

PROC. NR. 74068/2005

Cent. 3520/07  
2872/07

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI MILANO  
IV sezione civile

In composizione monocratica, nella persona della dott.ssa Lucia Formica,  
ha pronunciato la seguente,

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato,  
promossa da:

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]),  
elettivamente domiciliato in Milano, via Fontana n. 25, presso lo studio  
dell'avv. Matteo Mossio, che lo rappresenta e difende per procura a  
margine dell'atto di citazione;

ATTORE

contro

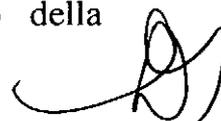
[REDACTED] (cf [REDACTED]) ([REDACTED])  
[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) ([REDACTED]) (cf  
[REDACTED]) tutti elettivamente domiciliati in Milano via  
Tortona n. 76, presso lo studio dell'avv. Vincenzo Amati, che li  
rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di  
costituzione e risposta;

CONVENUTI

CONCLUSIONI DELLE PARTI precisate all'udienza del 14.12.2006  
come da fogli allegati.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato il 7.11.2005, il sig. A [REDACTED]  
[REDACTED] conveniva in giudizio dinanzi a questo Tribunale i sig.ri [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] ed esponeva che con sentenza  
n. 2787/2004 il Tribunale aveva dichiarato lo scioglimento della



comunione esistenti tra le parti, assegnando all'attuale attore (all'epoca rappresentato dalla madre, in quanto minorenni) i beni immobili siti in [redacted] ed ai sig.ri [redacted] e [redacted] un immobile sito in Milano, condannando questi ultimi al pagamento di conguagli rispettivamente a favore del sig. [redacted] e della sig.ra [redacted] la sentenza, inoltre, aveva condannato le parti a provvedere ai reciproci conguagli con riferimento alla ripartizione dei frutti della comunione, rappresentati dai canoni di locazione e delle spese. Tutto ciò premesso, l'attore chiedeva nominarsi un CTU al fine di "fare chiarezza sui conguagli che le parti dovrebbero corrisondersi a seguito della gestione degli affitti degli immobili oggetto di comunione ereditaria" e stabilire "quali somme debbano essere oggetto di conguaglio e quali siano gli eredi obbligati al pagamento delle stesse".

I convenuti, regolarmente costituiti, non contestavano quanto esposto in fatto dall'attore ed aderivano alla domanda dal medesimo svolta.

Con le memorie autorizzate ai sensi dell'art. 184 c.p.c., le parti chiedevano concordemente di disporsi una CTU contabile in relazione ai rapporti di dare-avere per gli introiti, costituiti dai canoni di locazione e rimborsi spese pagati dai conduttori, e le spese.

L'attore produceva, inoltre, una serie di documenti relativi alla gestione dei contratti di locazione effettuata, in suo nome e conto, dalla madre dalla sig.ra [redacted] (all'epoca esercente la potestà di genitore) nell'interesse della comunione.

Con ulteriore memoria autorizzata, depositata il 17.6.2006, anche i convenuti confermavano che dal 1999 fino allo scioglimento della comunione la gestione gli affitti era stata curata dalla sig.ra [redacted] madre dell'attuale attore; producevano i contratti di locazione relativi ai beni in questione.

Infine, con memoria autorizzata depositata il 7.7.2006, ciascuna parte illustrava la propria interpretazione dei documenti prodotti ed il conteggio.

All'udienza del 14.12.2006 le parti precisavano le conclusioni come riportate sui fogli allegati; quindi, la causa veniva trattenuta per la decisione, previo deposito di comparse conclusionali.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE.

I sig.ri [redacted], [redacted] e [redacted] erano comproprietari, ciascuno per la quota di un terzo, di beni immobili siti in [redacted] e E [redacted] (meglio in atti descritti). A seguito della sentenza n.

2787/2004, pronunciata tra le suddette parti e nel contraddittorio con la sig.ra [REDACTED] (in quanto la quota di competenza del marito A [REDACTED] [REDACTED] era stata conferita in un fondo patrimoniale), la comunione ereditaria è stata sciolta, i beni di Milano sono stati assegnati in proprietà esclusiva ad [REDACTED] e quelli di Buccinasco a [REDACTED]; per il pareggio delle quote, il sig. [REDACTED] è stato condannato a versare ad [REDACTED] a titolo di conguaglio la somma di € 42.182,67; nessun bene in natura è stato assegnato alla convivente [REDACTED] alla quale la sentenza ha riconosciuto un conguaglio di € 266.812,70 a carico di [REDACTED]

