

SENT. N° 3913 / 13  
REP. N° 3119 / 13

N. Sent. Cont.

N. 53426/2009 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice  
monocratico dott.ssa Paola Folci,  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

NELLA CAUSA PROMOSSA DA

[REDACTED] (P.IVA [REDACTED])

rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED], come da delega in calce  
all'atto di citazione, con domicilio eletto presso il difensore, in  
Milano, [REDACTED]

- ATTORE -

CONTRO

CONDOMINIO [REDACTED] MILANO ([REDACTED])

rappresentato e difeso dall'Avv. [REDACTED], come da procura allegata al  
ricorso per d.i., con domicilio eletto presso il difensore, in Milano,  
[REDACTED]

- CONVENUTO -

CONTRO

[REDACTED] [REDACTED]

Rappresentata e difesa dagli Avv.ti [REDACTED] e [REDACTED], come da delega allegata alla comparsa di risposta, con domicilio eletto presso il difensore, in Milano, [REDACTED]

- TERZO CHIAMATA-

CONTRO

[REDACTED]

- TERZO CHIAMATA CONTUMACE-

-

-

### Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato l'1/7/2009 la [redacted] [redacted] [redacted], proponeva opposizione al d.i. n. 14252/Rg 2603/09 emesso dal Tribunale di Milano, su richiesta del Condominio di [redacted] per spese condominiali impagate, asserendo di non essere proprietaria di alcun immobile nel suddetto condominio

Il Condominio di [redacted], si costituiva chiedendo la revoca del d.i. opposto, la chiamata in causa della soc. [redacted] e la condanna della stessa al pagamento delle spese condominiali, così come indicate nel d.i..

Autorizzata dal giudice la chiamata del terzo, si costituiva la soc [redacted] respingendo ogni addebito e chiamando in causa la [redacted]

Nessuno si costituiva per il terzo chiamato [redacted], che veniva dichiarato contumace.

Interrotta la causa per intervenuto fallimento della soc. [redacted], riassunta, attestata la mancata costituzione in giudizio del fallimento della [redacted], senza necessità di seguito istruttorio, precisate le conclusioni come da fogli che si allegano, la causa veniva trattenuta in decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Dalla documentazione prodotta in atti la soc. [redacted] è risultata essere stata l'unica proprietaria dell'immobile di cui è causa dal 15/7/2004 al 26/6/2008 ( docc. da 2 a 7 di parte opponente),

immobile successivamente acquistato, in data 26/6/2008 ( doc. 2 terza chiamata) dalla [REDACTED]

Il decreto ingiuntivo è stato emesso per il mancato pagamento di spese condominiali relative al saldo trasformazione centrale termica, saldo consuntivo 2006/2007, preventivo esercizio 2007/2008 ( doc. 1 opponente) nei confronti della soc. [REDACTED], che è risultata non essere mai stata proprietaria dell'immobile, ma solo utilizzatrice a seguito di contratto di leasing immobiliare ( doc. 2 opponente) dal 15/7/2004

Il decreto ingiuntivo emesso nei confronti della [REDACTED] deve essere, pertanto, revocato.

Deve essere però accolta la domanda avanzata dal Condominio convenuto di condanna della soc. [REDACTED] al pagamento delle spese condominiali così come indicate nel d.i. opposto, spese approvate dalla delibera assembleare del 18/3/2008 (doc. 1 condominio), mai impugnata.

Il Condominio opposto ha provato il fatto costitutivo della propria domanda

L'allegazione svolta dalla soc. [REDACTED] proprietaria nel periodo di cui si discute, dell'unità immobiliare de quo, che ritiene l'utilizzatrice responsabile del pagamento delle spese condominiali, non rileva nei confronti del Condominio.

L'utilizzatore, in pendenza del contratto di leasing, non ha la proprietà dell'immobile; la titolarità di tale diritto reale rimane in capo alla società di leasing sino a che l'utilizzatore non corrisponda tutti i ratei

alla società stessa e alla sottoscrizione e non venga trascritto, tra le parti, conseguente atto notarile di compravendita .

La società di leasing sino a quest'ultimo atto, è il soggetto proprietario dell'immobile e, pertanto, è responsabile di tutte le obbligazioni connesse con il proprio diritto di proprietà.

