

**ECC.MO TRIBUNALE DI MILANO**

**Sezione I - Dott.ssa Flamini**

*Nella causa R.G. n. 42050/2016 proposta da*

**COMUNE DI LEGNANO** (P.IVA 00807960158 ), con l'Avv. Tiziano Ugoccioni

*.Attore*

*contro*

**ALER MILANO - Azienda Lombarda Edilizia Residenziale di Milano** (P.IVA 01349670156), con l'avv. Grazia Capilli

*.Convenuta*

**MEMORIA EX ART. 183, CO. 6, N. 3, C.P.C.**

**NELL'INTERESSE DEL COMUNE DI LEGNANO**

**I) L'OBBLIGO DI ALER MILANO RENDERE IL CONTO.**

**I.1/-** I gravi inadempimenti contrattuali di Aler Milano, primo tra tutti la mancata tempestiva trasmissione al Comune di rendiconti puntuali e dettagliati -ossia idonei a consentire a parte attrice un effettivo controllo della gestione- sono provati in atti e sono stati finanche confermati da controparte la quale, in primo luogo, ha ammesso che tutti i rendiconti, dal 2002 al 2010, sono stati predisposti e presentati **in ritardo** e, quindi, in conclamata violazione dell'art. 14 della Convenzione (*cfr. Comparsa di costituzione e risposta di Aler Milano, p. 4, lett. C)*,

**I.2/-** In particolare, anche il rendiconto relativo alla gestione 1 gennaio 2010/31 dicembre 2010 è stato presentato ben oltre il termine (di 120 giorni dalla data di chiusura del relativo esercizio) contrattuale e, comunque, in maniera carente e

incompleta: esso, infatti, è stato trasmesso solo con nota prot. 47632 del 14/11/2011 e con riguardo al periodo 01/01/2010-31/08/2010.

Al riguardo, è necessario ribadire che Aler Milano smentisce sé stessa allorché afferma che il rendiconto relativo all'anno 2010 sarebbe stato puntualmente approvato dal Comune di Legnano: la determinazione dirigenziale n. 12 del 13/01/2012 prodotta dalla medesima controparte *sub* documento n. 9, infatti, attesta come l'amministrazione comunale abbia dato espressamente atto di come il documento trasmesso avesse ad oggetto la sola gestione al 31 agosto 2010, con integrale esclusione dell'ultimo residuo trimestre.

È pacifico, pertanto, che Aler Milano non abbia in alcun modo rendicontato la gestione annuale relativa al 2010.

**I.3/-** Con riguardo, poi, all'ulteriore ed ultimo periodo della gestione di Aler Milano, relativo al I semestre 2011, in atti è parimenti provato che controparte ha inviato un primo rendiconto solo in data 12 gennaio 2012 (doc. 8): ulteriori versioni del medesimo documento, poi, sono state inviate, dapprima, in data 25/06/2012, in data 23/10/2012 e in data 06/11/2012 (doc. 15) e, quindi, in data 18/03/2013 e in data 27/06/2013 (docc. 20 e 21).

**I.5/-** Ben oltre il termine contrattuale (di 120 giorni) previsto e lungo l'arco temporale di addirittura due anni, Aler Milano ha provveduto ad inviare addirittura **sei** differenti versioni del medesimo rendiconto (nessuno dei quali è mai stato approvato dall'amministrazione), onde è evidente che il Comune di Legnano non ha potuto in alcun modo acquisire tempestiva e definitiva contezza dei risultati di una gestione che, peraltro, è stata dichiaratamente insoddisfacente sotto vari profili.

**I.6/-** Le doglianze del Comune, d'altra parte, sono tutt'altro che generiche, attenendo:

- 1) alla mancata indicazione del totale degli incassi effettivi relativi ai canoni di locazione;
- 2) alla mancata specificazione della morosità;
- 3) alla mancata documentazione della restituzione degli interessi maturati (per complessivi € 9.273,11) sui depositi cauzionali degli utenti sloggiati;
- 4) alla mancata individuazione dei condomini cui si riferisce l'importo delle spese di proprietà;
- 5) alla mancata documentazione delle spese relative alle utenze (Aemme, Amga ed Enel) poste a carico del Comune;
- 6) alla mancanza di un dettaglio delle voci relative alle "spese gestione condominiale", "morosità utenti" e "cambiali" (**docc. 20** e **21**).

