Centro Studi Regione Emilia Romagna

**Tribunale Civile di Milano, sez. XII, 22 ottobre 2018, n. 10703**

**"*Lo status di condomino, e cioè di "avente diritto" (arg. anche dagli articoli 66 e 67 disp. att. c.c.) a partecipare all'assemblea, e perciò ad impugnarne le deliberazioni, attiene evidentemente alla legittimazione ad agire ex articolo 1137 c.c., ovvero al diritto di azione, che spetta a chiunque faccia valere in giudizio un diritto assumendo di esserne titolare. La legittimazione ad agire per impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea manca, quindi, tutte le volte in cui dalla stessa prospettazione della domanda emerga che l'attore non è un condomino ……………... Pertanto, non spetta all'utilizzatore di un'unità immobiliare in leasing il generale potere ex articolo 1137 c.c., di impugnare le deliberazioni condominiali in tema di spese necessarie per le parti comuni dell'edificio, essendo lo stesso titolare non di un diritto reale, ma di un diritto personale derivante da un contratto ad effetti obbligatori, che rimette il perfezionamento dell'effetto traslativo ad una futura manifestazione unilaterale di volontà del conduttore.”*.**

**Quanto sopra ci ricorda altresì che, qualora l’amministratore si trovi nelle condizioni di dover recuperare ai sensi dell’art. 63 disp. att. c.c. il debito relativo ad un’unità immobiliare oggetto di un contratto di leasing (locazione finanziaria), il soggetto nei cui confronti va proposta l’azione non è il locatario/utilizzatore del bene immobile, ma la società di leasing.**

**Ciò, quindi, avviene in analogia alla presenza di una locazione “ordinaria”, situazione in cui pure, appunto, l’azione di recupero credito va proposta nei confronti del locatore e non del conduttore.**

**Importante differenza, però, è che mentre nella sentenza in commento, in riferimento al soggetto legittimato all’impugnazione, la S.C. ha ritenuto che il diritto all’impugnazione spetta alla Società di leasing, qualora invece la delibera afferisca gli oneri locatizi (L. 392/78, c.d. “Legge equo canone”, art. 10: “Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria”) tale diritto spetta al conduttore (Cass. 18 agosto 1993 n. 8755; conforme *ex pluris* Cass. 23 gennaio 2012 n. 869).**

**Il Direttore**

**Avv. Gabriele Monari**