



SENT. N° 6427/08  
PER N° 5122/08

RG n. 27159/06

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE XIII CIVILE

In persona del giudice monocratico, il Giudice Dott.ssa Sabrina Bocconcello ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa RG.n.27159/06 promossa con atto di citazione notificato in data 27.04.2006

da

[redacted] rappresentata e difesa dall'Avv. Massimo Clara ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano Via Crivelli n.15M, giusta delega in calce all'atto di citazione

- attore -

**CONTRO**

[redacted] in persona dell' amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dagli Avv.ti Salvatore Aurea, Isabella Aurea e Paolo Aurea ed elettivamente domiciliato nel loro studio di Milano, via Paullo n.10, come da procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

- convenuto -

CONCLUSIONI delle parti così come precisate all'udienza del 25.9.2007:



### Fatto e svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 27.04.2006 l' [redacted] quale conduttrice in leasing dell'immobile di proprietà della [redacted] sito nel Condominio di [redacted] conveniva in giudizio il Condominio stesso al fine di sentire dichiarata la nullità o annullabilità della delibera assembleare assunta in data 30.3.2006 relativa alla ripartizione delle spese di esercizio 2005 (in particolare con riferimento alle spese per elaborazione paghe e contributi, rotazione sacchi, materiale pulizie e consumo energia elettrica).

Assume l'attore che il riparto così come approvato dall'assemblea risulta illegittimo ed erroneo poiché redatto in contrasto con i criteri di riparto regolamentare ed attribuisce all'attrice spese per servizi da essa non usufruiti o usufruibili.

Il Condominio convenuto si costituiva deducendo la carenza di legittimazione attiva dell'attorinessa posto che risultava essere solo conduttrice in leasing e non proprietaria dell'immobile pertanto non legittimata all'impugnativa della delibera de quo.

Chiedeva altresì il rigetto delle domande attoree poiché infondata in fatto ed in diritto e proponeva domanda riconvenzionale chiedendo, nel caso di non accoglimento della eccezione di carenza di legittimazione attiva, che fosse accertato e dichiarato che l'Autorimessa era tenuta a partecipare nelle misure indicate alle spese di gestione.

Concessi i termini ex art. 183 comma VI comma c.p.c. il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione senza che fossero introdotte le istanze istruttorie delle parti in quanto ritenute superflue ai fini del decidere, rinviava la causa all'udienza del 25.09.2007 per la precisazione delle conclusioni.

Alla fissata udienza le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice tratteneva la causa in decisione assegnando i termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle eventuali repliche.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va affrontata l'eccezione sollevata da parte convenuta in merito alla carenza di legittimazione attiva dell'attrice attori con riguardo all'impugnazione della delibera assembleare



del 30.3.2005, in quanto questione relativa ad una condizione dell'azione: l'eccezione si palesa fondata.

E' pacifico che parte attrice sia conduttrice in leasing dell'immobile di proprietà della [REDACTED]. Il conduttore in leasing può certamente essere equiparato nell'ambito limitatamente condominiale e per la fattispecie che ci occupa (impugnazione di delibera) al conduttore vero e proprio, poiché entrambe le figure pur non essendo veri e propri proprietari, partecipano alla vita condominiale quotidiana.

Ciò posto l'art. 10 L.392\78 attribuisce al conduttore (e per analogia anche al conduttore in leasing) in luogo del proprietario, il diritto di voto in assemblea nelle delibere relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento d'aria, nonché diritto di partecipazione ma non di voto alle assemblee nelle quali si discute delle modificazioni degli altri servizi comuni.

E' ormai opinione incontestata che l'art. 10 L.392\78 riconosca implicitamente al conduttore il diritto di impugnare le delibere invalide che abbiano per oggetto limitatamente ed esclusivamente le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento: in buona sostanza il diritto di voto riconosciuto al locatario gli conferisce una esclusiva competenza condominiale riguardo e limitatamente ai suddetti oggetti. Vi è quindi un preciso limite che legittima il locatario ad impugnare le delibere assembleari ed è proprio quello limitato alle materie per le quali ha diritto di voto, oltre le quali non risulta affatto legittimato.

E ciò, si ritiene, proprio per non prevaricare il diritto del proprietario l'unico che l'onere del contributo delle spese comuni.

Nel caso in esame la attrice lamenta erronea ripartizione delle spese per elaborazione paghe e contributi, rotazione sacchi, materiale pulizie e consumo energia elettrica.

Per le sopra dedotte argomentazioni, Posto l'art. 1137 cc assegna solo al condominio il diritto ad impugnare le delibere assembleari e non è ammessa deroga ai sensi dell'art. 1138 c.c., rilevato che la materia oggetto dell'impugnativa de quo è estranea ai poteri del locatario, ne consegue che [REDACTED] attrice non risulta legittimata a proporre l'impugnazione in quanto non è condomina, a nulla valendo a tale fine accordi interni tra conduttrice e locatrice in leasing in





merito ad eventuali esoneri da responsabilità e diritti ad agire poiché detti accordi non sono opponibili al Condominio.

Le spese di rito seguono il criterio della soccombenza e si liquidano a favore del condominio convenuto ed a carico dell'attrice in €.4090,60 di cui €.90,60 per spese, €.2.000,00 per diritti ed €.2000,00 per onorari oltre accessori di legge e rimborso forfetario.

La sentenza è esecutiva per legge.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa tra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- dichiara la carenza di legittimazione attiva della [REDACTED]
- condanna [REDACTED] attrice al pagamento delle spese della presente procedura in favore del Condominio convenuto che liquida in €.4090,60 di cui €.90,60 per spese, €.2.000,00 per diritti ed €.2000,00 per onorari oltre accessori di legge e rimborso forfetario.
- Sentenza esecutiva per legge.

Così deciso in Milano, il 15 maggio 2008

Il Giudice

