



11199-21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

| | | |
|------------------------|--------------------|--|
| Composta da: | | Oggetto |
| ROSA MARIA DI VIRGILIO | - Presidente - | CONDOMINIO Ud. 02/02/2021 - CC R.G.N. 13704/2016 <i>hand 1199</i> Rep. <i>CS</i> |
| UBALDO BELLINI | - Consigliere - | |
| ALDO CARRATO | - Consigliere - | |
| LUIGI ABETE | - Consigliere - | |
| ANTONIO SCARPA | Rel. Consigliere - | |

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 13704-2016 proposto da:

ROSALIA, elettivamente domiciliata in ROMA, \ :
 , presso lo studio dell'avvocato :
 , che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato

- ricorrente -

contro

ROSALIA;

- intimata -

avverso la sentenza n. 587/2015 della CORTE D'APPELLO di PALERMO, depositata il 17/04/2015;
 udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 02/02/2021 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

02
424/21

FATTI DI CAUSA E RAGIONE DELLA DECISIONE

1. Rosalia Di [redacted] ha notificato il 18 maggio 2016 ricorso, articolato in sei motivi, avverso la sentenza n. 587/2015 resa dalla Corte d'appello di Palermo, pubblicata in data 17 aprile 2015.

Non hanno svolto attività difensive l'intimata Rosalia [redacted] e il Condominio [redacted] Palermo, cui del pari è stato notificato il ricorso .

2. La Corte d'appello di Palermo, in parziale riforma della sentenza n. 641/2009 del Tribunale di Palermo, ha condannato Rosalia Di [redacted] a tenere indenne Rosalia [redacted] di quanto sarà obbligata a pagare al Condominio [redacted] .
[redacted] , Palermo, in base al decreto ingiuntivo n. 2712/2002 del 20 novembre 2002.

3. Con tale decreto, il Tribunale di Palermo aveva intimato in solido a Rosalia Di [redacted] ed a Rosalia [redacted] di corrispondere al Condominio [redacted] la somma di € 8.436,25 per spese relative a lavori straordinari di ristrutturazione eseguiti nell'edificio. Il Condominio precisò nella domanda monitoria che tale spesa era stata deliberata dall'assemblea dei condomini in data 21 luglio 2000 e che in data 12 marzo 2001 la condomina Rosalia Di [redacted] aveva alienato a Rosalia [redacted] una delle unità immobiliari già di sua proprietà, senza provvedere al versamento della propria quota.

4. Rosalia I [redacted] e Rosalia Di [redacted] proposero distinte opposizioni al decreto ingiuntivo, poi riunite in unica causa.

Rosalia I [redacted] dedusse che la spesa era stata deliberata prima dell'acquisto dell'appartamento da parte sua e perciò asserì che l'unica obbligata nei confronti del Condominio fosse la venditrice Rosalia Di [redacted] la quale comunque avrebbe

dovuto essere preventivamente escussa. Rosalia [redacted] agì pertanto in rivalsa contro Rosalia Di [redacted] i Rosalia Di [redacted] allegò, al contrario, che l'unica obbligata al pagamento delle somme in oggetto fosse Rosalia [redacted] i, in quanto le spese erano state sostenute soltanto dopo l'acquisto da parte di quest'ultima dell'unità immobiliare.

5. Il Tribunale di Palermo accolse l'opposizione di Rosalia Di [redacted] e rigettò quella di Rosalia [redacted] a, sostenendo che l'obbligazione del condomino di contribuire alle spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio sorge unicamente per effetto della concreta esecuzione dei lavori e quindi dall'attività gestionale compiuta. Per tale ragione, era Rosalia [redacted] obbligata nei confronti del Condominio in forza dell'art. 63 disp. att. c.c., in quanto i lavori, benché deliberati nel luglio 2000, erano poi iniziati nel maggio 2001.

6. Avverso la sentenza Rosalia [redacted] propose appello, al quale resistette Rosalia Di [redacted] mentre il Condominio restò contumace. La Corte d'appello, accogliendo il gravame, ha ritenuto che, in base a quanto stabilito dall'art. 63 disp. att. c.c., correttamente il Tribunale avesse intimato ad entrambe le ingiunte di pagare i contributi pretesi dal Condominio, e perciò rigettato la domanda di revoca del decreto ingiuntivo avanzata da Rosalia [redacted] i. Quanto ai rapporti interni, la Corte di Palermo ha invece richiamato il principio secondo cui obbligato a contribuire alle spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio è colui il quale risultava proprietario dell'unità immobiliare al momento dell'adozione della delibera di approvazione dei lavori. Applicando tale criterio in ordine all'azione di rivalsa, la Corte d'appello ha concluso che Rosalia Di [redacted] fosse tenuta a rifondere a Rosalia [redacted] quanto

la stessa dovesse pagare al Condominio in forza del decreto ingiuntivo opposto.

7. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 *bis*.1, c.p.c. La ricorrente ha depositato memoria.

8. Il primo motivo del ricorso di Rosalia Di denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1372 c.c., 115 c.p.c., 63 disp. att. c.c., 1121 c.c. e 1123 c.c., per non avere la Corte d'appello di Palermo tenuto conto del fatto che le prove testimoniali assunte (testi) avevano comprovato l'esistenza di un accordo stipulato tra le parti, con il quale veniva accollato all'acquirente Rosalia il pagamento delle spese di manutenzione straordinaria in cambio di uno sconto sul prezzo dell'immobile pari a circa dodici milioni di lire. Al riguardo, la Corte d'appello, pronunciando sul primo motivo di gravame, ha soltanto affermato che le prove testimoniali sarebbero state "ininfluenti" ai fini della decisione, riguardando i soli "rapporti interni fra le parti" e non i profili di responsabilità verso il Condominio. Al contrario, sostiene la ricorrente, tali prove avrebbero dimostrato il "patto contrario" idoneo a derogare il meccanismo legale di imputazione dell'obbligo di spesa tra alienante ed acquirente.

Il secondo motivo di ricorso allega l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio nonché la contraddittorietà della motivazione. La censura riguarda sempre il mancato esame delle prove testimoniali sull'accordo intercorso fra le parti del contratto di compravendita e la contraddittorietà del giudizio di ininfluenza di tali prove perché riguardanti "solo" i rapporti interni fra le parti. La Corte d'appello, dunque, "non ha tenuto conto dell'alternatività dei due regimi", avendo applicato

arbitrariamente nei rapporti interni tra le parti quello "legale" invece di quello pattizio.

Il terzo motivo di ricorso lamenta la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. nonché degli artt. 1298, 1299 e 1306 c.c.: atteso che il Condominio non aveva appellato la sentenza di primo grado nella parte in cui aveva annullato il decreto ingiuntivo opposto nei riguardi di Rosalia Di si era formato il giudicato interno sull'inapplicabilità alla stessa dell'art. 63 n. 2 disp. att. c.c. e quindi sull'inesistenza dell'obbligazione solidale in esso prevista. Ne deriverebbe che, da un lato, non opererebbero gli artt. 1294, 1298 e 1299 c.c., regolanti i rapporti interni fra condebitori solidali, nonché l'art. 1306 c.c., e, dall'altro, il giudice di appello avrebbe dovuto constatare la mancanza di *causa petendi* della pronuncia di rimborso nei rapporti interni tra le parti, essendo venuta meno l'obbligazione solidale.

Il quarto motivo di ricorso (erroneamente numerato nuovamente come "3") si duole dell'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, quale il contenuto della delibera del 16 marzo 2001; in questa occasione, l'assemblea condominiale approvò la ripartizione dei lavori per cui è causa, nonché l'esecuzione di opere ulteriori, e intervennero, votando favorevolmente, sia la venditrice Di sia l'acquirente

Da tale delibera la Corte d'appello avrebbe potuto trarre prova che l'unica obbligata al pagamento delle quote dei lavori straordinari era l'acquirente 1.

Con il quinto motivo la ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1118 c.c. e dell'art. 63 disp. att. c.c., nonché la nullità della sentenza per omessa motivazione circa fatti decisivi per il giudizio. Vi si assume che la delibera da considerare, nella specie, costitutiva dell'obbligo contributivo

per i lavori straordinari sarebbe stata soltanto quella del 16 marzo 2001, da cui dipendono le considerazioni prima svolte.

Il sesto motivo di ricorso lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1104, 1117, 1118, 1121, comma 2, 1123 comma 1 c.c. e art. 63 disp. att. c.c., nonché la nullità della sentenza per omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa fatti e atti decisivi per il giudizio. la censura propone di "rivedere criticamente la teoria secondo la quale l'origine del credito per lavori straordinari va ricercata in una delibera condominiale avente valore costitutivo e che deliberi l'esecuzione dei lavori straordinari".

