

N. [REDACTED]/2019 R.Gen.Aff.Cont.



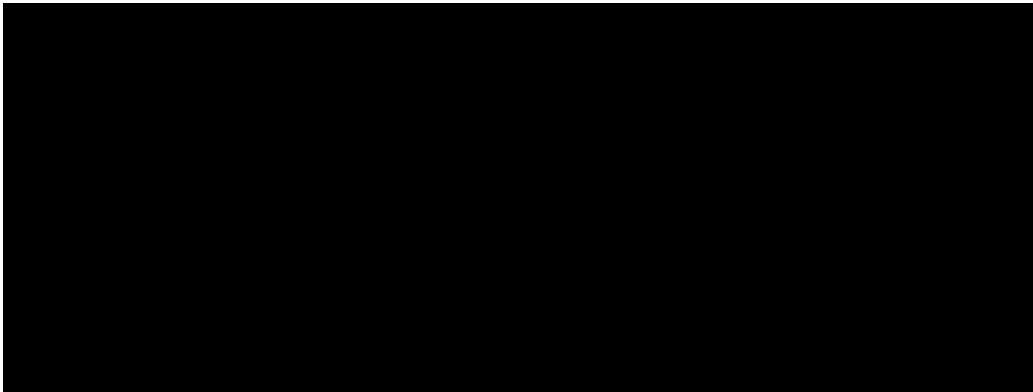
**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Tribunale di Napoli
12 SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Francesco Russo
ha pronunciato la seguente

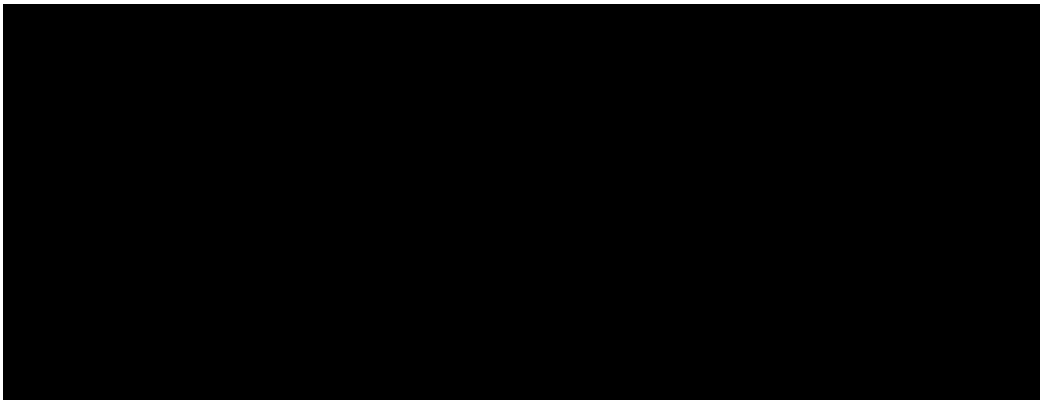
SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. [REDACTED]/2019 promossa da:



OPPONENTE

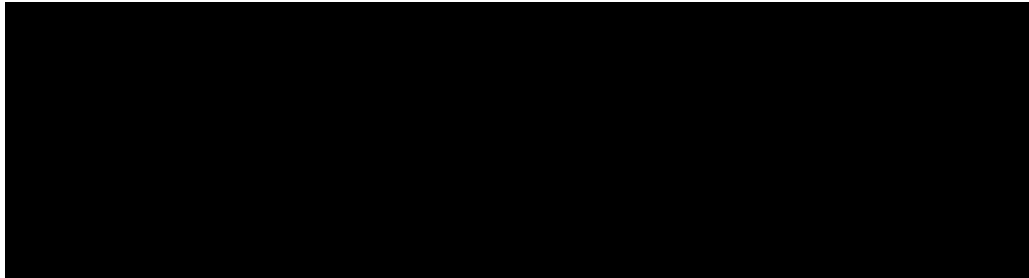
Contro



OPPOSTA



Nonché contro



TERZA, CHIAMATA IN CAUSA

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso a verbale all'udienza del 19/6/2023.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione in opposizione a D.I. [REDACTED] 2019 e contestuale chiamata del terzo, notificato in data 05/07/2019, parte opponente impugnava il provvedimento monitorio emesso dal Tribunale di Napoli in data 18/04/2019, notificato in data 29/05/2019 con il quale si ingiungeva a [REDACTED] [REDACTED] il pagamento della somma di euro 6053,83 all' [REDACTED] oltre interessi al tasso legale dalla data di presentazione del ricorso oltre le spese e competenze del procedimento monitorio liquidate in euro 145,50 per spese ed euro 540,00 per compensi professionali per lavori di straordinaria manutenzione in forza di contratto di appalto con il condominio di cui parte opponente è condomino, oltre rimborso spese generali nella misura del 15%, IVA e CPA, provvisoria esecuzione non concessa in carenza di presupposti. All'uopo parte opponente conveniva in giudizio l' [REDACTED], chiedendo di essere autorizzata a chiamare in causa la [REDACTED], ad integrazione del contraddittorio, in qualità di venditrice dell'unità immobiliare, al fine di sentire accogliere le seguenti conclusioni: *in via preliminare, autorizzare la chiamata in causa della sig.ra [REDACTED] (venditrice dell'unità immobiliare facente parte del condominio ma proprietaria alla data di approvazione della delibera assembleare inerente i lavori) - accertare e dichiarare l'evidente carenza dei presupposti di legge per la concessione del decreto monitorio per le motivazioni su indicate e, per*



