

SENT. N° 3220 / 04  
REP. N° 2761 / 04

SENTENZA N.

N. 81480/2004 R.G.

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

In funzione di Giudice Unico nella persona del dott. Giacomo Rota  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa con atto di citazione ritualmente notificato in data 3 dicembre 2004 a ministero dell'aiutante ufficiale giudiziario addetto all'ufficio unico notificazioni della Corte d'Appello di Milano

**DA**

**[REDACTED]**, elettivamente domiciliati presso lo studio dell'avv. Mario Ciccarelli in Milano, Via Fatebenefratelli n. 4, che li rappresenta e difende come da procura in calce all'atto di citazione

**ATTORI**

**CONTRO**

**[REDACTED]** in persona dell'amministratore pro tempore Studio Uboldi s.a.s. di Vittorio Uboldi e C., elettivamente domiciliato presso lo studio degli avv. Isabella, Salvatore e Paolo Aurea in Milano, Via Paullo n. 10, che lo rappresentano e difendono come da procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

**CONVENUTO**

Oggetto: impugnazione delibera assembleare ed accertamento spese condominiali

Conclusioni: come da fogli separati allegati

GA

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato i signori [REDACTED] e [REDACTED] premesso di essere proprietari di un immobile ubicato a piano terra dello stabile condominiale di via Caduti Bollatesi, n. 10/22, in Bollate (MI), esponevano: che in data 29 settembre 2004 l'assemblea condominiale aveva approvato il consuntivo spese e riscaldamento per la gestione dell'anno 2003-2004; che in tale occasione era stato accertato, per il suddetto esercizio, un saldo a credito a loro favore di Euro 694,09; che nella stessa assemblea veniva approvato all'unanimità anche il preventivo per l'anno 2004-2005 per il complessivo importo di Euro 241.900,00 senza che l'amministratore provvedesse a comunicare la ripartizione individuale della spesa per ogni singolo condomino; che, successivamente, visionato il verbale e il prospetto analitico contenente la ripartizione individuale della spesa per ogni singolo condomino per l'esercizio 2004-2005, non era stato più indicato il saldo a loro credito di Euro 694,09, ma un inesistente saldo a debito di Euro 756,32 che aveva fatto lievitare le spese per l'esercizio 2004-2005 a loro carico alla complessiva somma di Euro 3.057,54; che, dopo aver richiesto sul punto spiegazioni all'amministratore, questi aveva risposto che la modifica del saldo tra il consuntivo 2003-2004 ed il preventivo 2004-2005 era stato causato da un mero errore di calcolo, confermando la correttezza del saldo rettificato del preventivo 2004-2005; che il comportamento tenuto dall'amministratore era da considerarsi censurabile, dal momento che quest'ultimo non aveva titolo alcuno per manipolare arbitrariamente le risultanze contabili del preventivo approvato in sede assembleare all'unanimità, essendo competente ad ovviare ad eventuali errori materiali di addebito di spese esclusivamente l'assemblea dei condomini; che il loro debito per le spese dell'esercizio 2004-2005, applicando le risultanze del consuntivo della gestione precedente approvato dall'assemblea, doveva ammontare alla somma di Euro 1.607,13, cui andava detratto il pagamento, già effettuato, a titolo di acconto per la gestione 2004-2005 pari ad Euro 338,00.

Tanto premesso, i signori [REDACTED] e [REDACTED] impugnavano la delibera dell'assemblea del condominio di via Caduti Bollatesi n. 10/22 in Bollate (MI), tenutasi in seconda convocazione in data 29 settembre 2004, chiedendone l'annullamento nella parte in cui la delibera aveva approvato il preventivo delle spese di gestione e di riscaldamento per l'anno 2004-2005; chiedevano inoltre l'accertamento dell'effettivo importo residuo delle spese condominiali da loro dovute per la gestione 2004-2005 nella misura di Euro 1.269,13.