8.1. La copia della sentenza impugnata prodotta dalla ricorrente contiene una relata di notificazione del provvedimento in forma esecutiva (unitamente all'atto di precetto) eseguita in data 24 giugno 2015 da Rosalia a personalmente a Rosalia Di anziché al procuratore costituito a norma degli artt. 170, comma 1, e 285, c.p.c., di per sé inidonea a far decorrere il termine breve d'impugnazione ai sensi degli artt. 325 e 326 c.p.c.

9. Assume rilievo pregiudiziale la decisione del terzo motivo di ricorso, il quale professa l'avvenuta formazione del giudicato interno in ordine alla insussistenza del debito solidale per le spese riferibile alla Di stante la mancata impugnazione da parte del creditore Condominio della sentenza di primo grado, con cui era stato escluso l'obbligo gravante sulla medesima ricorrente.

Il motivo è infondato in quanto Rosalia , nell'opporsi al decreto ingiuntivo intimatole, in solido con Rosalia Di , Condominio \ aveva spiegato immediata azione di rivalsa proprio nei confronti di Rosalia Di

giacché ritenuta unica obbligata a pagare quelle spese condominiali.

Basta qui considerare, argomentando da un consolidato indirizzo giurisprudenziale, che la solidarietà passiva nel rapporto obbligatorio – quale, nella specie, quella prevista dall'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. (ora, in forza della l. n. 220 del 2012, art. 63, comma 4, disp. att. c.c. – è prevista dal legislatore nell'interesse del creditore e serve a rafforzare il diritto di quest'ultimo, consentendogli di ottenere l'adempimento dell'intera obbligazione da uno qualsiasi dei condebitori, mentre non ha alcuna influenza nei rapporti interni tra condebitori solidali, fra i quali l'obbligazione si divide secondo quanto risulta dal titolo o, in mancanza, in parti uguali. Pertanto, se, come qui avvenuto, il creditore conviene in giudizio più debitori sostenendo la loro responsabilità solidale, e invece il giudice accerti la responsabilità esclusiva di uno di essi, con esclusione del rapporto di solidarietà, pronunciando conseguentemente la condanna soltanto del medesimo, questi, ove abbia proposto domanda di rivalsa nei confronti del preteso condebitore solidale, ha comunque interesse ad impugnare tale sentenza, perché essa pregiudica il suo eventuale diritto di rivalsa, essendo stato dedotto in giudizio il rapporto interno che lo lega all'altro debitore. In sostanza, l'assunto passaggio in giudicato nei confronti del creditore del rigetto della sua pretesa rivolta verso uno dei condebitori solidali non esclude l'interesse di altro condebitore, ritenuto unico effettivo obbligato dal primo giudice, ad appellare la sentenza per sentir affermare la responsabilità del debitore assolto, seppure l'accoglimento della pretesa dell'appellante abbia poi effetto solo nel rapporto interno di ripartizione del debito (arg. da Cass. Sez. 3, 10/05/2001, n.



6502; Cass. Sez. 3, 02/02/2006, n. 2266; Cass. Sez. 3, 15/01/2020, n. 542).

10. Il quinto ed il sesto motivo di ricorso sono inammissibili.

Il quinto motivo allega la portata "costitutiva" dell'obbligo di spesa della delibera assembleare del 16 marzo 2001, successiva a quella del 21 luglio 2000 posta a fondamento della domanda monitoria ed anche alla data del 12 marzo 2001, in cui avvenne la vendita da Rosalia Di [redacted] a Rosalia [redacted] della unità immobiliare. Con questa censura si introduce nel giudizio di cassazione una questione di fatto di cui non vi è menzione alcuna nella sentenza impugnata, né la ricorrente indica, agli effetti dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., quando e come tale "fatto" fosse stato allegato nel corso delle pregresse fasi di merito. Neppure, sempre agli effetti dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., è indicato il contenuto letterale della delibera 16 marzo 2001, della quale la ricorrente auspica inammissibilmente in sede di legittimità un esame diretto ed un'interpretazione della emergente volontà collegiale.

Il sesto motivo di ricorso è invece inammissibile ai sensi dell'art. 360 bis, n. 1, c.p.c., perché la ricorrente, senza offrire elementi di rilievo, invoca un mutamento della consolidata interpretazione giurisprudenziale, secondo cui in tema di riparto delle spese condominiali concernenti lavori di manutenzione straordinaria 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 dei lavori gravano - secondo un criterio rilevante anche nei rapporti interni tra compratore e venditore, che non si siano diversamente accordati tra di loro alla luce di patti comunque inopponibili al condominio - su chi

era proprietario dell'immobile compravenduto al momento dell'approvazione di detta delibera, la quale ha valore costitutivo della relativa obbligazione. 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 (Cass. Sez. 2, 09/10/2020, n. 21860; Cass. Sez. 2, 20/05/2019, n. 13505; Cass. Sez. 6 - 2, 22 giugno 2017, n. 15547; Cass. Sez. 6 - 2, 22 marzo 2017, n. 7395; Cass. Sez. 2, 03/12/2010, n. 24654).

