



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di SALERNO

Prima Sezione Civile

IL GO Dott.ssa Loredana Palcera, nella causa civile iscritta al n.

[REDACTED] R.G.,

Promossa da : [REDACTED], rapp.ta e difesa dall'avv. [REDACTED] [REDACTED]  
ed elett.te dom.ta presso il suo studio, in [REDACTED] [REDACTED] ( ) al [REDACTED]  
[REDACTED]

Attrice /Opponente

Nei confronti di : Condominio [REDACTED] -  
[REDACTED] ( ) - in persona dell'amm.re p.t., rapp.to e difeso  
dall'avv. [REDACTED] [REDACTED] ed elett.te dom.to presso il suo studio, in  
[REDACTED], alla via [REDACTED] n. [REDACTED].

Convenuto/Opposto

E

[REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], rapp.ti e difesi dall'avv. [REDACTED]  
[REDACTED] ed elett.te dom.ti presso il suo studio, in [REDACTED], alla via [REDACTED]  
[REDACTED].

Convenuti (Terzi Chiamati)

Avente ad oggetto : Opposizione a DI n. [REDACTED] reso dal Tribunale di  
Salerno in data 10.03.2017 e notificato in data 20.03.2017,

Conclusioni : come in atti,



ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

**Ragioni di fatto e di diritto della decisione.**

Con atto di citazione ritualmente notificato, l'istante opponeva il DI di cui in oggetto, emesso nell'ammontare di € 5.614,25 oltre interessi e spese, per mancato pagamento di rata relativa al saldo per lavori condominiali straordinari e rata consuntivo gestione ordinaria periodo luglio 2014/luglio 2015.

L'attrice, premettendo di avere venduto ai sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] l'immobile sito in [REDACTED] alla via [REDACTED] di [REDACTED] n. [REDACTED] con atto del [REDACTED], riferiva che in pari data l'amministratore del Condominio Mazzarella le aveva rilasciato attestazione dalla quale risultava essere debitrice della somma poi oggetto di ingiunzione, senza pur tuttavia allegare alcuna documentazione a sostegno. Ritenendo pertanto nullo il provvedimento monitorio in assenza di prova scritta e la non debenza della somma in quanto riferita ad interventi straordinari ancora ad effettuarsi e previsti a carico di parte acquirente, chiedeva revocarsi il decreto ingiuntivo opposto.

Con propria comparsa si costituiva il Condominio [REDACTED] che eccepiva a difesa l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento della mediazione e l'infondatezza dell'avversa istanza, trovando ragione la pretesa creditoria, nella ricognizione di debito effettuata espressamente dall'opponente nell'atto pubblico di compravendita.

Si costituivano altresì i convenuti [REDACTED] e [REDACTED] i quali eccepivano l'inammissibilità della domanda in quanto irritualmente proposta nei loro confronti, nonché uguale infondatezza in fatto ed in diritto.

Rimesse le parti in mediazione, la causa passava in decisione all'esito dell'assegnazione dei termini di cui all'art. 190 cpc

Nell'esaminare i fatti di causa deve innanzitutto rilevarsi l'irritualità della domanda sì come proposta nei confronti dei convenuti [REDACTED] e [REDACTED], non ritualmente evocati in giudizio ai sensi dell'art. 269



cpc, tenuto conto della posizione processuale rivestita dall'opponente e dall'opposto in un giudizio - come quello di specie - di opposizione a decreto ingiuntivo caratterizzato dall'inversione della classica posizione delle parti, rivestendo l'attore/opponente il ruolo sostanziale di convenuto.

Secondo l'indirizzo maggioritario espresso sul punto dalla giurisprudenza di merito e di legittimità (si vedano, tra le altre, Cass., Civ. Sez. I, 18/05/2015, n. 10085, ma anche Trib. Milano, Sez., XII, 25/02/2015 nonché la recentissima Trib. Roma, Sez., II, sent. 02/10/2018, n. 18584), evidenziando gli aspetti formali del giudizio ex art. 645 cpc - disposizione che espressamente rinvia alle norme del procedimento ordinario davanti al giudice adito - non si può che concludere nel senso che l'opponente, sebbene sostanzialmente convenuto, rimane formalmente e processualmente attore, tanto che il procedimento viene avviato mediante notifica di un atto di citazione, tenuto conto altresì, che il giudizio a cognizione piena che viene introdotto ai sensi della norma indicata, prende comunque avvio da un pregresso procedimento (monitorio) il quale aveva già chiaramente individuato le parti reciprocamente contrapposte, con la conseguenza che, l'allargamento del perimetro processuale nei confronti di un terzo chiamato in garanzia da colui che si oppone non può che passare attraverso una specifica autorizzazione da parte del giudice, trovando dunque applicazione il meccanismo di cui all'art. 269 terzo comma cpc sulla chiamata di terzo in causa da parte dell'attore.

