

N° 824 / 2021

PUBBLICATA 24/03/2021



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI BRESCIA

In persona del G.O.T. dott. Maurizio Fabbrocini, in funzione di Giudice
Unico, ha pronunciato, mediante, la seguente

SENTENZA

nel procedimento iscritto al n. R.G. n° 18151/2018 del Ruolo Generale Affari
Civili Contenziosi promosso con atto di citazione notificata il 5.12.2018, i
sig. r. [REDACTED]

[REDACTED] tutti rappresentati e difesi dall'Avv. [REDACTED] n
forza di mandato a margine della citazione – **ATTORI** -

contro

Condominio [REDACTED] con Avv. Matteo Peroni -

CONVENUTO -

OGGETTO: IMPUGNAZIONE DELIBERA CONDOMINIALE

causa chiusa a sentenza all'udienza "a trattazione scritta" di discussione e
lettura del dispositivo del 22.2.21 sulle

CONCLUSIONI

Come in atti che si hanno qui per integralmente ritrascritte

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con riguardo all'eccezione degli attori relativa alla tardività della

n.° _____ ordine

n.° _____ ruolo

n.° _____ cron.

n.° _____ rep.

UDIENZA DISCUSSIONE

il _____

SENTENZA
PUBBLICATA

il _____

OGGETTO:

il diritto di registrazione è
stato percepito con marca
applicata sulla nota di
iscrizione

convocazione rispetto ai [redacted]
[redacted] i rileva che gli stessi sono stati convocati come risulta dagli
(allegati 10 e 11 alla memoria 183 n.2 di parte convenuta). L'allegato numero
10 attesta l'invio della convocazione in data 18.06.2018, mentre l'allegato n.
11 attesta che in data 19.06.2018 si è verificata l'immissione in cassetta
postale dell'avviso di giacenza. Sul punto, si richiama la sentenza della
Cassazione Civile n. 20001 del 24.09.2020: *"Nel caso di una comunicazione
inviata mediante lettera raccomandata non consegnata per l'assenza del
destinatario, la presunzione di conoscenza di cui all'art. 1335 c.c. coincide
con il rilascio del relativo avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale,
e non già con il momento in cui la missiva viene ritirata"*. L'assemblea in
prima convocazione era fissata per il giorno 27.06.2018, la convocazione ai
signori [redacted] si è quindi perfezionata 8 giorni prima nel
rispetto dei termini di legge. Tale eccezione è pertanto da rigettarsi.

Con riguardo all'eccezione di parte convenuta relativa all'incompletezza del
verbale d'assemblea del luogo di svolgimento, della data e della precisazione
se l'assemblea fosse tenuta in prima o in seconda convocazione, le stesse
sono da rigettarsi atteso che non hanno leso in alcun modo il diritto dei
condomini.

Con riguardo all'eccezione per carenza d'informazione relativa agli ordini del
giorno, considerata la Corte di Cassazione nella sentenza n. 21271 del
05.10.2020: *"Non è quindi configurabile un obbligo, per l'amministratore
condominiale, di allegare all'avviso di convocazione anche i documenti
giustificativi o i bilanci da approvare, non venendo affatto pregiudicato il
diritto alla preventiva informazione sui temi in discussione, fermo restando
che ad ognuno dei condomini è riconosciuta la facoltà di richiedere,
anticipatamente e senza interferire sull'attività condominiale, le copie dei
documenti oggetto di (eventuale) approvazione"*, si ritiene non necessario
allegare alla convocazione dell'assemblea i documenti che saranno oggetto di

discussione ed approvazione in sede collegiale. Ciò in quanto, da una parte, è sufficiente che il condominio sia messo in condizione di conoscere il tema oggetto di analisi (cosa avvenuta, nel caso di specie, come si può riscontrare leggendo la lettera di convocazione), dall'altra, ogni proprietario può recarsi presso lo studio dell'amministratore per visionare copia delle pezze giustificative e del rendiconto. La relativa eccezione è pertanto da rigettarsi.

Con riguardo al rendiconto consuntivo si rileva che la giurisprudenza, ha chiarito che la contabilità condominiale non è equiparabile alla contabilità societaria, ponendo quale unico ed essenziale principio la chiarezza, la comprensibilità ed intelleggibilità dei bilanci. Tribunale di Brescia, sentenza n. 528 del 06.03.2020 (in ordine alle modalità di redazione del rendiconto):

“Sentenza di legittimità (Cass. 454/17) ritiene che la contabilità condominiale non debba essere tenuta con forme rigorose e analoghe a quelle per i bilanci di società, ma debba essere semplicemente idonea a rendere intelleggibili le voci di entrata e spesa con le quote di ripartizione.

