

## **TI\_GERICHTE 11.1997.30 vom 24. August 1998**

TI Tribunale d'appello, 1998-08-24, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_11.1997.30](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1997.30)

FR: TI\_GERICHTE 11.1997.30 du 24 août 1998

IT: TI\_GERICHTE 11.1997.30 del 24 agosto 1998

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 35**

/ 1000 di proprietà dell'attore ( Poudret , Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, Berna 1990, vol. I, nota 9.8 ad art. 36; per analogia Meier-Hayoz/Rey , Berner Kommentar, nota 126 ad art. 712 m e Forstmoser/Meier-Hayoz/Nobel , Schweizerisches Aktienrecht, Berna, 1996, note 79 e segg. pag. 258). Ciò posto, l'appello è ricevibile e può essere esaminato nel merito. 2. Il Pretore ha respinto la petizione, ritenendo che la deliberazione assembleare sui conti 1990 non era contraria né alla legge né agli statuti e che i rimproveri mossi all'amministrazione erano infondati alla luce della perizia giudiziaria del 25 aprile 1995, dalla quale risulta che l'impostazione contabile approvata dall'assemblea era corretta e che la contabilità era approntata in modo regolare, senza errori sostanziali. 3. L'appellante si duole del fatto che nel preparare il referto il perito giudiziario avrebbe violato il principio del contraddittorio, fondandosi su documenti che non si trovano agli atti e che sono stati reperiti presso l'amministrazione, censura questa già fatta valere con le conclusioni (pag. 7). A detta dell'appellante tale vizio di forma avrebbe dovuto comportare, d'ufficio, la nullità della perizia. a) È indubbio che il perito deve disporre di tutto il fascicolo processuale, compresi i memoriali delle parti, i documenti prodotto o richiamati, i verbali delle ispezioni e quelli delle testimonianze. Se egli desidera far capo ad altra documentazione (in possesso delle parti o di terzi) oppure desidera informazioni complementari (dalle parti o da terzi) deve rivolgersi al giudice, il quale assumerà le prove necessarie rispettando il principio del contraddittorio (art. 185 cpv. 1 CPC). Un'eccezione è possibile solo per elementi che, pur non trovandosi agli atti, riguardino fatti puramente accessori. La Camera civile di appello ha già avuto modo di dichiarare nulla, di conseguenza, una perizia per la stesura della quale il perito aveva attinto di sua iniziativa a documentazione che non si trovava agli atti (II CCA, sentenza del 19 gennaio 1993 in re A. c. M.; I CCA sentenza dell'11 gennaio 1995 in re F. c. F.; Cocchi , Appunti sul tema della perizia giudiziaria nel processo civile in: Rep. 1994 pag. 167 seg.). b) In concreto il perito \_\_\_\_\_ ha elencato in modo dettagliato i documenti ricevuti direttamente dalla parte convenuta, sia nel referto peritale del 25 aprile 1995 (act. X, pag. 2: contabilità 1989 con le schede e le fatture, contabilità 1991 con le schede, preventivo 1990 e consuntivo 1991), sia nel complemento peritale del 19 dicembre 1995 (pag. 2: copia lettera del 31 maggio 1991, convocazione assemblea dell'11 giugno 1991; copia lettera del 24 ottobre 1991, convocazione assemblea del 14 novembre 1991; copia verbali assemblee del 18 gennaio, del 28 maggio e del 14 dicembre 1990). I documenti contabili, in particolare, erano indispensabili per l'elaborazione del referto e per rispondere, almeno in parte, ai numerosi e

