

Tribunale di Torino, 19 novembre 2009 – Est. Di Capua.

Condominio negli edifici – Subentro nei diritti di un condomino – Obbligo solidale di pagamento dei contributi – Pagamento dei riporti degli esercizi precedenti – Esclusione.

L'art. 63, comma 2, disp. att. codice civile, ai sensi del quale "chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente", deve essere interpretato nel senso che l'obbligo ivi previsto concerne unicamente l'esercizio in corso e quello precedente e non anche i "riporti" degli esercizi precedenti, il cui pagamento può essere richiesto esclusivamente al precedente proprietario dell'immobile. (edc) (riproduzione riservata)

IL CASO.it

omissis

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Sul rito applicabile alla presente causa.

1.1. Si deve premettere che la presente causa è stata instaurata successivamente al 01 marzo 2006 e, quindi, è assoggettata alla riforma al codice di rito introdotta:

- dall'art. 2, commi 3, lettere b-bis), b-ter), c-bis), c-ter), c-quater), c-quinqües), e-bis) ed e-ter), 3-bis e 3-ter, lettera a), del D.L. n. 35/2005 (c.d. "Decreto competitività"), convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 80/2005 ed ulteriormente modificato dall'art. 1 della Legge n. 263/2005;
- dall'art. 2 della Legge n. 263/2005.

§ Infatti, ai sensi dell'art. 2, comma 3-quinqües, D.L. n. 35/2005, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 80/2005 (comma inserito dall'art. 8, comma c. 1, D.L. n. 115/2005, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 168/2005; sostituito dall'art. 1, comma c. 6, Legge n. 263/2005, a decorrere dal 29 dicembre 2005 e, successivamente, modificato dall'art. 1, comma c. 1, D.L. n. 271/2005, non convertito in legge -comunicato pubblicato nella G.U. 1° marzo 2006. n. 50-; tali ultime modifiche sono state recepite dall'art. 39-quater, comma c. 1, D.L. n. 273/2005, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 51/2006): "Le disposizioni di cui ai commi 3, lettere b-bis), b-ter), c-bis), c-ter), c-quater), c-quinqües), e-bis) ed e-ter), 3-bis e 3-ter, lettera a), entrano in vigore il 1° marzo 2006 e si applicano ai procedimenti instaurati successivamente a tale data di entrata in vigore.

§ A sua volta, ai sensi dell'art. 2, comma 4, Legge n. 263/2005 (comma modificato dall'art. 2, comma c. 1, D.L. n. 271/2005, non convertito in legge -comunicato pubblicato nella G.U. 1° marzo 2006. n. 50-; tali modifiche sono state recepite dall'art. 39-quater, comma c. 2, D.L. n. 273/2005, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 51/2006): "Le disposizioni dei commi 1, 2 e 3 entrano in vigore il 1° marzo 2006 e si applicano ai procedimenti instaurati successivamente a tale data di entrata in vigore"

1.2. Peraltro, la presente causa è stata instaurata anteriormente al 04 luglio 2009, e, quindi, non trovano applicazione le disposizioni della recente Legge 18 giugno 2009 n. 69 ("Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile", pubblicata sulla G.U. n. 140 del 19-6-2009 - Suppl. Ordinario n. 95 ed entrata in vigore il 4/7/2009), che modificano il codice di procedura civile e le disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile, fatta peraltro eccezione per gli artt. 132, 345 e 616 c.p.c. e l'art. 118 disp. attuaz. c.p.c., come modificati dalla predetta Legge.

§ Infatti, l'art. 58 Legge 18 giugno 2009 n. 69 prevede testualmente quanto segue:

"1. Fatto salvo quanto previsto dai commi successivi, le disposizioni della presente legge che modificano il codice di procedura civile e le disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile si applicano ai giudizi instaurati dopo la data della sua entrata in vigore".

2. Ai giudizi pendenti in primo grado alla data di entrata in vigore della presente legge si applicano gli articoli 132, 345 e 616 del codice di procedura civile e l'articolo 118 delle disposizioni per l'attuazione del codice di procedura civile, come modificati dalla presente legge.

IL CASO.it

3. Le disposizioni di cui ai commi quinto e sesto dell'articolo 155 del codice di procedura civile si applicano anche ai procedimenti pendenti alla data del 1° marzo 2006."

2. Sulle deduzioni istruttorie riproposte dal convenuto.

2.1. Il convenuto ha richiamato le istanze istruttorie dedotte nella propria memoria ex art. 183, 6° comma, n. 2), c.p.c., depositata in data 29.07.2009.

