



Sent.	413/2008
Rep.	291/2008

N.23233/2006



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO - IV Sez. CIVILE

nella persona del Dott. Gianna Vallescura, ha pronunciato  
la seguente

**S E N T E N Z A**

nella causa civile di primo grado, iscritta al numero di  
ruolo generale sopra riportato, promossa con atto di  
citazione notificato in data 29.03.2006

**DA**

[redacted] rappresentato e  
difeso, in via tra loro disgiunta, dagli avv.ti [redacted]  
[redacted] ed  
elettivamente domiciliato presso lo studio degli stessi in  
Milano [redacted] per delega a margine dell'atto di  
citazione

ATTORE

**CONTRO**

[redacted]  
con sede in [redacted]  
in persona del Direttore Generale, rappresentata e difesa  
dall'avv. [redacted] alle liti

notaio dr. [REDACTED]

elettivamente domiciliata presso la stessa in Milano, [REDACTED]  
[REDACTED]

CONVENUTA

**OGGETTO:** vendita di cose immobili.

**CONCLUSIONI:** come da fogli allegati a verbale di udienza 20.09.2007, qui di seguito uniti in copia.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 29.03.2006 [REDACTED] conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Milano, [REDACTED] [REDACTED] per sentire accertare e dichiarare che nulla era dovuto da esso attore all'Amministrazione Condominiale a titolo di spese straordinarie già deliberate alla data del 28.09.2005 e a scadere successivamente a tale data - corrispondente a quella di stipula del rogito, in forza del quale era divenuto proprietario dell'alloggio di via Borsi 18 di Milano, già di proprietà di [REDACTED] - con conseguente condanna della convenuta al versamento dei rispettivi importi dovuti al Condominio nella misura di € 3.893,70, nonché al rimborso, in favore dell'attore dell'importo di € 781,30 versato dal medesimo in data 14.01.2006 all'Amministrazione condominiale, quale quattordicesima rata. L'attore ha chiesto altresì, in via subordinata, la riduzione del prezzo di acquisto dell'alloggio di € 4.675,00 e, in via di ulteriore subordine, dichiarare

l'Azienda convenuta tenuta a manlevarlo da qualsiasi somma venisse richiesta dal Condominio a titolo di rimborso spese straordinarie deliberate antecedentemente la data del rogito e a rimborsare all'attore l'importo di € 781,30 dal medesimo versato in data 14.01.2006 quale quattordicesima rata all'Amministrazione condominiale; in ogni caso, condannare l'Azienda convenuta al risarcimento dei danni, quantificati in misura pari all'importo di € 4.675,00 o in quella maggiore o minore ritenuta di giustizia.

Costituitasi, la convenuta Azienda [REDACTED] [REDACTED] acccepiva in via pregiudiziale la carenza di giurisdizione del Giudice adito, chiedendo in subordine, nel merito, respingere siccome inammissibili e/o comunque infondate, le domande di parte attrice.

Dopo scambi di memorie ex art. 183 VI comma c.p.c. fra le parti, all'udienza del 31.01.2007 il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava la causa per la precisazione delle conclusioni al 20.09.2007.

Provvedutosi a tale incumbente, la causa veniva trattenuta in decisione, previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., per il deposito degli scritti conclusivi.

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

La pregiudiziale eccezione di carenza di giurisdizione sollevata dall'Azienda convenuta, ad avviso del Tribunale, non appare fondata.

L'attore, con l'atto introduttivo del presente giudizio, ha chiesto infatti all'adito Giudice di accertare e dichiarare che nulla era da esso dovuto all'Amministrazione Condominiale a titolo di spese straordinarie già deliberate da [REDACTED] alla data del 28.09.2005 e a scadere successivamente a tale data, corrispondente a quella di stipula del rogito, in forza del quale era divenuto proprietario dell'alloggio di via [REDACTED] di Milano già di proprietà dell'Azienda convenuta.

E' peraltro evidente che in tal modo opponendosi alla richiesta inoltratagli, quale nuovo proprietario dell'immobile per cui è causa - tenuto quindi nei confronti del Condominio al pagamento delle spese comuni pur se deliberate antecedentemente all'acquisto, salvo rivalsa nei confronti di parte venditrice e sempre che dette spese non fossero state oggetto di specifica contrattazione nella vendita - solo a procedimento amministrativo già concluso, l'attore ha chiesto la tutela di propri diritti soggettivi. Né l'attore, a sostegno del proprio assunto, contesta la mancata comunicazione ai partecipanti alla gara, nella fase precedente l'aggiudicazione, dell'esistenza di spese già deliberate per lavori di manutenzione straordinaria, come affermato da [REDACTED] al contrario, contesta il sig. [REDACTED] di esser tenuto, nella qualità di proprietario dell'immobile in questione, al pagamento di oneri condominiali straordinari deliberati prima della data del rogito, seppure aventi scadenza successivamente al rogito

stesso, richiamando a tal fine proprio il bando di gara inizialmente inviatogli dalla convenuta che evidenziava appunto che alcuna somma per il titolo dedotto era stata ad esso ████████ indicata o richiesta.