Di tal che deve ritenersi preclusa all'opponente l'immediata citazione del terzo congiuntamente all'opposto, dovendo egli, nel corpo del medesimo atto, richiedere espressamente di essere autorizzato a chiamare in causa il terzo, esplicitando dettagliatamente le motivazioni sia in fatto che in diritto poste alla base di suddetta evocazione in giudizio, diversamente incorrendo in una declaratoria di inammissibilità della chiamata irritualmente formulata (cfr. Cass. 8718/2000; 1185/2003; 132727/2004; 4800/2007; 10610/2014).

Per ciò che attiene il merito dell'opposizione, deve poi osservarsi che, ai sensi dell'art. 63 comma 4 Disp. Att. cc, *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente"*, rispondendo invece il solo venditore delle spese condominiali precedenti all'anno anteriore alla vendita ed il solo acquirente per le restanti spese



successive all'anno del rogito notarile, pertanto il Condominio potrà indifferentemente agire nei confronti del vecchio proprietario o del nuovo per le spese relative all'anno di vendita e a quello precedente, ma per quelle anteriori a tale periodo il vecchio proprietario è il solo responsabile, e questo anche in presenza di patti contrari con l'acquirente.

Circa il momento di insorgenza dell'obbligo relativo alla incidenza dell'origine delle spese, la SC ha chiarito che *"In caso di vendita di una unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni sulle parti comuni, ..., è tenuto a sopportarne i costi chi era proprietario dell'immobile al momento della delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione dei detti interventi, avendo tale delibera valore costitutivo della relativa obbligazione; di conseguenza, ove le spese in questione siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione del contratto di vendita, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che le opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente, e l'acquirente ha diritto di rivalersi, nei confronti del medesimo, di quanto pagato al condominio per tali spese, in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp. att. c.c."* (Cassazione n. 24654 del 3 dicembre 2010).

In relazione alle spese afferenti gli interventi di straordinaria manutenzione, l'insorgenza dell'obbligo in capo ai singoli condomini deve dunque considerarsi quale conseguenza diretta della delibera assembleare con la quale siano disposti i predetti interventi; il *decisum* assembleare giuridicamente rilevante a tal fine è solo quello con cui gli interventi siano effettivamente approvati in via definitiva, non sortendo alcuna incidenza l'adozione di una precedente delibera preparatoria o interlocutoria non propriamente impegnativa per il Condominio (cfr. Cass. n. 10235 del 2 maggio 2013).

Tanto considerato, deve rilevarsi come le doglianze espresse a motivo dell'opposizione trovino smentita nella documentazione versata agli atti di causa e rappresentata in particolare dal contratto di compravendita intervenuto tra le parti, dalla delibera del 6 ottobre 2011 con la quale veniva approvato il consuntivo di gestione per manutenzione straordinaria - periodo dal 01.07.2010 al 01.07.2011 - secondo il prospetto di riparto delle relative quote e dalla delibera del 08.06.2016, con approvazione del consuntivo di gestione manutenzione straordinaria periodo dal 01.07.2015 al 24.02.2015.

Sotto tale aspetto dunque il provvedimento monitorio risulta legittimamente emesso, traendo causa dal rendiconto consuntivo approvato dal consesso



assembleare (Cass. 20 dicembre 2013 n. 28517) e dalla manifestazione di volontà (Cass. n. 15353 del 30/10/2002) resa nell'art. 4 dell'atto pubblico di compravendita, dove le parti, richiamando espressamente la dichiarazione rilasciata dall'amministratore condominiale circa la debitoria a carico della venditrice attuale opponente, convenivano che questa avrebbe saldato la pendenza sua carico, di tal che l'impegno assunto in tal senso in sede di stipula del contratto di compravendita, qualifica ipotesi di riconoscimento dell'esistenza del diritto *ex adverso* vantato, determinante peraltro la dispensa di colui a cui favore è fatto, dall'onere di provare, *ad abundantiam*, il rapporto fondamentale (cfr. Cass. civ. n. 9097/2018).

Consegue il rigetto dell'opposizione.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come in dispositivo.

PQM

Il GO definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da [REDACTED], nei confronti del Condominio [REDACTED] n. [REDACTED] ([REDACTED]) - in persona dell'amm.re p.t. e [REDACTED] e [REDACTED] così provvede:

- Rigetta l'opposizione con declaratoria di inammissibilità della domanda nei confronti di [REDACTED] e [REDACTED];
- Condanna [REDACTED] al pagamento delle spese di causa che si liquidano, in favore dei difensori delle parti convenute, in complessivi € 2.938,00 in ragione del 50% per ognuna, oltre rimborso generale al 15% sul compenso, IVA e CpA come per legge.

Salerno, li 08.08.2019.

Il GO

Dott.ssa Loredana Palcera

