



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

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Paola Barbara Folci ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 31010/2015 R.G. promossa da:

**SRAYAR ANGEA** (C.F. **SRRCAR26H45E20038**) con il patrocinio dell'avv. **BUCCHIER GIANNIPINO** e dell'avv. **MAXIA CHERANI** (**MAXIANC01P000000**)  
VIA **CONCHETTI**, **20129** MILANO; , con elezione di domicilio in VIALE **BUCCAR**, **20129** VARESE

**SPAR CLAUDIO ANGIO MARIA** (C.F. **SPRDNSSA01E6824**) con il patrocinio dell'avv. **MOFFES** **PIGGIO** con elezione di domicilio in Indirizzo Telematico presso l'avvocato suddetto

ATTORI

contro

COND. **LA GARDI** **SPINASSI** - MILANO (C.F. **SP26162015**), con il patrocinio dell'avv. **Giuliana Materangel** con elezione di domicilio in **Corso Duomo** **20121** MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto

CONVENUTO

OGGETTO: condominio



**CONCLUSIONI:** come da fogli depositati telematicamente.

XXX

Con decreto ingiuntivo N. 8225/2015 Rg. 69021/2014 immediatamente esecutivo, il Giudice Unico del Tribunale di Milano ingiungeva a **[REDACTED]** e a **[REDACTED]** di pagare in via solidale al Condominio di **[REDACTED]** Milano la somma di Euro **[REDACTED]** oltre interessi di legge dalle singole scadenze al saldo effettivo nonché le spese legali liquidate.

Sia la sig.ra **[REDACTED]** che il Sig. **[REDACTED]** proponevano opposizione, incardinando due diversi giudizi, poi riuniti.

Il decreto ingiuntivo è stato emesso sulla base di somme relative alla gestione 2013/2014 e al bilancio preventivo 2014/2015 approvati dall'assemblea del 27/6/2014 ( docc. da 1 a 3 fascicolo monitorio).

La delibera di cui sopra, non impugnata, è valida ed efficace.

Premesso ciò, si rileva che il sig. **[REDACTED]** è nudo proprietario dell'immobile de quo e del relativo box pertinenziale, mentre la madre, sig.ra **[REDACTED]** è titolare del diritto di abitazione come accertato dalla sentenza del Tribunale di Milano n. 10109/2008 e successiva sentenza della Corte di Appello n. 957/2009, prodotte.

La sig.ra **[REDACTED]** chiedeva di essere "mandata assolta dalla domanda di pagamento, ritenendo di non dovere nulla al condominio, in quanto non avrebbe mai usufruito del diritto di abitazione"( pag. 2 comparsa conclusionale).

Dal canto suo il sig. **[REDACTED]** chiedeva, quale nudo proprietario, che gli fossero addebitate sole le spese ripartite secondo i principi degli artt. 1004, 1005, 1025 e 1026 c.c.

Il giudice osserva:

Ai fini dell'arresto del decreto ingiuntivo opposto sarebbe spettato agli oppositori provare il fatto estintivo, modificativo o impeditivo del pagamento, nonché la revoca o l'annullamento della delibera che ha attribuito le spese di cui alla fase monitoria; fatto quest'ultimo non avvenuto.

Inoltre, rammentando che l'art. 1026 c.c. prevede che le disposizioni relative all'usufrutto si applicano, in quanto compatibili, all'uso e all'abitazione, in relazione alle spese di manutenzione ordinaria che competono all'usufruttuario, si evidenzia quanto segue.



A seguito dell'entrata in vigore della L. n. 220 del 2012, recante normativa di riforma del condominio, avvenuta in data 18/6/2013, il nuovo dettato dell'articolo 67 delle disposizioni di attuazione al codice civile introduce per la prima volta nel nostro ordinamento il principio della solidarietà tra il nudo proprietario e l'usufruttuario per il pagamento di tutti i contributi dovuti per spese condominiali, sia per spese straordinarie che per quelle ordinarie.