Si costituiva in giudizio il Condominio convenuto contestando in fatto e in diritto le pretese fatte valere dagli attori ed esponendo: che, a causa del malfunzionamento del proprio computer, il prospetto di riparto della spesa del consuntivo 2003-2004 era stato redatto erroneamente con l'effetto di addebitare al condomino S. [REDACTED] la spesa di competenza degli odierni attori e viceversa; che, nel momento in cui l'amministratore aveva dovuto richiedere ai condomini gli importi da ognuno dovuti, accortosi dell'errore, aveva rettificato l'ammontare delle somme effettivamente dovute dai due condomini, chiedendone l'esatto importo; che, una volta effettuati i calcoli a seguito della correzione, gli odierni attori erano risultati, per la gestione 2003-2004, debitori della complessiva somma di Euro 756,30; che errato si doveva ritenere l'assunto di parte attrice secondo cui l'amministratore, per provvedere ad emendare l'errore materiale ed ad effettuare le opportune correzioni, avrebbe dovuto riconvocare l'assemblea; che l'amministratore era intervenuto esclusivamente per evitare che il condomino S. [REDACTED] [REDACTED] pagasse un importo a titolo di spese di competenza degli odierni attori e viceversa; che, pertanto, del tutto inutile si sarebbe palesata una ulteriore convocazione dell'assemblea, atteso che quest'ultima aveva già approvato il consuntivo della gestione 2003-2004 il cui importo complessivo non era stato modificato, essendo l'individuazione delle somme dovute dai singoli condomini frutto di una mera operazione matematica; che ad ogni modo incomprensibile era da ritenersi la impugnativa avverso la delibera oggetto del presente giudizio, atteso che gli odierni attori si dolevano della mancata applicazione della stessa.

Tanto premesso, il Condominio chiedeva il rigetto dell'impugnazione proposta dagli attori perché infondata ed, in via riconvenzionale, la condanna degli stessi al pagamento della somma di Euro 3.057,50 a titolo di spese condominiali per la gestione 2004-2005 e per il conguaglio della gestione 2003-2004, oltre interessi di legge.

Instaurato il contraddittorio, il Giudice non ammetteva le prove formulate dalle parti ritenendo la causa matura per la decisione.

Quindi la causa era successivamente trattenuta in decisione sulle conclusioni che in epigrafe si riportano, dopo il deposito delle comparse conclusionali.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Reputa il Tribunale che gli odierni attori [REDACTED] e E. [REDACTED] abbiano azionato, con il presente giudizio, due autonome domande, volta la prima ad impugnare la delibera del

condominio di via Caduti Bollatesi, n. 10/22 in Milano, approvata in data 29 settembre 2004, e la seconda ad accertare la misura di quanto dagli stessi dovuto per le spese di gestione e di riscaldamento per gli anni 2004/2005: entrambe le domande si palesano, ad avviso di questo Giudice, del tutto sformite di fondamento alcuno.

La domanda di annullamento della delibera del 29 settembre 2004, adottata in seconda convocazione dal condominio di Caduti Bollatesi, n. 10/22 in Milano, relativamente ai punti 5) e 6) con cui è stato approvato il preventivo spese e riscaldamento della gestione 2004/2005, troverebbe giustificazione, secondo la tesi di parte attrice, sulla base del fatto che tale preventivo non abbia fedelmente riportato le risultanze del consuntivo per la precedente gestione 2003/2004 - che a sua volta menzionava un credito a favore degli odierni attori di Euro 694,09-, ma abbia inopinatamente indicato un fantomatico debito a loro carico di Euro 756,32 di cui non vi era traccia nel consuntivo della gestione dell'anno precedente regolarmente approvato dall'assemblea all'unanimità dei consensi: tale discrepanza nella indicazione della voce del consuntivo a saldo della gestione dell'anno precedente, frutto di un'arbitraria manipolazione delle risultanze contabili da parte dell'amministratore, si porrebbe in netto contrasto con quanto statuito dall'assemblea dei condomini che ha approvato all'unanimità dei consensi il consuntivo della gestione dell'anno precedente 2003/2004, richiedendo eventuali modifiche del consuntivo suddetto, ancorché giustificate da errori materiali od omissioni, un'apposita riconvocazione dell'assemblea ai fini delle opportune determinazioni.

Ma di tale censura è agevole la critica.

I punti numeri 5) e 6) dell'ordine del giorno della delibera oggetto del presente gravame si limitano infatti a menzionare l'approvazione del preventivo spese e riscaldamento della gestione 2004/2005; in sede assembleare pertanto si è provveduto ad indicare le singole voci di spesa formanti il preventivo per un ammontare complessivo di Euro 241.900,00, e ad approvare il medesimo all'unanimità dei consensi mediante la riscossione in quattro rate (vedi doc. n. 1 fascicolo parte attrice), senza per la verità, come confermato negli scritti difensivi da entrambe le parti, indicare i relativi importi dovuti dai singoli condomini e le cifre - compreso il saldo della gestione precedente - che lo componevano.