puntuali quesiti e controquesiti. Lo stesso attore, del resto, il 29 marzo 1995 aveva sollecitato il perito a indagare presso la controparte per ottenere i documenti necessari al riesame della contabilità litigiosa. È vero che l'acquisizione degli atti ai fini della perizia non è avvenuta in contraddittorio. L'attore ne è però sempre stato informato dettagliatamente, come si evince dalla perizia stessa e dal suo complemento, e ha avuto l'occasione di consultare i documenti esaminati dal perito e di esprimersi al riguardo. Anzi, egli stesso, pur accennando velatamente al presunto vizio di forma della perizia, vi si è ampiamente riferito nelle conclusioni a sostegno delle proprie tesi. L'appellante ha quindi avuto ampio modo di pronunciarsi sulla perizia e sui documenti acquisiti direttamente dal perito già in prima sede. Il vizio formale è pertanto stato sanato, l'attore avendo inoltre potuto esporre le sue eventuali osservazioni sulla perizia davanti a questa Camera, autorità munita di pieno potere cognitivo in fatto e in diritto (Rep. 1985 pag. 141 in fondo, 1988 pag. 348 consid. 2; DTF 116 V 186 in alto con rinvii, 116 Ia 95 in fondo). La perizia e il suo complemento non sono quindi nulli e la censura dell'appellante dev'essere respinta 4. Nella fattispecie il problema è di sapere se la deliberazione assembleare contestata, con cui sono stati approvati i conti del 1990, violi la legge o gli statuti (art. 75 CC, cui rinvia l'art. 712 m cpv. 2 CC). Il Pretore, dopo aver osservato che una proprietà per piani non deve rispettare alcuna forma particolare di contabilità per l'allestimento dei conti, ha constatato che nulla suffragava in concreto una violazione della legge o del regolamento da parte dell'amministrazione. L'appellante ribadisce che il metodo contabile adottato dall'amministrazione è scorretto, fuorviante e suscettibile di portare a risultati fasulli. Egli riconosce che il perito ha sostanzialmente condiviso il modo in cui l'amministrazione ha tenuto i conti, ma sottolinea che l'esperto è comunque giunto a risultati contabili ben diversi per il 1990 e che la differenza tra i due bilanci ammonta a fr. 90'670.03, importo introvabile nei documenti giustificativi e la cui mancanza aprirebbe oscuri interrogativi. 5. Come ha giustamente fatto notare il primo giudice, non sussistono norme specifiche sull'allestimento della contabilità nell'ambito di una proprietà per piani ( Meier-Hayoz/Rey , Berner Kommentar, n. 44 ad art. 712 s CC). L'amministrazione non ha del resto l'obbligo di tenere una contabilità commerciale nel senso dell' art. 957 CO, anche se la dottrina soggiunge che tale contabilità deve adempiere precisi requisiti ( Meier-Hayoz/ Rey , op. cit., n. 44 e 45 ad art. 712 s CC). Per il resto, in linea di principio il giudice non è vincolato nemmeno all'opinione di un perito. Non può scostarsene tuttavia senza motivi determinanti, senza che circostanze specifiche mettano seriamente in dubbio la credibilità dell'esperto. Se le conclusioni di quest'ultimo appaiono discutibili su punti essenziali, il giudice deve raccogliere altre prove per fugare le incertezze. Dandosi il caso, egli ordinerà una nuova perizia, ma commette arbitrio se si distanzia da quella agli atti sulla base del suo solo convincimento (DTF del 12 agosto 1996 in re Z., consid. 2a con richiami di giurisprudenza, pubblicato in: SJ 119/1997 pag. 58). Nella fattispecie occorre quindi dipartirsi dalla perizia e dal suo complemento per valutare la conformità della contabilità condominiale agli usi commercialmente invalsi. L'appellante non mette del resto in discussione il referto peritale in quanto tale, né sostiene che esso sia contestabile o inconcludente, di modo che non vi è motivo per far capo ad altre prove. 6. L'attore ribadisce che i conti condominiali dell'esercizio 1990 sono inattendibili e che il bilancio 1990, approvato il 14 novembre 1991 dall'assemblea dei comproprietari, conterrebbe almeno cinque grossolani errori contabili. a) In primo luogo l'appellante rimprovera all'amministrazione di essersi fondata per la contabilità dell'esercizio 1990 sulle chiusure al 31 dicembre 1989 della precedente amministrazione, nonostante la contabilità 1989 fosse oggetto di una causa in Pretura. Se

