



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SEZIONE III CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica in persona del Giudice dott. Nicola Antonio D'Amore, ha pronunciato *ex art. 281 sexies c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al **n. 1066/2023 R.G.**, avente ad oggetto “rimborso somme *ex art. 63 disp. att. c.c.*”, promossa da:

Parte_1, con il patrocinio dell'Avv. Sandra Desirée Putignano,

Attore

contro

CP_1, con il patrocinio dell'Avv. Nicola Rigante,

Convenuta

Conclusioni: come da note depositate per l'udienza dell'8.7.2026 – sostituita dal deposito di note di trattazione *ex art. 127 ter c.p.c.* – quivi da intendersi integralmente trascritte.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Nei limiti di quanto rileva ai fini della decisione (cfr. il combinato disposto degli artt. 132 c. 2 n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c.), le posizioni delle parti e l'*iter* processuale possono riepilogarsi come segue.

Con atto di citazione ritualmente notificato *Parte_1* ha evocato in giudizio *CP_1* per l'udienza del 24.4.2023, instando per l'accoglimento delle seguenti conclusioni: <<1. *accertare che gli interventi straordinari effettuati sulle parti comuni dello stabile di Via Cardassi n. 19 Bari successivamente alla stipula dell'Atto di compravendita del 26 luglio 2021 erano stati individuati, deliberati e impegnati ben prima che il Sig. Parte_1 acquistasse – per il prezzo richiesto – l'unità immobiliare di proprietà della Sig.ra CP_1 e, conseguentemente, dichiarare che obbligata al pagamento del relativo onere di spesa era la Sig.ra CP_1*; 2. *per l'effetto condannare la Sig.ra CP_1 a rimborsare al Sig. Parte_1 la somma di € 9.866,23 (dal medesimo corrisposti per il titolo in questione*

all'Amministrazione condominiale di Via Cardassi n. 19, in via di anticipazione e con riserva di ripetizione); e/o, in subordine, la minor somma che sarà ritenuta di giustizia; nonché al pagamento, in favore del Sig. Parte_1 degli interessi legali sull'importo riconosciuto come dovuto, dalla costituzione in mora all'effettivo soddisfo.

3. In via subordinata, accertare e dichiarare che la Sig.ra CP_1 ha violato il principio generale di cui all'art. 1337 c.c. omettendo di riferire, anche in sede di stipula, al Sig. Parte_1 della Delibera assunta il 7 giugno 2021, nonché degli "accadimenti" successivi all'assunzione di detta delibera e conseguenti la rinuncia da parte di Controparte_2 ad effettuare i lavori Parte_2 ad iniziare nel luglio 2021 e, per l'effetto, condannare la Sig.ra CP_1 a risarcire al Sig. Parte_1 a titolo di danni subiti, la somma di € 9.866,23 (corrispondente al maggior aggravio economico di cui il Sig. Pt_1 si è dovuto far carico in conseguenza della suddetta violazione di legge) e/o, in subordine, quella minor somma che sarà ritenuta di giustizia, oltre interessi e rivalutazione come per legge dalla costituzione in mora all'effettivo soddisfo.

4. In via istruttoria si fa riserva di ulteriori argomentazioni, precisazioni e modificazioni, nonché di deduzioni istruttorie nei termini previsti dall'art. 183 6° comma c.p.c. di cui si chiede sin d'ora la concessione>>.

A sostegno delle domande, l'attore ha dedotto che:

