



SENT. N° 2846/09  
REP. N° 2326/09

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

N. Reg. 43933 05

ANNO 2009

**Sezione tredicesima civile**

**IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA**, composta dal signor  
magistrato

Dott. G.GALLI Giudice

Visto l'art. 281 c.p.c. quinquies

Vista le comparse conclusionali

ha pronunciato la seguente



**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. 43933/05 promossa da:

[redacted] rappresentata e difesa dall'avv.

Margherita Dalla Chiara, con studio legale in Corso Vittorio Emanuele II n.24

in Milano;

**ATTORE OPPONENTE**

Contro

[redacted] in persona

dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'avv. Porta

Mario, con studio legale in via Complicio n.18, in Milano;

A.L.

## CONVENUTO OPPOSTO

in punto a: opposizione a decreto ingiuntivo.

**FATTO e DIRITTO**

Dato atto che con atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo, notificato in data 13.06.2005, la [REDACTED] conveniva in giudizio il Condominio di [REDACTED] (Condominio), chiedendo che venisse dichiarata l'illegittimità e/o la nullità del decreto ingiuntivo opposto con conseguente revoca dello stesso;

Considerato che in via istruttoria la [REDACTED] chiedeva che fosse disposta CTU volta a determinare gli importi eventualmente dovuti dalla stessa al Condominio in relazione alle due annualità per le quali risultava solidalmente obbligata con la [REDACTED] in relazione all'unità immobiliare individuata sub. 15 negli atti condominiali, tenuto conto di quanto già versato al Condominio da entrambe le Società;

Rilevato che nel giudizio si costituiva il Condominio, con comparsa di risposta datata 22.11.2005, chiedendo di respingere l'opposizione confermando il decreto ingiuntivo opposto o in subordine chiedendo la condanna della [REDACTED] al pagamento dell'importo di 8.122,20, oltre interessi;

Considerato che dopo n.4 udienze di trattazione e il deposito della memoria ex art. 184 c.p.c. da parte del Condominio, all'udienza del 16.02.2007 la causa veniva dichiarata interrotta a seguito del decesso del procuratore della Società attrice;

Rilevato che la causa ad istanza della FIMA con ricorso depositato in data 31.07.2007 è stata riassunta;

Considerato che all'udienza del 12.03.2008 questo Giudice Civile ammetteva CTU richiesta dall'opponente [REDACTED] volta a determinare gli importi eventualmente dovuti da quest'ultima in relazione ai titoli azionati nel decreto ingiuntivo opposto;

Considerato che espletate operazioni peritali la relazione de CTU veniva depositata in data 06.06.2008 e la causa perveniva all'udienza del 19.09.2008, alla quale le parti chiedevano la fissazione dell'udienza per le p.c.;

Considerato che il decreto ingiuntivo ottenuto dal Condominio n.11054/05 D.L n.12573/05 RG ingiungeva alla [REDACTED] il pagamento della somma di 8.122,20euro a titolo di spese condominiali dovute pari alla somma del saldo consuntivo 2002/2003 (5.004,05euro) con il saldo consuntivo 2003/2004 (3.118,15euro) , oltre interessi legali e spese del procedimento liquidate in complessivi 942,00euro;

Rilevato che il difensore dell'attore opponente evidenzia che l'immobile cui dette spese si riferiscono (identificato negli atti condominiali con il codice n° 15) è stato acquistato dalla [REDACTED] in data 15.04.2004 e che detto immobile era di proprietà della [REDACTED] la quale era altresì proprietaria di un'altra unità immobiliare nel medesimo edificio condominiale, identificata con il codice n.°38;

Considerato che il difensore dell'attore opponente sottolinea che la [REDACTED] è coobbligata solidale unicamente delle spese maturate negli

anni precedenti limitatamente all'immobile sub. n° 15 nulla potendole essere addebitato con riferimento all'altra unità immobiliare n.° 38 ;

Dato atto che la ██████████ comunicava formalmente con lettera del 30.06.2004 indirizzata all'amministratore l'acquisto dell'unità immobiliare , chiedendo che le spese condominiali le fossero addebitate con decorrenza dalla data di acquisto 15.04.2004;

Rilevato che il difensore dell'attore opponente riferisce che quanto all'esercizio 2002/2003 la somma richiesta in decreto ingiuntivo viene esposta in 5.004,05euro; detto importo comprende un saldo relativo all'esercizio precedente pari a 1.494,25euro non dovuto dall'odierna opponente ██████████, in quanto relativo al biennio di solidarietà ex art. 63 disp. att. cod. civ.; la somma così risulta essere ridotta a 3.509,81euro;

Rilevato che il difensore dell'attore opponente lamenta che la ██████████ ha versato al Condominio secondo le quietanze di pagamento agli atti del fascicolo n.3897,51euro con una differenza a favore della ██████████ pari a 387,70euro; tali dati coincidono con la CTU espletata;

Rilevato che lo stesso CTU conclude affermando che non solo ██████████ ha pareggiato integralmente le spese ordinarie e straordinarie che le competevano per gli esercizi 2002/2003 e 2003/2004, ma rispetto a quanto effettivamente dovuto, risulta aver versato un importo addirittura maggiore di 1.331,00euro;

La memoria conclusionale dell'attore opponente è fondata. La CTU è assorbita in motivazione. L'art. 1137 c.c. non è applicabile , in quanto le deliberazioni relative all'esercizio 2002/2003 non erano impugnabili dalla

██████████ la quale è divenuta proprietaria il 15.04.2004; quanto all'esercizio 2003/2004 sono stati versati dal precedente proprietario ██████████ 2.355,00euro;

Considerato che il principio dell'ambulatorietà passiva ha riscontro nell'art. 63 comma secondo att.c.c.; in virtù di esso l'acquirente di una unità immobiliare condominiale può essere chiamato a rispondere dei debiti condominiali del suo dante causa, solidalmente con lui, ma non al suo posto, ed opera nel rapporto tra il condominio ed i soggetti che si succedono nella proprietà di una singola unità immobiliare, non anche nel rapporto fra questi ultimi; in questo secondo rapporto salvo che non sia diversamente convenuto fra le parti, è invece operante il principio generale della personalità delle obbligazioni; l'acquirente dell'unità immobiliare risponde soltanto delle obbligazioni condominiali sorte in epoca successiva al momento in cui acquistandola è divenuto condominio ( in tal senso Cass. Civ. Sez.II n.1956 del 22.02.2000);



La sentenza è esecutiva per legge.

Le spese seguono la soccombenza.

**P. Q. M.**

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa di cui in epigrafe, così decide:

- 1) Revoca il decreto ingiuntivo n. 11054 en. R.g. 12573/05;
- 2) Condanna il convenuto opposto a corrispondere all'attore opponente la somma di 1.331,10euro, oltre interessi dal pagamento sino al soddisfo;

- 3) Condanna il convenuto opposto alla rifusione delle spese legali nei confronti dell'attore opponente che liquida in 3.000,00euro;
- 4) Condanna il convenuto opposto alla rifusione delle spese della CTU che liquida in 700,00euro;
- 5) Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, 02.03.2009

IL GIUDICE



DEPOSITATA IN SEGRETERIA

il.....

La presente è in 2 copie conforme all'originale  
IN UFFICIO

Milano, 04 MAR. 2009



IL CANCELLIERE C1  
Vincenzo Marchi