Poiché alcuni dei beni già oggetto della comunione erano locati, ne l giudizio di divisione tutte le parti avevano chiesto di tenere in considerazione i rapporti di dare – avere tra i comunisti in riferimento ai canoni di locazione ed alle spese per la gestione dei beni. Tuttavia, alla ripartizione di utili e spese non si procedeva in quel giudizio di divisione perchè, come si legge nella motivazione, nessuna prova era stata fornita riguardo all'entità di canoni e spese. Pertanto, la citata sentenza si limitava a dichiarare le parti tenute a corrisondersi i conguagli, anche per le quote relativa ai proventi della locazione dei beni già oggetto di comunione.

Nel presente giudizio, dunque, le parti hanno chiesto che si proceda alla ripartizione di utili e spese, onde pervenire alla definitiva quantificazione dei conguagli dovuti.

Prima di esaminare il merito della controversia, si deve ancora dare conto della decisione in ordine alle istanze istruttorie.

L'attore ha prodotto, quali docc. nn. 2 e 3, i prospetti predisposti dalla madre, sig.ra A [REDACTED], concordemente indicata come avente la gestione dei beni oggetto della comunione ereditaria; tali prospetti sono relativi alle entrate, rappresentate dai redditi dei beni per canoni di locazione, e delle uscite, per spese condominiali, imposte ed altro.

A sua volta i convenuti hanno prodotto analoghi prospetti, alcuni coincidenti con quelli prodotti dalla controparte, nonché alcuni documenti relativi a versamenti di spese condominiali.

Inoltre, entrambi hanno chiesto 1) disporsi CTU contabile per procedere ai conteggi delle posizioni di dare – avere, 2) ordinarsi all'amministratore del Condominio di Buccinasco, via dei Mille 8, di esibire le scritture contabili del condominio e 3) alla controparte di esibire tutta la documentazione relativa agli immobili oggetto di divisione.

---

<sup>1</sup> nel dispositivo l'assegnazione è pronunciata a favore dell'attrice Anita Perotti, la quale aveva agito non in proprio bensì nella qualità di esercente la potestà genitoriale sul figlio Adelmo Malossi, il quale è evidentemente il destinatario della pronuncia di divisione e di assegnazione in proprietà esclusiva dei beni di Buccinasco;

1) La prima di tali istanze non è stata ammessa, perchè, alla luce degli atti introduttivi e delle memorie depositate ai sensi dell'art. 184 c.p.c., pareva che le parti intendessero avvalersi di una CTU contabile non già per demandare a persona dotata di specifiche competenze tecniche l'esame e l'interpretazione di documenti prodotti, quanto piuttosto delegare compiti materiali, cioè il riordino dei documenti prodotti ed i calcoli aritmetici se non addirittura la ricerca e acquisizione di documenti non prodotti, ossia operazioni alla portata delle parti stesse.

Quest'ultima finalità, invero, non è consona alla consulenza tecnica che è strumento per valutare prove e documenti altrimenti acquisiti al processo ed apprezzabili solo con l'ausilio di cognizioni tecnico-specialistiche, non già per procedere ad attività materiali o ricognizioni aritmetiche.

In effetti, dopo il deposito delle memorie integrative del 7.7.2006, la prima impressione è stata confermata, poichè è emerso che motivo di divergenza tra le parti non era la lettura dei documenti, bensì l'individuazione delle poste da porre a base dei conteggi e l'esistenza di accordi per la ripartizione degli utili secondo criteri diversi dalla ripartizione pro-quota stabilita dalla legge. Una CTU, pertanto, non sarebbe servita a dirimere la controversia, da risolversi esclusivamente sulla base delle prove offerte dalla parti (documentali o eventualmente orali) circa le suddette circostanze.

2) L'ordine di esibizione della documentazione contabile del condominio di Buccinasco non è stato ammesso perchè era nella disponibilità delle parti chiedere ed ottenere dall'amministratore copia di quella documentazione e, quindi, produrla in giudizio, onde assolvere il relativo onere nei termini di cui agli art. 184 c.p.c.; semmai esse avevano la possibilità di avvalersi dell'ordine ex art. 210 c.c., solo dimostrando di essere incorse in rifiuti o altre difficoltà.