2.2. L'istanza non può trovare accoglimento.

Invero, come già osservato dal Giudice Istruttore nell'Ordinanza datata 7.11.2008, le prove orali ivi dedotte risultano irrilevanti, vertendo su circostanza già dedotta in comparsa di costituzione e risposta e non contestata da controparte (se non con riguardo alla sua rilevanza).

3. Sulla domanda di merito proposta da parte attrice-ricorrente.

I) Il primo motivo di impugnazione.

3.1. Come si è detto, parte attrice-ricorrente ha chiesto, per i motivi esposti in narrativa, di annullare e/o dichiarare inefficace la delibera assunta dall'Assemblea del Condominio di Via * n. * in data 29.11.2007 e, per l'effetto, di tutte le decisioni nella stessa assunte.

3.2. Giova premettere che, ai sensi dell'art. 1137 c.c. ("Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea"):

"Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa.

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti".

3.3. Giova altresì premettere che, secondo l'orientamento della Cassazione a Sezioni Unite, meritevole di essere condiviso, in tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi "nulle" le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi "annullabili" le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto (cfr. per tutte: Cass. civile, sez. un., 07 marzo 2005, n. 4806 n. Giust. civ. Mass. 2005, 3, in D&G - Dir. e giust. 2005, 14 15 ed in Giur. it. 2005, 2042).

3.4. Ciò premesso, la suddetta domanda risulta fondata e meritevole di accoglimento.

Invero, risulta innanzitutto sufficientemente provato quanto segue:

- con rogito Notaio P. C. C. in data 31.8.2004, rep. n. 290609 racc. n. 31763, la società R. S.r.l. acquistava la piena proprietà dell'unità immobiliare sita in TORINO, Via * n. *, piano terreno, adibita ad uso commerciale (cfr. la copia del citato rogito notarile prodotta da parte attrice-ricorrente sub doc. 1);

- nel corso dell'assemblea del CONDOMINIO DI VIA * N. * - TORINO tenutasi in seconda convocazione il 29.11.2007, alla quale non prendeva parte il legale rappresentante della società R. S.r.l., veniva, tra l'altro, approvato il rendiconto consuntivo gestione 2005/2006 (cfr. la copia del verbale della citata delibera prodotta da parte attrice-ricorrente sub doc. 2);

IL CASO.it

- la suddetta delibera veniva adottata in sostituzione della precedente delibera tenutasi in data 20.4.2007, la quale era stata a sua volta impugnata dalla società R. S.r.l. con ricorso notificato al Condominio il 28.6.2007 sia sotto il profilo formale della tardività della convocazione, sia dal punto di vista sostanziale per l'erroneità dell'importo attribuito alla

predetta società a titolo di spese condominiali (cfr. la copia del verbale della citata delibera del 20.4.2007 prodotta da parte attrice-ricorrente sub doc. 3).

IL CASO.it

3.5. Ciò chiarito, la predetta delibera assembleare assunta in data 29.11.2007 risulta invalida e, precisamente, nulla (tenuto conto del citato orientamento delle Sezioni Unite), per violazione dell'art. 63, 2° comma, disp. attuaz. c.c., ai sensi del quale "chi subentra nei diritti di un condominio e obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Nel caso di specie, la società R. S.r.l., essendo subentrato nei diritti del precedente condomino in forza del citato rogito Notaio P. C. C. in data 31.8.2004, era ed è solidalmente obbligato con il venditore soltanto al pagamento delle spese condominiali relative al 2004 ed al 2003.

Invece, la predetta delibera, approvando il rendiconto consuntivo gestione 2005/2006, ha posto a carico della società R. S.r.l. non soltanto la morosità del precedente proprietario M. M. relativa alle singole annualità 2003 e 2004, ma anche quella relativa alle annualità maturate precedentemente al 2003, come si evince dall'esame dei docc. 3) e 4) prodotti dall'attrice-ricorrente.

3.6. Ora, la citata norma di cui all'art. 63, 2° comma, disp. attuaz. c.c., dev'essere interpretata nel senso che l'obbligo ivi previsto concerne unicamente l'esercizio in corso e quello precedente e non anche i "riporti" degli esercizi precedenti, il cui pagamento può essere richiesto esclusivamente al precedente proprietario dell'immobile.

Tale interpretazione, oltre ad essere fedele al dettato letterale della citata norma, trova conferma nel raffronto con l'art. 1104, ult. comma, c.c. che, relativamente agli obblighi dei partecipanti nella comunione, prevede che "il cessionario del partecipante è tenuto in solido con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati".

