

SENT. N° 1514/12  
REP. N° 1236/12



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale di Milano  
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. MARCO MANUNTA ha pronunciato la seguente  
SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 3848/2010 R.G. promossa da:

COND. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv.  
[REDACTED], con elezione di domicilio in VIA [REDACTED], [REDACTED] MILANO, presso  
l'avvocato suddetto

APPELLANTE

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]),

APPELLATO CONTUMACE

OGGETTO: opposizione a decreto ingiuntivo - appello

CONCLUSIONI: come da foglio allegato.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato il Condominio di [REDACTED], Milano, proponeva appello avverso la sentenza n.5484/09 del Giudice di Pace di Milano; sentenza che aveva revocato il D.I. emesso su ricorso del Condominio per il pagamento di oneri condominiali.

L'appellante lamentava che erroneamente il GdP aveva ritenuto che [REDACTED] non fosse tenuto a corrispondere gli oneri condominiali in questione, posto che aveva comunicato tardivamente (in violazione della specifica previsione regolamentare) all'Amministratore l'intervenuta cessione della proprietà della sua unità immobiliare.

L'appellato rimaneva contumace.

Precisate le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

In relazione alla legittimazione passiva rispetto alle obbligazioni verso il Condominio va ricordato che: *"In tema di ripartizione delle spese condominiali è passivamente legittimato rispetto all'azione giudiziaria per il recupero della quota di competenza colui che sia effettivamente individuato come proprietario esclusivo dell'unità immobiliare, non potendo l'azione stessa essere proposta contro colui il quale, con le sue dichiarazioni e comportamenti, anche univoci, abbia ingenerato nell'amministratore il ragionevole convincimento che si tratti dell'effettivo condomino, in quanto in materia condominiale non può trovare applicazione il principio dell'apparenza del diritto, mancando una relazione di terzietà tra il condomino e il condominio, che non ha una soggettività giuridica diversa da quella dei semplici condomini"* (Cass.sentenza n. 12709 del 30/08/2002).

E, ancora:

*"In tema d'assemblea condominiale, deve essere convocato il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche colui che si sia comportato, nei rapporti con i terzi, come condomino senza esserlo, difettando nei rapporti tra il condominio ed i singoli partecipanti ad esso le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, che è volto essenzialmente all'esigenza di tutela dei terzi in buona fede, fra i quali non possono considerarsi i condomini; d'altra parte, non è in contrasto, ma anzi in armonia con tale principio, la norma del regolamento condominiale che, imponendo ai condomini di comunicare all'amministratore i trasferimenti degli immobili di proprietà esclusiva, ha lo scopo di consentire la corretta convocazione dei soggetti legittimati a partecipare all'assemblea condominiale. (Nella specie è stata dichiarata illegittima la delibera approvata dall'assemblea alla quale non aveva partecipato la proprietaria di un'unità immobiliare, essendo stata la relativa convocazione inviata al marito il cui nominativo era indicato nell'elenco dei condomini)"* (Cass.sentenza n. 2616 del 09/02/2005).

In relazione alla questione oggetto di causa e alla luce del principio sopra riportato viene, dunque, in considerazione, ai fini della legittimazione passiva rispetto alle obbligazioni verso il Condominio, l'effettiva titolarità del diritto individuale sull'unità immobiliare ricompresa nell'edificio condominiale.



Nella specie è pacifico che, rispetto al credito azionato monitoriamente, fosse sostanzialmente legittimato passivo [redacted], acquirente del bene a far tempo dal 19.12.07.

La domanda introdotta dal Condominio con il ricorso per ingiunzione avrebbe dovuto essere rigettata, sia pure per una motivazione diversa da quella assunta dal GdP. Infatti, la titolarità dal lato passivo delle obbligazioni in questione prescinde dall'avvenuta tempestiva comunicazione all'Amministratore della cessione a terzi della proprietà individuale, anche se tale tempestiva comunicazione fosse e sia specificamente prevista come obbligo dal regolamento condominiale. La violazione della norma del regolamento, infatti, potrebbe rilevare sul piano risarcitorio (per esempio, se la tardiva comunicazione abbia reso difficile o impossibile il recupero del credito nei confronti del condomino subentrato), ma non può valere a conservare in capo al condomino cedente una legittimazione apparente ultrattiva (cioè, protratta al periodo successivo alla cessione dell'immobile) per effetto della mancata comunicazione all'Amministratore.

Nel caso in esame il titolo risarcitorio non è stato minimamente dedotto dal Condominio, mentre il difetto di legittimazione passiva, pur nella contumacia dell'appellato, va rilevato d'ufficio.

La sentenza impugnata deve, quindi, essere confermata, sia pure con la diversa motivazione che precede.

Nessun provvedimento va assunto in ordine alle spese, valendo per il primo grado quanto disposto nella sentenza appellata (non impugnata dal [redacted] in ordine all'operata compensazione) ed essendo l'appellato (vittorioso) rimasto contumace nel presente grado.

#### PQM

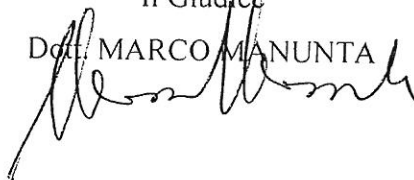
Il Giudice, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

- 1) Rigetta l'appello proposto, avverso la sentenza n.5484/09 del Giudice di Pace di Milano, dal Condominio di via [redacted] Milano.
- 2) Conferma l'impugnata sentenza con la diversa motivazione di cui sopra.
- 3) Dichiara non luogo a provvedere sulle spese del presente grado.

Milano 7.2.12.

Il Giudice

Dot. MARCO MANUNTA



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE x USO

Milano, il

10 FEB. 2012

IL CANCELLIERE

