



SENT. N° 403/07
RE. N° 556/07

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - SEZIONE
TREDICESIMA

in persona del Giudice dott.ssa Paola Folci

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N.10472/2007

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

domiciliata in Viale Caldara 9 nello studio dell'avv. F. Gentile

ATTRICE

contro:

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

elettivamente domiciliata in via San Barnaba 32 nello studio
degli avv.ti Trifirò e Bonaventura

CONVENUTA

contro:



[REDACTED] C.F. [REDACTED]
elettivamente domiciliato in Via Banfi 4 Milano nello studio
dell'Avv. C. Rosselli

CONVENUTO

contro:

[REDACTED] P.IVA: [REDACTED]
elettivamente domiciliato in Viale Caldara 9 nello studio
dell'Avv. F. Gentile

TERZO CHIAMATO

in punto a:
"130051 - Comunione e Condominio"

CONCLUSIONI

Per l'attore:
come da fogli di p.c. allegati

Per i convenuti e terza chiamata
come da fogli di p.c. allegati



Motivazione

La società [redacted] ha citato in giudizio [redacted] e il Condominio [redacted] affinché fosse accertato che la Sig.ra [redacted] è l'esclusiva debitrice dei contributi condominiali relativi a determinate spese straordinarie e, di conseguenza, affinché quest'ultima fosse condannata al relativo pagamento in favore del Condominio.

L'attrice chiedeva, in via subordinata per il caso di accertamento di obbligazione solidale tra la stessa attrice, utilizzatrice in forza di contratto di leasing, [redacted] acquirente e [redacted] venditrice, condanna della convenuta [redacted] a tenere indenne ed a garantire l'attrice per quanto l'attrice stessa fosse dichiarata tenuta a pagare in favore del Condominio, per i medesimi oneri straordinari ovvero, in via alternativa, condanna della [redacted] al risarcimento del danno per responsabilità precontrattuale da determinarsi in misura corrispondente ai medesimi oneri straordinari.

Si costituiva in giudizio il Condominio [redacted] con richiesta di chiamata in causa dell'attuale proprietario/condomino, [redacted] concludendo per la condanna, in via solidale, tra quest'ultimo e la precedente proprietaria [redacted], al pagamento delle spese straordinarie pari ad € 9.533,23 oltre interessi.

Si costituiva la convenuta [redacted] chiedendo il rigetto delle



domande attorce.

Si costituiva, infine, [redacted] formulando domande analoghe a quelle di parte attrice [redacted]

La causa non necessitava di alcuna attività istruttoria vertendosi di questioni di mero diritto.

o0o

Le spese straordinarie che ci occupano, relative alla manutenzione del tetto e dei balconi, sono state deliberate dall'assemblea del 24.5.2004 che, dato incarico ad una commissione, formata da tecnici e condomini, di appaltare ad "una delle due ditte selezionate" i lavori, ha approvato, in via preventiva, un tetto di spesa di circa € 170.000,000 con determinata rateizzazione.

In data 27.7.2004 [redacted] ha venduto l'unità immobiliare di sua proprietà alla [redacted] al rogito ha preso parte anche la società [redacted] in qualità di utilizzatrice dell'immobile concesso in locazione finanziaria.

In data 10.2.2005 l'assemblea condominiale ha approvato il riparto dei lavori stabilendo in 4 rate il relativo pagamento, con decorrenza (prima rata) 1.3.2005, imputando ad [redacted] la somma complessiva di € 8.925,00.

L'assemblea del 13.12.2005 ha approvato, presente [redacted] il consuntivo dei lavori straordinari per un totale di € 156.460,44 e il relativo piano di riparo da cui risulta l'onere di pagamento a carico di [redacted] per € 9.533,23.



concretamente deliberato sui lavori di manutenzione straordinaria e sulle relative spese determinandone l'esatto ammontare nonché, con il riparto, la quota parte a carico di ciascun condomino e, infine, la decorrenza del relativo debito.

Deliberazioni, tutte, assunte successivamente al trasferimento del diritto di proprietà da [redacted] a [redacted]

L'assemblea del 24.5.2004 ha assunto, viceversa, una delibera soltanto di programma, priva di contenuto concretamente decisivo comportando, all'evidenza, così come ha concretamente comportato, la necessità di successive delibere di contenuto, per così dire, esecutivo ed effettivamente decisivo.