- in esecuzione della proposta d'acquisto del 24 marzo 2021, con Atto del 26 luglio 2021 a rogito del Notaio Persona_1, l'attore acquistava dalla Sig.ra CP_1 per il prezzo di € 220.000,00, la piena proprietà dell'appartamento posto al 4° piano sul piano terra di uno stabile degli anni '40, senza ascensore, in Bari alla Via Cardassi n. 19, composto da 4 vani, accessori e pertinenziale locale ad uso lavatoio; all'art. 8 dell'Atto di compravendita è dato leggere "... la venditrice dichiara di essere in regola con i pagamenti di ... spese ... condominiali ... afferenti l'immobile in oggetto ...";
- il 6 settembre 2021 l'Amministrazione condominiale di Via Cardassi n. 19 trasmetteva al Sig. Pt_1 una convocazione assembleare per il 13/14 settembre 2021 (all'o.d.g.: "Analisi preventivi e scelta Ditta a seguito di rinuncia da parte della Ditta scelta nell'Assemblea del 7 giugno 2021 per l'esecuzione dei lavori di manutenzione del Condominio ..."); allegata alla convocazione vi era copia della nota che il 29 giugno 2021 Controparte_2 aveva inviato via e-mail all'Ing. Controparte_3, il cui testo si riporta: "Buongiorno Ingegnere, volevo informarla che ieri, 28.06.2021, ci è stato comunicato di aver vinto una gara abbastanza importante su Altamura e che dovremmo iniziare i lavori già dalla metà di luglio. Con questo, a malincuore, siamo impossibilitati

ad effettuare i lavori presso il condominio di Via Cardassi 19. Ci scusiamo di dover rinunciare a questa opportunità di lavoro, ma la nostra forza lavoro non ci permette di effettuare due cantieri contemporaneamente”;

- da tale documentazione il Sig. *Pt_1* deduceva: che il 7 giugno 2021 l'Assemblea condominiale di Via Cardassi 19 aveva deliberato l'affidamento di alcuni lavori di manutenzione delle parti comuni dello stabile a *Controparte_2* che il successivo 29 giugno *Controparte_2* aveva rappresentato la sopraggiunta “impossibilità ad effettuare i lavori ...”; che si rendeva pertanto necessario affidare ad altra impresa gli interventi deliberati;

- ignorando quali fossero state le iniziative condominiali assunte in argomento anteriormente l'acquisto del suddetto appartamento, il Sig. *Pt_1* al fine di avere piena cognizione di quanto si andava a discutere e deliberare, chiedeva e otteneva dall'Amministratore del Condominio copia dei verbali assembleari afferenti i lavori in questione; unitamente ai verbali l'Amministratore del Condominio rimetteva copia della Relazione tecnica e del Capitolato tecnico/Computo metrico afferenti gli interventi a realizzarsi; entrambi i suddetti documenti risultavano redatti nel maggio 2020 dal summenzionato Ing. *Controparte_3* ;

- dalla documentazione rimessagli dall'Amministratore del Condominio il Sig. *Pt_1* apprendeva che: il 28 gennaio 2019 l'Assemblea condominiale, all'unanimità, compresa la Sig.ra *CP_1* aveva individuato alcuni interventi necessari per il restauro conservativo delle parti comuni dello stabile e dato “mandato all'Amministratore di chiedere un preventivo di spesa ad un tecnico per computare, disciplinare e dirigere i lavori”; il successivo 18 marzo l'Assemblea condominiale aveva conferito all'Ing. *Controparte_3* l'incarico di redigere un Capitolato tecnico – Computo metrico afferente gli interventi a realizzarsi; il 10 gennaio 2021 l'Amministratore del Condominio aveva inviato ai Condomini copia della Relazione tecnica e del Capitolato tecnico/Computo metrico redatti dall'Ing. *CP_3* nel maggio 2020; il 24 maggio l'Assemblea condominiale, dopo aver esaminato 4 preventivi di spesa presentati da altrettante imprese edili sulla base di detto Capitolato/Computo metrico, aveva dato mandato all'Ing. *CP_3* e all'Amministratore di contattare le Imprese B.R. Edil (preventivo di € 32.375,20) e *Controparte_2* (preventivo di € 42.438,00) al fine di acquisire dalle stesse chiarimenti in ordine alle proposte; per l'ipotesi che dette imprese non avessero assicurato l'ultimazione dei lavori entro novembre 2021, i summenzionati avrebbero dovuto “contattare Tecno Intonaci di Casulli Michele

