

27/10/2017

Leasing, l'utilizzatore non paga le spese condominiali

di Andrea Alberto Moramarco

L'obbligazione relativa al pagamento degli oneri di gestione del condominio grava esclusivamente sul proprietario dell'unità abitativa condominiale e non, invece, su colui che possa apparire tale. Il principio dell'apparenza del diritto, infatti, è strumentale ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede, con la conseguenza che il condominio può far valere le sue ragioni creditorie nei confronti solo del proprietario e non nei riguardi del conduttore o comunque di chi occupa l'unità abitativa. Ad affermarlo è il Tribunale di Milano con la sentenza 7100/2017.

La vicenda - La controversia trae origine dal ricorso per ingiunzione di pagamento presentato da un condominio, inerente le spese condominiali approvate dall'assemblea condominiale per una somma di circa 50 mila euro e non pagate da una società proprietaria di alcuni appartamenti del plesso condominiale. La società si opponeva al decreto ingiuntivo giustificando il suo mancato pagamento in base al fatto che gli appartamenti in questione erano stati concessi in leasing ad un'altra società che, per espressa pattuizione contrattuale, avrebbe dovuto farsi carico delle spese condominiali e alla quale erano sempre state indirizzate le convocazioni assembleari e le richieste di pagamento.

La decisione - Nelle more del giudizio la società proprietaria degli appartamenti provvedeva spontaneamente al pagamento integrale di quanto dovuto, ma il Tribunale, ciononostante, nella sentenza con cui revoca il decreto ingiuntivo opposto spiega le ragioni per le quali l'opposizione della società non è ugualmente fondata. Ebbene, il giudice sottolinea che ciò che rileva al fine dell'individuazione del soggetto obbligato al pagamento delle spese condominiali approvate dall'assemblea è la qualifica di proprietario: l'obbligazione del pagamento degli oneri di gestione del condominio grava unicamente sul proprietario dell'unità abitativa condominiale e non già su colui il quale possa apparire tale, sia esso conduttore o parte di un contratto di leasing. In tali circostanze, infatti, non può farsi applicazione del principio dell'apparenza del diritto, in quanto questo è «essenzialmente strumentale ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede». Di conseguenza, il condominio può far valere le sue ragioni creditorie esclusivamente nei confronti del proprietario «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». Il fatto, poi, che nella fattispecie vi siano accordi che pongono sull'utilizzatore l'obbligo di pagare gli oneri condominiali rileva solo tra le parti contraenti e non anche per il condominio che è rimasto ad esse estranee.