

SENT. N° 11749/06  
REP. N° 8643/06

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

**In persona del giudice unico, dr. Cesira D'Anella**

Ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al n. RG 16970/04

Promossa da:

**[REDACTED]** rappresentato e difeso da Massimo Vezzoli con studio in  
Milano via Lecco 22 in forza di procura speciale alle liti in atti  
attore

**CONTRO**

Condominio **[REDACTED]** rappresentato e difeso dagli avv. Ida  
Favero e Roberta Bello con studio in Milano via Pietro Teuliè n. 16 in forza di  
procura speciale alle liti in atti  
convenuto

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto notificato in data 2.3.2004 [redacted] conveniva in giudizio il condominio di via [redacted] assumendo che, una volta cessato il mandato, conferitogli dal condominio convenuto, in data 18.10.2002 esso attore aveva effettuato il passaggio delle consegne in favore del nuovo amministratore, [redacted] che dalla documentazione prodotta era emersa l'esistenza di un credito a suo favore dell'ammontare di euro 27.389,38 rappresentato da anticipazioni, effettuate dall'attore in relazione alla gestione ordinaria e a spese di manutenzione straordinaria.

Ciò posto, conveniva in giudizio il Condominio di via [redacted] chiedendone la condanna al pagamento della somma di euro 27.389,38 oltre agli interessi legali sino al saldo.

Parte convenuta si costituiva ritualmente in giudizio, contestando le domande di parte attrice e formulando a propria volta domanda riconvenzionale.

In particolare osservava parte convenuta che nel 1997 l'amministratore aveva fatto effettuare alla ditta [redacted] lavori di impermeabilizzazione, senza che l'assemblea fosse stata mai chiamata a deliberare sugli stessi; che con nota del 4.12.00 il [redacted] aveva riconosciuto che le opere effettuate dalla cooperativa [redacted] non avevano sortito alcun risultato utile e si era impegnato "a propria cura e spese" a rifare l'intera pavimentazione; che tuttavia l'attore non aveva mantenuto l'impegno assunto nei confronti del Condominio.

Ciò premesso, parte convenuta eccepiva che la domanda di parte attrice era infondata in quanto l'attore non aveva provato la sussistenza e l'ammontare del credito e che, di contro, il convenuto era creditore di maggiori importi per l'inadempimento del [redacted] agli impegni assunti.

Pertanto deduceva parte convenuta la responsabilità dell'attore per aver scelto la ditta appaltatrice senza consultare l'assemblea dei condomini, pur addebitando ai condomini le relative spese.

Si duoleva inoltre parte convenuta che l'amministratore [redacted] aveva taciuto all'assemblea dei condomini la pendenza della causa n. rg. 1656/99, introdotta contro il condominio dal condomino [redacted] per le infiltrazioni d'acqua lamentate nel suo box e che il condominio, per evitare l'esecuzione e ulteriori spese, aveva dovuto sborsare la somma di euro 10.017,22.

Pertanto concludeva chiedendo respingersi le domande di parte attrice e condannarsi l'attore al risarcimento dei danni subiti per i fatti innanzi esposti; in ogni caso chiedeva dichiararsi la compensazione tra quanto eventualmente dovuto dal condominio e le maggiori somme di cui era creditore.

Il giudice, espletati gli incumbenti di cui agli artt. 183 e 184 c.p.c., ritenuta la causa matura per la decisione senza la necessità di esperire attività istruttoria, fissava udienza di precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 23.5.2006, fatte precisare le conclusioni in epigrafe specificate, tratteneva la causa in decisione, dopo aver assegnato alle parti i termini di rito per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.



## MOTIVI DELLA DECISIONE

Sulle domande di parte attrice.

Parte attrice ha formulato domanda di rimborso della complessiva somma di euro 27389,38 assumendo di aver effettuato nel corso del suo mandato anticipazioni per conto del condominio convenuto.

In particolare ha dedotto parte attrice di aver effettuato anticipazioni per l'importo di euro 26.319,78 relativamente alla gestione ordinaria e di euro 1.069,60 in relazione ad opere di manutenzione straordinaria, specificando il credito nei seguenti termini:

euro 24.270,13 rendiconto spese ordinarie;

euro - 7.149,40 credito del condominio per gas metano;

euro 9.658,65 spese sostenute fino al 18.10.2002;

euro 1.069,60 saldo manutenzione straordinaria.

A conforto della propria domanda ha prodotto il rendiconto delle spese ordinarie e delle spese straordinarie, approvato dall'assemblea condominiale e alcune fatture emesse da fornitori (docc. 7-10).

Tuttavia tali documenti non costituiscono giustificativi delle spese sostenute dall'amministratore, in quanto i rendiconti in atti attestano soltanto la presenza di un saldo debitorio dei condomini, ma non costituiscono prova di anticipazioni effettuate dall'amministratore per conto del condominio; ugualmente le fatture in atti non attestano che l'amministratore abbia effettuato anticipazioni per conto del condominio al fine di pagare i fornitori.



Anche i bonifici bancari prodotti da parte attrice evidenziano soltanto che sono stati effettuati pagamenti tramite addebito sul conto corrente condominiale; conseguentemente non può ritenersi che parte attrice abbia offerto prova di aver operato anticipazioni con denaro proprio.

Per quanto riguarda il verbale dell'assemblea straordinaria in data 4.12.2002, prodotto da entrambe le parti, si osserva quanto segue.

