



## **Ragioni in fatto e in diritto della decisione**

Considerato che:

con atto di citazione ritualmente notificato in data 21.7.2010 l'attore proponeva opposizione avverso il d.i. n. 160/2010 emesso dal Tribunale di Marsala in data 20.5.2010 (notificatogli in data 16.6.2010) a mezzo del quale gli era stato ingiunto di pagare a favore dell'opposto la somma di € 8.243,35, oltre interessi e spese del procedimento monitorio, rappresentando di aver pagato in data 15.7.2010 la somma di € 531,53 per spese maturate al 21.6.2010 comprensiva anche della somma di € 429,53 ingiuntagli e di essere divenuto proprietario dell'appartamento posto al piano sesto dell'edificio condominiale *de quo* per averlo acquistato da CCCC in virtù dell'atto di compravendita siglato in data 11.8.2008 a rogito Notaio G. Galfano di Marsala; asseriva che l'obbligazione di pagare la somma di € 7.813,82 sarebbe rimasta a carico del proprietario del bene dal momento che la spesa era stata deliberata dal Condominio in data 21.11.2007 e 5.12.2007 e che il medesimo aveva assunto siffatta obbligazione in seno al contratto preliminare di compravendita siglato in data 28.3.2008 "*così liberandolo da ogni obbligazione al riguardo*" non trasfusa "*per mera distrazione*" nell'atto pubblico notarile;

chiedeva, in via preliminare, tra l'altro, di essere autorizzato a chiamare in causa il suo dante causa (con conseguente differimento dell'udienza di prima comparizione delle parti); nel merito, ritenere e dichiarare che il Condominio opposto non gli è creditore della somma ingiunta di € 7.813,82; ritenere e dichiarare insussistente il credito di € 429,53 per avvenuto pagamento in data 15.7.2010; in subordine, ritenere e dichiarare che tenuto al pagamento della somma di € 7.813,82 è il terzo chiamato in causa, CCCC, in forza della specifica pattuizione contenuta nel contratto preliminare del 28.3.2008; per l'effetto, revocare il d.i. opposto; con vittoria delle spese di lite;

la convenuta si costituiva tempestivamente in giudizio, in data 8.11.2010, deducendo, tra l'altro, che ai sensi del'art. 63 comma 2, disp. att. cod. civ., l'acquirente risponde in solido con il venditore del pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente il trasferimento della proprietà del bene; che, tra l'altro, l'alienante non potrebbe più essere raggiunto da d.i. in quanto non più condomino; che le eventuali diverse pattuizioni intercorse tra le parti "*potranno eventualmente dare luogo ad azioni di rivalsa e non hanno valenza nei confronti dei terzi*" e che, in ogni caso, i lavori di manutenzione, conservazione e rifacimento delle parti comuni del condominio erano ultimati in data 10.9.2010 e dunque successivamente all'acquisto dell'appartamento da parte dell'opponente; chiedeva, tra l'altro, rigettare integralmente l'opposizione proposta perché infondata in fatto e in diritto, confermarsì il d.i. opposto; dirsi e comunque condannarsi controparte al pagamento della somma di € 7.813,82 oltre interessi; condannare l'opponente *ex art. 96 c.p.c.* per lite temeraria; con vittoria delle spese di lite;

autorizzata la chiamata in causa del terzo, questi, pur ritualmente citato in giudizio, non si costituiva e all'udienza del 28.6.2011 ne veniva dichiarata la contumacia;

quindi, concessi i termini di cui all'art. 183 sesto comma c.p.c., su richiesta congiunta delle parti, la causa è stata assegnata a sentenza sulle conclusioni precisate come in epigrafe.

Le domande formulate da parte attrice sono fondate e come tali debbono trovare accoglimento nei limiti e per le ragioni che di seguito si esporranno.

*In primis*, com'è noto, per effetto dell'opposizione proposta avverso il d.i. non si verifica alcuna inversione della posizione sostanziale delle parti nel giudizio contenzioso, nel senso che il creditore mantiene la veste di attore e l'opponente quella di convenuto e ciò esplica i suoi effetti non solo in ordine alla distribuzione dell'onere della prova, ma altresì in ordine ai poteri e alle preclusioni processuali rispettivamente previsti per ciascuna delle parti. Ne consegue che, non conciliandosi il disposto di cui all'art. 269 cod. proc. civ. con l'opposizione a d.i. e non potendo le parti originariamente essere altre che il soggetto ricorrente in sede monitoria e il soggetto nei cui confronti detta istanza è stata rivolta, ben ha fatto l'opponente a citare unicamente il soggetto che ha chiesto e ottenuto il provvedimento opposto e a chiedere contestualmente al giudice, con l'atto di opposizione, l'autorizzazione a chiamare in giudizio il terzo al quale ha ritenuto comune la causa.

