

TRIBUNALE DI ROMA – SENTENZA N. 20688/2018 del 29/10/2018 – V° SEZIONE CIVILE – GIUDICE DOTT. GHIRON

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione debitamente notificato la (omissis) Srl proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 2667/15 emesso dal Tribunale di Roma e notificato in data 3.4.2015 con il quale le veniva ingiunto di pagare, in favore dell'opposto, la complessiva somma di euro 19162,22 oltre accessori a titolo di oneri condominiali (inerenti il consuntivo 2013) non versati. Esponeva quanto segue: che era priva di legittimazione passiva in quanto aveva alienato a terzi i beni prima della maturazione dei crediti ed in particolare sette dei box realizzati, che l'art. 63 disp att cc non era applicabile atteso che la solidarietà passiva non riguardava il venditore ma solo l'acquirente e che avrebbero dovuto essere chiamati in causa gli acquirenti per sentirli condannare al pagamento di quanto dovuto pro quota. Ciò premesso chiedeva che, previa autorizzazione alla chiamata in causa dei terzi acquirenti da condannare al pagamento in base alle quote mm di parte del debito, fosse accertata la propria carenza di legittimazione passiva per gli oneri maturati dal 27-3-2012 con conseguente revoca del decreto opposto e condanna di controparte alla refusione delle spese di lite ed al risarcimento del danno ex art. 96 cpc.

Si costituiva l'opposto chiedendo il rigetto delle avverse istanze ed eccezioni e la condanna di controparte alla refusione delle spese di lite.

Rigettata la richiesta di chiamata in causa di terzi avanzata da parte opponente, accolta l'istanza ex art. 649 cpc ed avanzata istanza di rinuncia dell'opposto a parte del credito, all'esito del giudizio le parti precisavano le conclusioni come in atti. Infine, all'udienza del 27-6-2018, la causa veniva trattenuta in decisione con termini di legge per note conclusionali e repliche. La controversia impone preliminarmente di individuare il criterio di imputazione dei contributi condominiali in caso di compravendita di un'unità immobiliare sita in un edificio soggetto al regime del condominio. In tal caso, in linea generale, sorregge il criterio previsto dalla norma di cui all'art. 63 comma 2 disp. att. cc secondo il quale si precede la responsabilità del subentrante, in solido con il subentrato, avuto riguardo ai soli 'contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente'. Norma da interpretare nel senso che acquirente e venditore, per il periodo indicato dalla citata norma, rispondono in solido, cioè il creditore può esigere l'intero da ciascuno dei coobbligati (art. 1292 cc) salvo il diritto di regresso. Rimane pertanto, per gli altri periodi, la responsabilità esclusiva di uno solo dei due.

Ma tale norma nulla dice circa la necessaria e fondamentale previa determinazione del criterio in base al quale stabilire quando sorge l'obbligazione del condomino, verso il condominio, di versare il contributo.

Al riguardo occorre premettere che in capo al condomino sussiste un'obbligazione propter rem che si configura quando ad un diritto reale esclusivo o frazionato si accompagna un'obbligazione donde la contestuale titolarità in capo allo stesso soggetto del diritto e dell'obbligo. La connessione tra diritto ed obbligo consiste nel fatto che, in certe condizioni, l'obbligazione segue le vicende del diritto trovando la propria ragione d'essere nella titolarità o contitolarità del diritto reale in virtù del principio per cui ai vantaggi si accompagnano eventuali riflessi negativi.

Ciò posto si ritiene di dovere aderire alla tesi seguita dalla più recente giurisprudenza di legittimità (v. Cass. 24654/10 e Cass. 10235/13) secondo la quale il criterio deve essere individuato, per quanto riguarda le spese relative alla manutenzione ordinaria, con riguardo al momento in cui viene a compiersi effettivamente l'attività gestionale afferente la manutenzione, la conservazione ed il godimento dei beni comuni o la prestazione dei servizi sul presupposto che l'erogazione delle inerenti spese non richiede la preventiva autorizzazione dell'assemblea (ma solo l'approvazione del consuntivo) trattandosi di esborsi aventi carattere fisso e rientranti nei poteri dell'amministratore, mentre, per quanto riguarda le spese importanti innovazioni e di natura straordinaria, per l'insorgenza dell'obbligazione deve aversi riguardo al momento dell'approvazione della delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione degli interventi avendo tale delibera valore costitutivo della relativa obbligazione.

Ciò posto si osserva che, nel caso in esame, gli oneri contestati riguardano tutte spese che possono definirsi ordinarie (v. delibera ed allegato bilancio) donde, per quanto sopra detto, è al momento in cui l'attività di gestione viene a compiersi che la spesa deve ritenersi maturata. Con la conseguenza che è a tale momento che occorre verificare se il partecipante era obbligato o meno a sostenere la spesa e con la precisazione che le somme maturate a titolo di 'saldi anni precedenti' ineriscono, nel caso in esame, a spese maturate prima dell'anno 2013 ed oggetto di approvazione in base a precedenti delibere.

