



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE QUINTA CIVILE

in persona del dr. Lorenzo Pontecorvo ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n.25376 del Ruolo Generale per l'anno 2020, trattenuta in decisione all'udienza del 23.03.2022 e vertente

TRA

Condominio [redacted] in persona dell'amministratore *pro-tempore* e legale rapp.te elett.te dom.to in Roma, [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] che lo rappresenta e difende per delega in atti

- ATTORE -

E

[redacted] elett.te domiciliato in Roma, [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] che lo rappresenta e difende per delega in atti

- CONVENUTO -

Conclusioni: le parti hanno concluso come in atti.

Svolgimento del processo

Il Condominio [redacted] in Roma ha convenuto in giudizio [redacted] premettendo che quest'ultimo, proprietario dell'interno 520 C/D, in data 1 aprile 2015, aveva venduto l'immobile a [redacted] e [redacted]. Ha al riguardo precisato che alla data di cessione dell'immobile lo stesso [redacted] risultava moroso nel pagamento degli oneri condominiali per una somma di euro 13.471,54 - comprensiva anche delle quote del saldo Condominio [redacted] (ordinario e straordinario) e della prima rata dell'anno 2015 - e di aver ottenuto nei confronti dei nuovi proprietari un decreto ingiuntivo per un importo complessivo di € 9.005,72 comprendente le spese condominiali riguardanti gli anni successivi all'acquisto dell'appartamento (2015- 2016) e anche per le somme relative alle "quote di gestione 2014 per € 2.857,80 e quelle relative alle quote di gestione straordinaria per € 202,99".

Ha pertanto agito nei confronti del convenuto per ottenere il pagamento del debito residuo pari ad euro 10.410,85 (relativo al saldo lavori moquette e al saldo 2013 ordinario e straordinario) rilevando che, ai sensi artt. 1104 c.c. e 63 c. 4 disp. att. c.c. il venditore odierno convenuto è obbligato in solido con i nuovi comproprietari dell'immobile per il pagamento degli oneri rimasti inevasi, in particolare per quelli riferiti all'anno del trasferimento di proprietà (2015) ed a quello immediatamente precedente (2014).

Si è costituito il convenuto eccependo l'avvenuta estinzione dei debiti per intervenuta prescrizione quinquennale ai sensi dell'art. 2948, comma 4, c.c..

In particolare, nel richiamare l'art. 2935 c.c., ha sostenuto di non aver mai ricevuto un atto di costituzione in mora valido ad interrompere la prescrizione.



La causa, istruita documentalmente è stata trattenuta in decisione con termini di legge per note conclusionali e repliche.

Motivi della decisione

Gli importi oggetto di domanda nei confronti [REDACTED] riguardano le seguenti causali; *moquette € 96,80; saldo ordinario 2013 €10.243,93; saldo spese straordinarie 2013 €70,12* per un importo complessivo di € 10.410,85. L'impegno di spesa è stato approvato dall'assemblea condominiale del 15.03.2016 che ha approvato i bilanci del 2014 e 2015 con i singoli piani di riparto.

E' a questo punto da rilevare che, con riguardo all'obbligo di partecipazione alle spese condominiali ed ai fini dell'applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c., deve farsi riferimento alla data di approvazione della delibera assembleare che ha disposto il riparto delle spese. Tale momento rileva anche per imputare l'obbligo di partecipazione alla spesa nei rapporti interni tra venditore e compratore. Una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, il venditore perde la qualità di condomino e non è più legittimato a partecipare alle assemblee e non può essere chiesto ed emesso nei suoi confronti un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo atteso che la predetta norma di legge può trovare applicazione soltanto nei confronti di coloro che siano condomini al momento della proposizione del ricorso monitorio (cfr. Cass. Sez. 2, 09/09/2008, n. 23345; Cass. Sez. 2, 09/11/2009, n. 23686).

Tuttavia, la circostanza che la perdita dell'unità immobiliare sia avvenuta in epoca antecedente l'approvazione degli stati di ripartizione degli oneri maturati può impedire che sia emesso nei confronti del venditore il decreto ingiuntivo con la clausola di immediata esecutività ex art. 63 disp. att. c.c., comma 1, ma non estingue il debito originario di quest'ultimo che rimane pertanto azionabile in sede di processo di cognizione o di ingiunzione ordinaria di pagamento.

A tale riguardo è anche da ricordare che, in caso di compravendita di un'unità immobiliare sita in un edificio soggetto al regime del condominio, il criterio di imputazione dei contributi condominiali è quello previsto dalla norma di cui all'art. 63 comma 2 disp. att. cc secondo il quale si prevede la responsabilità del subentrato, sia pure in solido con il subentrante per i contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Ciò premesso, va rilevato che parte convenuta, essendosi limitata ad eccepire la prescrizione, non ha contestato la somma richiesta dal Condominio che ha indicato le singole causali delle pretese ed i titoli (ripartizioni approvate) che hanno reso il credito esigibile.

Ne consegue che le somme pretese dal condominio per l'importo di euro 10.410,85 - come ripartito in forza delle determinazioni assembleari adottate in data 15.03.2016 che hanno approvato i bilanci del 2014 e 2015 con i singoli piani di riparto - sono dovute dovendo essere disattesa l'eccezione di prescrizione. Ed infatti, pur considerando che le spese condominiali hanno natura periodica, sicché il relativo credito è soggetto a prescrizione quinquennale ex art. 2948, n. 4, c.c., il termine decorre dalla delibera di approvazione del rendiconto e dello stato di riparto costituente il titolo nei confronti del singolo condomino (Cass.4489/2014).

Ove poi il convenuto avesse inteso riferirsi ad una diversa data è da considerare che l'eccezione di prescrizione, in quanto eccezione in senso stretto, deve fondarsi su fatti allegati dalla parte, quand'anche suscettibili di diversa qualificazione da parte del giudice. Ne consegue che il debitore, ove eccepisca la prescrizione del credito, ha l'onere di allegare e provare il fatto che, permettendo l'esercizio del diritto, determina l'inizio della decorrenza del termine ai sensi dell'art. 2935 c.c., (Cass. civ. n. 16326/2009 e 3578/2004)



Nel caso concreto unica data dalla quale possa desumersi il decorso della prescrizione è proprio quella della delibera di approvazione del rendiconto e dello stato di riparto del 15.03.2016.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattese, così provvede:

- condanna [REDACTED] al pagamento in favore del Condominio [REDACTED] – [REDACTED] Roma della somma di euro 10.410,85;
- condanna il convenuto al pagamento in favore del medesimo Condominio delle spese del giudizio che si liquidano in euro 270,00 per spese ed in euro 2.738,00 per compensi, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma il 02/09/2022

IL GIUDICE
(Lorenzo Pontecorvo)