In secondo luogo, è pacifico e non contestato che il pagamento parziale del credito azionato in sede monitoria sia intervenuto in data 15.7.2010 e, quindi, successivamente all'emissione e alla notificazione del d.i. opposto con le conseguenze che inevitabilmente se ne devono trarre quanto meno in punto spese di lite.

Per ciò solo, pertanto, il d.i. opposto deve essere revocato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 653 secondo comma c.p.c..

Nel merito, deve innanzitutto dirsi che, nei rapporti tra l'opponente e l'opposto, trova comunque applicazione l'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. che sancisce la responsabilità solidale dell'acquirente per il pagamento dei contributi dovuti dal venditore al condominio limitatamente al biennio precedente l'acquisto, limite temporale che, nel caso di specie, per le considerazioni che di seguito si esporranno, deve dirsi rispettato (*ex multis* Cass. Sez. 2, Sentenza n. 16975 del 18/08/2005).

Correttamente, pertanto, parte opposta ha osservato che, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare, non può essere chiesto -e tanto meno emesso- nei confronti dell'alienante decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi condominiali "*in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea*" stante, da un lato, la cessazione in capo al medesimo della qualità di condomino e, dall'altro, la natura reale dell'obbligazione contributiva che individua il soggetto obbligato proprio in quanto proprietario dell'immobile.

In particolare, dal momento in cui avviene il trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare, lo *status* di condomino appartiene all'acquirente e, pertanto, soltanto quest'ultimo è legittimato a partecipare alle assemblee e a impugnarne le deliberazioni. Il venditore, dal canto suo, pur non essendo più legittimato a prendere a parte alle assemblee, può far valere le sue ragioni attraverso (e/o per il tramite del) l'acquirente che gli è subentrato.

Per contro, non si può tacere che, nei rapporti tra l'alienante e l'acquirente, le delibere condominiali in punto di approvazione delle spese e di ripartizioni delle stesse hanno carattere meramente dichiarativo cosicché l'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio deriva non già dalla preventiva approvazione della spesa e dalla ripartizione della stessa, ma dal momento in cui sia sorta la necessità della spesa e, di conseguenza, siano stati eseguiti i lavori che giustificano le relative spese.

D'altro canto, è noto e/o notorio che la concreta attuazione dell'attività manutentiva può essere temporalmente più o meno contigua all'accertamento di una situazione dannosa riconducibile alle cose comuni, da parte del Condominio, anche per meri fattori accidentali (quali, per esempio e segnatamente, le difficoltà riscontrate nell'individuazione dell'appaltatore delle opere).

Tra l'altro, la Corte di Cassazione ha avuto ripetutamente occasione di puntualizzare che, in caso di alienazione dell'immobile di proprietà individuale, l'obbligazione di contribuire alle spese condominiali incide in maniera differente sull'uno o sull'altro soggetto a seconda che si tratti di spese per l'utilizzo dei servizi comuni -valendo allora il mero riferimento al periodo di concreta erogazione degli stessi prima o dopo l'intervenuta cessione (cfr. Cass. 23345/2008)- o, piuttosto, si verta in materia di spese manutentive -ove, per contro, l'accertamento stesso dell'emergenza conservativa o emendativa di danni a terzi compiuto dal Condominio (accompagnato o meno da delibere di spesa con sufficiente grado di specificità rispetto alla riconducibilità alle cose comuni del fattore generativo del danno) determina l'insorgenza di detto obbligo conservativo e contributivo in capo a tutti i condomini e pone l'eventuale successiva approvazione delle relative spese in una prospettiva meramente esecutiva ed esterna, rispetto alla già compiuta identificazione della persona dell'obbligato (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15309 del 12/07/2011).

Nel caso di specie, valga osservare quanto segue:

in data 30.9.2007 (entro il biennio rilevante *ex art. 63 disp. att. cod. civ.*) l'assemblea dei condomini "*concordava sulla necessità e urgenza di eseguire il rifacimento dei balconi e del prospetto sulla via [REDACTED]*" nonché sulla necessità di non rinnovare l'incarico all'impresa appaltatrice già nominata e di esaminare, per l'effetto, almeno altri due preventivi;

in data 5.12.2007 l'assemblea dei condomini approvava all'unanimità l'offerta pervenuta dalla ditta [REDACTED] e dava mandato all'ing. [REDACTED] “di predisporre il contratto per i lavori che si andranno a fare sulla via [REDACTED]”;

dal progetto di ripartizione delle spese di cui al consuntivo dall'1.3.2009 al 28.2.2010 (v. all. 1 fascicolo monitorio), successivo quindi all'atto di compravendita dell'11.8.2008, emerge che solo le spese di “manutenzione prospetto/balconi” per € 1.542,36 sono specificatamente riferibili ai lavori di straordinaria manutenzione come sopra deliberati in epoca antecedente la cessione dell'appartamento per cui è causa; a detto importo si deve peraltro aggiungere il riporto precedente - per € 6.271,46- anch'esso specificatamente riferibile e/o meglio segnatamente riferito/computato/addebitato a titolo di “manutenzione balconi” e, quindi, per un totale di € 7.813,82.