l'effetto, annullare e/o revocare il D.I. n. [REDACTED]/2019 del 18.04.2019 emesso dal Tribunale di Napoli nei confronti del sig. [REDACTED] in quanto infondato sia in fatto che in diritto; - condannare parte opposta al pagamento delle spese e compensi di causa con distrazione ai sottoscritti procuratori antistatari.

Parte opponente deduceva l'insussistenza della pretesa creditoria per essere diventato proprietario dell'immobile in data 05/07/2013 mentre la delibera assembleare di approvazione dei lavori straordinari è del 10/09/12 e la delibera di ripartizione delle spese dei lavori del 12/03/2013.

Si costituiva la parte opposta società [REDACTED] con contestuale chiamata in causa del terzo per ottenere il rigetto dell'opposizione e la conferma del decreto ingiuntivo opposto, stante l'infondatezza dei motivi addotti dalla controparte chiedendo *In via preliminare, di consentire la chiamata in causa, ai sensi dell'art. 269 c.p.c., del terzo l'Amministratore del Condominio "[REDACTED]", Geom. [REDACTED], In via principale, respingere l'Opposizione e per l'effetto confermare in ogni sua parte il Decreto Ingiuntivo opposto D.I. nr. [REDACTED]/2019 - R.G. [REDACTED]/2019 emesso dal Tribunale di Napoli in data 18.04.2019; In via subordinata ed in via del tutto gradata, e cioè in caso di accoglimento della domanda dell'opponente, manlevare da qualsiasi responsabilità la società [REDACTED] ([REDACTED]) e condannare il terzo a rifondere alla comparente quanto sarà eventualmente tenuto a pagare all'opponente, Con vittoria di spese, competenze ed onorari di causa.*

Nel merito deduceva che aveva eseguito lavori di impermeabilizzazione del lastrico solare e di ripristino dei cornicioni in virtù di contratto di Appalto sottoscritto in data 06/07/2015 per un importo di euro 106.639,85 pattuendo la corresponsione del suddetto importo in n.36 rate mensili di euro 3240,00. Successivamente non risultavano pagate dodici rate per un importo totale di euro 38.880,00. Inoltre la società opposta precisava che, a seguito di sollecito pagamento inviata al condominio, l'amministratore indicava i nominativi dei



condomini morosi, tra i quali quello di [REDACTED] e che alla luce dell'art 5 del contratto di appalto che prevedeva la rinuncia al vincolo solidale, aveva esercitato azione diretta nei confronti dei condomini morosi, tra i quali lo stesso [REDACTED]. Si costituiva altresì [REDACTED], terza chiamata in causa dalla parte opponente (autorizzata con decreto del 19/07/2019) la quale deducendo la carenza di legittimazione passiva, *chiedeva in via preliminare, disporre l'estromissione dal presente giudizio della sig.ra [REDACTED];* 2) *nel merito, dichiarare nulla, inesistente, inammissibile, improponibile ed improcedibile, e comunque, rigettare per assoluta infondatezza, in fatto ed in diritto, ogni domanda formulata nei confronti della terza chiamata sig.ra [REDACTED], con ogni pronuncia conseguenziale;* 3) *condannare l'opponente sig. [REDACTED] o, in caso di sua opposizione, la "[REDACTED] [REDACTED]", in persona del suo legale rapp.te p.t., in solido tra loro, ovvero ciascuno per quanto di proprio onere e responsabilità, al pagamento delle spese e competenze professionali del presente giudizio, con attribuzione alla sottoscritta procuratrice che si dichiara anticipataria*

Concessi i termini ex art 183, VI comma, cpc, le parti, di fatto non articolavano istanze istruttorie; la [REDACTED], in sede di memoria ex art.183 cpc n.1 del 09/06/2020, chiedeva di estendere la domanda proposta nei confronti di [REDACTED] anche nei confronti della [REDACTED], posizione già formalizzata in sede di prima udienza del 27/01/2020.

La causa, ritenuta matura per la decisione, veniva rinviata all'udienza del 19/06/2023 introitata a sentenza con i termini ai sensi dell'art. 190 cpc.

Così brevemente esposti i fatti di causa e le deduzioni delle parti, ritiene, il Tribunale, che la domanda sia fondata e debba, pertanto essere accolta.

Va osservato, a tal proposito, che secondo la giurisprudenza, i lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale devono essere pagati dal soggetto che era proprietario dell'appartamento al momento in cui i lavori stessi sono stati deliberati, ossia sottoposti al vaglio dell'assemblea e da questa votati.



