



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano  
SEZIONE XIII CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Arianna Chiarentin, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II Grado iscritta al N. 47192/2015 R.G. promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]  
[REDACTED], elettivamente domiciliata in VIA [REDACTED], [REDACTED] MILANO, presso il  
difensore avv. [REDACTED] [REDACTED]

APPELLANTE

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio  
dell'avv. [REDACTED] [REDACTED], elettivamente domiciliata in [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]  
MILANO, presso il difensore avv. [REDACTED] [REDACTED], ammessa al patrocinio a spese dello  
Stato

CONDOMINIO VIA [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio  
dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED]) VIA  
[REDACTED] [REDACTED] MILANO; elettivamente domiciliato in VIA [REDACTED] [REDACTED]  
MILANO, presso il difensore avv. [REDACTED] [REDACTED]

APPELLATI

CONCLUSIONI: le parti hanno concluso come da fogli depositati in via telematica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Si premette che il contenuto della presente sentenza si adeguerà agli artt. 132 comma 2 n. 4  
c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c. le quali dispongono che la motivazione debba limitarsi ad una  
concisa esposizione dei fatti decisivi e dei principi di diritto su cui la decisione è fondata,



anche con esclusivo riferimento a precedenti conformi ovvero mediante rinvio a contenuti specifici degli scritti difensivi o di altri atti di causa

Reputa questo Tribunale che l'appello proposto da [redacted] nei confronti di [redacted] e del Condominio [redacted] di [redacted] in Milano sia privo di fondamento per i motivi che di seguito si passano ad evidenziare.

Con il primo motivo l'appellante lamenta l'erronea qualificazione, da parte del Giudice di Pace, della natura della spesa addebitata dal Condominio con la delibera assunta in data 18 novembre 2009, da cui deriverebbe l'erronea valutazione del soggetto effettivamente debitore. Il motivo non può trovare accoglimento.

Con delibera assunta in data 18 novembre 2009 l'assemblea straordinaria del Condominio di Via [redacted] in Milano approvava la ripartizione e la relativa rateizzazione tra i condomini del debito pregresso maturato dal Condominio in relazione all'erogazione della fornitura di acqua da parte della società [redacted] in relazione al periodo 2005-2009, anni in cui l'appellante era proprietaria-condomina dell'immobile e, dunque, soggetto passivo del rapporto sostanziale dedotto in giudizio.

Il Tribunale ritiene che il giudice di prime cure abbia correttamente qualificato la somma oggetto del decreto ingiuntivo opposto quale spesa ordinaria, trattandosi di ripartizione tra i condomini di spese relative all'erogazione di acqua da parte dell'ente gestore e, dunque, di prestazione di servizi che rientrano nell'ordinaria amministrazione.

In tal caso, dovendo l'insorgenza dell'obbligazione individuarsi nell'effettivo compimento dell'attività gestionale ed essendo pacifico che tali somme si riferiscano a consumi di acqua afferenti agli esercizi 2005-2009, quando l'appellata [redacted] non era ancora condomina, avendo egli acquistato l'immobile in data 27 luglio 2009, trattasi di spesa da ritenersi di competenza di [redacted].

Sul punto, deve ritenersi irrilevante la circostanza, allegata dall'appellante, di aver sempre e regolarmente adempiuto al pagamento delle spese condominiali quando era condomina - con conseguente irrilevanza della prova sul punto - atteso che le somme per cui è causa sono di sua competenza in forza del principio secondo cui ciascun condomino è responsabile dei debiti del Condominio, in proporzione e nei limiti della rispettiva quota, giusta il disposto di cui all'art. 63 comma 2 disp.att c.c.



Trattasi, del resto, di conclusione conforme a quanto statuito tra le parti nell'atto di compravendita a rogito del 27.7.2009, laddove al punto 8.2. pag. 2, specificavano di adottare la disciplina recata nella clausola C del documento allegato A) nel cui sub. d) si legge: "La parte alienante garantisce comunque la parte acquirente di farsi carico di ogni spese condominiale che sia stata deliberata anteriormente al trasferimento della proprietà dei beni medesimi, e ciò anche se si tratta di spese relative a opere o interventi ancora da eseguire e di farsi carico pure di qualsiasi onere in futuro derivasse dal condominio a causa di pretese avanzate da terzi a qualsiasi titolo per fatti verificatisi o atti formati anteriormente al trasferimento della proprietà dei beni in oggetto".

E', dunque, del tutto corretto l'accoglimento, da parte del giudice di pace, della domanda di manleva formulata nei confronti di [REDACTED] da [REDACTED], soggetto nei cui confronti è stato legittimamente emesso il decreto ingiuntivo in quanto condomina al momento della proposizione del ricorso monitorio (cfr. sul punto, Cass. n. 23345/2008, la quale afferma che "In tema di condominio, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, l'alienante perde la qualità di condomino e non è più legittimato a partecipare alle assemblee, potendo far valere le proprie ragioni sul pagamento dei contributi dell'anno in corso o del precedente, solo attraverso l'acquirente che gli è subentrato. Ne consegue che non può essere chiesto ed emesso nei suoi confronti decreto ingiuntivo ai sensi dell'articolo 63 disp. att. cod. proc. civ. per la riscossione dei contributi condominiali, atteso che la predetta norma di legge può trovare applicazione soltanto nei confronti di coloro che siano condomini al momento della proposizione del ricorso monitorio").

Così come è del pari fondato l'accoglimento, da parte del giudice di prime cure, della domanda di manleva svolta in primo grado dall'appellata [REDACTED] con riferimento alle spese legali liquidate nell'ambito della procedura monitoria, con conseguente infondatezza del secondo motivo d'appello.