(preventivo di € 85.217,00) cui chiedere eventuale sconto e disponibilità”; il 7 giugno 2021 l’Assemblea condominiale aveva deliberato: 1. di appaltare gli interventi di cui al Capitolato tecnico del maggio 2020 a *Controparte_2* “che verbalmente si era impegnata ad iniziare i lavori nel mese di luglio” per € 42.438,00; 2. l’affidamento della Direzione lavori all’Ing. *CP_3* (con impegno di spesa, per competenze professionali, di € 2.150,00 oltre 4% per INARCASSA); 3. la nomina dell’Ing. *Persona_2* quale Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione; nel verbale era dato altresì leggere che “l’Amministratore provvederà alla ripartizione delle quote tra i Condomini e si impegna a riscuoterle quanto prima”;

- nulla era dato conoscere su cosa fosse accaduto a livello condominiale successivamente al 7 giugno 2021, nonché a seguito della rinuncia di *Controparte_2* ad effettuare i lavori; al riguardo si ha motivo di ritenere che del venir meno di *Controparte_2* l’Amministratore del Condominio ne avesse informato i Condomini e concordato con gli stessi l’acquisizione di ulteriori preventivi di spesa, nonché l’indizione di una ulteriore Assemblea – come poi è avvenuto – al fine di affidare l’esecuzione degli interventi straordinari ormai deliberati;

- preso atto dei suddetti accadimenti, il Sig. *Pt_1* partecipava ai lavori assembleari del 14 settembre 2021, astenendosi dal prendere posizione su quanto si andava a discutere e deliberare;

- il 29 settembre l’Amministratore del Condominio comunicava l’affidamento dei lavori all’Impresa *Parte_3* per € 48.000,00 e, contestualmente, inviava Piano di riparto degli importi che si sarebbero dovuti versare entro il 10 ottobre a titolo di primo acconto;

- di tanto il Sig. *Pt_1* ne informava tempestivamente, via cavo, la Sig.ra *CP_1* e nel contempo invitava la stessa a farsi carico del relativo onere di spesa; il 5 ottobre 2021 il Sig. *Pt_1* formalizzava l’invito e contestualmente rimetteva alla Sig.ra *CP_1* copia della documentazione dalla medesima richiestagli via cavo; a fronte del suddetto invito la Sig.ra *CP_1* lo stesso 5 ottobre, trasmetteva al Sig. *Pt_1* via messaggio telefonico, copia di una nota datata 24 luglio 2021 con cui l’Amministratore del Condominio la “informava che alla data odierna non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria”; in ragione delle inequivocabili risultanze documentali il Sig. *Pt_1* con nota a mezzo e-mail del 06 ottobre, inviata p.c. all’Amministratore del Condominio Sig. *CP_4*, rilevava la palese inattendibilità della suddetta “informativa”; alcun riscontro faceva seguito a detta nota; inesitate rimanevano altresì le

sollecitazioni volte a sottoporre alla considerazione della Sig.ra CP_1 le ragioni per cui l'onere di spesa di che trattasi le facesse carico;

- nel silenzio della Sig.ra CP_1 il Sig. Pt_1 in ottemperanza al disposto di cui all'art. 63 comm. IV disp. att. c.c. in tema di responsabilità solidale fra venditore e acquirente e al fine di non compromettere l'avvio, la prosecuzione e la conclusione dei deliberati interventi di manutenzione straordinaria, provvedeva a versare all'Amministrazione condominiale, senza che tanto costituisse riconoscimento di debito, quanto di volta in volta gli veniva chiesto per la causale in questione; tutti i versamenti, per complessivi € 9.866,23, venivano effettuati in via di anticipazione e con riserva di ripetizione;

- altresì, non riscontrata rimaneva la nota con cui il 21 dicembre 2021 il Sig. Pt_1 nell'ottica di prevenire il contenzioso, invitava la Sig.ra CP_1 a riconsiderare le circostanze che erroneamente l'avevano indotta a ritenere che al 26 luglio 2021 (data di stipula del Contratto di compravendita) il Condominio di Via Cardassi n. 19 non avesse deliberato l'esecuzione di alcun intervento straordinario sulle parti comuni dello stabile;

- il 19 febbraio 2022 il Sig. Pt_1 notificava alla Sig.ra CP_1 "Atto di diffida e costituzione in mora" con invito a rimborsargli quanto anticipato; con nota 8 marzo 2022, a firma dell'Avv. Nicola Rigante, la Sig.ra CP_1 "impugnava e contestava ogni avversa richiesta in quanto infondata ed illegittima sia nelle ragioni di fatto che di diritto"; il 28 marzo 2022, nell'auspicio di risolvere stragiudizialmente la vicenda, il Sig. Pt_1 invitava la Sig.ra CP_1 a concludere convenzione di negoziazione assistita ai sensi del D.L. n. 132/2014 convertito in L. n. 162/2014; con nota del 24 aprile 2022 la Sig.ra CP_1 per il tramite dell'Avv. Nicola Rigante, comunicava di non aderire all'invito "in quanto non tenuta ad alcun rimborso".