L'eventuale accordo tra utilizzatore e società di leasing in forza del quale il primo si assume i debiti di quest'ultimo, liberandolo da responsabilità, configura un accordo privato che non ha efficacia rispetto al creditore/condominio.

Pertanto, indipendentemente da eventuali comportamenti concludenti tenuti dall'utilizzatore, il condominio deve agire esclusivamente nei confronti della società di leasing, che poi, potrà rivalersi nei confronti dell'utilizzatore.

In merito alla domanda formulata da [redacted] ad essere manlevata da [redacted] si osserva che nel contratto di leasing del 15/7/2004 n. B03306 ( doc 3 terza chiamata), la clausola n. 7 recita testualmente : "...sono a carico dell'utilizzatore la spese di gestione condominiale, sia ordinaria che straordinaria" "resta inteso che l'utilizzatore rimborserà immediatamente le eventuali somme che il concedente..dovesse anticipare a tale titolo.."

Pertanto, la soc. [redacted] dovrà corrispondere alla [redacted] le somme relative alle spese condominiali, per il periodo in cui è stata utilizzatrice dei locali.

Avendo poi la [redacted], con lettera del 28/12/2007 (doc.4 terza chiamata) acconsentito – senza liberazione di parte cedente- alla cessione del contratto di locazione finanziaria dalla

\_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_ ( che ha poi riscattato l'immobile in data 26/6/2008, doc 2), alle stesse condizioni, anche quest'ultima è tenuta a manlevare, per il periodo di sua spettanza, le somme relative alla spese condominiali richieste alla \_\_\_\_\_

Detto questo, la richiesta del Condominio di condanna della \_\_\_\_\_ al risarcimento di danni , non può essere accolta

Si ricorda infatti che:

Nel vigente ordinamento condominiale non ha rilievo giuridico la figura del condomino apparente, ossia del soggetto che senza essere un condomino dell'edificio si sia sempre comportato come tale ingenerando nell'amministratore del condominio la convinzione che fosse lui il titolare della porzione dell'immobile e fosse quindi legittimato passivo rispetto alla pretesa di pagamento di spese attinenti a quella porzione.

Di qui ne deriva che nel procedimento per decreto ingiuntivo introdotto dall'amministratore condominiale per il recupero delle quote di spesa di pertinenza di ciascuna unità immobiliare, la legittimazione passiva spetta soltanto al reale proprietario dell'immobile, e non anche a colui che possa sembrare tale secondo il principio cosiddetto dell'apparenza, mancando, nei rapporti tra l'ente di gestione e i singoli condomini, le condizioni per l'operatività di tale principio, coesistente alla tutela dei terzi in buona fede.

La legittimazione passiva all'azione dell'amministratore per il recupero delle somme dovute al condominio non spetta al soggetto che è apparso quale titolare dell'unità immobiliare, anche nell'ipotesi in cui ciò sia avvenuto sulla base di circostanze oggettive e univoche quali la partecipazione alle assemblee e la dichiarazione costante di essere proprietario. (Maurizio de Tilla)

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

La sentenza è esecutiva per legge.

**P. Q. M.**

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

1)Revoca il decreto ingiuntivo n. 14254 RG 26030/2009

2) Condanna [redacted] [redacted] al pagamento a favore del Condominio di [redacted] Milano, della somma di € 29.054,86 oltre interessi dalle singole scadenze al saldo.

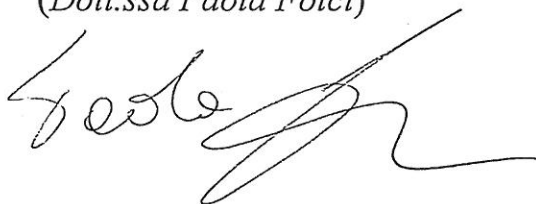
3) Accoglie la domanda di manleva formulata da [redacted] [redacted] nei confronti del [redacted] [redacted] e della società [redacted]

4) Condanna la soc. [redacted] [redacted], la [redacted] [redacted] e la [redacted] in solido, al pagamento delle spese di lite che liquida in complessivi € 5.650,00, di cui € 650,00 per spese, oltre accessori di legge

5) sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 20/3/2013

Il Giudice  
(Dott.ssa Paola Folci)



TRIBUNALE DI MILANO  
PUBBLICATO OGGI  
20 MAR 2013  
IL CANCELLIERE  
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Caterina DALLARA

La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

Milano, 22 MAR 2013