E' evidente, infatti, che l'art. 63, 2° comma, disp. attuaz. c.c., dettata in materia di condominio, si trova in rapporto di specialità rispetto all'art. 1104, ult. comma, c.c. .

Del resto, la Cassazione ha affermato che "la responsabilità solidale dell'acquirente per il pagamento dei contributi dovuti al condominio dal venditore è limitata al biennio precedente all'acquisto, trovando applicazione l'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ., e non già l'art. 1104 cod. civ., atteso che, giusta il disposto di cui all'art. 1139 cod. civ., la disciplina dettata in tema di comunione si applica (anche) al condominio solamente in mancanza di norme che (come appunto il citato art. 63) specificamente lo regolano" (cfr. in tal senso: Cass. civile 18 agosto 2005 n. 16975).

Correttamente, dunque, è stato affermato in giurisprudenza che "non è ammessa un'applicazione estensiva dell'art. 63 disp.att. c.c., il quale dispone che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente" (cfr. in tal senso: Tribunale Reggio Emilia, 07 dicembre 1990 in Giur. merito 1992, 1172).

3.7. Il Condominio convenuto non può, pertanto, richiedere alla società R. S.r.l. il pagamento di somme dovute per morosità relative ad esercizi precedenti al 2004 e 2003 anche se le precedenti deliberazioni non sono state impugnate.

Invero, finanche in sede di opposizione a decreto ingiuntivo emesso su ricorso dell'amministratore per il pagamento di oneri condominiali deliberati dall'assemblea, il singolo condomino può validamente contestare la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione, ovvero il verbale della delibera assembleare (non anche la validità della stessa, denunziabile in via separata con l'impugnazione di cui all'art. 1137 c.c.), tenuto conto che l'attualità del suo debito non è subordinata alla validità della delibera, ma solo alla sua perdurante efficacia (cfr. in tal senso: Cass. civile, sez. II, 24 agosto 2005, n. 17206 in Giust. civ. Mass. 2005, 6).

3.8. Pertanto, in accoglimento del primo motivo di impugnazione proposto dall'attrice-ricorrente, la delibera assunta dall'assemblea del CONDOMINIO DI VIA * N. * - TORINO in data 29.11.2007 dev'essere dichiarata nulla, nella parte in cui ha approvato il rendiconto consuntivo gestione 2005/2006.

IL CASO.it

4. (Segue:) II) Il secondo motivo di impugnazione.

4.1. Con un secondo motivo di impugnazione della delibera assunta in data 29.11.2007, parte attrice-ricorrente ha dedotto l'illegittimità del rendiconto consuntivo approvato dall'assemblea per aver posto a carico della società R. S.r.l., in riferimento alla quota spettante per le spese di acqua potabile, un numero di 10 persone, con conseguente

richiesta di pagamento della somma di Euro 1.212,48.

4.2. Tale motivo di impugnazione non risulta fondato, in quanto, come correttamente eccepito dal Condominio convenuto, la ripartizione delle spese in questione trova il suo legittimo presupposto nella precedente deliberazione assembleare assunta in data 29.06.2004 (cfr. il verbale della citata delibera prodotta dal convenuto sub doc. 14) la quale, a differenza di quanto si è detto in precedenza con riguardo alla violazione dell'art. 63, 2° comma, disp. attuaz. c.c., non risulta illegittima (tenuto anche conto che nessuna delle parti ha prodotto una copia del regolamento di Condominio).

5. Sulle spese processuali.

IL CASO.it

In virtù della soccombenza reciproca delle parti, ai sensi dell'art. 92, 2° comma, c.p.c., le spese processuali devono essere integralmente compensate tra le parti.

P.Q.M.

IL TRIBUNALE DI TORINO, Sezione Terza Civile, in composizione monocratica, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa e definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. 518/08 R.G. promossa dalla società R. S.r.l., in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro tempore dott. G. F. (parte attrice-ricorrente) contro il CONDOMINIO DI VIA * N. * - TORINO, in persona dell'amministratore pro tempore Rag. S. S. (parte convenuta), nel contraddittorio delle parti, in accoglimento del primo motivo di impugnazione:

1) Dichiara la nullità della deliberazione assunta dall'assemblea del CONDOMINIO DI VIA * N. * - TORINO in data 29.11.2007, nella parte in cui ha approvato il rendiconto consuntivo gestione 2005/2006, per violazione dell'art. 63, 2° comma, disp. attuaz. c.c. .

2) Compensa integralmente le spese processuali tra le parti, ai sensi dell'art. 92, 2° comma, c.p.c. .

Così deciso in Torino, in data 19 novembre 2009

Sentenza n 7873/98, depositata in data 19 novembre 2009