TRIBUNALE ORDINARIO di PALERMO

SEZIONE SECONDA CIVILE

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. **15599/2018**

tra

CONDOMINIO [redacted]

ATTORE/I

e

[redacted]

CONVENUTO/I

Oggi **18 febbraio 2022** la dott. Dora Sciortino procede alla trattazione scritta della causa tra :

CONDOMINIO [redacted] l'avv. [redacted] e l'avv. , oggi sostituito dall'avv.

[redacted] l'avv [redacted] e l'avv. , oggi sostituito dall'avv. [redacted]

Parte attrice con note del 14.02.2022 ha discusso la causa riportandosi ai propri atti difensivi e verbali di causa ed ha chiesto che la causa venga decisa.

Parte convenuta con note del 9.02.2022 ha discusso la causa come in note conclusive ed ha chiesto che la causa venga decisa.

Il G.I.,

alle ore 16,00, all'esito della Camera di Consiglio, pronuncia sentenza *ex* art. 281 *sexies* c.p.c. dandone lettura.

Il Giudice

dott. Dora Sciortino

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di PALERMO

SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Dora Sciortino ha pronunciato *ex* art. 281 *sexies* c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **15599/2018** promossa da:

CONDOMINIO [redacted] (C.F. [redacted] con il patrocinio dell'avv. [redacted] , elettivamente domiciliato in VIA [redacted] MONREALE presso il difensore avv. [redacted]

ATTORE/I

contro

[redacted] (C.F. [redacted] con il patrocinio dell'avv. [redacted] , elettivamente domiciliato in [redacted] N. 63 null 90144 PALERMO presso il difensore avv. [redacted]

CONVENUTO/I

[redacted]

TERZO CHIAMATO IN CAUSA

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da note conclusive e verbale d'udienza.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con ricorsi ex art. 702 bis cpc depositato in data 12.10.2018 il condominio sito in Pa via [redacted], in persona dell'amministratore pro – tempore, adiva il Tribunale di Palermo e, premesso di essere creditore di [redacted] detentrice di un appartamento sito in Monreale [redacted], della somma di euro 1926,92 di cui euro 1598,76 per quote condominiali ordinarie dal mese di maggio 2013 al mese di dicembre 2016, ed euro 328,16 a titolo di consumi idrici per gli anni 2013 e 2014, di aver inutilmente sollecitato la [redacted] al pagamento delle suddette somme, dedotto che la morosità si era protratta per più di un semestre , che tale condotta era nociva per il condominio, chiedeva che venisse accertato che il danno patrimoniale subito dal condominio era riconducibile ad un comportamento colposo di [redacted] e comunque ad uno stato di morosità protratto nei confronti del condominio e, per l'effetto, che [redacted] venisse condannata al distacco della fornitura di tutti i servizi condominiali e nello specifico dei servizi ascensore ed idrico e, per l'effetto, che il condominio venisse autorizzato a provvedere al distacco del servizio ascensore al piano tre, nonché al blocco dei tubi di derivazione della conduttura condominiale a quella individuale della debitrice ed, in via subordinata, che venisse autorizzata la riduzione della fornitura idrica dell'appartamento della convenuta nella misura ritenuta equa, con vittoria di spese del giudizio.

Si costituiva [redacted] eccependo, preliminarmente, il difetto di legittimazione passiva, poiché proprietario dell'immobile era [redacted] unico soggetto legittimato al pagamento degli oneri condominiali e, nel merito, eccepiva l'inammissibilità delle domande formulate , poiché la stessa ai sensi dell'art. 3 del D.P.C.M. del 29.08.2016 versava in uno stato di disagio economico – sociale.

Chiedeva, in via preliminare, che venisse accertato il difetto di legittimazione passiva, riconoscendo il medesimo nei confronti dell'effettivo proprietario [redacted] e sempre in via preliminare che venisse dichiarato il suo difetto di legittimazione passiva, in quanto gli oneri condominiali antecedenti al mese di aprile 2018 erano sicuramente a carico di [redacted] come accertato con sentenza 3187/2018 emessa dal Tribunale di Palermo e, nel merito e nella denegata ipotesi di riconoscimento a suo carico della responsabilità circa il pagamento delle quote condominiali, che venisse accertata e dichiarata l'infondatezza della richiesta di autorizzazione alla disalimentazione dai servizi condominiali.