11. Sono invece fondati il primo, il secondo ed il quarto motivo di ricorso. Essi adducono, in sostanza, l'omesso esame di un accordo raggiunto tra l'acquirente Rosalia e la venditrice Rosalia Di nel senso che la prima si sarebbe accollata il pagamento delle spese di manutenzione straordinaria. Tale fatto sarebbe dimostrato dalle prove testimoniali assunte, che la Corte d'appello ha giudicato "ininfluenti" ai fini della decisione, riguardando "esclusivamente i rapporti interni fra le parti e non i profili della responsabilità verso il Condominio", e sarebbe altresì evincibile dalla delibera di ripartizione delle spese approvata all'assemblea del 16 marzo 2001, cui parteciparono entrambe le contendenti.

L'omesso esame di tali "rapporti interni tra le parti", emergenti dalle indicate fonti di prova, risulta decisivo, in quanto gli stessi, se esaminati, avrebbe potuto verosimilmente determinare un esito diverso della controversia devoluta alla cognizione del giudice di appello, avente ad oggetto proprio l'azione di rivalsa spiegata da Rosalia nei confronti di Rosalia Di

Infatti, alla stregua dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. (nella formulazione antecedente alla modificazione operata dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220), 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. Come già ricordato, occorre a tal fine distinguere tra spese necessarie alla manutenzione ordinaria, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune, ovvero ad impedire o riparare un deterioramento, e spese attinenti a lavori che consistano in un'innovazione o che comunque comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere rilevante, superiore a quello inerente alla manutenzione ordinaria dell'edificio e cagionate da un evento non evitabile con quest'ultima. Nella prima ipotesi, l'obbligazione si ritiene sorta non appena si compia l'intervento ritenuto necessario dall'amministratore, e quindi in coincidenza con il compimento effettivo dell'attività gestionale. Nel caso, invece, delle opere di manutenzione straordinaria e delle innovazioni, la deliberazione dell'assemblea, chiamata a determinare quantità, qualità e costi dell'intervento, assume valore costitutivo della relativa obbligazione in capo a ciascun condomino. Da ciò si fa derivare che, verificandosi l'alienazione di una porzione esclusiva posta nel condominio in seguito all'adozione di una delibera assembleare, antecedente alla stipula dell'atto traslativo, volta all'esecuzione di lavori consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione, ove non sia diversamente convenuto nei rapporti interni tra venditore e compratore, i relativi costi devono essere sopportati dal primo, anche se poi i lavori siano stati, in tutto o in parte, effettuati in epoca successiva, 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.

Dunque, tale momento di insorgenza dell'obbligo di contribuzione condominiale rileva anche per imputare l'obbligo di partecipazione alla spesa nei rapporti interni tra venditore e compratore, ma sempre che gli stessi (come qui si assume avvenuto dalla ricorrente) non si fossero diversamente accordati, rimanendo, peraltro, inopponibili al condominio i patti eventualmente intercorsi tra costoro.

Si consideri pure che il dedotto accollo del debito condominiale da parte della compratrice, in quanto semplice modalità di adempimento dell'obbligo di pagamento del prezzo della compravendita immobiliare comunque determinato in contratto, non potrebbe dirsi sottoposto ai limiti di prova di cui agli artt. 2725, comma 2, e 1350 n. 1 c.c.

11. Vanno pertanto accolti il primo, il secondo ed il quarto motivo di ricorso, va rigettato il terzo motivo e vanno dichiarati inammissibili il quinto ed il sesto motivo. La sentenza impugnata va cassata, nei limiti delle censure accolte, con rinvio della causa alla Corte d'appello di Palermo, in diversa composizione, la quale procederà a nuovo esame tenendo conto dei rilievi svolti e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo, il secondo ed il quarto motivo di ricorso, rigetta il terzo motivo, dichiara inammissibili il quinto ed il sesto motivo, cassa la sentenza impugnata nei limiti delle censure accolte e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Palermo, in diversa composizione.



Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 2 febbraio 2021.

Il Presidente

R.M. Di Lorenzo

[Handwritten signature]

CORTE DI CASSAZIONE
Sezione II Civ.
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma 28 APR 2021

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]