

Spese. Per il Tribunale di Milano il rapporto di locazione, di qualunque genere, resta fuori dalla comproprietà

Leasing estraneo al condominio

Anche il locatario finanziario non deve rispondere dei contributi

Paolo Accoti

■ Appartamento locato, è sempre il condòmino quello tenuto al pagamento degli oneri condominiali.

Il pagamento degli oneri di gestione compete esclusivamente al proprietario dell'immobile in condominio, in considerazione del fatto che in materia condominiale risulta inapplicabile il principio dell'apparenza del diritto.

Conseguentemente, il condòmino per la riscossione degli oneri condominiali **non può rivolgersi al conduttore** del locale in condominio o a chi occupa l'appartamento senza esserne il proprietario, non avendo nei loro confronti azione diretta. Ferma restando la possibilità per il condòmino di rivalersi sul conduttore che non vi abbia provveduto direttamente, in virtù degli accordi intercorsi con il contratto di locazione ai quali, in ogni caso, il condòmino rimane estraneo.

Tanto ha stabilito il **Tribunale di Milano** nella sentenza pubblicata in data 22 giugno 2017. A seguito di ingiunzione di pagamento per spese condominiali

approvate in assemblea, una società condòmina proponeva opposizione evidenziando come gli appartamenti di proprietà fossero stati concessi in locazione finanziaria (leasing) a un terzo soggetto tenuto al pagamento in virtù di specifica clausola contrattuale.

Ricorda il Tribunale che «con riferimento al pagamento degli oneri di gestione condominio, è principio fermo in giurisprudenza 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), con la conseguenza che il condòmino può far valere le sue ragioni creditorie relativamente al pagamento degli oneri condominiali esclusivamente nei confronti di un condòmino e non già nei riguardi del conduttore o comun-

que 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)».

Conseguentemente, debitore per i contributi concernenti i beni e i servizi comuni è il «proprietario e condòmino e potrà rivalersi sul conduttore che non vi abbia provveduto direttamente, secondo gli accordi convenuti con il contratto di locazione (Cass. civ. Sez. II, 09/12/2009, n. 25781). Pattuizioni contrattuali, quali quelle risultanti in atti, che non rilevano per il Condominio che è rimasto ad esse estranee».

Peraltro, al caso di specie, non risulta neppure applicabile «la norma specificamente dettata per i rapporti tra nudo proprietario ed usufruttuario, attesa la natura di diritto reale di quello facente capo a quest'ultimo, contrariamente a quello, meramente obbligatorio, scaturente dal contratto di leasing a favore dell'utilizzatore del bene locato».

Chiusura totale, quindi, a ogni ipotesi di deviazione dalla via dettata dal Codice civile.

NEL CONTRATTO

Per l'inquilino ci sono regole di «protezione»

Enrico Morello

■ Può accadere che il **conduttore** abbia delle perplessità in merito alla **quantificazione delle spese** condominiali a lui richieste dal proprietario. Va ricordato anzitutto, che per quanto non pattuito liberamente nel contratto, esiste la ripartizione spese indicata dall'articolo 9 della legge 392/1978. Il conduttore ha comunque diritto di chiedere al locatore ogni informazione rispetto ai pagamenti richiesti. Non solo: in caso di lite (Cassazione, sentenza 20348/2010) ricade sul locatore l'onere di provare di avere sopportato le spese e di averne effettuato una corretta ripartizione.

Anche gli importi fissati nelle delibere non si toccano, perché, spiega il Tribunale, non risultano impugnate, giudizialmente o stragiudizialmente, né tanto meno risultano sospese o revocate, pertanto, le stesse continuano a spiegare la loro efficacia esecutiva. Attenzione quindi, al condòmino che tergiversa nei pagamenti: «la delibera con cui si è approvato il piano di riparto dei contributi condominiali, costituisce titolo di credito del condòmino e di per sé prova l'esistenza del credito ed essa legittima pertanto, non solo la concessione del decreto ingiuntivo **ma anche la condanna del condòmino a pagare le somme nel giudizio** di opposizione che proponga contro tale decreto». Anzi, nel procedimento di opposizione al decreto ingiuntivo «il Giudice deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle relative delibere assembleari (...), senza poter sindacare, in via incidentale, la loro validità, essendo questa riservata al Giudice davanti al quale dette delibere possano essere impugnate».