CP_1 si è costituita il 4.4.2023, contestando gli avversi assunti ed instando per il rigetto delle domande e per la condanna della controparte al pagamento delle spese processuali ed al risarcimento ex art. 96 c.p.c. In particolare, la convenuta ha dedotto l'assenza di lavori "deliberati" all'assemblea del 7 giugno 2021, stante il carattere programmatico della stessa (laddove la delibera di approvazione dei lavori sarebbe stata adottata il 14 settembre 2021, allorquando il Pt_1 era divenuto proprietario dell'immobile) e l'inconfigurabilità della responsabilità ex art. 1337 c.c. *ex adverso* invocata.

Assegnati i richiesti termini ex art. 183 c. 6 c.p.c., all'esito la causa è stata rinviata per la discussione ex art. 281 *sexies* c.p.c. all'udienza dell'8.7.2026, sostituita dal deposito di note di trattazione ex art. 127 *ter* c.p.c., giusta decreto depositato il 17.6.2026.

Preliminarmente, va osservato che la causa è matura per la decisione: sul punto, le istanze istruttorie avanzate dalle parti – non ammesse in corso di causa e reiterate nelle note di trattazione per l'udienza dell'8.7.2026 – risultano irrilevanti e superflue ai fini della decisione.

Scendendo al merito della questione, va osservato quanto segue.

Secondo il costante orientamento della giurisprudenza di legittimità, *“In tema di riparto delle spese condominiali per l'esecuzione di lavori consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione sulle parti comuni, laddove, successivamente alla delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione di tali interventi, sia venduta un'unità immobiliare sita nel condominio, i costi di detti lavori gravano, secondo un criterio rilevante anche nei rapporti interni tra compratore e venditore, su chi era proprietario dell'immobile compravenduto al momento dell'approvazione di detta delibera, la quale ha valore costitutivo della relativa obbligazione, anche se poi le opere siano state, in tutto o in parte, realizzate in epoca successiva all'atto traslativo, con conseguente diritto dell'acquirente a rivalersi nei confronti del proprio dante causa, per quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva ex art. 63 disp. att. c.c., salvo che sia diversamente convenuto tra venditore e compratore, pur rimanendo comunque inopponibili al condominio i patti eventualmente intercorsi tra costoro”* (cfr., ex multis, Cass. n. 11199/2021).

Ciò posto, dall'esame del compendio probatorio emerge che:

- la deliberazione assembleare del 7.6.2021 (cfr. all. 8 all'atto di citazione), assunta anteriormente all'atto di acquisto dell'immobile da parte del **Pt_1** (stipulato il 26.7.2021: cfr. all. 2 all'atto di citazione), costituisce sicuramente una delibera di approvazione dei lavori sia in base al tenore letterale del testo sia in base al suo esame complessivo; invero, con tale deliberazione risultano: a) appaltati gli interventi di cui al Capitolato tecnico del maggio 2020 a **Controparte_2** per € 38.580,00 oltre IVA;
- b) affidata la Direzione lavori all'Ing. **CP_3** (con relativo impegno di spesa per competenze professionali); c) nominato l'Ing. Attorre quale Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione;
- pertanto, diversamente da quanto eccepito la convenuta, tale deliberazione ha valenza costitutiva dell'obbligazione di pagamento e non meramente programmatica;
- la conferma di quanto sopra è offerta dalla circostanza che ivi è indicato che l'amministratore avrebbe provveduto alla ripartizione della spesa sulla base dei

millesimi, impegno seguito dalla tabella di ripartizione datata 15.6.2021 (cfr. all. 28 alla memoria *ex art.* 183 c. 6 n. 2 c.p.c. di parte attrice);

