



SENT. N° 2033/12  
REP. N° 1636/12

Sentenza n.

RG n. 62905\10

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

In persona del giudice monocratico, la Dott.ssa Sabrina Bocconcello, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa RG 62905\10 promossa con atto di citazione notificato il 23.09.2010 per opposizione  
a decreto ingiuntivo n. 23017\10

Da

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) elettivamente domiciliata in Milano, Via  
[REDACTED], presso lo Studio dell' Avv. [REDACTED] che la rappresenta e difende in  
virtù della delega a margine dell'atto di citazione

- attrice opponente -

Contro:

Condominio di Via [REDACTED] ( C.F. [REDACTED] ) rappresentato e difeso  
dall'avv. [REDACTED] e dell'Avv. [REDACTED] ed elettivamente domiciliato in  
Milano, [REDACTED] presso lo Studio dell' Avv. [REDACTED] in virtù della procura  
in calce al ricorso per decreto ingiuntivo opposto.

- Convenuto opposto -

E contro

[REDACTED] (CF [REDACTED]) e [REDACTED] (CF [REDACTED])

- Terzi chiamati contumaci-

Conclusioni precisate dalle parti all'udienza del 11.11.2011



### Fatto e svolgimento del processo

Con decreto ingiuntivo n. 23017/10 RG 32067/2010 notificato congiuntamente al precetto il 16.07.2010 il Giudice Unico del Tribunale di Milano ingiungeva alla sig.ra [REDACTED] di pagare immediatamente al Condominio [REDACTED] Milano la somma di Euro [REDACTED] per spese condominiali rimaste impagate relative agli esercizi dal 2005 al 2009 oltre agli interessi legali dalla scadenza al saldo oltre spese liquidate, oltre tutte le successive conseguenti.

Con atto di citazione notificato il 16.09.2010 la Sig.ra [REDACTED] proponeva opposizione al detto decreto ingiuntivo - chiamando in giudizio ed estendendo quindi il contraddittorio anche nei confronti i terzi Sig.ri [REDACTED] suoi promissari venditori- chiedendo la revoca del decreto ingiuntivo opposto sul presupposto di non essere proprietaria dell'immobile per cui le vengono richiesti gli oneri condominiali e quindi chiedendo che fossero dichiarati non dovuti dall'attrice opponente gli importi di cui al decreto ingiuntivo opposto ed in via subordinata che i sig.ri [REDACTED] fossero tenuti alla manleva in caso di condanna dell'opposta, posto che le somme ingiunte si riferiscono a oneri condominiali relativi ad esercizi riferibili ai terzi chiamati.

In data 2.2.2011 si costituiva in Cancelleria il convenuto Condominio depositando comparsa di costituzione e risposta e relativo fascicolo, con cui chiedeva il rigetto di tutte le domande attoree.

All'udienza del 4.3.2011 nessuno compariva per i sig.ri [REDACTED] che quindi venivano dichiarati contumaci. Il Giudice ritenuta la causa matura per la decisione, poiché di natura meramente documentale, rinvia per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 11.11.2011

Alla fissata udienza le parti precisavano le rispettive conclusioni ed il Giudice tratteneva la causa in decisione assegnando alle parti i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va evidenziata la rinuncia in sede di memoria di replica da parte del condominio convenuto opposto della proposta eccezione di improcedibilità dell'opposizione. Sul punto pertanto nulla verrà statuito.

Oggetto della causa è il conflitto tra il Condominio opposto, attore sostanziale nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo oggi opposto ed emesso a suo favore per spese condominiali



impagate, e la sig.ra [REDACTED] convenuta sostanziale in sede di opposizione e promissario acquirente dell'immobile per cui sono richiesti in via monitoria gli oneri condominiali.

La sig.ra [REDACTED] assume di aver trascritto la domanda giudiziale di adempimento ex art. 2932 c.c. promossa contro i terzi chiamati oggi contumaci e di aver ottenuto dal Tribunale di Milano in data 2.2.2009 sentenza n. 2439\09 depositata il 23.2.2009 di accoglimento della domanda ex art. 2932 c.c. che ad oggi non risulta passata in giudicato ma che anzi risulta appellata .

L'opponente assume quindi di non esser proprietaria dell'immobile de quo e che quindi non sono da lei dovuti gli oneri condominiali di cui alla fase monitoria, posto che on è condomina .