In tale verbale si legge espressamente: *Il rag. [redacted] dovrà trattenere al rag. [redacted] gli importi relativi al conguaglio spese ordinarie 2001/2002 (euro 24.270,13) alla fattura emessa da [redacted] data 2.10.2002 (euro 258,23) e alla fattura emessa da [redacted] in data 2.10.2002 (euro 761,68) per un totale di euro 25.290,04 fino a che il rag. [redacted] non abbia provveduto a far eseguire i lavori sulla copertura dei box senza alcun onere per il condominio ... Il rag. [redacted] è autorizzato a richiedere i conguagli con decorrenza immediata affinché sia possibile versare l'importo di euro 25.290,04 al rag. [redacted] non appena questi abbia provveduto ai lavori come sopra indicato".*

Orbene tale verbale non assume valore di riconoscimento di debito nei confronti del precedente amministratore, in quanto l'approvazione del rendiconto ed il versamento dei conguagli era condizionato all'esecuzione dei lavori di copertura dei boxes senza alcun onere aggiuntivo per il condominio.

Conseguentemente, poiché tali lavori non sono stati effettuati, il rendiconto non può ritenersi approvato.



In ogni caso la presenza di un conguaglio da riscuotere, relativo alla gestione condominiale pregressa, accerta la sussistenza di un debito dei condomini nei confronti del condominio, che aveva pagato quanto portato dal rendiconto.

Pertanto, poiché parte attrice non ha offerto prova univoca delle anticipazioni effettuate, la domanda deve essere respinta.

Sulle domande riconvenzionali di parte convenuta.

Deduce parte convenuta la responsabilità – contrattuale ed extracontrattuale – dell'amministratore per aver fatto eseguire opere di manutenzione straordinaria senza il parere dell'assemblea dei condomini e scegliendo egli stesso la ditta appaltatrice.

Deduce inoltre parte convenuta che il precedente amministratore, consapevole della cattiva esecuzione delle opere da parte della ditta [REDACTED] si era personalmente impegnato per far eliminare i vizi e i difetti riscontrati senza alcun onere aggiuntivo per il condominio, impegno di fatto disatteso e ne chiede conseguentemente il risarcimento dei danni subiti, pari al costo occorrente per l'eliminazione dei difetti.

Peraltro in senso contrario si osserva quanto segue.

Dagli atti di causa non appare emergere la responsabilità, contrattuale o extracontrattuale, dell'amministratore per la scelta della ditta incaricata di effettuare i lavori, in quanto dal verbale dell'assemblea condominiale in data 24.11.1997 risulta che l'amministratore aveva informato il condominio circa gli interventi effettuati e l'assemblea, per converso, aveva approvato l'operato dell'amministratore, dal momento che lo aveva confermato nell'incarico (così doc.5).

Per quanto riguarda poi l'impegno assunto dall'amministratore di far eliminare i difetti dalla [redacted] senza alcuna spesa aggiuntiva, occorre considerare che, come emerge dal tenore del verbale dell'assemblea in data 21.11.2001, parte attrice aveva precisato che la [redacted] sarebbe intervenuta gratuitamente per riparare ad eventuali difetti. In particolare in tale verbale assembleare si legge espressamente: "L'assemblea all'unanimità approva quanto esposto dall'amministratore prendendo inoltre atto dell'impegno assunto dalla [redacted] per l'ultimazione dei lavori".

Pertanto non può ritenersi che parte attrice abbia prestato una garanzia personale circa l'esecuzione delle opere, in quanto dal tenore del predetto verbale emerge piuttosto, che l'amministratore avesse inteso assicurare che la [redacted] sarebbe intervenuta per eliminare i difetti.

Ed infatti dalle missive prodotte da parte attrice (docc. 20-21-22-23) risulta che più volte la [redacted] aveva manifestato al Condominio la sua disponibilità ad eseguire gratuitamente i lavori, previsti nel verbale dell'assemblea del 21.11.2001, circostanza che evidenzia come parte attrice avesse rispettato l'impegno assunto nei confronti del Condominio.

Per quanto riguarda la dedotta responsabilità dell'amministratore nella causa n. rg. 1656/99, assume parte convenuta che il [redacted] aveva taciuto all'assemblea condominiale la pendenza della lite; non si era costituito nella fase cautelare ma soltanto nella fase di merito, per rendere l'interrogatorio formale. Assume pertanto parte convenuta che a causa del comportamento negligente dell'amministratore il condominio aveva dovuto sborsare la somma di euro 10.017,22, conseguente alla

27



sentenza di condanna pronunciata nei confronti del condominio ed è tuttora tenuto a pagare il costo delle spese, pari ad euro 2.247,30, sopportate per la tardiva costituzione in giudizio.

La domanda non può trovare accoglimento, in quanto parte convenuta non ha provato che la tempestiva costituzione in giudizio avrebbe consentito al Condominio di evitare una pronuncia sfavorevole e sopportare costi minori.

Pertanto anche la seconda domanda deve essere respinta nel merito.

La reciproca soccombenza delle parti giustifica l'integrale compensazione delle spese processuali.

Non ricorrono le condizioni per la pronuncia di cui all'art. 96 c.p.c.

Non ricorrono le condizioni per disporre la cancellazione di espressioni sconvenienti, in quanto le frasi contestate non appaiono caratterizzate dall'intento di offendere la persona dell'attore.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

Respinge le domande di parte attrice;

Respinge le domande di parte convenuta;

Dichiara compensate tra le parti le spese del giudizio.

Così deciso in Milano il 27.9.2006

A Il giudice unico

*C. Rossi*



CANCELLIERE CI  
Caterina Sallara

8