non che, il perito è stato categorico a tale proposito, affermando in più punti del referto che in una contabilità allestita secondo criteri contabili minimi sarebbe stato impossibile procedere alla contabilità del 1990 senza considerare il saldo di chiusura del 1989 (perizia, pag. 3 e 21; complemento peritale, pag. 3 e 4). Il perito ha comunque approntato, in risposta a una precisa domanda dell'attore, un bilancio di verifica ripartendo da zero (allegato 1 del complemento peritale), ma ha precisato che i risultati di siffatta operazione erano sprovvisti di significato, tali dati non offrendo una visione completa, chiara e soprattutto vera della situazione economico-finanziaria in cui versava la comproprietà per piani, contrariamente a quanto prescrivono i principi contabili generali (complemento peritale, pag. 4). b) Secondo l'appellante l'amministrazione sarebbe incorsa in un grave errore contabile quando ha estinto un libretto destinato al fondo di rinnovamento presso la \_\_\_\_\_ . L'istruttoria ha chiarito in modo esauriente però che il libretto in questione è stato estinto dalla precedente amministrazione, la quale ha riversato il saldo di fr. 12'464.60 sul conto n. \_\_\_\_\_ della convenuta presso la \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, dopo avere prelevato fr. 22'385.40 a copertura delle sue prestazioni (doc. L e deposizione \_\_\_\_\_ del 30 settembre 1993; perizia, pag. 13 e 14 e allegato 5; complemento peritale, pag. 28, allegato 6). L'appellante ravvisa un grave errore nella tenuta contabile poiché la nuova amministrazione non avrebbe riportato nel passivo la corrispondente riduzione del fondo di rinnovamento dovuta all'estinzione del libretto di deposito, ma a torto. Il perito ha infatti esposto in dettaglio il funzionamento del conto relativo al "libretto di deposito per rinnovamento" e del conto "fondo per rinnovamento", spiegando che i due conti erano direttamente e indirettamente legati tra loro, con la funzione di "annullarsi" a vicenda; egli ha aggiunto che i due conti non possono denotare in ogni momento il medesimo importo, essendo necessario procedere a una registrazione contabile intermedia per permettere l'immediata registrazione dell'aumento del fondo di rinnovamento anche senza disporre del corrispondente ammontare in liquidità. La somma del libretto di deposito e dei debitori condomini per rinnovamento deve sempre dare l'importo registrato sotto la voce "fondo di rinnovamento"; l'unica differenza ravvisabile quindi tra il libretto e il fondo sono i crediti ancora scoperti a favore della comproprietà (perizia, pag. 20). Il perito ha, per concludere, ritenuto adeguata la gestione contabile della nuova amministrazione per il "fondo di rinnovamento" (complemento peritale, pag. 15). La critica dell'appellante si rivela dunque inconsistente. c) L'appellante sostiene ancora che non risulta alcun accredito di fr. 30'000.- sul noto libretto di deposito, nonostante il fondo di rinnovamento presentasse un saldo attivo di fr. 56'091.27 al 31 dicembre 1990 e di fr. 26'091.27 al 31 dicembre 1989; ciò costituirebbe un errore contabile, l'amministrazione avendo scritturato nel conto perdite e profitti come "costi fuori gestione: fr. 30'000.-" in avere sotto costi e "costo immobili/fondo di rinnovamento fr. 30'000.-" in dare sotto i costi (doc. H). Secondo il perito invece l'amministrazione ha registrato correttamente l'accredito di fr. 30'000.- al fondo di rinnovamento, in contropartita alla voce del conto economico "Costo immobili/Fondo di rinnovamento", coerentemente con il sistema contabile da lei adottato, che considera i versamenti dai comproprietari al lordo. Le quote versate per il fondo di rinnovamento sono considerate, in altri termini, come ricavi che si contrappongono al "Costo immobili/Fondo di rinnovamento". Il perito ha nondimeno rilevato che tale metodo di registrazione ha la particolarità di "gonfiare" il conto economico, giacché di fatto il fondo di rinnovamento non è un costo e i versamenti per tale fondo non sono ricavi. Egli ha quindi proposto un altro metodo di registrazione, che consente di individuare facilmente l'ammontare ancora dovuto