**I.7/-** A tali contestazioni Aler Milano ha contrapposto solo mere e generiche giustificazioni di stile (*cfr. Memoria ex art. 183, co. 6, n. 2, c.p.c.* di Aler Milano, pp. 2-5), ma trattasi di argomenti che, evidentemente, non valgono a superare le oggettive risultanze documentali, nonché le inequivoche dichiarazioni rese dai soggetti che sono subentrati a controparte nella gestione degli immobili comunali.

**I.8/-** Ad oggi, la oggettiva e sostanziale mancanza di un rendiconto unico ed unitario, che possa essere valutato dal Comune di Legnano, in vista dell'assunzione delle determinazioni di competenza, costituisce un fatto incontestabile ed assorbente.

A prescindere dalle ulteriori violazioni lamentate in questa sede, infatti, non v'è dubbio che la possibilità stessa di definitivamente quantificare i danni patiti dall'amministrazione comunale richieda ed imponga di previamente acquisire (ed eventualmente contestare) una fotografia certa della gestione condotta da Aler Milano con riguardo all'ultimo scorcio dell'anno 2010 e, insieme, al I semestre dell'anno 2011.

Ne consegue l'assoluta necessità che l'Ecc.mo Tribunale adito ordini a controparte di rendere il conto della propria gestione e che, in caso di ulteriore inadempimento, disponga apposita CTU contabile sull'attività svolta da controparte sino al 30 giugno 2011.

CTU che, per inciso e contrariamente a quanto infondatamente *ex adverso* dedotto, non sarebbe certamente generica, né esplorativa in quanto rivolta espressamente ad analizzare la gestione appresso individuata, supplendo ad un obbligo che, gravando *ex contractu* in capo ad Aler Milano, non si può certo pretendere che possa e potesse essere surrogata da parte attrice.

Con riserva di ogni ulteriore eccezione e domanda, all'esito dell'esame di quanto Aler Milano provvederà a depositare in giudizio, anche e soprattutto in relazione alla puntuale quantificazione dei danni effettivamente patiti dal Comune, in conseguenza dei summenzionati e già provati inadempimenti contrattuali.

## **II/- SULLA VIOLAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI DI ALER MILANO.**

**II.1/-** Con riguardo alle ulteriori addebiti svolti dal Comune in punto di regolare esecuzione del contratto stipulato *inter partes*, rileva innanzitutto come Aler Milano abbia espressamente dichiarato, in atti, di non aver provveduto all'emissione ed all'incasso dei bollettini relativi al periodo settembre/dicembre 2010 a causa di un

ritardo integralmente ad essa imputabile (*cfr.* documento prodotto da controparte *sub* n. 9).

**II.2/-** Tale medesima attività, d'altra parte, è stata svolta da Aler Busto Arsizio che, contrariamente a quanto affermato dalla convenuta, è subentrata ad Aler Milano solo a far data dal 1° luglio 2011 ed alcun adempimento avrebbe dovuto svolgere con riguardo al precedente anno 2010.

**II.3/-** Il mancato svolgimento di qualsiasi attività di recupero per l'ultimo periodo dell'anno 2010, del resto, ha fatalmente impattato sulla gestione del primo semestre dell'anno successivo e, sotto altro profilo, ha pure impedito al Comune e ai successivi gestori di ricostruire l'operato di Aler Milano e, al contempo, di porvi adeguatamente rimedio.

**II.4/-** Nello specifico, in atti, è pure indubbiamente provato che Aler Milano non ha svolto alcuna azione di recupero della morosità nell'ultimo semestre del 2010 e nel primo semestre del 2011, mancando finanche di emettere i canoni di locazione per le relative intere annualità.

Al riguardo non rilevano i documenti prodotti, all'uopo, da controparte *sub* nn. 26-27 e 28, giacché gli stessi attengono, tutti, ad attività di recupero svolta, al più tardi, nell'anno 2009 e, dunque, certamente estranea agli anni per cui è causa (2010 e I semestre 2011).

Più che indicativa, peraltro, è la dichiarazione -anch'essa avente chiara natura confessoria- contenuta nel documento prodotto da controparte *sub* n. 25 (*cfr.* ip. 6) ove, proprio con riguardo alla morosità al 30/06/2011, è testualmente indicato che "*Avendo problemi con la fatturazione ci è stato impossibile procedere ad azioni di recupero*" (sul punto, si veda anche quanto dichiarato da controparte in Comparsa, p. 4 e ss.).