Questi i fatti, non si comprende quale censura si possa muovere alla delibera in esame nella parte in cui ha approvato il preventivo per la gestione 2004-2005, atteso che da una parte gli attori non hanno dimostrato la violazione di alcuna norma di legge e regolamento di

condominio nella misura in cui è stato approvato il preventivo, e che dall'altra il preventivo conteneva la ripartizione delle spese tra i condomini ed il relativo prospetto analitico: quest'ultimo, come asserito da parte attrice nell'atto di citazione, è stato comunicato in un momento successivo all'approvazione del preventivo da parte dell'assemblea, e cioè in data novembre 2004 tramite deposito nella casella di posta condominiale (vedi atto di citazione, pagina 2, punto 6).

La domanda di annullamento della delibera del 29 settembre 2004, adottata in seconda convocazione dal condominio di Caduti Bollatesi, n. 10/22 in Milano, relativamente ai punti 5) e 6) con cui è stato approvato il preventivo spese e riscaldamento della gestione 2004/2005, deve pertanto essere respinta.

Il punto centrale della controversia attiene invece all'esatto ammontare di quanto dovuto dagli attori [redacted] e [redacted] al condominio convenuto relativamente alle spese condominiali per la gestione e riscaldamento 2004-2005 e per il conguaglio della gestione dell'anno precedente: in particolare si discute sulla voce del consuntivo della gestione del 2003/2004 che è stato indicato, nel consuntivo approvato dall'assemblea, in un primo momento in Euro 694,09 a credito degli attori [redacted] e [redacted] salvo poi risultare modificato, in sede di prospetto analitico del preventivo 2004/2005, nella somma di Euro 156,30 a debito degli attori [redacted] e [redacted] (vedi docc. nn. 2 e 3 fascicolo parte attrice).

La parte attrice ha sostenuto che inopinatamente l'amministratore abbia provveduto a cambiare le risultanze del consuntivo di gestione 2003/2004 approvato all'unanimità dei consensi, contestando che si sia verificato un mero errore di calcolo dovuto ad un asserito malfunzionamento del computer e in ogni caso ribadendo che sarebbe stato di competenza dell'assemblea, opportunamente riconvocata, provvedere all'emenda dell'errore compiuto; ha contestato comunque le risultanze dei tabulati della ditta [redacted] - riportanti i consumi dei contatori per ciaschedun condomino -, dalla cui lettura il condominio convenuto ha tratto i dati per addossare le spese di energia ed acqua ai singoli condomini.

Ma anche tali assunti difensivi non possono essere ritenuti meritevoli di accoglimento.

In fatti il condominio convenuto ha nei propri atti difensivi dimostrato di aver imputato le spese di competenza degli odierni attori alla s.r.l. [redacted] e viceversa, si è dovuto intervenire in sede di predisposizione del prospetto analitico di riparto delle spese per l'esercizio 2004/2005, sotto la voce conguaglio anno precedente, per effettuare le

opportune modifiche che tenessero conto degli ordinari criteri di ripartizione degli oneri condominiali secondo la relativa tabella millesimale.

In particolare il condominio ha dimostrato che le spese di competenza degli odierni attori ammontavano, relativamente al periodo 2003/2004, ad Euro 1.455,55 per riscaldamento e ad Euro 23,62 per il consumo d'acqua potabile, anziché rispettivamente ad Euro 18,42 ed Euro 0,34 come indicato erroneamente nel consuntivo 2003/2004; ha inoltre dimostrato di aver inserito nel prospetto di calcolo delle spese condominiali relativo ad un altro condomino, tale s [REDACTED], le voci di spettanza degli attori [REDACTED] e [REDACTED] e viceversa, come si evince dai documenti prodotti da parte convenuta (vedi docc. nn. 1, 2 e 3 fascicolo parte convenuta). I calcoli effettuati dall'amministratore del condominio per l'imputazione dei costi per riscaldamento ed acqua sono stati realizzati tramite la lettura dei tabulati indicanti i consumi dei singoli contatori ad opera della ditta [REDACTED] (vedi doc. n. 8 fascicolo parte attrice), ed attestano inequivocabilmente, a parere di questo Giudice, la debenza delle somme per i consumi di acqua e riscaldamento a carico degli odierni attori rispettivamente in Euro 23,62 ed Euro 1.455,55, nonché la differenza dell'ammontare del conguaglio per l'esercizio 2003/2004 dovuto dagli stessi al condominio convenuto, conguaglio che erroneamente indicato in Euro 694,09 a loro credito in sede di consuntivo 2003/2004, è stato successivamente rettificato in Euro 756,30 a loro debito nel prospetto analitico contenente la ripartizione delle spese tra i condomini per l'esercizio 2004/2005.

