

GIURISPRUDENZA

Data udienza 18 marzo 2021

Integrale

Condominio - Parti comuni - Spese lavori straordinari - Obbligo contribuzione - Insorgenza - Data delibera approvazione

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI L'AQUILA

composta dai seguenti magistrati:

dr. Silvia R. Fabrizio Presidente

dr. Francesco S. Filocamo Consigliere

dr. Mariangela Fuina Consigliere relatore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile in II grado iscritta al n. 933 del Ruolo generale dell'anno 2016, promossa da:

CONDOMINIO PARCO VI., rappresentato e difeso dall'avv. Gi.Ca. per mandato in calce all'atto di citazione in appello;

- appellante -

CONTRO

De.An., in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'avv. Al.Pe. per mandato in calce alla comparsa di costituzione; Ci.Gi., non comparso,

- appellati -

OGGETTO: appello avverso la sentenza n. 183/2016 del Tribunale di Sulmona, pubblicata il 29/04/2016.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. La sentenza impugnata ha accolto l'opposizione a decreto ingiuntivo emesso su ricorso del Condominio Parco Vi. di Castel di Sangro. L'ingiunzione di pagamento di Euro 17.782 si fondava sui verbali delle assemblee contenenti l'approvazione degli stati di ripartizione delle spese condominiali. La sentenza ha rilevato che l'importo dovuto era, in realtà, di Euro 16.375,92 e riguardava lavori straordinari approvati durante le assemblee condominiali del 18.11.2007 e del 15.06.2008. Tuttavia l'opponente aveva acquistato l'immobile, sito nel condominio in questione, il 5.08.2010, con la conseguenza che egli non era obbligato in solido con il precedente proprietario per tale somma. Infatti l'acquirente era tenuto al pagamento in solido unitamente al venditore, ex art. 63 disp. att. cc., solo per le spese relative all'anno in corso e a quello precedente. Invece nel caso di specie i debiti erano precedenti, in quanto si considerano sorti dal momento dell'approvazione delle delibere assembleari, risalenti rispettivamente a tre e due anni prima dell'avvenuta compravendita.
2. L'appellante censura la sentenza della quale chiede la riforma nei termini di cui alle conclusioni in epigrafe trascritte. Il Condominio sostiene che i contributi condominiali di cui si è ingiunto il pagamento erano riferiti al periodo intercorrente tra il 28.01.2009 e il 3.12.2010, durante il quale il De. era obbligato in solido con il Ci.Gi., precedente proprietario.

Evidenzia che diversamente da quanto sostenuto dal Tribunale di Sulmona, la sentenza di primo grado è in contrasto con il principio di non contestazione ex art. 2697 c.c. poiché l'opposto ha fornito ampia prova delle circostanze dedotte mediante produzione dei certificati di pagamento delle spese inerenti tali lavori di ristrutturazione insieme all'allegazione delle tabelle millesimali.

3. Il De.An., costituendosi nel presente grado, resiste all'appello, del quale chiede il rigetto, sostenendo la sua inammissibilità ai sensi dell'art. 342 c.p.c., in quanto non supportato da circostanze di fatto e di diritto atti a provarne la fondatezza. Nel merito deduce l'infondatezza dell'appello, poiché il Condominio Parco Vi. non ha assolto all'onere probatorio di cui all'art. 2697 c.c. in quanto non ha prodotto in giudizio i bilanci consuntivi del periodo in questione.

Evidenzia ulteriormente:

- che le uniche prove allegare sono dei certificati di pagamento emessi dal direttore dei lavori, che non hanno valore probatorio;
- che il debito a cui era tenuto l'appellato consisteva in Euro 4.130,15, il cui pagamento era stato provato;
- che in ogni caso la restante pretesa creditoria era dovuta dal Cimmino, il quale nel giudizio di primo grado ne aveva eccepito la prescrizione, mentre il De. nulla sapeva visto che le delibere assembleari a riguardo non gli erano mai pervenute.

4. Dichiarata la contumacia di Ci.Gi., non costituitosi nel presente grado di giudizio, ritiene questa Corte che l'appello sia immeritevole di accoglimento per le ragioni di seguito esposte.

4.1. La questione preliminare da decidere in questa sede concerne la eccepita violazione dell'art. 342 c.p.c. che non ricorre, con conseguente ammissibilità dell'appello, essendo lo stesso motivato in fatto ed in diritto riguardo la pretesa dell'appellante. Nel merito, il Condominio Parco Vi. si duole del mancato riconoscimento della non contestazione dei documenti da esso prodotti in primo grado, consistenti nei certificati di pagamento della prestazione e nelle tabelle millesimali contenute nel Regolamento condominiale.

4.2 sul punto occorre aderire all'orientamento ormai consolidato affermato dalla giurisprudenza di legittimità in materia condominiale.

La sent. n. 15547 del 2017, Cass. Civ. Sez. VI, in particolare ha sancito che: "L'obbligo di partecipare alle spese condominiali per lavori di natura straordinaria sulle parti comuni sorge alla data di approvazione della delibera assembleare che ne ha disposto l'esecuzione, avendo detta delibera valore costitutivo della relativa obbligazione. Tale momento vale anche nei rapporti tra venditore e acquirente, fatti salvi naturalmente eventuali diversi accordi da loro raggiunti."