Ora, poiché, per le considerazioni dinanzi svolte, in caso di vendita di un'unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni sulle parti comuni, qualora venditore e compratore non si siano diversamente accordati in ordine alla ripartizione delle relative spese, è tenuto a sopportarne i relativi costi chi era proprietario dell'immobile al momento della delibera assembleare che ha disposto l'esecuzione di detti interventi -avendo tale delibera valore costitutivo della relativa obbligazione-, delle spese per cui è causa (pari a € 7.813,82), lo si ripete, deliberate antecedentemente alla stipulazione del contratto di vendita (in data 30.9.2007 /5.12.2007), ne risponde in via definitiva o, meglio, nei rapporti tra venditore e acquirente, il venditore a nulla rilevando che le opere stesse siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente.

Di conseguenza, l'acquirente ha diritto di rivalersi, nei confronti del suddetto (suo dante causa) di quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp. att. cod. civ. (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 24654 del 03/12/2010), a nulla pertanto rilevando che l'espressa pattuizione (peraltro, nel caso di specie, conforme) di cui al contratto preliminare citato dall'opponente non sia stata riprodotta nel contratto definitivo.

Per contro, restano definitivamente a carico dell'attore in opposizione AAAA le spese relative all'uso delle cose comuni, generali, di manutenzione scale e legali per € 429,53 in quanto afferenti al periodo marzo 2009/aprile 2010 (*post* compravendita).

Ciò detto, considerato e ritenuto, si deve comunque condannare l'opponente, in virtù e forza del disposto di cui all'art. 63 disp. att. cod. civ., peraltro, in solido con il terzo dallo stesso chiamato in causa CCCC, al pagamento a favore del condominio opposto della residua somma pari a € 7.813,82, oltre interessi e spese di lite sia della fase monitoria (così come ivi liquidate stante che il pagamento parziale della somma ingiuntagli è intervenuto successivamente alla notifica del d.i. opposto), sia

del presente giudizio di merito (così come liquidate in dispositivo *ex art.* 2225 cod. civ. in virtù del principio della soccombenza).

Nei rapporti tra l'opponente/acquirente e il terzo chiamato in causa/venditore deve peraltro dirsi che detta obbligazione contributiva di € 7.813,82 (come sopra depurata delle spese condominiali afferenti all'uso/godimento dei servizi comuni e maggiorata degli interessi legali) grava per l'intero su quest'ultimo (lo CCCC) con la conseguenza per cui l'AAAA ha diritto di recuperare dal suo dante causa quanto per effetto della presente sia tenuto a corrispondere al condominio opposto.

Parimenti deve dirsi che le spese di lite devono rimanere definitivamente a carico dell'AAAA nella misura del 6% e dello Spanò nella restante misura del 94% sulla base del come sopra ritenuto e accertato valore dell'obbligazione contributiva gravante su ciascuno dei due soggetti obbligati.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa, così dispone:

- 1) **ACCOGLIE** l'opposizione proposta e, per l'effetto,
- 2) **REVOCA** il d.i. n. 160/2010 emesso da questo Tribunale;
- 3) **ACCERTA** che AAAA e CCCC sono coobbligati in solido al pagamento a favore del CONDOMINIO BBBB della complessiva somma di € 7.813,82 oltre interessi al tasso legale dal dovuto al saldo e, per l'effetto, li
- 4) **CONDANNA**, in solido tra loro, a corrispondere alla convenuta/opposta detto importo (di € 7.813,82 oltre interessi al tasso legale dal dovuto al saldo effettivo);
- 5) Nei rapporti interni tra i due coobbligati in solido **CONDANNA** CCCC a rifondere a AAAA quanto lo stesso abbia corrisposto in virtù del capo precedente (*sub* 4) al CONDOMINIO BBBB;
- 6) **CONDANNA** AAAA e CCCC in solido tra loro a rifondere al CONDOMINIO BBBB le spese di lite che liquida in complessivi € 1.783,00 (di cui € 583,00 quanto alla fase monitoria ed € 1.200,00 quanto al presente giudizio), oltre accessori di legge;
- 7) Nei rapporti interni tra i due coobbligati in solido, pone definitivamente a carico di CCCC il 94% delle spese di lite così come sopra liquidate e definitivamente a carico di AAAA il restante 6% delle medesime.

Marsala, 8 marzo 2012.

Il Giudice  
dott.ssa MANUELA PALVARINI