Non si palesa necessario poi, come più volte asserito da parte attrice, che l'amministratore, al fine di emendare l'errore materiale di imputazione delle spese, avrebbe dovuto riconvocare l'assemblea per una statuizione ad hoc, dal momento che la ripartizione delle spese tra i condomini si connota per essere operazione meramente matematica che utilizza i criteri delle tabelle millesimali onde suddividere gli oneri tra i comproprietari in proporzione del piano o valore di piano da essi occupato (vedi la sentenza del Supremo Collegio n. 6323 del 2003): spettava pertanto all'amministratore medesimo ripartire le singole voci di spesa tra i condomini, provvedendo se del caso ad emendare ed ovviare ad eventuali errori di imputazione delle stesse.

Inconferente si palesa inoltre la doglianza relativa al fatto che unico ad avere l'interesse ad impugnare la delibera in esame doveva ritenersi il condomino s.r.l. [REDACTED]

[REDACTED] che al contrario non vi ha provveduto, atteso che, una volta corretti i calcoli e

rideterminati i conteggi, la stessa s.r.l. [redacted] non aveva più interesse a lagnarsi dell'errore essendole state richieste le somme effettivamente dovute.

Infine generica si manifesta la contestazione, da parte degli odierni attori, dei tabulati indicanti i consumi dei singoli contatori, e delle relative cifre, redatti ad opera della ditta [redacted] in mancanza di una specifica doglianza sul punto, reputa questo Giudice che i tabulati allegati da parte convenuta siano da ritenere attendibili, e che di conseguenza la ripartizione dei costi sulla base dei consumi ivi riportati debba considerarsi correttamente eseguita.

Dalle considerazioni che precedono consegue che l'ammontare del conguaglio per la gestione 2003/2004, lungi dal costituire un credito per gli odierni attori per Euro 694,09, correttamente è stato quantificato in Euro 756,30 a debito degli stessi, e che di conseguenza la domanda di accertamento formulata dagli attori [redacted] e [redacted] vada respinta.

Va accolta la domanda riconvenzionale del convenuto condominio di via Caduti Bollatesi, n. 10/22, in Bollate (MI), che ha correttamente quantificato la somma dovuta dagli odierni attori, per il preventivo della gestione 2004/2005 e per il saldo delle spese condominiali 2003/2004, già detratto l'acconto di Euro 338,00 versato dai signori [redacted] e [redacted], nella complessiva somma di Euro 2.719,50: di conseguenza i signori [redacted] e [redacted] devono essere condannati al pagamento, a favore del condominio di via Caduti Bollatesi, n. 10/22, in Bollate (MI), della somma di Euro 2.719,50 oltre interessi legali dalla scadenza delle singole rate all'effettivo saldo.

Quanto infine al regime delle spese di lite, reputa questo Giudice che, quantunque gli attori siano soccombenti sia con riguardo alle domande dagli stessi proposte, sia con riferimento alla domanda riconvenzionale del condominio convenuto, le stesse vadano interamente compensate tra le parti, atteso che la controversia al vaglio del presente giudizio è stata cagionata da un errore materiale dell'amministrazione del condominio che ha erroneamente imputato le spese di spettanza degli odierni attori ad altro condomino e viceversa, comportando in maniera determinante l'insorgere del contenzioso in atto.

#### P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa:

1. rigetta le domande proposte dai signori [redacted] e [redacted] nei confronti del condominio di via Caduti Bollatesi, n. 10/22, in Bollate (MI);

2. accoglie la domanda riconvenzionale del condominio di via Caduti Bollatesi, n. 10/22, in Bollate (MI), e, per l'effetto, condanna gli attori [REDACTED] e [REDACTED] al pagamento della somma di Euro 2.719,50 a titolo spese condominiali per il preventivo della gestione 2004/2005 e per il saldo delle spese condominiali 2003/2004, già detratto l'acconto di Euro 338,00 corrisposto, oltre interessi legali dalla scadenza delle singole rate all'effettivo saldo;
3. compensa le spese di lite tra le parti.

Così deciso in Milano, il 14 marzo 2007.

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

