

SENTENZA N.
N. 62373/04 R.G.

Sent. 878/07
Rep. 460/07

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

In composizione monocratica Dott. Maria Paola Varani

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

nella causa civile promossa da

[REDACTED]

rappresentata e difesa per delega in atti da Avv. R. Cappiello
presso il cui studio è elettivamente domiciliata

appellante

contro

[REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] rappresentati e difesi per delega in atti
da Avv. G. Bognanni e R. Serra presso lo studio dei quali sono
elettivamente domiciliati

appellati

avente ad **oggetto**: appello avverso sentenza Giudice di Pace
sulle **conclusioni**
come da fogli appresso allegati, siglati dal G.I.

Svolgimento del processo

Con atto di appello regolarmente notificato [redacted] [redacted] proponeva avanti il Tribunale di Milano appello avverso la sentenza n. 5004/04 emessa dal Giudice di Pace di Milano in data 23.3.2004-20.4.2004 di condanna al pagamento dell'importo di 1.666,42 euro in favore di [redacted] e [redacted]

Detta somma era stata corrisposta dagli appellati, acquirenti di immobile con contratto di compravendita stipulato con la [redacted] al Condominio [redacted] e [redacted] quale quota relativa al pagamento delle spese e competenze legali dovute dal Condominio per la soccobenza nella causa Rg. 7291/1996 definita con sentenza n. 90/2002, causa alla cui resistenza l'amministratore del Condominio era stato autorizzato con delibera assembleare assunta con voto favorevole della venditrice.

L'appellante ha censurato la sentenza per manifesta illogicità della motivazione ed errata applicazione degli artt. 1362 e ss. c.c. [redacted] S [redacted] si sono costituiti in giudizio per resistere all'appello proposto e per richiedere la conferma integrale della impugnata sentenza.

Esaurita la trattazione la causa ai sensi dell'art. 352 c.p.c. veniva assegnata a sentenza sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

Motivi della decisione

Le censure sollevate si appuntano:

sulla asserita illogicità della motivazione, con la quale il Giudice di prime cure avrebbe, da un lato, ritenuto l'irrilevanza e l'inefficacia del contratto preliminare a fronte del contratto definitivo, dall'altro, richiamato il documento come unico fondamento della decisione;

sull'errata applicazione degli artt. 1362 e ss c.c., stante l'invocata non interpretabilità dell'art. 9 del contratto definitivo, con il quale la parte venditrice all'atto del rogito aveva garantito l'inesistenza di debiti nei confronti dell'Amministrazione condominiale;

sull'illegittimità dell'interpretazione inserente ex novo nel definitivo una pattuizione del preliminare non riportata nel regolamento pattizio definitivo.

Gli appellanti sostengono la correttezza e conformità ai principi in tema di ermeneutica contrattuale della valutazione del Giudice di Pace secondo la quale l'interpretazione coordinata delle norme degli artt. 6 2°c. del preliminare di compravendita inter partes e dell'art. 9 del contratto definitivo di compravendita rivelerebbe la comune volontà delle parti di fare acquistare l'immobile compravenduto "senza avere appendici pregresse".

L'appellante sul presupposto dell'addebitabilità esclusiva delle spese condominiali al condomino che risulti proprietario al momento in cui si rende necessario effettuare la spesa, sostiene di avere correttamente garantito l'inesistenza di debiti nei confronti dell'amministrazione condominiale, stante l'insorgenza del debito condominiale del pagamento delle spese di lite alla data della pubblicazione della sentenza n. 90 del 2002, dalla quale è derivata la soccombenza del Condominio Residenza Sempione, intervenuta dopo il rogito di compravendita inter partes.

Il Tribunale ritiene, in aderenza a consolidato orientamento della Suprema Corte, che il condominio creditore che intenda agire in executivis contro il singolo partecipante al condominio per il recupero delle spese di conservazione dell'immobile accertato con sentenza deve rivolgere la propria pretesa, sia per il credito principale che per il credito relativo alle spese processuali, contro chi rivestiva la qualità di condomino al momento in cui l'obbligo di conservazione è insorto e non contro colui che tale qualità riveste nel momento in cui il debito viene giudizialmente accertato (Cass. n. 12013/04).

Nel caso di specie l'obbligo del pagamento delle spese legali è risalente al momento dell'instaurazione del rapporto processuale. L'obbligo di provvedere alla rifusione delle spese di lite in favore della parte vittoriosa in virtù del principio di soccombenza ai sensi dell'art. 91 c.p.c. consegue all'instaurazione del rapporto processuale ed è carico della parte soccombente, di quella cioè che ha azionato una pretesa rivelatasi infondata ovvero di quella che ha resistito ad una pretesa rivelatasi infondata.

Pacifica l'insorgenza del rapporto processuale anteriormente all'acquisto dell'immobile da parte degli appellati

Osserva inoltre il Tribunale che l'obbligo a carico del condomino del pagamento per spese condominiali concerne esclusivamente quelle relative alla conservazione e godimento della cosa comune e non si estende ad oneri derivanti da comportamenti assunti a discrezione del precedente condomino dante causa, seppur collegabili alla proprietà dell'immobile compravenduto.

La sentenza impugnata va interamente confermata.

Le spese di lite, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

PQM

Il Tribunale pronunciando nel contraddittorio delle parti
rigetta

l'appello proposto

conferma

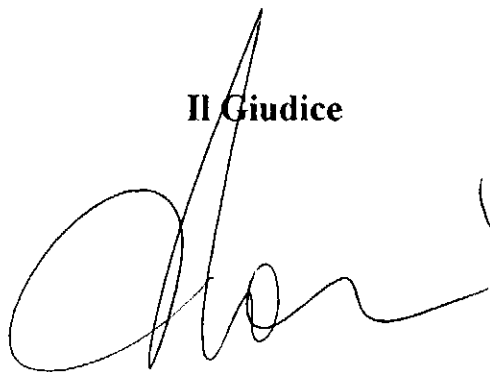
la sentenza n. 5004/04 emessa dal Giudice di Pace di Milano in data 23.3.2004-20.4.2004

condanna

la parte appellante a rifondere agli appellati le spese di giudizio, liquidate in € 34 per esborsi, € 563,00 per diritti ed € 1515,00 per onorari, oltre alle spese generali ed agli oneri fiscali dovuti come per legge.

Milano, 11 gennaio 2007

Il Giudice



4^a SEZIONE CIVILE
DEPOSITATO OGGI
24 GEN. 2007
IL CANCELLIERE