- in ogni caso, ad ulteriore conferma, va osservato che il deliberato del 7.6.2021 fa seguito alle seguenti vicende: il 28.1.2019 l'assemblea condominiale aveva individuato alcuni interventi necessari per il restauro conservativo delle parti comuni dello stabile e dato mandato all'amministratore di chiedere un preventivo di spesa ad un tecnico per computare, disciplinare e dirigere i lavori (cfr. all. 5 all'atto di citazione); il 18.3.2019 l'assemblea approvava il preventivo dell'Ing. **CP_3** per la redazione di un Capitolato tecnico-Computo metrico afferente gli interventi a realizzarsi (cfr. all. 6 all'atto di citazione); il 10.1.2021 l'amministratore del condominio inviava ai condomini copia della relazione tecnica e del Capitolato tecnico-Computo metrico redatti dall'Ing. **CP_3** nel maggio 2020 (cfr. all. 7 all'atto di citazione); il 24.5.2021 l'assemblea, dopo aver esaminato 4 preventivi di spesa presentati da altrettante imprese edili sulla base di detto Capitolato/Computo metrico, dava mandato all'Ing. **CP_3** e all'amministratore di contattare le Imprese B.R. Edil e **Controparte_2** al fine di acquisire dalle stesse chiarimenti in ordine alle proposte e, per l'ipotesi che dette imprese non avessero assicurato l'ultimazione dei lavori entro novembre 2021, i summenzionati avrebbero dovuto contattare Tecno Intonaci di Casulli Michele cui chiedere eventuale sconto e disponibilità (cfr. all. 7 all'atto di citazione).

Alla luce di tanto, risulta evidente che i lavori deliberati dall'assemblea il 7.6.2021 risultino da un atto anteriore al rogito di acquisto dell'immobile in condominio da parte del **Pt_1** (avvenuto il 26.7.2021), onde le relative spese erano di competenza dell'alienante **CP_1** conseguentemente, il **Pt_1** quale acquirente, ha diritto a rivalersi nei confronti del proprio dante causa, per quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva *ex art.* 63 disp. att. c.c., che nella specie ammonta ad euro 9.866,23 (cfr. all. 16, 19 e 21 all'atto di citazione).

Pertanto, in accoglimento della domanda principale e con assorbimento della domanda subordinata, la convenuta va condannata al rimborso in favore dell'attore della suddetta somma, oltre interessi nella misura legale dalla costituzione in mora al soddisfo e con esclusione della rivalutazione monetaria, trattandosi di debito di valuta.

Le spese processuali seguono la soccombenza della convenuta *ex art.* 91 c.p.c. e sono liquidate come da dispositivo in base al D.M. n. 55/2014 e ss.mm.ii. (tabella n. 2; valori medi della finca n. 3, in considerazione del valore del *decisum*; con riduzione delle voci di compenso nella misura del 50% *ex art.* 4 c. 1, in considerazione della non particolare

difficoltà delle questioni affrontate, della ridotta attività difensiva e dell'assenza di istruttoria giudiziale).

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa in epigrafe indicata, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- in accoglimento della domanda principale, accerta che gli interventi straordinari effettuati sulle parti comuni dello stabile di Via Cardassi n. 19 Bari successivamente alla stipula dell'atto di compravendita del 26.7.2021 sono stati deliberati prima che [...] *Pt_1* acquistasse l'unità immobiliare di proprietà di *CP_1* e, per l'effetto, condanna *CP_1* al rimborso in favore di *Parte_1* dell'importo di euro 9.866,23, oltre interessi legali dalla costituzione in mora al soddisfo;
- condanna *CP_1* alla rifusione delle spese processuali in favore di [...] *Pt_1* liquidate in euro 2.538,50 per compensi professionali ed in euro 278,68 per esborsi documentati, oltre rimborso spese forfetarie nella misura del 15%, C.P.A. ed I.V.A., se dovuta, come per legge.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Bari, 8.7.2026

Il Giudice

Nicola Antonio D'Amore