(...) Appare a questo giudicante che l'attore veda la necessità di un bilancio talmente analitico da emulare quelli delle società”. Cassazione Civile, sentenza n. 33038 del 20.12.2018 (in ordine alla composizione del rendiconto): *“Allorchè il rendiconto non sia composto da registro, riepilogo e nota, parti inscindibili di esso, ed i condomini non risultino perciò informati sulla reale situazione patrimoniale del condominio quanto ad entrate, spese e fondi disponibili, può discenderne – indipendentemente dal possibile esercizio del concorrente diritto spettante ai partecipanti di prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa l'annullabilità della deliberazione assembleare di approvazione”.* La L. 220/2012 ha poi disposto

che il rendiconto condominiale sia composto dei seguenti elementi: (a) registro di contabilità; (b) riepilogo finanziario: dovrà rappresentare la situazione contabile del condominio. A titolo di esempio si dovranno indicare: conto economico (entrate e uscite della gestione secondo il criterio



della contabilità), flussi di cassa verificatisi nel corso dell'anno, situazione patrimoniale (debiti/crediti nei confronti dei condomini, debiti nei confronti dei fornitori, liquidità risorse di cassa) e situazione dei fondi di riserva; (c) nota esplicativa (breve testo che contenga le varie ulteriori informazioni relative alla gestione condominiale). Nel riepilogo finanziario rientrano anche i "tradizionali" bilanci consuntivo/preventivo dove vengono indicate tutte le spese di competenza della gestione suddivise in conti e sottoconti a seconda della loro attribuzione.

Sulla base di quanto sopra si ritengono le eccezioni formulate in atti da parte attice rispetto alle modalità di redazione del bilancio infondate i capitoli di spesa sono suddivisi in modo chiaro e con un sufficiente livello analitico (ogni voce comprende le sotto-voci ed i relativi singoli movimenti di spesa); i piani di riparto richiamano i capitoli di spesa e riportano l'indicazione dei millesimi utilizzati. Le modifiche apportate in sede di assemblea risultano dalla lettera di comunicazione del verbale completa di allegati (documenti n. 42 e 43 prodotti in sede di memoria 183 n.2 parte convenuta).

Con riguardo all'eccezione di parte attrice relativa alla modalità di approvazione del rendiconto si rileva che non è necessario che l'assemblea condominiale approvi ogni singolo foglio di cui si compone il rendiconto. La delibera di cui al punto n. 1 del verbale d'assemblea, pone in votazione *"l'approvazione del rendiconto di gestione 2017 e riparto"*. Tale dicitura comprende tutti gli elementi di cui si compone il rendiconto di gestione; se vi sono state delle modifiche (come nel caso di specie), l'unico requisito di validità riguarda il fatto che la stesura definitiva del bilancio corrisponda alle indicazioni ricevute dall'assemblea. Sul punto Cassazione Civile n. 24761 del 05.11.2020 :*" E' altrettanto consolidato l'orientamento giurisprudenziale che precisa come per la validità della Delib. di approvazione del bilancio condominiale non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i*

bilanci delle società; è invero sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione (...) Neppure si richiede che le voci di spesa siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa".

Con riguardo alle eccezioni di parte attrice relative al bilancio preventivo si rileva che l'approvazione di un bilancio preventivo non equivale ad approvare i saldi delle gestioni precedenti.

La ripartizione a preventivo dei consumi dell'acqua in base ai millesimi di proprietà è una facoltà dell'assemblea la quale non è vincolata alle letture dell'anno precedente. Si tratta di una voce di spesa provvisoria che diventerà definitiva in occasione del bilancio consuntivo. Non vi è una norma di legge che imponga una ripartizione – a preventivo – in base alle letture della gestione precedente. I saldi di cui al preventivo modificato in sede di assemblea sono conformi alle delibere assunte.

Con riguardo alle eccezioni relative al punto 4 odg, rilevato che quanto verbalizzato all'interno di tale punto NON è una delibera, la stessa non può essere quindi contestata in quanto non c'è alcunchè da annullare. Sul punto si richiama la sentenza della Cassazione Civile n. 10865 del 25.05.2016: *"Pertanto, l'eventuale adozione da parte dell'assemblea dei condomini di una Delib. su contenuti generici e programmatici, come nella specie quella meramente ricognitiva del riparto normativo di attribuzioni tra singoli partecipanti, amministratore ed assemblea, seppur non rientrante tra gli argomenti posti all'ordine del giorno inserito nell'avviso di convocazione, non comporta l'annullabilità della stessa Delib., trattandosi di contenuti non suscettibili di una preventiva specifica informativa dei destinatari della convocazione e comunque*

costituenti possibile sviluppo della discussione e dell'esame di ogni altro punto all'ordine del giorno".

Da quanto sopra l'impugnazione di parte attrice è da rigettarsi

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando in contraddittorio, ogni contraria istanza eccezione o deduzione disattesa, così provvede :

- Rigetta le impugnazione di parti attrici condanna le stesse al pagamento delle spese legali che si liquidano in favore Condomini [REDACTED] nella somma complessiva pari ad Euro 3.700,00 per compensi professionali, oltre rimborso forfettario del 15%, IVA e cpa .

IL GIUDICE

Brescia 14.3.21

dott. Maurizio Fabbrocini