

SENTENZA N  
R.G. 46444/2009

SENT. N° 3767/11  
REP. N° 2949/11

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

In persona del Giudice Unico dott.ssa Agata Buttarelli ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al N. 46444/2009 R.G. promossa da:

**[REDACTED]** (C.F. **[REDACTED]**) in persona  
del legale rappresentante pro tempore sig.ra **[REDACTED]** elettivamente domiciliata  
in **[REDACTED]** Milano, presso e nello studio dell'avv. **[REDACTED]**  
che la rappresenta e difende

attrice opponente

contro

**[REDACTED]** MILANO (C.F. **[REDACTED]**) in  
persona del suo amministratore pro tempore geom. **[REDACTED]** elettivamente  
domiciliato in **[REDACTED]** Milano presso e nello studio dell'avv. **[REDACTED]**  
che lo rappresenta e difende

convenuto opposto

avente ad oggetto opposizione a decreto ingiuntivo.

CONCLUSIONI.

I procuratori delle parti hanno concluso come da fogli di precisazione delle  
conclusioni di seguito allegati alla udienza del 3/11/10.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, atteso che la recente modificazione dell'art. 132, n.4, c.p.c., ad opera della legge 69/2009, esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione della causa.

Si premette che la [REDACTED] ha proposto opposizione al decreto ingiuntivo R.G. 85479/08 emesso dal Tribunale di Milano al fine di accertare in via preliminare *“la mancanza di legittimazione passiva al giudizio di [REDACTED], nonché la mancanza di legittimazione alla pretesa creditoria del Supercondominio nei confronti della stessa”* e per l'effetto sospendere la provvisoria esecutorietà del decreto ingiuntivo dichiarandone la nullità e/o il suo annullamento nonché revocarlo.

A fondamento della domanda l'opponente, amministratore del Condominio [REDACTED] facente parte del Supercondominio [REDACTED], eccepisce che il poterdovere di riscossione ex art. 63 disp. att. c.c. dell'amministratore del Supercondominio può essere esercitato nei confronti dei singoli condomini e non del singolo Condominio e/o dell'amministratore dello stesso in via autonoma.

Il Supercondominio [REDACTED] convenuto resisteva alla domanda ritenuto infondato in fatto e in diritto quanto ex adverso dedotto.

Asseriva infatti *“che la [REDACTED], nella qualità di amministratrice della [REDACTED], non aveva trasferito al geom. [REDACTED], amministratore del Supercondominio [REDACTED], le quote per spese di riscaldamento ad essa corrisposte dai condomini della [REDACTED] e non aveva agito nei confronti dei condomini morosi come impostogli dal regolamento della [REDACTED].”*

In primis si osserva che la causa, avendo ad oggetto l'accertamento della legittimazione passiva di [REDACTED], è documentale e, pertanto, non necessita di attività istruttoria.

Venendo all'eccezione sollevata in via preliminare da parte opponente relativa alla carenza di legittimazione passiva dell'amministratore del Condominio ██████████, reputa questo Giudice che vada accolta per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare.

Secondo consolidata Giurisprudenza si è in presenza del supercondominio quando i beni di cui all'art.1117c.c. sono comuni ad una pluralità di edifici distinti, ciascuno dei quali costituente un condominio autonomo, purché fra beni comuni e beni oggetto di proprietà esclusiva sussista un rapporto di accessorietà in virtù di un collegamento materiale o funzionale (Cass. n. 8066/2005, Cass. n. 14791/2003, Cass. n. 9096/2000).

In applicazione di detti principi segue che gli edifici ██████████, aventi in comune la centrale termica, costituiscano un supercondominio.

Il supercondominio, a cui vanno applicate le norme proprie del condominio, non può risolversi in un condominio di condomini in quanto i soggetti che ne fanno parte sono pur sempre i singoli proprietari delle unità immobiliari e non i distinti edifici.

Ne segue che gli amministratori dei singoli edifici, i quali possono esercitare i poteri previsti ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c. limitatamente al condominio a cui sono preposti, sono soggetti terzi rispetto al Supercondominio.

Tuttavia, secondo la Suprema Corte, la legittimazione dell'amministratore del singolo condominio a pretendere dai rispettivi condomini dell'edificio a cui è preposto i contributi relativi al funzionamento della centrale termica va riconosciuta qualora il conferimento del relativo potere risulti da una deliberazione dell'assemblea dei comproprietari della centrale termica (Cass. n. 5160/93).

Orbene nel caso che ci occupa non risulta provata l'esistenza di detta delibera del Supercondominio centrale termica né alcuna autorizzazione di riscossione dei contributi per oneri di riscaldamento erogato dalla centrale termica risulta attribuita all'amministratore del Condominio ██████████ dal regolamento dello stesso (doc. n. 10 parte convenuta ).

Gli artt. 2, 3, 8c, 8f del regolamento della [redacted] da parte convenuta evocati, fanno riferimento ai poteri dell'amministratore previsti ai sensi dell' art. 1130 e 1131 c.c. limitatamente alle parti comuni del condominio a cui è preposto, da cui resta però esclusa la centrale termica la cui comproprietà con i condomini [redacted] viene confermata dall' art.3 dello stesso regolamento del Condominio [redacted] (doc. n. 10 parte opposta).

Essendo la centrale termica bene comune del Supercondominio ne segue che all'amministratore dello stesso compete riscuotere i relativi contributi dai condomini ai sensi degli artt. 1130 c.c. e 63 disp.att. c.c..

Risulta tuttavia per tabulas (doc. n. 3 parte convenuta) che fosse in uso nel Supercondominio [redacted] che la riscossione dei contributi per riscaldamento venisse effettuata dagli amministratori dei singoli condomini che successivamente provvedevano a versarli all'amministratore del Supercondominio centrale termica (doc. n.3 parte opposta).

Tuttavia l'uso di cui sopra non legittima l'amministratore del Supercondominio a pretendere dai singoli condomini e/o dall'amministratore degli stessi i contributi relativi alla gestione della centrale termica ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c..

L'amministratore del Condominio [redacted] è dunque soggetto terzo nei confronti del Supercondominio e pertanto carente di legittimazione passiva verso la pretesa creditoria del Supercondominio nei confronti dello stesso.

Circa l'istanza di condanna ex art. 96 c.p.c. formulata da parte opponente, il Giudice ritiene di non accoglierla mancandone i presupposti di legge.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

**P.Q.M.**

Il Giudice Unico, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa, così decide:

- 1) dichiara la carenza di legittimazione passiva di [redacted];
- 2) revoca il decreto ingiuntivo n. 11075/2009, R.G. 85479/2008;

- 3) rigetta l'istanza di parte opponente di condanna ex art. 96 c.p.c.;
- 4) dichiara assorbite dalla decisione che precede tutte le ulteriori domande formulate;
- 5) condanna il Supercondominio [REDACTED], alla rifusione in favore di [REDACTED] delle spese di causa liquidate in € [REDACTED] per diritti, € [REDACTED] per onorari, € [REDACTED] per spese, oltre spese generali 12,5% oltre I.V.A. e C.P.A. di legge.

Milano 21.03.2011

Il Giudice

Dott.ssa Agata Buttarelli

