

Sentenza n. 4050/2015 pubbl. il 26/03/2015

RG n. 64595/2013

Repert. n. 3353/2015 del 27/03/2015



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Pietro Paolo Pisani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 64595/2013 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

ATTORE

contro

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

CONVENUTO CONTUMACE

OGGETTO: *pagamento oneri condominiali.*

CONCLUSIONI DELLE PARTI: *come in atti e da verbale di causa del 26/03/2015.*

SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO

omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato

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

Incardinato ritualmente il giudizio e costituitosi il contraddittorio tra le parti, dichiarata la contumacia della convenuta non costituitasi benché regolarmente citata in giudizio, assegnati i termini ex articolo 183, VI comma c.p.c., depositate memorie, accolta la istanza istruttoria e svolta prova testimoniale; alla odierna udienza del 26/03/2015 parte attrice ha precisato le conclusioni come da verbale di causa e, all'esito della discussione orale, la causa è stata decisa con la lettura del dispositivo e di sintetica motivazione, ai sensi dell'art.281 sexies c.p.c.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1) – Nel merito della domanda dell'attore, ritiene questo Giudice che la stessa sia fondata e vada accolta, sulla base di quanto di seguito si chiarirà.

La presente controversia prende le mosse dalla domanda del condominio attore di condannare la convenuta al pagamento della somma di €.7.640,67, quali oneri condominiali scaduti e rimasti insoluti per il periodo nel quale la stessa convenuta era stata proprietaria di un immobile e di un box all'interno dell'edificio condominiale.

Rileva questo Giudice come sia provato documentalmente in atti di causa e a mezzo dalla prova testimoniale esperita, per le dichiarazioni attendibili, scevre da incertezze e lacune della testimone escussa, sig.ra [REDACTED], in applicazione del principio dell'onere della prova, che:

- la convenuta nel periodo dall'8/7/2002 al 21/12/2008 era proprietaria di un immobile e

di un box all'interno dell'edificio condominiale ed ha venduto gli stessi, in data 3/12/2008, ai sigg.ri [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], con atto trascritto in data 22/12/2008, come dalla visura catastale e da 2 visure ipotecarie relative alle compravendite, depositate nel fascicolo di parte attrice sub. doc. 1, 19a e 19b;

- dalla data del 22/12/2008, con la trascrizione dell'atto di compravendita anzidetto del 3/12/2008, la stessa è divenuta opponibile al Condominio, mancando in atti una diversa evidenza documentale inerente una anteriore conoscenza della stessa da parte di questi;

- il Condominio attore, in data 26/5/2009, approvava il consuntivo relativo alla gestione dell'anno 2007, con autorizzazione all'amministratore di chiedere i conguagli con scadenza 15/7/2009; nonché il consuntivo relativo alla gestione dell'anno 2008; nonché, infine, l'integrazione del fondo fornitori, già approvato in data 5/3/2009;

- in tali documenti erano anche determinate e specificate le scadenze per i pagamenti dei vari ratei di spese e le stesse erano state superate al momento della citazione;

- sulla base di tali documenti contabili e delle delibere assembleari che hanno approvato gli stessi, il condominio attore è creditore della convenuta, con riferimento alle unità immobiliari di cui la stessa era proprietaria nel condominio e al periodo temporale in cui la stessa è stata condomina, per le seguenti voci e importi, con le scadenze a fianco riportate, relativamente al momento in cui dovevano essere effettuati i pagamenti:

- consuntivo gestione ordinaria esercizio 2007(scad. 15/7/2009): per €.4.127,82+
- consuntivo gestione ordinaria esercizio 2008(scad. 30/6/2009): per €.2.435,41+
- preventivo fondo fornitori esercizio 2008(scad. 1/05-1/6/2009): per €. 807,14+
- integrazione fondo fornitori esercizio 2008(scad.30/6/2009): per €. 270,30=

Per un totale complessivo di: €.7.640,67;

- parte convenuta non risulta aver partecipato alla approvazione delle suddette delibere che non risultano essere stata impugnate da chi è divenuto proprietario e, quindi, condomino a seguito della citata compravendita, né risulta che le stesse ed i suddetti documenti siano stati revocati o riformati consensualmente tra i condomini o giudiziarmente, allo stato.

2) – Osserva questo Giudice che, come è noto, la delibera con cui sia stato approvato il

piano di riparto dei contributi condominiali, costituisce titolo di credito del condominio e di per sé prova l'esistenza del credito (Cass. civ., Sez. Unite, 18/12/2009, n. 26629; Cass. civ., Sez. II, 17/01/2003, n. 629; Corte App. Milano, 22/06/2011 - Pres. Di Leo - Est. Carla Romana Raineri).