Chiarisce ancora altra sentenza di legittimità (cfr. Cass.21860/20) che "E' poi il condominio, il quale (come nel caso in esame) invochi in giudizio la responsabilità solidale dell'acquirente di un'unità immobiliare per contributi relativi alla conservazione o al godimento delle parti comuni, ad essere gravato della prova dei fatti costitutivi del proprio credito, fra i quali è certamente compresa l'inerenza della spesa all'anno in corso o a quello precedente al subentro dell'acquirente (Cass. Sez. 6 - 2, 22/03/2017, n. 7395). Né rileva, in senso contrario, che la vendita sia avvenuta prima dell'approvazione di tutti gli stati di ripartizione dei lavori, ovvero prima che il condomino che aveva approvato la suddetta delibera abbia assolto integralmente ai propri oneri verso il condominio, ovvero quando, come opinato dalla Corte d'appello di Genova, debbano ancora determinarsi i "costi complessivi delle opere", trattandosi di circostanze semmai ostative unicamente all'emissione, nei confronti dell'alienante - che non è più condomino - di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, ex art. 63, comma 1, disp. att. c.c., ma non estintive del debito originario del cedente, né autonomamente costitutive dell'obbligo solidale di chi subentra nei diritti di condominio trascorso il biennio contemplato dalla legge." Nella fattispecie le delibere assembleari che hanno approvato i lavori di ristrutturazione risalgono al 18.11.2007 e al 15.06.2008, date da cui si considera esistente l'obbligazione. Considerando che il De.An. diviene condomino con l'acquisto dell'immobile in data 5.08.2010, egli era tenuto in solido con il Ci.Gi. - precedente proprietario - per gli anni 2009 e 2010. Ciò in forza di quanto previsto dall'art. 63 disp. att. del Cod. Civ. per cui chi subentra nei diritti di un condomino è co-obbligato con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Nel periodo tra il 28.01.2009 e il 3.12.2010, a cui fa riferimento l'appellante, l'assemblea condominiale ha soltanto stabilito una ripartizione delle spese già venute ad esistenza (si veda verbale della delibera assembleare del 30.05.2012).

Per di più questa Corte condivide pienamente quanto affermato dal giudice di primo grado circa l'insufficienza della prova in relazione ai fatti da lui allegati (evenienza che rende superflua qualsiasi contestazione).

Nel caso di specie il valore probatorio dei certificati di pagamento è insussistente, poiché riguarda il rapporto contrattuale d'appalto tra l'emittente dei lavori e il Condominio appaltante. Tali documenti non dimostrano la sussistenza del debito del condomino nei confronti dell'appellante né l'epoca della sua insorgenza, da ritenersi coincidente con quella in cui l'assemblea ha deliberato i lavori.

Inoltre non è sufficiente la produzione delle tabelle millesimali a stabilire la ripartizione delle spese tra i condomini. A tal fine era necessaria l'allegazione del bilancio consuntivo approvato dall'assemblea, in quanto ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle poste passive specificamente indicate (si veda Cass. civ. Sez. II Sent., 09/05/2011, n. 10153).

Il De. era debitore soltanto di Euro 4.130,15 nei confronti del Condominio Parco Vi., come si evince dal consuntivo di gestione del 2012 (cfr. fascicolo di primo grado di parte appellata). Peraltro tale obbligazione risulta estinta dall'appellato, come documentalmente dimostrato dalla presenza dei bollettini di pagamento versati in favore dell'appellante.

Per quanto concerne la restante cifra di Euro 16.375,92 (cfr consuntivo di gestione depositato dall'appellato), questa è relativa ad opere deliberate precedentemente al 2009, per cui era debitore il Ci.Gi..

Come già detto, i certificati di pagamento valgono a dimostrare l'esecuzione del contratto di appalto, pagato a S.A.L., senza dimostrare nulla neppure in merito alla ripartizione delle spese, le quali non possono essere neanche presunte dalle tabelle millesimali.

5. La soccombenza dell'appellante ne comporta la condanna al rimborso, in favore dell'avv. Alfonso Pepe quale antistatario, delle spese del presente grado di giudizio, liquidate come in dispositivo - tenuto conto del valore della controversia e delle attività effettivamente svolte.

Nulla va disposto nei confronti dell'altro appellato rimasto intimato, A norma dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. 115/2002, inserito dall'art. 1, comma 17, legge 228/2012 deve, infine, darsi atto della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'appello interamente rigettato.

P.Q.M.

La Corte di Appello di L'Aquila, definitivamente pronunciando, così decide:

1) rigetta l'appello;

2) condanna l'appellante a rimborsare all'appellato e per esso al procuratore antistatario le spese del presente grado di giudizio, liquidate in Euro 3.777, oltre rimborso forfettario del 15% ed IVA e CAP come per legge;

3) dichiara, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. 115/2002, la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellante, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'appello a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in L'Aquila il 18 marzo 2021.

Depositata in Cancelleria il 22 marzo 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 18 marzo 2021

Massima redazionale

Condominio - Parti comuni - Spese lavori straordinari - Obbligo contribuzione - Insorgenza - Data delibera approvazione

L'obbligo di partecipare alle spese condominiali per lavori di natura straordinaria sulle parti comuni sorge alla data di approvazione della delibera assembleare che ne ha disposto l'esecuzione, avendo detta delibera valore costitutivo della relativa obbligazione. Tale momento vale anche nei rapporti tra venditore e acquirente, fatti salvi naturalmente eventuali diversi accordi da loro raggiunti.