Il condominio convenuto assume che avendo l'attrice opponente trascritto la domanda di adempimento ex art. 2932 c.c., gli effetti della sentenza di accoglimento resa ex art.2932 c.c. devono retroagire alla data di trascrizione della domanda giudiziale.

Nella vicenda in esame risulta per tabulas e comunque è pacifico tra le parti che l'attrice opponente ha trascritto la domanda di adempimento presso la Conservatoria dei RR. il. di Milano e che la sentenza n.2439\09 del 23.2.2009 di questo Tribunale, con cui si dichiarava l'acquisto ex art.2932 c.c. dell'immobile, sia stata appellata e comunque che al momento del deposito degli atti conclusivi non sia passata in giudicato, con conseguente arresto dell'effetto cd. prenotativo della domanda giudiziale di cui all'art. 2652 c.c.

Va detto però che con la trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2932 c.c. ha limitati effetti rispetto ai terzi. Infatti l'art. 2652 c.c. - il cui meccanismo pubblicitario prevede una doppia formalità: in primo luogo, l'obbligo di trascrizione della domanda di adempimento del preliminare, e in secondo luogo la trascrizione della sentenza, al fine di determinare l'effetto retroattivo di quest'ultima trascrizione - ha l'evidente fine di tutelare il promissario acquirente da atti dispositivi o pignoramenti posti in essere dal promissario alienante, o effettuati contro quest'ultimo nelle more del giudizio ex art 2932 cc. e non anche quello di far retroagire gli effetti del trasferimento della proprietà tra cui l'obbligo di contribuire alle spese condominiali.

Di contro è noto, per costante giurisprudenza sul punto, che le sentenze emesse ai sensi dell'art. 2932 c.c. producono gli effetti del negozio dal momento del passaggio in giudicato comportando, nel caso di vendita, il trasferimento della proprietà del bene e correlativamente l'obbligo dell'acquirente di versare il prezzo (o il suo residuo) eventualmente ancora dovuto nonché per

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized, overlapping loops.



l'acquisita qualifica di condominio l'obbligo di contribuire agli oneri condominiali (ex multis Cass 690\2006)

Posto quindi che la sentenza di esecuzione in forma coattiva dell'obbligo di contrarre, ex art. 2932 c.c., produce gli effetti del contratto definitivo, che è destinata a surrogare, solo col passaggio in giudicato, prima di tale momento il Condominio non può chiedere il pagamento degli oneri condominiali anche solo in via solidale al promissario acquirente in quanto il bene che ha formato oggetto del contratto preliminare non è ancora entrato nel patrimonio del promissario acquirente, a nulla rilevando che la sentenza medesima sia stata depositata e che la domanda giudiziale sia stata trascritta.

In accoglimento dell'opposizione, il Tribunale pertanto revoca il decreto ingiuntivo opposto dichiarando non dovute dalla sig.ra [REDACTED] le somme ingiunte di cui al decreto ingiuntivo opposto.

Quanto alla domanda di condanna ex art. 96 cpc formulata dall'opponente in danno al Condominio, questo Tribunale ritiene di non accoglierla.

Infatti la condanna al risarcimento del danno per lite temeraria postula una condotta processuale da cui emerga al di là di ogni ragionevole dubbio la malafede, la strumentalità dell'attività processuale o un'inescusabile negligenza oggettiva.

Nel caso in esame non si ravvisa nessuno dei tre elementi sopraindicati, né parte opponente ha fornito la prova della sussistenza e della consistenza del danno lamentato.

Le spese seguono il principio della soccombenza e sono a carico dell'opposto

La sentenza è esecutiva per legge.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Milano in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa tra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- In accoglimento dell'opposizione, revoca il decreto ingiuntivo n.23107\2010RG 32067\2010 emesso il 10.5.2010 e depositato il 16.7.2010 dal Tribunale di Milano nei confronti della Sig.ra [REDACTED]
- respinge tutte le altre domande;



- condanna il condominio convenuto al pagamento in favore dell'attrice opponente delle spese di lite che si liquidano in euro [redacted] per spese, € [redacted] per diritti, € [redacted] per onorario, oltre IVA e C.P.A. e rimborso forfetario ex lege
- Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 16 febbraio 2012

Il Giudice

**TRIBUNALE DI MILANO**  
PUBBLICATO OGGI  
**17 FEB 2012**  
IL CANCELLIERE  
IL FUNZIONARIO CAUSIDARIO  
Caterina LAZZARA

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO  
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE *USO OFFICE*  
Milano, il .....  
**7 FEB 2012**  
IL CANCELLIERE

