

CORTE D'APPELLO DI ROMA
Sentenza n. 41/2025 del 06-01-2025

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE ### DI ROMA SEZIONE SETTIMA CIVILE così composta: dr. ### e relatore dr. ### dr. ### riunita in camera di consiglio, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 4099 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2022, assunta in decisione all'udienza del 17.07.2024, con termini ex art. 190 cpc, tenutasi con le modalità della trattazione scritta ai sensi dell'art. 127-ter c.p.c., vertente TRA ### s.r.l. (C.F. ###) in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avv. ### (C.F. ###) Appellante - E Condominio di ### n. 7 - ROMA (C.F. ###) in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avv. ### (C.F. ###) Appellato - OGGETTO: impugnazione di delibera assembleare ### di fatto e di diritto della decisione

La società ### S.R.L. ha impugnato la delibera dell'assemblea condominiale, del 15.4.2019, che ha approvato il consuntivo e la ripartizione della gestione del condominio e del riscaldamento anno 2017/2018; il preventivo e la ripartizione della gestione del condominio e del riscaldamento anno 2019/2020; il consuntivo e la ripartizione delle spese relative ai lavori di ascensore; il consuntivo e la ripartizione delle spese relative ai lavori di sostituzione della centrale termica, nonché la ripartizione delle spese per lavori relativi alla rete fognaria; attribuendo alla stessa società la quota di spesa per ### A sostegno dell'impugnativa. ha dedotto di non essere più proprietaria di immobili all'interno del condominio, a seguito di una sentenza dichiarativa dell'intervenuto acquisto per usucapione da parte di terzi.

Il condominio ha opposto i titoli di proprietà degli immobili e di non aver avuto comunicazione di variazioni, ex art. 63, comma 5, disp. att. cc, precisando che la società, nel proporre il giudizio, aveva depositato solo una nota di trascrizione del titolo giudiziale; ha poi aggiunto che le spese riguardavano lavori straordinari deliberati ed eseguiti, prima della

trascrizione prodotta.

Il Tribunale di Roma, con la sentenza n. 333/2022, ha rigettato l'impugnazione, con la condanna al pagamento delle spese.

La motivazione può essere così riassunta: - le obbligazioni condominiali sono obbligazioni propter rem derivanti dalla contitolarità di un diritto reale sulle cose, impianti e servizi comuni e per le quali l'obbligato è individuato sulla base della titolarità del diritto di proprietà o reale di godimento; - per dimostrare la perdita del diritto di proprietà di un bene immobile non è sufficiente produrre in giudizio la nota di trascrizione della sentenza dichiarativa dell'usucapione che non costituisce né un atto di parte né una fonte di prova valida in relazione al titolo cui si riferisce ma un mero documento amministrativo. - la sentenza dichiarativa dell'usucapione, emessa dal Tribunale di Roma in data ###, non è stata prodotta e, in ogni caso, avrebbe potuto produrre effetti solo dopo il passaggio in giudicato, anch'esso da dimostrare; ciò considerata la natura di accertamento della sentenza di usucapione, che, dunque, non è efficace prima del relativo passaggio in giudicato e le diverse problematiche concernenti la effettiva possibilità di procedere alla trascrizione di una sentenza nonostante l'assenza di giudicato; - in ogni caso, l'art 63 disp. att. cc. prevede che "chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto"; - la norma, interpretata in collegamento con l'art. 1130, n. 6, c.c., è applicabile in ogni ipotesi di mutamento della titolarità dell'immobile e quest'ultima norma prevede che ogni variazione dei dati contenuti nel nuovo registro dell'anagrafe condominiale debba essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni dal suo verificarsi; - non risulta che l'amministratore abbia avuto comunicazione del diverso e nuovo titolo di proprietà.

§ La società ### impugna la decisione, articolando due censure.

Con la prima, contesta la mancanza di prova della perdita del diritto di proprietà. In particolare, ravvisa una contraddizione in diritto nella parte in cui si sostiene che la nota di trascrizione di un atto di acquisto, che assolve

ad esigenze di garanzia, rendendo opponibile ai terzi l'atto trascritto, non possa dare prova della nuova proprietà; aggiunge, inoltre, che il giudice ha rilevato d'ufficio la mancanza di prova del giudicato, invece, non eccepita da controparte e, pertanto, da considerare pacifica tra le parti.

Con la seconda censura, contesta l'applicazione dell'art 63 disp. att. c.c., sotto due diversi profili: da un lato, l'incompletezza del ragionamento esposto in sentenza, perché non si traggono le conclusioni che deriverebbero dall'applicazione di tale norma; dall'altro, pur volendo ritenere come conseguenza la responsabilità solidale tra l'### ed il nuovo proprietario, il ragionamento risulterebbe viziato per il chiaro riferimento nella norma ("chi cede diritti a terzi...") all'acquisto a titolo derivativo e non a titolo originario.

