

Tribunale di Parma, sentenza 9 – 11 ottobre 2017, n. 1386

Giudice Ciccò

Motivi della decisione

Ma. Ab. ha impugnato la deliberazione assembleare del condominio (*omissis...*) del 19 luglio 2011 assumendo di avere acquistato un'unità immobiliare facente parte di tale condominio in data 24 giugno 2011 a seguito di decreto di trasferimento nell'ambito di una procedura esecutiva.

Nel corso dell'assemblea del 19 luglio 2011 venne approvato il rendiconto consuntivo della gestione 1 luglio 2010 - 30 giugno 2011 e venne posto a carico della ricorrente non soltanto la morosità relativa alle annualità 2009 - 2010 e 2010 - 2011, ma anche quella dell'annualità 2008 - 2009 e ciò in violazione dell'art. 63 secondo comma disp. att. cc che limita la responsabilità dell'acquirente per il pagamento dei contributi dovuti al condominio da parte del venditore al biennio precedente all'acquisto, il che comporterebbe la nullità della deliberazione.

Si è costituito in giudizio il condominio eccependo l'improcedibilità dell'impugnazione per inosservanza del termine di cui all'art. 1137 c.c. e contestando nel merito la domanda dell'attrice.

Quanto all'eccezione preliminare svolta dal condominio, secondo la giurisprudenza (Cass. 17268/2015; Cass. 7708/2007) in tema di condominio, le delibere relative alla ripartizione delle spese sono nulle, se l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifica i criteri stabiliti dalla legge o, in via convenzionale, da tutti i condomini (cfr. Cass. 29.3.2007, n. 7708).

Ciò è quanto è avvenuto nel caso di specie in quanto l'art. 63 secondo comma disp. att. cc limita al biennio precedente all'acquisto l'obbligo del successore nei diritti di un condomino di versare, in solido col dante causa, i contributi da costui dovuti al condominio.

Come rilevato dalla giurisprudenza (Cass. 16975/2005), trattasi di norma speciale rispetto a quella posta, in tema di comunione in generale, dall'art. 1104, ult. co. cod. civ., che rende il cessionario obbligato, senza alcun limite di tempo, in solido col cedente, a pagare i contributi dovuti dal cedente e non versati. Pertanto, in tema di contributi condominiali va fatta applicazione dell'art. 63, co. 2., disp. att. cod. civ., poichè, il rinvio operato dall'art. 1139 cod. civ. alle norme sulla comunione in generale vale, per espressa previsione dello stesso articolo, solo per quanto non sia espressamente previsto dalle norme sul condominio.

La deliberazione condominiale impugnata, in violazione del criterio legale, ha posto a carico della ricorrente anche la morosità dell'annualità 1 luglio 2008 - 30 giugno 2009, che in quanto ulteriore rispetto al biennio precedente all'acquisto, non le competeva.

La violazione del criterio legale di imputazione dei contributi condominiali comporta la nullità della deliberazione impugnata.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo

- Dichiara la nullità della deliberazione assembleare del condominio (*omissis...*) di Colorno del 19 luglio 2011 nella parte in cui ha posto a carico della ricorrente anche la morosità relativa all'annualità 2008 - 2009;
- Condanna il condominio (*omissis...*) al pagamento delle spese processuali che liquida in € 206,00 per spese ed € 1620,00 per compensi oltre a spese generali al 15%, IVA e CPA.