da parte dei condomini per il fondo, e ciò in una voce separata dagli altri crediti del Condomino verso i comproprietari (perizia, pag. 8 e 9; complemento peritale, pag. 5 e 6). Il perito ha rilevato inoltre che la denominazione data al conto in questione dall'amministrazione sarebbe potuta essere più precisa, ma che ciò non poteva indurre in errore un lettore del conto economico, escludendo in sostanza l'esistenza di errori contabili (complemento peritale pag. 10). Anche in questo caso l'appellante si limita a ribadire la propria doglianza, senza confrontarsi tuttavia con i precisi e puntuali accertamenti del perito. d) A detta dell'appellante i condomini avrebbero versato alla comproprietà, secondo il conto perdite e profitti (doc. H), l'importo di fr. 173'153.55, di cui fr. 143'153.55 provenienti da contributi ordinari e fr. 30'000.- per il fondo di rinnovamento, somma che doveva essere girata sull'apposito libretto. Il perito ha evidenziato che i saldi dei due conti (libretto di deposito e fondo di rinnovamento) non possono avere in ogni momento lo stesso saldo (perizia pag. 20) poiché, nonostante le richieste di copertura dei costi di gestione ammontassero a fr. 173'153.55, i condomini avevano versato tale importo solo in parte (perizia, pag. 27 e 28); le somme dovute per il fondo di rinnovamento potevano dunque essere girate sul libretto solo al momento in cui esse erano state effettivamente versate dai condomini in ritardo nel pagamento (perizia, pag. 29 lett. c a proposito dell'importo di fr. 32'469.25). Il perito ha inoltre confermato che il totale di fr. 173'153.55 è, nel suo insieme, corretto ed è costituito da acconti incassati e da acconti ancora da incassare, oltre a "crediti condomini" 1989 compensati con gli acconti versati (in pratica, i debitori comproprietari). Il perito ha concluso, anche su questo punto, che i conti tenuti dall'amministrazione risultano corretti (perizia, pag. 28). e) L'appellante rimprovera all'amministrazione un ulteriore errore contabile, non avendo essa iscritto nei ricavi l'estinzione, da lei eseguita, del libretto del fondo di rinnovamento, sicché il totale degli introiti non dovrebbe essere di fr. 181'447.75, bensì di fr. 216'297.75 (più fr. 34'850.-). A sua detta non sarebbero stati spesi fr. 181'447.75, come si desume dal conto perdite e profitti (doc. H), da tale cifra dovendo essere dedotto l'importo di fr. 30'000.-, che doveva essere accreditata sul noto libretto. Ora, a parte il fatto che il libretto di deposito è stato estinto dalla precedente amministrazione (perizia, pag. 14 e allegato 5) e non da quella incaricata di allestire i conti 1990, l'appellante disconosce in concreto gli accertamenti del perito, il quale ha approfondito la questione del libretto di deposito, il cui saldo al 19 dicembre 1990 era appunto di fr. 34'850.- (allegato 3 alla perizia), spiegando che la tenuta del conto profitti e perdite cui si riferisce l'appellante (doc. H) è nel suo insieme corretta e che il metodo adottato dall'amministrazione per registrare le operazioni relative al fondo di rinnovamento è pure corretto (perizia, pag. 27 e 28). Il perito ha inoltre soggiunto che, contrariamente a quanto asseriva l'attore (lettera 3 dicembre 1991 all'amministrazione, doc. C, pag. 5), il versamento di fr. 12'464.60 effettuato dalla precedente amministrazione il 21 dicembre 1990 a favore del " \_\_\_\_\_ " non era costituito da versamenti eseguiti dai comproprietari nel 1990, ma proveniva dal libretto presso la \_\_\_\_\_ (perizia, pag. 10 e 11). f) L'appellante rimprovera ancora all'amministrazione di aver omesso la contabilizzazione di fr. 17'333.-, corrispondenti alle spese sostenute nel marzo-aprile 1990 per la liquidazione di fatture dell'amministrazione precedente, e di fr. 22'385.40 trattenuti da quest'ultima il 21 dicembre 1990. Se non che, le spese della precedente amministrazione non devono essere contabilizzate nel bilancio 1990 poiché riguardano l'esercizio contabile 1989 (cfr. allegato 5). Anche questa censura si rivela perciò inconsistente. 7. Infine, l'appellante ribadisce che la differenza di fr. 90'670.03 tra il risultato economico presentato dal perito per il 1990 (che chiu-deva con un utile di fr. 58'204.78) e quello proposto

