

N. 14336/2007 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENT. N° 14738/09  
REP. N° 12036/09

IL TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE XIII , nella persona della Dott.ssa Lorenza Zuffada, ai sensi dell'art. 281-sexies C.p.c. pronuncia, dandone lettura in udienza, la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di primo grado iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa da:

[REDACTED]  
C.F. [REDACTED]

con gia avv.ti G. Borella e  
S. Gabbiani

- Attore

contro

[REDACTED]  
- Convenuto contumace

*[Handwritten Signature]*

## Motivi della decisione

Il sig. [REDACTED], con atto di citazione notificato ai sensi dell'art. 140 C.p.c., ha convenuto in giudizio il sig. [REDACTED] per sentirlo condannare al pagamento della somma di € 4.649,68 oltre interessi per rimborso spese di rifacimento della facciata.

Lamenta l'attore che a seguito dell'acquisto dal convenuto contumace in data 18.12.2002 di un'unità immobiliare sita in via [REDACTED] veniva a conoscenza dei costi dei lavori di rifacimento della facciata deliberati in data 12.12.2002 e non portati a conoscenza dell'acquirente malgrado le richieste di consegna delle delibere condominiali formulate in tal senso prima del rogito.

Non si costituiva il convenuto, che veniva dichiarato contumace a seguito di notifica effettuata ai sensi dell'art. 140 C.p.c., assegnati i termini di cui all'art. 183, sesto comma, C.p.c., assunte le prove orali ammesse, ritenuta la causa matura per la decisione, il Giudice rinviava la stessa per precisazione delle conclusioni e discussione orale, all'esito della quale la causa viene in decisione.

Dai documenti in atti il Giudice rileva:

che in data 7.10.2002 si teneva un'assemblea del condominio cui il convenuto non partecipava la quale deliberava al punto due dell'ordine del giorno, a seguito di informativa dell'amministratore inerente la redazione di un capitolato lavori per il rifacimento della facciata, di raccogliere dei preventivi conformi allo stesso con riepilogo dei costi da allegare alla convocazione di apposita assemblea straordinaria successivamente convocata; che in data 12.12.2002 si teneva altra assemblea alla quale non partecipava il convenuto che deliberava i lavori di rifacimento; che il verbale della stessa veniva ritirato in data 24.1.2003 dal nuovo proprietario odierno attore e che l'inizio dei lavori veniva deliberato per marzo/aprile 2003 con conseguente riparto delle spese a carico del nuovo condomino [REDACTED]

X Assume quindi l'attore di aver diritto alla restituzione delle somme pagate per le spese di cui sopra, in virtù degli orientamenti giurisprudenziali per cui l'acquirente risponde soltanto delle obbligazioni condominiali sorte in epoca successiva all'acquisto.

H Al caso di specie invece il Giudice ritiene di dovere applicare l'orientamento per cui l'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di manutenzione

H

delle parti comuni dell'edificio deriva non dalla preventiva approvazione della spesa e dalla ripartizione della stessa, ma dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione e sorge quindi per effetto dell'attività gestionale concretamente compiuta e non per effetto dell'autorizzazione accordata all'amministrazione per il compimento di una determinata attività di gestione (Cass. Sez. 2, n. 4393/1997; Cass. Sez. 2, n. 4467/1988).

D'altra parte, dalla esecuzione dei lavori deriva un incremento di valore delle parti comuni e, in considerazione della relazione strumentale, un corrispondente incremento di valore della sua stessa unità immobiliare. X

Per quanto sopra, vista anche la deposizione del teste [redacted] intermediario immobiliare presente alla firma del rogito, che ha dichiarato che il venditore [redacted] in detta sede aveva presentato lettera dell'amministratore che attestava il saldo di tutte le spese condominiali, come da terzo punto del rogito sottoscritto dalle parti, nonché il fatto che "la facciata comunque si vedeva che era da rifare", il Giudice ritiene che non sia stata provata in fatto e sia infondata in diritto la richiesta di accertamento di una responsabilità in capo al convenuto contumace e pertanto respinge le domande.

P.Q.M.

Il Giudice di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa o assorbita:

- 1) rigetta le domande formulate da parte attrice;

Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, 9 dicembre 2009.

Il Giudice  
(Dott.ssa Lorenza Zuffada)

