



SENT. N° 1981/07  
REP. N° 1555/07

Sentenza n.

RG n. 57756/04

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE XIII° CIVILE

In persona del giudice monocratico, la Dott.ssa Sabrina Bocconcello, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa RG 57756/2004 promossa con atto di citazione notificato il 23.07.2004

DA

[redacted] elettivamente domiciliato in [redacted]  
[redacted] presso lo Studio degli Avv.ti [redacted] che lo  
rappresentano e difendono in virtù della delega a margine all'atto di citazione

- attore -

**CONTRO**

[redacted] elettivamente domiciliato in  
[redacted] presso lo Studio dell' A [redacted] che lo rappresenta e  
difende in virtù della delega in calce all'atto di citazione notificato

- convenuto -

CONCLUSIONI DELLE PARTI così come precisate all'udienza del 19.10.2006:



### Fatto e svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato in data 23.07.2004 il [redacted] conveniva in giudizio il condominio di [redacted] per sentire accertata e dichiarata l'illegittimità e/o nullità e/o annullabilità della deliberazione presa in data 10.6.2004 dall'assemblea del Condominio stesso, relativamente al punto in cui veniva approvato il piano di riparto del consuntivo di esercizio 2003\2004 e conseguentemente che venisse dichiarato che l'attore nulla doveva al condominio convenuto per saldi precedenti riferiti agli esercizi anteriori all'acquisto dell'unità immobiliare contraddistinta [redacted] con riguardo in particolar modo alla somma di [redacted]

Si costituiva ritualmente il Condominio convenuto chiedendo il rigetto in toto delle domande attoree, eccependo preliminarmente l'inammissibilità della impugnazione e chiedendo in via riconvenzionale la condanna dell'attore al pagamento della somma di [redacted] come da consuntivo approvato dall'Assemblea Condominiale.

Il tentativo di conciliazione non poteva essere esperito in assenza delle parti personalmente all'udienza fissata per detto incumbente; il Giudice, su richiesta delle parti, concedeva termini per il deposito di memorie ex art. 184 c.p.c. ed eventuali repliche.

Le istanze istruttorie delle parti non venivano ammesse ed il Giudice, su istanza di tutte le parti, fissava l'udienza di precisazione delle conclusioni

All'udienza del 19.10.2006 le parti precisavano le conclusioni ed il Giudice tratteneva la causa in decisione assegnando alle parti termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Va preliminarmente rilevato che parte convenuta ha confermato in sede di comparsa conclusionale che il [redacted] ha corrisposto quanto richiesto in sede di domanda riconvenzionale con la conseguenza che in questa sede risulta cessata la materia del contendere relativa domanda di condanna al pagamento delle spese condominiali a carico dell'attore di cui alla detta domanda riconvenzionale.



Resta quindi da valutare se sia fondata la domanda di nullità/annullabilità e/o inefficacia la delibera impugnata dall'attore [REDACTED]

Parte attrice ha impugnato la delibera assunta il 10.6.2004 nella quale il Condominio approvava il rendiconto di gestione 2003\2004 e la sua ripartizione ed ove si evidenziava un suo debito di [REDACTED] per saldi precedenti riferiti agli esercizi anteriori all'acquisto da parte dell'attore dell'unità immobiliare sub [REDACTED] sita nel condominio convenuto.

Il [REDACTED] lamenta che avendo egli acquistato l'immobile a seguito di vendita all'asta nulla deve al condomino per gli esercizi precedenti al detto acquisto assumendo che la natura dell'acquisto non a titolo derivato ma a titolo originario debba escluderlo da qualsiasi richiesta in merito, con la conseguenza che non possa nel suo caso applicarsi l'art. 63 II comma Disp.att.c.c.

Il Condominio convenuto preliminarmente eccepisce l'inammissibilità della impugnativa alla delibera 10.6.2004 in merito ai saldi degli esercizi precedenti in quanto relativa ad una delibera successiva a precedenti delibere mai impugunate che già attribuivano alla proprietà dell'attore il debito del precedente proprietario.

L'attore assume che, nonostante le impugnazioni a sua opera delle precedenti delibere, il condominio con la delibera del 10.6.2004 ha reiterato l'approvazione di un rendiconto di gestione che evidenziava ancora un debito per esercizi precedenti a carico della proprietà del [REDACTED]

Come noto il "saldo esercizi precedenti" costituisce una mera annotazione contabile dell'amministratore ma esula dai poteri deliberativi dell'assemblea e dal riparto in quanto tale, dovendo semmai trovare un titolo autonomo, in particolare nelle delibere precedenti a cui si riferisce la determinazione dei singoli saldi di esercizio.

L'approvazione assembleare, infatti, non può valere a consolidare un saldo arretrato (o "conguaglio precedente") e neppure impedisce di rimettere in discussione il rapporto di dare/avere come risultante dal riepilogo contabile degli esercizi pregressi e non può risolversi, laddove il preteso creditore contesti la corrispondenza degli importi arretrati rispetto al reale ammontare dei precedenti saldi, nella incontestabilità delle somme dovute. In tal senso si veda il Tribunale Milano, G.U. Dr. D'Isa 9 agosto 2003 n. 11386, Tribunale Milano 23 gennaio 2003 n.886 e Tribunale di Milano 6 luglio 1998 n. 8318.



Ne consegue quindi, in accoglimento dell'eccezione di parte convenuta, l'inammissibilità della proposta impugnazione, tenuto conto che l'impugnativa della delibera 10.6.2004 era volta alla dichiarazione di non debenza delle somme attribuite dal Condominio all'attore per saldi precedenti.

Il predetto convincimento del Tribunale è assorbente di ogni ulteriore statuizione nel merito.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono poste a carico dell'attore ed a favore del condominio convenuto e si liquidano in [redacted] di cui [redacted] per spese, [redacted] per diritti ed [redacted] per onorari, oltre accessori di legge e rimborso spese forfetario.

Sentenza esecutiva per legge.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano definitivamente pronunciando sul ricorso di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- rigetta le domande tutte di parte attrice in quanto inammissibili;
- dichiara cessata la materia del contendere in merito alla domanda riconvenzionale svolta dal Condominio convenuto a carico dell'attore
- condanna il [redacted] al pagamento delle spese di lite in favore del Condominio Convenuto che si liquidano in [redacted] di cui [redacted] per spese, [redacted] per diritti ed [redacted] per onorari, oltre accessori di legge e rimborso spese forfetario

Così deciso in Milano, 16 febbraio 2007

Il Giudice

Dott.ssa Sabrina Bodoconcello