Inoltre, con specifico riferimento al pagamento degli oneri di gestione del fabbricato comune, sono principi ormai fermi nella giurisprudenza, con i quali concorda questo Giudice, non rinvenendo motivi per differenziarsi, che tale obbligazione "grava unicamente sul proprietario dell'unità abitativa condominiale e non già su colui il quale possa apparire tale. In ipotesi siffatte, invero, in alcun modo può farsi applicazione del principio dell'apparenza del diritto, in quanto essenzialmente strumentale ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede"(Cass. civ., Sez. II, 12/01/2011, n. 574; Cass. civ., Sez. II, 25/01/2007, n. 1627); ed ancora che: "Il condominio e, per esso, i singoli condomini possono far valere le loro ragioni creditorie relativamente al pagamento degli oneri condominiali esclusivamente nei confronti di altro condomino e non già nei riguardi del conduttore o comunque di chi occupa l'appartamento senza esserne il proprietario, non avendo nei suoi confronti azioni dirette"(Cass. civ., Sez. II, 24/06/2008, n. 17201; Cass. civ., Sez. II, 03/08/2007, n. 17039). Così che, è stato conseguentemente ritenuto che "una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, non può essere chiesto ed emesso nei confronti dell'alienante, in capo al quale è cessata la qualità di condomino, decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi condominiali, atteso che l'obbligo di pagamento di questi ultimi sorge dal rapporto di natura reale che lega l'obbligato alla proprietà dell'immobile.(cfr: Cass. Sez. Unite civili, n. 5035 del 08.04.2002; Cass. civ., Sez. VI-2, 23/07/2012, n. 12841; Cass. n. 23686 del 9.11.2009; Cass. civ., Sez. II, 09/09/2008, n. 23345).

Per quanto sopra evidenziato in fatto ed in applicazione degli anzidetti principi giurisprudenziali e tenuto conto che l'obbligo di pagamento dei contributi dovuti per le esigenze condominiali sorge dal rapporto di natura reale che lega l'obbligato alla proprietà dell'immobile, va accolta la domanda formulata dal Condominio attore di condanna della convenuta al pagamento della somma di €7.640,67, sulla base di quanto provato documentalmente ed a mezzo di prova testimoniale, in atti di causa.

Tale somma, infatti è imputabile a parte attrice, atteso che:

- le spese condominiali in questione erano maturate e dovute, in quanto documentate in atti ed approvate con delibere condominiali non impugnate né revocate, per i periodi, riferiti ad ogni singola unità immobiliare, nei quali parte attrice-opponente era proprietaria e condomina, come documentati in atti e non sono state pagate;

- le anzidette delibere mantengono la loro validità e spiegano la loro efficacia, con specifico riferimento alle partite debitorie attribuite alla parte convenuta, oggetto del presente giudizio, quali risultanti dai documenti contabili approvati con le stesse;

- ogni eventuale doglianza in ordine ai consuntivi e preventivi, non impugnati, potrebbe e dovrebbe essere rivolta nei confronti degli acquirenti, in quanto, dal momento in cui le vendite sono state rese note al condominio, ad essi è appartenuto lo status di condomino e, pertanto, loro soltanto erano legittimati a partecipare alla assemblea che ha approvato i documenti contabili oggetto di giudizio e ad impugnarne le deliberazioni.

Infatti, ritiene questo Giudice che il venditore può far valere le sue ragioni connesse al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente, ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., attraverso l'acquirente che gli è subentrato, configurandosi a carico di questi una gestione di affari non rappresentativa che comporta obbligazioni analoghe a quelle derivanti da un mandato e, fra queste, quella di partecipare alle assemblee condominiali e far valere in merito anche le ragioni del suo dante causa (Cass. civ., Sez. II, 09/09/2008, n. 23345; Cass. Civ. n. 9/1990).

Infine, ritiene questo Giudice che, l'art. 63 disp. att. cod. civ., comma 2, ratione temporis applicabile al caso di specie, quale norma costituente applicazione in tema di condominio del principio di cui all'art. 1104 cod. civ., dettato in materia di comunione, non esclude l'obbligo del condomino alienante di pagare i contributi maturati per il periodo in cui ha rivestito la qualità di condomino e ancora esistenti al momento della cessione. Tanto, perché, la disposizione in esame non prevede che l'acquirente subentri nella posizione debitoria del cedente, liberandolo dalla sua obbligazione, ma, anzi, l'obbligazione del venditore si aggiunge a quella del compratore, che è tenuto in solido con il primo per un periodo temporale limitato, allo scopo di rafforzare la garanzia del credito nei confronti del condominio. (Cass. civ. Sez. II, 09-09-2008, n. 23345).

Ne consegue che, per tutto quanto sopra rilevato in fatto e ritenuto in diritto, la convenuta va condannata al pagamento in favore del Condominio attore del credito di sorta capitale pari ad €.7.640,67, oltre interessi legali dalle scadenze determinate nei consuntivi e preventivi relativi alle gestioni e fondi sopra richiamati e ivi specificate, come approvati con le delibere assembleari del 5/3/2009 e 26/5/2009, al saldo.

4)- Le spese e competenze processuali seguono la soccombenza, ai sensi dell'art.91 c.p.c. e parte convenuta va condannata al pagamento a parte attrice delle stesse che, determinate sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 10/03/2014, n. 55, tenuto conto del valore della domanda, si liquidano come in dispositivo..

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di Giudice unico, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede:

- Condanna parte convenuta [REDACTED] [REDACTED] al pagamento in favore del Condominio [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] in [REDACTED], attore, in persona dell'amministratore pro-tempore, della somma di €.7.640,67, oltre interessi legali dalle scadenze al saldo, come in motivazione.

- Condanna parte convenuta [REDACTED] [REDACTED] al pagamento in favore del Condominio [REDACTED] [REDACTED] di [REDACTED] in [REDACTED], attore, in persona dell'amministratore pro-tempore, delle spese e compensi del presente giudizio, liquidate in €. 300,00 per spese ed €. 4.000,00 per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge.

Sentenza immediatamente esecutiva come per legge, resa ex articolo 281 sexies c.p.c. e pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale, per l'immediato deposito in cancelleria.

Milano 26 marzo 2015.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani

