



## Sentenza n.

n. 36120/2005 ruolo generale

REPUBBLICA ITALIANA

In nome del Popolo Italiano

il Giudice Unico Onorario del Tribunale di Milano

dott. Francesco Antonio Orrico

sezione tredicesima civile

ha pronunciato la seguente

### SENTENZA

nella causa civile recante il numero di ruolo generale sopra riportato, promossa con citazione notificata il 10 maggio 2005 e posta in decisione all'udienza del 27 novembre 2006

tra

F [REDACTED] I - C [REDACTED]

con l'avv. Laura Anna Colombo e presso il suo studio in Milano - viale Rubens n. 20 è elettivamente domiciliato

attore

Contro

C [REDACTED] - MILANO - C [REDACTED]

con l'avv. Paolo Orsenigo, presso il cui studio in Milano - piazza Missori n. 3 è elettivamente domiciliato

convenuto

Le parti costituite assumevano le

### CONCLUSIONI

in appresso riportate su foglio a parte.



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione notificata in data 10.05.2005 il sig. ██████████ proponeva opposizione avverso il decreto n. 7705/05, con il quale il Tribunale di Milano, su istanza del condominio di via Caterina da Forlì n. 42 di Milano, gli ingiungeva il pagamento di contributi condominiali arretrati per €. 9.067,75 (di cui €. 257,54 per interessi), oltre alle spese di procedura e successive, ritenendolo viziato ed infondato in fatto e in diritto.

In particolare l'opponente eccepiva la carenza di legittimazione attiva dell'amministratore con riferimento alle spese di carattere straordinario richieste nel decreto ingiuntivo senza preventiva autorizzazione dell'assemblea, la nullità della delibera 26.10.2004 in quanto riportante una generica voce "residuo gestione a saldo" senza precisazione del periodo di riferimento ed i cui conteggi non costituivano materia di discussione inserita all'ordine del giorno.

Il Condominio opposto, nel costituirsi, contestava gli assunti dell'attore e chiedeva la conferma del decreto.

Il tentativo di conciliazione non poteva essere esperito in assenza dell'opponente all'udienza all'uopo fissata.

Concessi i termini per la formulazione di richieste istruttorie ed all'esito, su concorde richiesta delle parti, precisate le conclusioni all'udienza in epigrafe, previa concessione dei termini di rito per lo scambio di conclusionali e repliche, la causa veniva trattenuta in decisione.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Non appare fondata l'eccezione di carenza di legittimazione attiva dell'amministratore, che ha fatto ricorso al procedimento monitorio ai sensi dell'art. 63 Norme Att. c.c. a seguito dell'approvazione del consuntivo e del preventivo spese da parte dell'assemblea.



Tanto meno ha pregio la distinzione delle spese fra ordinarie e straordinarie, in quanto anche queste ultime risultano preventivamente approvate dall'assemblea condominiale e non già richieste dietro iniziativa personale dell'amministratore.

Per i saldi relativi a gestioni precedenti, effettivamente vi è carenza di prova ai fini della concessione del decreto ingiuntivo, in quanto, proprio in conseguenza di quanto pur riconosce l'opposto, ogni anno di gestione è autonomo, per cui l'eventuale delibera sui residui di altra gestione è viziata da eccesso di potere ed è nulla.

Nella fattispecie il condominio avrebbe dovuto documentare il proprio diritto di credito, allegando al ricorso i precedenti consuntivi approvati dall'assemblea, non avendo alcun valore probatorio il riepilogo contenuto nell'ultimo consuntivo, anche se approvato dall'assemblea.

Con lo stesso decreto vengono ingiunti, altresì, due ratei, che l'opponente ha provato di aver pagato prima dell'emissione del decreto e che il condominio sostanzialmente non contesta.

Il decreto ingiuntivo non può, quindi, essere confermato.

Il condominio in corso di causa, attraverso la documentazione prodotta, ha, comunque, provato il suo credito relativo ai precedenti residui di gestione, attraverso la già accennata produzione dei relativi consuntivi e delle delibere di approvazione degli stessi (docc. da 8 a 19 allegati alla comparsa di costituzione 13.10.2005).

Su tali voci l'opponente sostiene di nulla dovere per l'esercizio 1988/1999, giacché il decreto di trasferimento è stato emesso in data 13.11.2000, pur essendo stato l'immobile aggiudicato in data 6.4.2000.

L'assunto appare privo di pregio, in quanto, a prescindere dalla singolare tesi esposta in proposito dall'opposto (che fa riferimento alla data di approvazione e non di competenza delle spese di gestione) e al di là degli effetti pubblicistici del decreto ex art. 586 c.p.c., l'ordinanza di aggiudicazione, secondo la migliore dottrina e la prevalente giurisprudenza, viene equiparata ad una vendita contrattuale con traslazione del diritto per effetto del consenso,



sia pure sotto la condizione legale del pagamento del prezzo e dell'emanazione del decreto di trasferimento.

Tant'è che tutti i diritti e tutti gli obblighi in capo al compratore si determinano al momento dell'aggiudicazione, che nel caso in esame è intervenuta in data 6.4.200, per cui i due esercizi di cui all'art. 63 - 2° comma Norme Att. c.c. corrispondono a quelli 1.7.98 - 30.6.99 e 1.7.99 - 30.6.00.

Il sig. ████████ va, di conseguenza, va riconosciuto debitore degli importi, di cui al decreto ingiuntivo, detratti i due ratei pagati (€ 600,00 e di € 584,00) e quindi di complessivi € 7.626,21 oltre agli interessi di mora dalle singole scadenze al saldo.

Ricorrono giusti motivi per compensare parzialmente le spese di causa, stante la reciproca soccombenza, sia pure in misura diversa, atteso che il condomino è risultato, comunque, moroso nella quasi totalità delle somme ingiunte.

Il Giudice Unico Onorario, pertanto, definitivamente pronunciando

**P.Q.M.**

Revoca il decreto ingiuntivo n. 7705 emesso in data 10.03.2005.

Dichiara che il sig. ████████ è debitore delle somme ingiunte, dalle quali vanno detratti i due ratei di cui ai bonifici di € 600,00 e di € 584,00 eseguiti prima della pubblicazione del decreto ingiuntivo opposto e per l'effetto lo condanna al pagamento in favore del condominio di via Caterina da Forlì n. 42 di Milano dell'importo di € 7.626,21 con gli interessi legali dalle singole scadenze al saldo.

Liquida le spese di causa in € 3.100,00 oltre spese generali, IVA e CAP secondo le aliquote vigenti, che compensa per la metà, ponendo la restante metà a carico del sig. ████████ e a favore del condominio opposto.

Milano, 5 marzo 2007

IL GIUDICE UNICO  
Dott. Francesco Antonio Orrico