Come già sostenuto da questo Tribunale (Tribunale Milano Sentenza n.584\2016 del 15.1.2016) in precedenza (ndr.all'entrata in vigore della riforma del condominio), in applicazione di quanto disposto dagli artt. 1004 e 1005 c.c., costituiva pacifico orientamento giurisprudenziale quello per il quale l'usufruttuario/titolare di diritto di abitazione era tenuto al pagamento delle spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria del condominio, mentre il nudo proprietario non vi era tenuto, neppure in via sussidiaria o solidale (Cass. civ. Sez. II, 16/02/2012, n. 2236; Cass. civ. Sez. II, 06/07/2011, n. 14883; Cass. civ. Sez. II, 14/12/2011, n. 26831) e, poichè la delibera con cui il condominio approvava il preventivo o il rendiconto per le spese, ordinarie e straordinarie, dovendo, a pena di invalidità per contrarietà alle norme che disciplinano i diritti e gli obblighi dei partecipanti al condominio, distinguere analiticamente quelle occorrenti per l'uso da quelle occorrenti per la conservazione delle parti comuni, diveniva anche possibile, se tra i partecipanti vi erano usufruttuari, ripartire tra i medesimi e i nudi proprietari dette spese in base alla natura delle stesse, secondo i criteri stabiliti dagli art. 1004 e 1005 c.c., con una mera operazione esecutiva (Cass. civ. Sez. II Sent., 28/08/2008, n. 21774; Cass. civ. Sez. II, 21/11/2000, n. 15010). Di conseguenza, nei rapporti tra usufruttuario e nudo proprietario non valeva il principio di solidarietà oggi dettato dal nuovo art.67 delle disp.att.cc. né quello di ambulatorietà passiva, previsto dall'art.63 delle disp. att. c.c. tra venditore ed acquirente. A seguito dell'entrata in vigore della nuova normativa regolante i rapporti tra usufruttuario e nudo proprietario, viene in rilievo l'applicazione del dettato dell'art. 11 delle preleggi al codice civile che, come è noto, in tema di efficacia della legge nel tempo, prevede la non retroattività delle nuove norme di legge. "

In proposito costituisce pacifico orientamento giurisprudenziale quello per il quale la legge nuova deve considerarsi inapplicabile (salvo che non sia espressamente disposto e non si tratti di norma processuale) ai rapporti giuridici esauriti ed a quelli sorti anteriormente ed ancora in vita al momento della sua entrata in vigore, se attraverso di essa si disconoscano gli effetti già scaturiti dal pregresso fatto generatore o si tolga efficacia alle conseguenze attuali o future di esso.

Ritiene questo Giudice che, nel caso oggetto, vertendosi in tema di crediti per contributi condominiali, stante la loro natura di obbligazione propter rem, le stesse sorte successivamente all'entrata in vigore della nuova normativa, ne consegue che ben potrà



applicarsi il dispositivo dell'art. 67 disp att. C.c. novellato con l'entrata in vigore della L.220\2012 .

Gli opposenti, pertanto, sono tenuti a rispondere in solido per il pagamento di tutti i contributi dovuti, senza alcuna distinzione tra spese ordinarie e straordinarie.

Ne ha alcun rilievo l'eccezione sollevata dalla sig.ra [REDACTED] di non aver usufruito del diritto di abitazione; non avendo rinunciato formalmente al suo diritto, sono dovuti i pagamenti a favore del condominio.

Deve quindi rigettarsi l'opposizione e confermarsi il decreto ingiuntivo opposto emesso dal Tribunale di Milano nei confronti dei sig.ri. [REDACTED] e [REDACTED], ben potendo gli stessi rivalersi in ripetizione l'uno nei confronti dell'altro.

Le suddette statuizioni sono assorbenti di ogni ulteriore decisione sulle altre domande svolte dagli attori.

- le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo;

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, in contraddittorio/in contumacia della parte convenuta, così provvede:

1. Rigetta l'opposizione e per l'effetto, conferma il decreto opposto n. 8225/2015 Rg. 69021/2014
2. Condanna, inoltre, gli attori opposenti a rimborsare al convenuto condominio le spese di lite, che si liquidano in € 150,00 per esborsi ed € 3.200,00 per compensi, oltre IVA e CPA.

Milano 24/01/2018

Il Giudice

Dott. Paola Barbara Folci