Il che dimostra, una volta di più, il grave inadempimento di Aler Milano.

**II.5/-** Sotto altro profilo, in atti è pure provato che controparte:

- successivamente al 20/06/2010, non ha reso noto il residuo debito delle partite contabili;
- non ha elaborato le istanze di riduzione e rateizzazione dei canoni presentate nel periodo 01/09/2010-30/06/2011;
- ha lasciato inevase 78 pratiche di revisione dei canoni presentate nel corso del periodo 2008/2011;
- non ha sottoscritto i contratti di locazione relativi a 23 pratiche in ingresso al 30/06 /2011.

Di tali ulteriori gravi inadempienze ha dato prova e testimonianza pure il gestore subentrato ad Aler Milano a far data dal 1 luglio 2011 (**docc. 4 e 5**), onde non v'è dubbio che trattasi di circostanze pienamente dimostrate, che controparte non ha in alcun modo provveduto a contestare ed a confutare e che, pertanto, possono darsi per assodate.

**II.6/-** Sempre controparte ha confermato di aver provveduto ad emettere i bollettini per i canoni relativi al periodo 01/09/2010 - 30/06/2011 **solo nel mese di giugno 2011** e, dunque, in evidente ed irrimediabile ritardo rispetto ai propri obblighi convenzionali, onde in frontale violazione di essi.

**II.7/-** Le conseguenze delle reiterate violazioni di Aler Milano hanno profondamente aggravato la morosità che, al 30/06/2011, aveva raggiunto la sensazionale cifra di € 1.044.502,86 (*cfr. Comparsa*, p. 5), ossia il 156% in più rispetto all'anno precedente (**doc. 8**).

Sul punto, una ulteriore conferma delle molteplici e gravi inadempienze di Aler Milano proviene da EuroP.A. Service s.r.l. che, dopo aver ribadito la non intelleggibilità e coerenza dei dati storicamente trasmessi all'ente comunale dalla controparte, la non corretta contabilizzazione dei flussi storici di pagamento e la mancata attivazione di efficaci meccanismi ricognitori della morosità (doc. 22, p. 11-12), ha imputato alla convenuta l'abnorme impennata della soglia della morosità fisiologica (doc. 22, p. 4).

Secondo EuroPA, inoltre, Aler Milano avrebbe trasmesso al Comune report annuali di gestione "*non propriamente aderenti alle finalità di controllo e vigilanza del servizio affidato*", mancando di dettagliare le morosità comunicate al 31 giugno 2011 in maniera puntuale e coerente con il flusso storico dei pagamenti effettuati dai singoli condomini (doc. 22, p. 12).

A ciò si aggiunga la pure documentata irregolare bollettazione dei canoni e delle spese relativi agli anni dal 2009 al 2011, con conseguente compromissione del controllo contabile e prescrizione dei relativi crediti (doc. 22, p. 12).

Per tutti i predetti motivi, non v'è dubbio che l'abnorme crescita del tasso di morosità sia da imputare integralmente ad Aler Milano la quale, in violazione di quanto previsto dall'art. 7 della convenzione, avrebbe dovuto esperire tutte le necessarie azioni legali per il recupero dei canoni e delle spese.

**II.8/-** Sotto altro profilo, la sostanziale sospensione di ogni attività di recupero, in uno con la mancata trasmissione del rendiconto relativo al I semestre 2011, ha inevitabilmente comportato un aggravio dell'attività svolta dai soggetti che sono succeduti ad Aler Milano nel medesimo mandato, con conseguenti ed ulteriori costi per l'amministrazione che, ad oggi, sono stati prudenzialmente determinati in relazione al solo (maggior) importo richiesto da Aler Busto Arsizio (€ 11.450,00: *cfr.*

docc. 12 e 19) per lo svolgimento di attività relative al periodo di competenza della convenuta.

A nulla valendo, al riguardo, quando affermato da controparte in ordine al fatto che tratterebbesi di attività spettanti al gestore subentrante (*cfr. Memoria ex art. 183,co. 6, n. 2, c.p.c., di Aler Milano, p. 5*): è, infatti, fin troppo ovvio che Aler Milano fosse tenuta ad adempiere a qualsiasi incombenza relativo alla propria gestione (protratta, come provato, sino al 31 giugno 2011), onde privo di fondamento è il tentativo di imputare ad altri le conseguenze del proprio accertato inadempimento.