3) Infine, l'ordine di esibizione di documenti contabili relativi agli immobili, da ciascuna parte richiesto nei confronti dell'altra, è stato ritenuto inammissibile per la genericità dell'istanza. Infatti, l'ordine di esibizione è consentito a condizione che l'esistenza dei documenti sia certa, che i documenti siano precisamente individuati e ne sia certa la detenzione da parte del destinatario dell'ordine stesso. In questo caso, invece, tutti i presupposti mancavano, non essendo prospettava l'esistenza e la disponibilità di specifici documenti ulteriori rispetto a quelli già prodotti da ciascuna parte in giudizio.

In definitiva, la decisione deve basarsi sui documenti nonchè sul contenuto delle memorie depositate dalla parti, specie quelle del 7.7.2006 di esplicazione dei conteggi di ciascuno.



Tutto ciò premesso, in fatto si osserva che, sebbene non specificato espressamente nelle rispettive domande, dal tenore degli atti difensivi si desume che il momento iniziale del periodo di riferimento per la ricostruzione dei rapporti di dare avere è il 1998, mentre quella finale di tale periodo non può coincidere con la cessazione dello stato di comunione, ossia il 30.6.2000, data della sentenza che ha disposto lo scioglimento della comunione disposto con la citata sentenza.

Come si è detto, con la memoria del 30.3.2006 l'attore, alla cui madre era affidata la gestione dei beni oggetto della comunione, ha prodotto l'elenco dei canoni di locazione percepiti dall'anno 1998 nonché delle spese condominiali sostenute per i medesimi immobili.

Da parte loro, con la memoria depositata il 7.7.2006, i convenuti non hanno contestato i conteggi redatti dalla sig.ra Perotti, salvo che per l'indicazione di alcune voci di debito a loro carico.

In primo luogo, si osserva che le parti concordano nell'indicare in € 88.816,33 l'importo di canoni e rimborso spese pagati dai conduttori nel periodo 1998-giugno 2004 (€ 58.372,88 per canoni e € 30.443,45 per rimborso spese), incassati dalla sig.ra Perotti, per conto del figlio e nell'interesse della comunione.

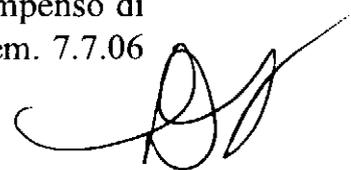
Va da sé che la quota spettante a ciascuno (1/3) è pari a € 29.605,45.

Altrettanto evidente è che la somma che [redacted] è tenuto a corrispondere a ciascuno dei convenuti [redacted] [redacted] va decurtata degli importi delle spese dal medesimo anticipate nell'interesse della comunione e degli importi di cui egli è a sua volta creditore per introiti incassati da altri partecipanti alla comunione.

Poiché, come si è detto, la controversia è limitata all'individuazione delle voci da portare in deduzione, vanno esaminate le contestazioni mosse dai convenuti ai resoconti prodotti dalla controparti, seguendo l'esposizione impiegata dai convenuti stessi nella citata memoria del 7.7.2006.

A) I convenuti sostengono in primo luogo che le somme di € 8.262,50 e 1.060,74, rispettivamente relative alle quote di spettanza di Adelmo Malossi per canoni incassati da [redacted] nel 1998 e 1999 (punti 2 e 3 pag. 2 memoria conv. 7.7.06) non sarebbero da computare nei conteggi di dare-avere perché relative a periodo nel quale le parti avevano concordato modalità particolari per la ripartizione degli utili. Tuttavia, l'asserita esistenza di accordi particolari, per l'anno 1998 – 1999, aventi ad oggetto un criterio per la distribuzione degli introiti diverso da quello *pro quota*, non ha alcun riscontro in atti, non avendo i convenuti (gravati dal relativo onere probatorio) prodotto documenti né hanno dedotto altri mezzi istruttori al riguardo. Pertanto, la contestazione risulta infondata.

B) I convenuti contestano poi che sia stata anticipata nell'interesse della comunione la somma di € 500,00, indicata dall'attore quale compenso di un professionista per una pratica catastale (punto 5, pag. 2 mem. 7.7.06



conv.), in quanto, sostengono, per quella stessa prestazione era stata incaricato altro soggetto e, pertanto, il suddetto compenso costituirebbe una duplicazione; a fronte di tale contestazione spettava alla parte attrice dimostrare che, invece, l'importo in questione è stato effettivamente speso nell'interesse della comunione, ma così non è stato.