Parte appellante ritiene non dovute le spese legali del procedimento monitorio ritenendo che esse sarebbero conseguenza dell'inadempimento colpevole dell'appellata [REDACTED] che, in qualità di condomina, avrebbe dovuto impugnare il verbale di assemblea, ovvero pagare quanto richiesto dal Condominio, salvo poi rivalersi sulla sua dante causa.

Tale doglianza è del tutto infondata.



Anzitutto, deve ritenersi del tutto inconferente il richiamo al potere di impugnativa della delibera che l'appellata avrebbe omissso di esercitare.

Al riguardo, deve evidenziarsi non solo che l'appellante omette di allegare i vizi di cui sarebbe inficiata la delibera condominiale oggetto di causa, ma anche che "l'obbligo del condomino di pagare al condominio, per la sua quota, le spese per la manutenzione e l'esercizio dei servizi comuni dell'edificio deriva dalla gestione stessa e quindi preesiste all'approvazione da parte dell'assemblea dello stato di ripartizione, che non ha valore costitutivo, ma solo dichiarativo del relativo credito del Condominio" (cfr. Cass. n. 10621/2017), principio da cui consegue l'impossibilità di allegare quale vizio della delibera l'asserita erroneità della titolarità passiva della spesa, considerato che *"in tema di riscossione degli oneri condominiali (...) le spese deliberate dall'assemblea si ripartiscono tra i condomini secondo le tabelle millesimali, ai sensi dell'art. 1123 c.c., cosicché ricorrono le condizioni di liquidità ed esigibilità del credito che consentono al condominio di richiederne il pagamento con procedura monitoria nei confronti del singolo condomino"* (cfr. Cass. n. 4672/2017).

Avendo il Condominio, in applicazione della ripartizione dettata dalle tabelle millesimali, validamente azionato il credito nei confronti di ██████████, ovvero del soggetto che risultava essere condomino-proprietario al momento della proposizione del ricorso, quest'ultima aveva il diritto di regresso verso l'appellante per l'intero importo pagato al Condominio in esecuzione del decreto medesimo - dunque anche delle spese legali trattandosi di debito non di sua competenza.

Né può ritenersi che il diritto di rivalsa in ordine alle spese del monitorio debba escludersi in forza dell'obiezione secondo cui l'appellata ██████████ avrebbe dovuto versare al Condominio l'importo deliberato, salvo poi pretenderne la restituzione dalla sua dante causa. Qualora, infatti l'odierna appellante si fosse rifiutata di restituire detto importo, l'odierna appellata avrebbe comunque dovuto intraprendere altra azione giudiziaria e, pertanto, la scelta intrapresa da ██████████ di opporsi al decreto ingiuntivo chiamando in manleva la sua dante causa risulta la scelta più consona al principio di economia processuale.

Da ultimo, parte appellante ritiene illegittimo il provvedimento gravato per avere il Giudice di primo grado omissso di pronunciarsi sia in merito all'eccezione di prescrizione dell'azione



di garanzia ex art. 1495 c.c., sia in merito all'eccezione di prescrizione e decadenza degli oneri condominiali.

Al riguardo, deve qualificarsi del tutto inconferente sia il richiamo alla norma di cui all'art. 1495 c.c., non venendo a rilievo, nel caso di specie, un'ipotesi di garanzia per vizi della cosa venduta, sia il richiamo all'eccezione di prescrizione e decadenza degli oneri condominiali, rilevato non solo che l'azione di garanzia svolta nei confronti dell'appellante trova la sua fonte nel contratto di compravendita, con conseguente applicabilità del termine di prescrizione decennale, ma che i termini prescrizionali richiamati dall'appellante trovano applicazione solo nei rapporti tra condomino e condominio e non già in quelli tra venditore ed acquirente.

Le spese del presente giudizio - liquidate come in dispositivo ai sensi del D.M. 55/2014 - seguono la soccombenza.

Si dà atto che, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, come modif. dalla L. n. 228 del 2012, ricorrono i presupposti per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo per contributo unificato, pari a quello dovuto per l'appello proposto.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano sez. XIII civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da [REDACTED] avverso la sentenza n. 9013/2015 pubblicata dal Giudice di Pace di Milano in data 13 giugno 2015, nel contraddittorio delle parti, ogni avversa istanza, eccezione e deduzione disattesa o assorbita, così decide:

1. rigetta l'appello e, per l'effetto, conferma la decisione impugnata;
2. condanna [REDACTED] a rifondere al Condominio di via [REDACTED] (Milano) le spese del presente giudizio, liquidate in € [REDACTED] per compensi, oltre 15% spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge;
3. condanna [REDACTED] al pagamento delle spese del giudizio a favore dell'erario, che si liquidano in € [REDACTED] per compensi; oltre 15% spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge;
4. dà atto che, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, come modif. dalla L. n. 228 del 2012, ricorrono i presupposti per il versamento, da parte



Sentenza n. 9978/2017 pubbl. il 05/10/2017  
RG n. 47192/2015  
Repert. n. 8023/2017 del 05/10/2017

dell'appellante, dell'ulteriore importo per contributo unificato, pari a quello dovuto per l'appello proposto.

Milano 3 ottobre 2017

Il Giudice  
Dott. Arianna Chiarentin

Protezione e servizi  
art. 59 l. n. DPR 131/86  
LE FUNZIONARIE AUSILIARIE  
CATERINA DALLARA