**II.9/-** Infine, non possono essere certo obliterati gli ulteriori ammanchi patiti dal Comune nel corso della gestione affidata ad Aler Milano in conseguenza:

- della mancata disponibilità delle somme che il Comune avrebbe dovuto percepire senza ritardi (il riferimento è ai 50.050,13 € di depositi cauzionali indebitamente trattenuti dalla convenuta sino al 05/10/2012: *cfr. doc. 16*);
- della mancata e corretta contabilizzazione dei cosiddetti “*incassi dispersi*” (ammontanti, ad oggi, a ben € 180.739,35 e fatta salva ogni ulteriore più esatta quantificazione: *cfr. doc. 13*);
- dell'emesso/incassato con riguardo agli anni dal 2002 al 2012, avuto riguardo al rendiconto proposto (ma non approvato) per il I semestre 2011;
- delle somme incassate e non riversate da Aler Milano, successivamente al 30/06/2011.

Anche in questi casi, trattasi di voci di danno consistenti e già provate, salvo ed impregiudicato quanto potrà emergere all'esito della presentazione del rendiconto

da parte di Aler Milano che, per tutto quanto dedotto e documentato, controparte non potrà che essere obbligata a presentare (almeno) in questa sede.

Non potendosi ammettere, sul punto, che la alluvionale trasmissione di molteplici riepiloghi ben oltre il termine contrattuale previsto, peraltro reiteratamente modificati ed integrati, possa effettivamente costituire corretto assolvimento dell'obbligo di rendiconto posto in capo ad Aler Milano.

Ove così fosse, infatti, l'effettivo onere –e le connesse responsabilità- di ricostruire, ora per allora, le vicende di una gestione così complessa come quella che, opportunamente, il Comune di Legnano aveva affidato ad altro apposito soggetto (verso il pagamento dei relativi compensi), finirebbe con il gravare sul mandante, con conseguente ed inevitabile alterazione dell'originario sinallagma e sostanziale assoluzione di Aler Milano dalle gravi inadempienze che si sono puntualmente documentate.

### **III/- SULL'INFONDATEZZA DELLE DOMANDE RICONVENZIONALI DI ALER MILANO.**

**III.1/-** Palesemente infondata è, infine, la domanda con cui Aler Milano ha richiesto la condanna del Comune al pagamento del credito (quantificato in € 59.402,09 oltre interessi) asseritamente risultante dal rendiconto relativo al I semestre 2011 che, invero, non è mai stato trasmesso ed approvato secondo la convenzione.

**III.2/-** Per l'effetto, il preteso credito *ex adverso* richiesto non è in alcun modo provato (né è mai sorto) ed il fatto stesso che controparte abbia richiesto, sul punto, l'ammissione di apposita CTU contabile dimostra l'assoluta inconsistenza dei documenti invocati dalla stessa a preteso fondamento della propria domanda.

Il che, *mutatis mutandis*, vale anche per la domanda spiegata da Aler Milano in via subordinata, in vista dell'eventuale compensazione delle reciproche partite di dare e di avere.

**III.3/-** Sul punto, tuttavia, non si può non rilevare come la mancata prova del credito preteso da controparte non possa certo essere surrogata dalla richiesta di una CTU contabile che, sotto tale specifico profilo, è senz'altro rivolta a supplire ad una attività, sostanziale e processuale, senz'altro posta in capo ad Aler Milano.

Con la conseguenza che detta CTU, essendo rivolta ad eludere l'onere della prova processualmente gravante sulla controparte, è senz'altro esplorativa e non può essere ammessa.

**III.4/-** Quanto, poi, all'affermazione secondo cui il Comune di Legnano non avrebbe mai contestato le spese rendicontate, riservandosi di corrispondere le stesse all'esito delle azioni di recupero svolte dal nuovo gestore (*cfr. Memoria ex art. 183, co. 6, n. 2, c.p.c.* di Aler Milano), trattasi di assunto del tutto privo di pregio di fondamento.

I documenti all'uopo richiamati da controparte, infatti, sono del tutto inconferenti, attenendo:

- quanto al doc. n. 18 di parte attrice, allo scambio di mail con cui l'Ufficio Patrimonio del Comune, ancora in data 04/01/2013, sollecitava a controparte l'invio di un rendiconto definitivo e certificato (**doc. 18**);
- quanto al doc. 22 di parte attrice, alla relazione predisposta da Euro.PA, dalla quale certo non può desumersi alcun impegno negoziale del Comune (**doc. 22**).