§ ### è infondato.

Va preliminarmente chiarito che, ai sensi dell'art. 2644 c.c., la funzione propria della nota di trascrizione è quella di risolvere il conflitto tra soggetti che hanno acquistato lo stesso diritto dal medesimo titolare. Non interessa in alcun modo la validità e l'efficacia dell'atto tra le parti, ma lo rende semplicemente opponibile ai terzi. Ne consegue che è estranea alla prova del diritto di proprietà e, dunque, nel caso di specie, della perdita di esso. Il condominio, nel costituirsi in giudizio, ha immediatamente rappresentato di non essere a conoscenza della nuova proprietà e di non averne mai avuto comunicazione dall'originario condomino, ai sensi dell'art. 63, 5°co., disp. att., c.c., ed ha eccepito il difetto di legittimazione ad impugnare sulla base della stessa prospettazione dei fatti contenuta in citazione; ha poi contestato la produzione della semplice nota di trascrizione di un titolo giudiziale non prodotto in atti e mai comunicato al condominio.

Il titolo giudiziale era, dunque controverso. La società appellante, parte necessaria in quel giudizio, era l'unica ad averne la disponibilità ed aveva l'onere, non assolto, di comunicare la variazione della proprietà all'amministratore di condominio, produrre in giudizio il titolo ed attestare l'intervenuta irrevocabilità.

Va poi sottolineato che il legislatore, con la riforma del 2012, ha inteso

ampliare il panorama dei legittimati passivi nei confronti dei quali l'amministratore (od i terzi creditori) possono agire per il recupero del credito. Per quel che ci riguarda, il nuovo comma 5 del citato art. 63 prevede l'obbligazione del venditore che resta solidalmente obbligato con l'avente causa per i contributi maturati successivamente al trasferimento dell'immobile "fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto". E' vero che la norma si riferisce all'ipotesi di un trasferimento del diritto di proprietà, ma non vi sono ragioni per non estendere analogicamente la portata del dettato legislativo al caso, senz'altro meno ricorrente, dell'acquisto a titolo originario, per usucapione, dovendosi dare rilievo alla responsabilità del precedente proprietario, nei confronti del condominio, in ogni ipotesi di variazione della proprietà. ### di comunicazione, previsto dalla norma, assolve ad esigenze di certezza nei rapporti di gestione condominiale (in tal senso l'art. 1130, n. 6, sulla tenuta del nuovo registro di anagrafe condominiale, strettamente connesso con l'obbligo del cedente ex art. 63 disp. att. c.c. prevedendo anche il termine di 60 giorni per la comunicazione) e di garanzia per il condominio ed i terzi creditori nel recupero dei contributi non pagati dall'obbligato propter rem, quando si verificano variazioni dei diritti sull'immobile, tenendoli quanto più possibile indenni da effetti negativi nei loro confronti.

In conclusione, la lettura sistematica delle norme e l'identità di ratio consente di ritenere applicabile, al di là del dato letterale, la responsabilità solidale prevista dall'art. 63 cit, anche al caso di nuovo acquisto a titolo originario.

§ ### va, dunque, rigettato ed alla soccombenza segue la condanna al pagamento delle spese processuali, anche per questo grado di giudizio, da liquidare applicando le tariffe di cui al d.m. 55/2014, previste per lo scaglione delle controversie di valore fino a 52000,00 ### nella misura medio/minima, considerata la non particolare complessità della controversia ed esclusa la fase istruttoria, del tutto mancata.

P.Q.M.

la Corte, definitivamente pronunciando, sull'appello, proposto dalla società, a

r.l., ### avverso la sentenza del Tribunale di Roma, n. 333/2022, così provvede:
rigetta l'appello, con la condanna al pagamento delle spese di lite, in favore
di controparte, che si liquidano in complessivi ### per compensi professionali,
oltre spese generali nella misura forfettaria del 15% ed accessori di legge;
dichiara la società, a r.l., ### tenuta al versamento dell'ulteriore somma pari
all'ammontare del contributo unificato dovuto ai sensi dell'art. 13 comma 1
quater D.P.R. 115/2012.

Così deciso in ### il giorno 27.12.2024 ### relatore

*copia NON UFFICIALE della Sentenza n. 41/2025 del 06-01-2025 CORTE D'APPELLO DI ROMA reperibile al permalink:
<https://apps.dirittopratico.it/sentenza/cda/roma/2025/41.html#fa95b>*