Sulla base di tali premesse obbligato, nei confronti del condominio, per le spese di cui è causa, è esclusivamente l'attuale proprietario [redacted]

La domanda dell'attrice, sul punto, al pari di quella, speculare, della terza chiamata, tese a vedere accertato e dichiarato l'obbligo della convenuta [redacted], andranno rigettate così come andranno rigettate le ulteriori, identiche domande di attrice e terza chiamata, tese ad ottenere condanna della ex condomina convenuta al risarcimento del danno da asserita responsabilità precontrattuale.

Non appare condivisibile, al riguardo, l'eccezione di inammissibilità della domanda così come sollevata dalla convenuta [redacted] sul presupposto che le trattative sono, comunque, sfociate nella conclusione del contratto.



Ad oggi nessuno ha provveduto al pagamento del suddetto importo che non è mai stato contestato nell'ammontare ed è quindi dovuto al Condominio.

Oggetto del presente giudizio è, dunque, l'accertamento del soggetto obbligato.

Ritiene questo giudice che il soggetto obbligato al pagamento delle spese di cui è causa sia da individuarsi nella terza chiamata XXXXXXXXXX, condomino.

Le spese necessarie per la conservazione e il godimento delle parti comuni costituiscono, infatti, oggetto di un'obbligazione *propter rem*, conseguenza della contitolarità del diritto reale su beni e servizi comuni, obbligazioni che seguono il diritto reale e si trasferiscono per effetto della sua trasmissione.

Sulla base di ciò ovvero sull'assunto che tenuto al pagamento è colui che è condomino, ovvero titolare del diritto reale sulle cose comuni, al momento della scadenza della relativa obbligazione, si può concludere, conformemente al principio dettato da Cass., 23345/2008, che l'obbligo del pagamento delle spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio deriva dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione e, non già, dalla preventiva approvazione della spesa e dalla ripartizione della stessa e sorge, pertanto, per effetto dell'attività gestionale concretamente compiuta.

Senza dire – e la notazione è decisiva – che solo l'assemblea 12.02.2005, prima e l'assemblea 13.12.2005, poi, hanno



Ciò, infatti, non escluderebbe in astratto, come si pretenderebbe, la sussistenza di responsabilità in capo ad uno dei contraenti che, con propri comportamenti o attraverso proprie omissioni, abbia inciso, nella fase delle trattative, sulla libertà negoziale dell'altro contraente.

Nella fattispecie la domanda di danni andrà respinta nel merito posto che non appare ravvisabile, nel comportamento di parte venditrice, alcuna apprezzabile violazione del generale dovere di comportamento secondo buona fede nelle trattative che hanno preceduto la conclusione del contratto di compravendita dedotto in giudizio.

Né è stato dedotto con una qualche concretezza e tantomeno provato che, fosse stato conosciuto l'obbligo relativo alle spese di straordinaria manutenzione di parti comuni dello stabile, il contratto non sarebbe stato concluso o che non sarebbe stato concluso alle medesime condizioni: quanto a dire che non vi è prova alcuna del danno reclamato.

Le spese seguono la soccombenza e si pongono, come in dispositivo, a carico solidale di parte attrice [redacted] e terza chiamata [redacted] ed in favore dei convenuti.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) Dichiaro che le spese condominiali di cui è causa sono a carico



della terza chiamata [redacted] e, per l'effetti

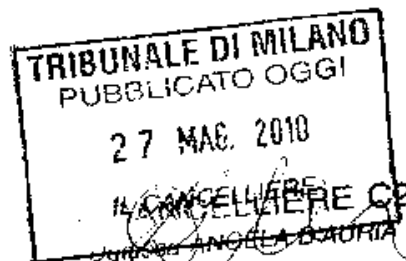
2) Condanna [redacted] al pagamento, in favore del
convenuto Condominio [redacted] dell'importo
capitale di € 9.533,23 oltre interessi legali dalla scadenza delle
singole rate al saldo.

3) Condanna [redacted] e [redacted], in via tra
loro solidale, alla rifusione delle spese di lite che liquida, in
favore di [redacted] e di [redacted]
[redacted] nell'importo di € 3.000,00 ciascuno oltre iva e cpa di
legge. Compensa le spese tra le restanti parti in giudizio.

4) Sentenza esecutiva

Così deciso in Milano, il 27/5/2010

Il Giudice dott.ssa Paola Folci



TRIBUNALE DI MILANO
UFFICIO DEL CANCELLIERE
MILANO



27 MAG. 2010
IL CANCELLIERE