Nel merito, la domanda va accolta.

E' circostanza pacifica che le spese straordinarie in oggetto risultano deliberate in data antecedente a quella del rogito stipulato dall'attore.

Né rileva che nel verbale di gara d'asta relativo all'alloggio per cui è causa, dall'Ufficiale rogante redatto in data 20.06.05, sia riportata la seguente testuale frase "si è inoltre comunicato in quanto non inserita nella comunicazione agli interessati che vi sono lavori di manutenzione straordinaria per un importo di € 6.240,00", posto che di tale asserita comunicazione non vi è traccia né nella licitazione n.165 in data 16.05.2005 per l'aggiudicazione dell'appartamento in esame, né nell'avviso generale di vendita all'asta (cfr. punto 3 cpv.), né nella promessa obbligatoria di cessione in proprietà dell'immobile, né risulta che vi sia stata sul punto contrattazione alcuna, né sono state evidenziate le modalità di tale affermata comunicazione.

Nemmeno dal verbale predetto emerge che alla suddetta comunicazione abbia provveduto l'ufficiale rogante o che si tratti comunque di circostanza avvenuta sotto la sua diretta percezione, sì che con riferimento alla stessa non può parlarsi di circostanza fidefaciente sino a querela di

falso in quanto attestata da pubblico ufficiale, come preteso da parte convenuta.

A ciò consegue che le spese straordinarie -pari ad € 4.675,00, già deliberate alla data del 28.09.2005 e scadenti successivamente a tale data, devono ritenersi a carico della venditrice [REDACTED]

Se è vero infatti che - come correttamente evidenziato dall'attore negli scritti conclusivi - il nuovo acquirente di un appartamento sito in condominio è tenuto nei confronti del Condominio stesso al pagamento delle spese comuni scaturenti da una delibera assembleare antecedente all'acquisto, è altrettanto vero che il predetto può rivalersi sulla parte venditrice per ottenere il rimborso di quanto pagato, a meno che gli importi deliberati non siano stati oggetto di contrattazione sulla vendita: circostanza questa che nella specie, per quanto dianzi esposto, va esclusa.

In tal senso argomentando, deve accogliersi la domanda in via subordinata proposta dall'attore come precisata nelle conclusioni assunte all'udienza del 20.09.2007, con conseguente declaratoria a carico di [REDACTED] di manlevare e tenere indenne il sig. [REDACTED] alle somme che allo stesso fossero richieste dal Condominio a titolo di rimborso delle spese straordinarie deliberate antecedentemente alla data del 28.09.2005, nonché a rimborsare all'attore la somma di € 781,30 dal medesimo già versata in data 14.01.2006 all'Amministrazione

condominiale, peraltro con riserva di ripetizione nei confronti di parte convenuta, quale quattordicesima rata delle già deliberate spese straordinarie.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

**P. Q. M.**

Il Tribunale di Milano - Sezione IV Civile - definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione respinta, così provvede:

1) respinge l'eccezione di carenza di giurisdizione in via pregiudiziale sollevata dalla convenuta;

2) accoglie, come da motivazione, la domanda proposta in via subordinata dall'attore e, per l'effetto, dichiara la convenuta Azienda [REDACTED] -

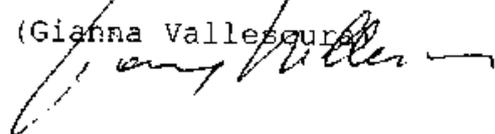
[REDACTED] Milano tenuta a manlevare e tenere indenne il sig. [REDACTED] dalle somme allo stesso richieste dal Condominio di via [REDACTED] Milano - a titolo di rimborso delle spese straordinarie deliberate antecedentemente alla data del 28.09.2005, nonché a rimborsare all'attore la somma di € 781,30 dal medesimo versata in data 14.01.2006 all'Amministrazione condominiale, quale quattordicesima rata delle già deliberate spese straordinarie;

3) condanna la convenuta a rifondere all'attore le spese del giudizio, liquidate in complessivi € 3.035,25 di cui: € 200,25 per spese, € 1.440,00 per diritti, € 1.395,00 per onorari, oltre oneri di legge e spese generali secondo T.F..

Così deciso in Milano il 17 dicembre 2007.

IL GIUDICE

(Gianna Vallescura)



TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4<sup>A</sup> CIVILE  
DEPOSITATO OGGI  
14 GEN. 2008  
IL CANCELLIERE C1  
Giuseppa Barrelli