Nella fattispecie in oggetto la situazione di appalesa complessa in quanto la società opponente, dopo avere acquistato in data 26-9-2011 un unico locale al piano interrato, ha proceduto al suo frazionamento con la realizzazione di 13 box ed alla successiva alienazione, a terzi, di 7 delle dette nuove unità. Tale emergenza non risulta dal bilancio approvato con la delibera fonte del provvedimento monitorio dal quale emerge solo l'originaria unica proprietà mentre non sono stati tenuti in cale il frazionamento e le successive vendite di talune delle nuove unità acquistate da terzi

(divenuti così condomini anch'essi). Donde la sospensione della provvisoria esecuzione del decreto e la necessità, da parte dell'ente di gestione, di rimodulare e precisare il credito imputando le singole spese relative alle nuove unità o ai nuovi acquirenti ovvero alla (omissis) rimasta tuttavia proprietaria delle 6 unità invendute e quindi anche condòmina e legittimata passiva (in quanto ancora proprietaria di alcune unità e rispondendo, per altre, nei limiti di cui all'art. 63 disp att cc) ad essere convenuta nel presente giudizio con, per inciso, i conseguenti poteri di impugnazione della delibera fondante il decreto (ma anche delle precedenti delibere che hanno accertato i crediti riportati nel bilancio come 'saldi anni precedenti', maturati in epoca precedente nella quale la opponente era proprietaria esclusiva di tutti i box) laddove ritenute eccessive o infondate le imputazioni (errate, quindi, le allegazioni sul punto di parte opponente). Ciò l'opposto ha fatto nel corso del giudizio mediante la rinuncia a parte del credito (in quanto ritenuto da recuperare solo dai nuovi acquirenti) e la precisazione dello stesso, tenendo in cale quanto sopra evidenziato, mediante un prospetto versato in atti, su sollecitazione di questo giudicante, e successivamente chiaramente riprodotto nella prima memoria ex art. 190 cpc.

Dalle precisazioni del creditore (non specificamente contestate ex adverso, donde le conseguenze di cui all'art. 115 comma 1 cpc, posto che la debitrice si è limitata a contestare genericamente — v. anche quanto allegato nelle memorie conclusive al riguardo - ma non in concreto i calcoli di controparte), tenendo in cale il criterio della maturazione dei crediti via via nel tempo quando affrontata la singola spesa a fronte della singola esigenza gestoria e sulla base di un conteggio 'a giorni' sino al momento (dal 27-3-2012 al 3-7-2013: v. documentazione in atti e prospetto creditore) delle singole alienazioni di alcuni dei box (dalle quali le spese maturate vengono poste a carico esclusivo degli acquirenti, aventi causa della opponente; v. rogiti prodotti), si perviene alla conclusione che la somma complessivamente dovuta (detratta quella oggetto di 'rinuncia' perché posta a carico degli 'acquirenti') è pari ad euro 11729,51. Considerato altresì che ben può essere ricalcolato il riparto in quanto consiste in una mera operazione matematica fondata su dati preesistenti (non oggetto di contestazione in questa sede) e cioè sulle carature millesimali.

In particolare, con riguardo alla gestione 2011, si osserva che la (omissis) era ancora proprietaria di tutti i box con la conseguenza che la stessa risulta debitrice della complessiva somma pari ad euro 2026,97 come prospettata nel consuntivo relativo a detto esercizio e nelle successive precisazioni.

Con riguardo ai box rimasti ancora invenduti (nri 2,3,8,9,10 e 11) la opponente, ancora proprietaria, rimane tenuta in via esclusiva per l'intero dovuto relativamente agli esercizi 2012, 2013 e 2014 come risultante dal prospetto, si ripete non contestato

quanto al calcolo (e di cui a pag. 6 e 7 della memoria ex art. 190 n. 1 cpc di parte opposta), e cioè per la somma di euro 8337,14.

Con riguardo, invece, ai box venduti nelle more si osserva che, per gli esercizi 2012 e 2013, l'importo complessivamente dovuto (come dall'incontestato ed analitico conteggio —unità per unità - di cui a pag. 8 della memoria ex art. 190 n. 1 cpc, da intendersi per qui trascritto) risulta pari ad euro 1365,39.

Il decreto opposto a fronte della rinuncia a parte del credito deve, pertanto, essere revocato in quanto l'opposizione non introduce un autonomo giudizio ma produce solo l'effetto che sulla domanda dell'attore, già proposta nelle forme del procedimento monitorio, si debba conoscere attraverso le forme del processo ordinario di cognizione.

Parte opponente deve essere condannata al pagamento, in favore dell' opposto, della residua somma dovuta pari ad euro 11729,51 della quale risulta ancora debitrice per quanto sopra detto.

Per l'attribuzione delle spese si deve avere riguardo al momento nel quale st realizza la pendenza delle lite onde verificare se, a tale momento, sussisteva o meno il credito e la domanda era fondata. Orbene la pendenza della lite, nel procedimento monitorio, si determina con la notificazione al debitore del decreto di ingiunzione (Cass. 1657/04). Pertanto, laddove a tale momento il credito era già estinto, la domanda giudiziale si deve ritenere infondata (Cass. 7526/07). Ma, nel caso in esame, è risultato che, alla data della pendenza della lite, la debitrice era tenuta a versare ancora la gran parte della somma dovuta con la conseguenza che le spese del presente giudizio devono essere poste interamente a suo carico in quanto risultata soccombente.

Segue il rigetto della domanda ex art. 96 cpc..

PQM

Definitivamente decidendo revoca il decreto oggetto della presente opposizione. Condanna parte opponente al pagamento, in favore dell'opposto, della somma pari a complessivi euro 11729,51, con gli interessi legali dalla domanda al saldo. Condanna la società opponente alla refusione, in favore del Condominio opposto, delle spese di lite che si liquidano in complessivi euro 5500,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali.

ROMA 29-10-2018