Ne consegue che, anche sotto tale ulteriore profilo, la domanda riconvenzionale di controparte è tutt'altro che provata e comunque infondata.

**III.4/-** Analogamente ad *a fortiori*, nulla può essere dovuto ad Aler Milano per l'attività asseritamente svolta all'atto del passaggio di consegne al nuovo gestore giacché:

- da un lato, trattasi senz'altro di attività dovuta, che per inciso nemmeno avrebbe dovuto essere svolta, ove controparte avesse provveduto ad una prudente gestione ed ad una puntuale rendicontazione della stessa;
- dall'altro, in atti si è ampiamente documentato come i nuovi gestori e, in particolare, Aler Busto Arsizio, abbiano reiteratamente stigmatizzato le carenze di Aler Milano e la gravi lacune da questa commesse sia nello svolgimento del proprio incarico sia al momento del passaggio di consegne (docc. 5 e 6).

Onde a nulla rileva la quantificazione economica delle ore impiegate per approntare la documentazione (asseritamente) necessaria al passaggio di consegne al nuovo gestore (*cfr.* documento n. 30 di controparte), viepiù che trattasi di prospetto privo di qualsivoglia carattere di ufficialità, unilateralmente predisposto da controparte e mai accettato dal Comune.

#### **IV/- SULLE ISTANZE ISTRUTTORIE DI CONTROPARTE.**

**I/-** Quanto alla prova per testi *ex adverso* dedotta, si osserva ed eccepisce che l'unico capitolo articolato a p. 7 della memoria *ex art.* 183, co. 6, n. 2, c.p.c. è inammissibile perché ridondante e, comunque, inutile.

Aler Milano, infatti, nulla può pretendere con riguardo all'attività eventualmente svolta in vista del passaggio di consegne al nuovo gestore, onde a nulla rileva la

circostanza su cui i testi indicati (peraltro due dipendenti della medesima Aler Milano) sono chiamati a rendere dichiarazioni.

Solo in via incidentale, peraltro, si rileva che il fatto che Aler Milano abbia dovuto appositamente dedicare del personale a predisporre i documenti riepilogativi da consegnare al nuovo gestore dimostra, *per tabulas*, come la stessa controparte non avesse in alcun modo provveduto alla corretta rendicontazione dell'attività svolta. Ad ulteriore dimostrazione della fondatezza delle domande e delle pretese di parte attrice.

\*\*\*

Per i suesposti motivi il Comune di Legnano, in persona del Sindaco *pro tempore*, , difeso e domiciliato come in atti, rassegna le seguenti

### CONCLUSIONI

Voglia l'Ecc.mo Tribunale adito, *contrariis rejectis*, così giudicare:

1. IN VIA ISTRUTTORIA: previa declaratoria di inammissibilità ed infondatezza delle istanze istruttorie di controparte per le ragioni esposte in narrativa e contestuale rigetto dello stesse,
  - visti gli artt. 14 convenzione Rep. n. 33343 del 5/8/2002 e 1713 cod. civ., ordinare -ai sensi e per gli effetti dell'art. 263 c.p.c.- ad Aler Milano di rendere il conto della propria gestione con riguardo al I semestre 2011, all'uopo depositando in giudizio tutta la documentazione giustificativa;
  - in via gradata, subordinatamente alla mancata presentazione del rendiconto da parte di Aler Milano e/o in caso di contestazione dello stesso, ammettersi CTU contabile sull'attività svolta da Aler Milano sino al 30/06/2011;
2. IN VIA PRINCIPALE:

- rigettare le eccezioni e le domande tutte, svolte da Aler Milano, perché inammissibili e, comunque, infondate;
- accertare e dichiarare la violazione, da parte di Aler Milano, degli obblighi dedotti nella convenzione Rep. n. 33343 del 5/8/2002 e, per l'effetto, condannare la stessa al pagamento, nei confronti del Comune di Legnano, dell'importo € 11.450,00, oltre al risarcimento di tutti i danni patiti, nella misura che risulterà in corso di causa, all'esito dell'istruttoria ed a seguito del deposito del rendiconto, oltre a rivalutazione, se dovuta, e interessi maturati sino al saldo;

*Salvis Juribus.*

Milano, 13 febbraio 2017.

Avv. Tiziano Ugoccioni