Infatti è opportuno distinguere, prima di tutto, gli interventi sulle aree condominiali tra quelli di natura ordinaria e quelli di natura straordinaria.

Per le opere di manutenzione ordinaria, l'onere di pagamento sorge nel momento in cui si compie l'attività gestionale afferente la manutenzione, la conservazione ed il godimento dei beni condominiali. Quindi, anche se deliberate prima della vendita, in questo caso le relative spese verranno sostenute dall'acquirente (Cass. civ. n. 10235/2013).

Per gli interventi di natura straordinaria, l'obbligo di partecipazione alle spese condominiali sorge alla data della delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione delle opere; chi è proprietario dell'immobile alla data della delibera di approvazione dei lavori "straordinari" sarà colui che dovrà sostenerne tutti i relativi costi. Se successivamente alla delibera che approva la spesa straordinaria l'immobile viene venduto, l'acquirente potrà quindi pretendere che il venditore sostenga le spese che l'assemblea condominiale (prima della data del perfezionamento della vendita) ha deliberato.

La giurisprudenza di legittimità è unanime sul punto ed il principio è stato recentemente ripreso nella sentenza n. 3638 del 5 agosto 2022 della Corte di Appello di Napoli: *"Al fine di individuare il momento in cui è sorta l'obbligazione di partecipazione a spese condominiali per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni deve farsi riferimento alla data di approvazione della delibera assembleare che ha disposto l'esecuzione di tale intervento, avendo la stessa delibera valore costitutivo della relativa obbligazione è invece irrilevante che i lavori siano stati o meno eseguiti in tutto o in parte ...o che sia stato approvato lo stato di ripartizione dei lavori. Il momento della delibera rileva per regolare l'obbligo di concorrere alle spese nei rapporti interni tra venditore e acquirente, ove questi non abbiano concluso accordi in diverso senso."*

Nel caso di specie, la delibera assembleare di approvazione dei lavori straordinari è del 10.09.2012 e la delibera di ripartizione delle spese lavori deliberati è del 12.03.2013, come si evince dalla documentazione allegata agli



atti e pertanto risponderà delle suddette spese la proprietaria dell'immobile al momento dell'approvazione dei lavori straordinari e della ripartizione delle spese, nella fattispecie della terza chiamata [REDACTED].

Di contro la terza chiamata in causa non ha prodotto alcunché in senso contrario: né un accordo, nell'ambito del contratto di compravendita, né una scrittura privata contestuale o successiva alla vendita in cui si disciplinavano eventualmente e diversamente la ripartizione delle spese. Né può trovare accoglimento l'eccezione della stessa di non aver avuto conoscenza dell'approvazione dei lavori, circostanza in alcun modo provata

Ciò detto, va accolta la domanda di parte opponente, per le motivazioni addotte, ed ulteriormente si accoglie la domanda di condanna della [REDACTED] al versamento del dovuto nei confronti della terza chiamata in causa avendola espletata, in sede di comparsa di costituzione, in prima udienza (del 27/01/2020) e confermata in sede di memorie istruttorie primo termine ex art.183, 6° comma cpc.

Quanto alle spese processuali, in ragione, da un lato dell'accoglimento totale dell'opposizione e dall'altro dell'accoglimento della domanda formulata dall'opposta nei confronti del terzo chiamato in causa, le stesse vanno liquidate secondo i parametri del DM 147/22, tenuto conto del valore della domanda accolta, della non particolare complessità delle questioni giuridiche trattate e dell'attività processuale svolta dai procuratori

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sull'opposizione al decreto ingiuntivo n. [REDACTED]/2019 emesso dal Tribunale di Napoli, proposta da [REDACTED], nei confronti della [REDACTED] in persona del legale rappresentante p.t., con la estensione della domanda proposta dalla stessa [REDACTED] in persona del legale rappresentante p.t. nei confronti della terza chiamata [REDACTED], rigettata ogni altra domanda ed eccezione, così provvede:



- 1) Accoglie l'opposizione e per l'effetto revoca il D.I. N. [REDACTED]/2019 del 18.04.2019 emesso dal Tribunale di Napoli nei confronti di [REDACTED];
- 2) Condanna parte opposta al pagamento in favore della parte opponente delle spese di lite, con distrazione ai procuratori antistatari, nella misura di euro 5077,00 oltre euro 145,50 a titolo di spese esenti, spese generali nella misura del 15%, oltre iva e cpa come per legge;
- 3) Condanna la chiamata in causa [REDACTED] al pagamento, nei confronti della [REDACTED] in persona del legale rappresentante p.t., della somma di euro 6053,83 oltre interessi legali dalla data della presentazione del ricorso;
- 4) Condanna [REDACTED] al pagamento, nei confronti della [REDACTED] [REDACTED] in persona del legale rappresentante p.t., delle spese di lite che si liquidano in euro 5077,00, spese generali nella misura del 15%, oltre iva e cpa come per legge, con distrazione al procuratore antistatario

Così deciso in Napoli il 31/10/2023

Il giudice on.

Dott. Francesco Russo