C) Ulteriore contestazione dei convenuti (pag. 2 mem. 7.7.06 conv., punto 6) riguarda la voce indicata nel prospetto della sig.ra Perotti (denominato "Il riassunto") come "spese di amministrazione - spese vive", ossia una sorta di rimborso spese alla stessa sig.ra [REDACTED]. I convenuti negano che vi siano stati accordi al riguardo e, comunque, evidenziano la sproporzione tra quanto richiesto e la portata effettiva dell'attività prestata dalla sig.ra [REDACTED]. L'eccezione è fondata: in mancanza di prova circa accordi concernenti un compenso o un rimborso forfetario alla sig.ra [REDACTED] nonché di prova in ordine all'effettiva entità degli esborsi da questa affrontati, nulla è dovuto a tale titolo.

D) Ancora oggetto di contestazione da parte dei convenuti sono gli importi di cui ai punti 8 - 9 e 10 della loro memoria 7.7.06 (rispettivamente € 495,28; 821,85, 2.124,70), ossia quelli indicati nel prospetto della sig.ra [REDACTED] denominato "Il riassunto" come voci di cui si chiede il rimborso alle controparti, con la precisazione che si tratta di imposte pagate da [REDACTED] in relazione all'immobile di Milano, poi assegnato al sig. A [REDACTED]. La contestazione è fondata perché, in costanza di comunione, ossia fino al giugno 2004, tasse ed imposte relative agli immobili in comunione andavano ripartite in proporzione alle quote di proprietà, a prescindere dall'uso effettivo del bene o della successiva assegnazione ad altri a seguito della divisione.

E) Con riferimento al punto 11 della memoria 7.7.2006 di parte convenuta, relativo a "quota affitti del sig. [REDACTED] dal 1995 al 1997", i convenuti hanno espresso contestazione analoghe a quelle riportate sopra sub A sicché valgono le medesime considerazioni.

Riassumendo, dalle poste passive indicate nel riepilogo della sig.ra [REDACTED] anno espunte le seguente voci:

€ 500 per "pratica sbagliata da architetto";

€ 6.507,36 per spese di amministrazione (spese vive);

€ 495,28 + 821,85 + 2.124,70 per tasse e imposte pagate dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] relazione all'immobile di Milano, via Tortona.

Va poi precisato che le spese di cui l'attore chiede il rimborso sono state indicate già pro quota, come evidenziato nel riepilogo di cui alla pagina 2 della memoria dal medesimo depositata il 7.7.2006.

Una volta espunte le voci sopra indicate, le passività anticipate dall'attore nell'interesse di tutti i partecipanti alla comunione e rimborsabili risultano essere le seguenti: \* € 24.911,76 (per spese condominiali

anticipate), \* € 1.629,54 (ICI non contestata),\* - € 3.610,33 ("varie voci documentate di cui si domanda il rimborso" 4.110,33 detratto l'importo di € 500,00, di cui al punto B), per un totale di € 30.151,63 a carico dei due convenuti, ossia € 15.075,81 ciascuno.

Pertanto, [redacted], per differenza rispetto alla voce attiva (€ 29.605,45), deve a [redacted] e [redacted] rispettivamente la somma di € 14.529,64.

Dalla quota di [redacted] a poi dedotta ancora la somma di € 8.262,50, pari alla quota spettante ad [redacted] delle spese pagate da conduttori ad [redacted] nel 1998 - 1999 (v. sopra sub A) e la somma di € 12.983,78 pari alla quota spettante ad [redacted] sui canoni pagati dai conduttori ad [redacted] nel 1995 (v. sopra sub E).

Pertanto, il sig. [redacted] risulta debitore della somma di € 6.716,64.

Tale importo va aggiunto a quello dovuto dal convenuto [redacted] all'attore a titolo di conguaglio, come stabilito con la sentenza n. 2787/2004 in € 42.182,67, per un totale di € 48.899,31

Riassumendo: [redacted] deve a [redacted] € 14.529,64; [redacted] deve a [redacted] la somma di € 48.899,31.

Poichè questo giudizio è stato promosso da entrambe le parti, ricorrono giusti motivi per compensare le spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, nel contraddittorio, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione respinta o disattesa,

dichiara che a seguito dello scioglimento della comunione già esistente tra i sig.ri [redacted], [redacted] e [redacted], pronunciata con sentenza di questo Tribunale n, 2787/2004, tenuto conto dei conti relativi alla gestione degli immobili già oggetto di comunione e dei conguagli stabiliti con la predetta sentenza per il pareggio delle quote, dichiara che il sig. [redacted] deve pagare alla sig.ra [redacted] la somma di € 14.529,64 e che il sig. [redacted] deve pagare a [redacted] la somma di € 48.899,31;

dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Milano 16.3.2007

Il Giudice  
dott.ssa Lucia Formica