In estremo subordine che venisse accertato il diritto alla fruizione di una quota di fornitura idrica ex art. 3 del d.p.c.m. 29.08.2016 pari ad almeno 100 litri giornalieri, con vittoria di spese del giudizio.

Con ordinanza riservata del 22.1.2019 veniva disposto il mutamento di rito e fissata l'udienza ai sensi dell'art. 183 cpc.

Con successiva ordinanza del 21.1.2019 veniva autorizzata la chiamata del terzo [redacted]

Nessuno si costituiva per [redacted], che con ordinanza del 16.12.2019 veniva dichiarato contumace.

Omessa l'istruttoria, la causa veniva discussa e decisa ai sensi dell'art. 281 sexies cpc.

Preliminarmente va accolta l'eccezione di difetto di legittimazione passiva sollevato dalla convenuta.

In proposito giova ricordare che in materia condominiale non trova applicazione il principio dell'apparenza del diritto, strumentale ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo di buona fede, in quanto non sussiste una relazione di terzietà tra condominio e condomino. Ne consegue che è tenuto a pagare gli oneri

condominiali esclusivamente il proprietario dell'unità immobiliare e non il conduttore, a nulla rilevando la reiterazione continuativa di comportamenti propri del condomino. *Sez.* 2, ***Sentenza** n.* 17039 *del* 03/08/2007 (Rv. 599349 - 01) .

Ciò posto, è evidente che qualsiasi richiesta di pagamento degli oneri condominiali e dei consumi idrici andava inoltrata al proprietario dell'immobile, ossia a [redacted] e non a [redacted]

A fronte di ciò anche la domanda volta ad ottenere la riduzione e/o sospensione dei servizi condominiali a causa della morosità del condomino va azionata nei confronti del proprietario dell'immobile e non verso la "detentrice" come parte ricorrente qualifica la convenuta in seno al ricorso.

Va, dunque, dichiarato il difetto di legittimazione passiva di [redacted]

Nel merito, la domanda, che a tacer d'altro non è stata nemmeno estesa nei confronti di [redacted] trattandosi di terzo chiamato in causa, va comunque disattesa.

Il condominio, infatti, non ha nemmeno allegato di aver richiesto gli oneri al condomino legittimato, in quanto proprietario dell'immobile, né tantomeno ha provato la suddetta circostanza.

Anzi dalla documentazione prodotta e allegata al ricorso (doc 3) risulta che i solleciti di pagamento di cui alla nota del 19.05.2017 ricevuta da [redacted] sono stati appunto indirizzati alla stessa e non al condomino [redacted]

Di contro, il decreto ingiuntivo notificato a [redacted] soltanto successivamente al deposito del ricorso sembra aver sortito il pagamento delle quote ingiunte, così come allegato dal condominio attore nelle memorie 183VI comma cpc.

Infine, il danno genericamente allegato dal condominio a causa del mancato pagamento delle quote ordinarie e dei consumi è rimasto totalmente privo di prova.

Tutte le domande di parte attrice vanno rigettate.

Le spese seguono la soccombenza e, liquidate come in dispositivo, vanno poste a carico del condominio attore e rifuse in favore dello Stato, essendo la convenuta [redacted] ammessa al gratuito patrocinio.

Le spese nei confronti del contumace vanno dichiarate irripetibili.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

dichiara il difetto di legittimazione passiva di [redacted]

rigetta le domande di parte attrice;

liquida le spese del procedimento in complessivi euro 900,00, oltre iva cpa e rimborso spese genrali come per legge;

dichiara irripetibili le spese del convenuto contumace.

Sentenza resa *ex* articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Palermo, 18 febbraio 2022

Il Giudice

dott. Dora Sciortino