dall'amministrazione (che presentava una perdita di fr. 32'465.25) rende inaccettabile la contabilità approvata dall'assemblea il 14 novembre 1991. A suo avviso la perizia giungerebbe a una conclusione diametralmente opposta rispetto a quella adottata dal Pretore, poiché l'esperto avrebbe constatato gravi errori e imprecisioni. Ora, è vero che il perito ha rilevato talune imprecisioni (ad esempio nella registrazione dell'operazione di chiusura relativa al libretto di deposito: perizia, pag. 39, e nella rettifica del fondo di rinnovamento: perizia, pag. 45), ma in definitiva egli ha ritenuto sostanzialmente corretta e adeguata l'impostazione contabile adottata dall'amministrazione (complemento di perizia, pag. 15), precisando altresì che quest'ultima aveva informato in modo adeguato l'assemblea dei comproprietari (complemento peritale, pag. 22) e che la contabilità era stata approntata nel suo complesso in modo regolare, senza errori sostanziali (complemento peritale, pag. 27). L'appellante si limita a contrapporre alle conclusioni peritali, di cui non contesta le risultanze, una sua interpretazione della contabilità litigiosa, seguendo criteri di valutazione diversi da quelli adottati dal perito. Le affermazioni del perito sull'adeguatezza della contabilità non lasciano spazio però a riletture. L'appellante sembra dipartirsi dall'assunto secondo cui esisterebbe una sola verità contabile. Il perito ha invece ribadito più volte che l'allestimento di una contabilità, di un bilancio e di un conto economico per una proprietà per piani può avvenire in qualsiasi forma, purché si rispettino i principi generalmente ammessi dalla pratica commerciale per l'allestimento dei rendiconti annuali nell'ambito dell'amministrazione (art. 959 CO; perizia, pag. 6, 7, 34 e 44). Ciò è avvenuto in concreto. Il Pretore non aveva quindi motivo per scostarsi dalla perizia, secondo la quale i conti dell'esercizio 1990 sono conformi alla prassi contabile e sostanzialmente corretti. La deliberazione del 14 novembre 1991 con cui l'assemblea ha approvato i conti non è pertanto contraria alla legge né al regolamento della proprietà per piani. L'appello, sprovvisto di buon fondamento, deve di conseguenza essere respinto. 8. Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC). L'appellante rifonderà inoltre alla controparte un'adeguata indennità per ripetibili di appello. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria, pronuncia: 1. L'appello è respinto e la sentenza impugnata è confermata. 2. Gli oneri processuali, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 600.– b) spese fr. 50.– fr. 650.– sono posti a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 2'000.– per ripetibili di appello. 3. Intimazione a: – avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_; – avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_.

Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 3. Per la prima Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La segretaria