



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Paola Barbara Folci ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 70120/2015 R.G. promossa da:

**COND.** , con il patrocinio dell'avv.  
e dell'avv. , elettivamente domiciliato in VIA

**ATTORE**

contro

(C.F. ),  
, elettivamente domiciliato in VIA

con il patrocinio dell'avv.  
MILANO

**CONVENUTO**

contro

**ASSICURAZIONI SPA** con il patrocinio dell'avv

**TERZO CHIAMATO**

**OGGETTO:** condominio

**CONCLUSIONI:** come da fogli depositati telematicamente

Con atto di citazione notificato il Condominio conveniva in giudizio la srl chiedendone la “condanna al risarcimento dei danni provocati ai sensi dell’art. 2043 c.c e segnatamente : alla restituzione dell’importo di €



3.172,00 prelevato a titolo di quota amministrazione straordinaria; alla restituzione dell'importo di € 4.460,50 come risultante esistenti in cassa al momento del passaggio di consegne; al rimborso dell'importo di € 384,43 per sanzioni ed interessi per omessa o ritardato versamento di ritenute alla fonte come doc. 7; a rimborsare al condominio l'importo di € 1.055,36 a titolo di spese per la mediazione ex lege 28/2010; a eseguire il rendiconto delle spese straordinarie di cui al doc. 5 ( Straordinaria Tetti) precisando gli incassi ricevuti e i pagamenti effettuati ex art. 263 cpc.

Il convenuto costituendosi contestava le avverse deduzioni e chiedeva il rigetto della domanda; in subordine, chiedeva di essere garantito dalla UnipolSai Assicurazioni spa con cui aveva in essere una polizza assicurativa.

La Assicurazioni spa, chiamata in causa, eccepiva l'inoperatività della polizza che aveva ad oggetto i danni cagionati involontariamente dall'assicurato; nel merito contestava, comunque, l'esistenza di comportamenti dell'assicurato che potessero ritenersi fonte di responsabilità nei confronti del Condominio.

Il G.U. disponeva c.t.u. contabile e, all'esito, fatte precisare le conclusioni, tratteneva la causa in decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'espletata c.t.u., che si ritiene di condividere in quanto logica e non affetta da vizi, a seguito di accurato esame dei documenti prodotti ha accertato in merito alle richieste avanzate dall'attrice:

- 1) La restituzione dell'importo di € 3.172,00 relativo al compenso straordinario che Dacle si sarebbe autoliquidata a titolo di "quota gestione amministrativa straordinaria" ; dalla documentazione prodotta e dalle conclusioni a cui giunge il ctu, non risulta una uscita finanziaria di pari importo dal conto condominiale che attesti il pagamento a favore di del compenso reclamato. La domanda risulta, pertanto, infondata. Così come infondata la domanda riconvenzionale di per il pagamento della somma suddetta. Nel verbale di assemblea del 17/06/2004 ( doc. 2 ) in cui è stata nominata amministratore, non risulta sia stato anche approvato dal consesso assembleare il preventivo (di cui al doc. 17 sottoscritto solo da ) che prevede a parte un compenso per " lavori manutenzione straordinaria percentuale spettante 3%". La domanda, pertanto, non può essere accolta.
- 2) Restituzione dell'importo di € 4.460,50 quale " somma mancante dal saldo della cassa consegnata". Dalla documentazione prodotta e dalle risultanze della ctu non risulta alcun ammanco di cassa; il ctu sul punto conclude " manca un documento



- ufficiale finanziario che attesti l'eventuale uscita di cassa pari alla differenza reclamata “. La domanda va, pertanto, rigettata.
- 3) Rimborso dell'importo di € 384,43 per sanzioni ed interessi per omesso o ritardato versamento di ritenute d'acconto di competenza dei mesi di marzo aprile 2005 notificate da Equitalia al condominio La domanda è fondata. L'inadempimento risale ad un periodo ( marzo aprile 2005 ) in cui la carica di amministratore era ricoperta da quest'ultimo era in carica anche nel periodo ( 17/9/2008) in cui il relativo ruolo ( n. 2008/300362) è stato reso esecutivo; La prova è documentale; è tenuta a risponderne e deve essere condannata a restituire al condominio, la somma di € 384,43 oltre interessi dalla data del pagamento. Inaccoglibile, inoltre, la domanda di manleva avanzata da nei confronti della soc. . Dalla documentazione in atti risulta che la polizza sia stata attivata con decorrenza 18/4/2012 in regime di claims made. Il comportamento colposo di è stato commesso anteriormente alla data di decorrenza della polizza, che , pertanto, è inoperativa.
- 4) Rimborso al condominio dell'importo di € 1.055,36 a titolo di spese per la mediazione ex lege 28/2010. La mancata partecipazione al procedimento di mediazione, previsto dall'art. 5 D.Lgs. 28/2010 per le controversie in materia di condominio, prevede la condanna, per chi non ha partecipato senza giustificato motivo, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma corrispondente al contributo unificato, mente non è previsto alcun rimborso delle spese sostenute dalla parte che ha richiesto la mediazione. Pertanto al domanda attorea deve essere rigettata.
- 5) La doglianza del Condominio attore di condannare la srl ad eseguire il rendiconto delle “spese straordinarie tetti”, è fondata e andrà, pertanto, accolta. La Dacle, all'atto del passaggio delle consegne, ha trasmesso al nuovo amministratore un documento qualificato “ riepilogo contabilità ( doc. 20 ); tale prospetto contabile, non è conforme alla norma di legge ex art. 1130 bis c.c., e non riporta , così come rileva anche il ctu, “ il dettaglio delle scritture contabili alla base della situazione economica, patrimoniale e finanziaria” del condominio né vi è una netta distinzione tra “ attività e passività”. La responsabilità della convenuta è evidente. La era obbligata nei confronti del condominio alla redazione del rendiconto e alla convocazione dell'assemblea per la relativa approvazione ; la gestione della convenuta, sul punto, risulta tenuta in violazione di elementari regole di buona amministrazione finanziaria e contabile dell'ente



comune. La                                  dovrà, pertanto, essere condanna a redigere il rendiconto delle  
spese straordinarie tetti

Le spese di lite si liquidano come da dispositivo, tenuto conto dell'accoglimento parziale  
delle domande attoree , del rigetto della domanda riconvenzionale e del rigetto della  
domanda di manleva nei confronti della terza chiamata.

Le spese di ctu vengono poste definitivamente a carico di                                  srl, attesa la mancata  
redazione del rendiconto ex art. 1130 bis c.c e la necessità, quindi, di disporre ctu  
contabile.

### P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione o istanza  
rigettate, in contraddittorio, così provvede:

1. Condanna                                  srl a rimborsare la Condominio attore la somma di € 384,43 oltre  
interessi dal pagamento al saldo.
2. Condanna                                  srl ad eseguire il rendiconto delle spese straordinarie tetti.
3. Rigetta la domanda riconvenzionale di                                  srl
4. Pone definitivamente le spese di ctu a carico di                                  srl
5. Condanna                                  srl al pagamento delle spese legali a favore del Condominio attore  
che si liquidano in € 1.850,00 per compensi oltre 98,00 di spese oltre IVA CPA e  
15% spese generali, e a favore della terza chiamata                                  € 3.200,00 per  
compensi ed € 50.00 per spese, oltre Iva CPA e 15% spese generale

Milano 2 settembre 2019.

Il Giudice

