

Civile Sent. Sez. 2 Num. 10346 Anno 2019

Presidente: D'ASCOLA PASQUALE

Relatore: ORICCHIO ANTONIO

Data pubblicazione: 12/04/2019

SENTENZA

sul ricorso 7582-2015 proposto da:

[REDACTED], elettivamente domiciliato in ROMA, VIA
[REDACTED], presso lo studio dell'avvocato
[REDACTED], che lo rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

2018

CONDOMINIO I [REDACTED],

3485

elettivamente domiciliato in ROMA, [REDACTED],
presso lo studio dell'avvocato [REDACTED] A, che
lo rappresenta e difende unitamente agli avvocati [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED];

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1427/2014 della CORTE D'APPELLO
di TORINO, depositata il 26/07/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 26/10/2018 dal Consigliere ANTONIO ORICCHIO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale ALESSANDRO PEPE che ha concluso per
l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato [REDACTED], con delega
depositata in udienza dell'Avvocato [REDACTED]
difensore del ricorrente che ha chiesto l'accoglimento
del ricorso;

udito l'Avvocato [REDACTED], difensore del
resistente che ha chiesto l'accoglimento delle
conclusioni in atti.

ef



Fatti di causa

██████████ adiva il Tribunale di Torino chiedendo la declaratoria di nullità delle delibere, di cui in atti, adottate dall'assemblea del Condominio di ██████████, 2 scala C di quella Città.

Il ██████████ divenuto - nell'ambito di procedura esecutiva promossa dal suddetto Condominio nei confronti di ██████████ ██████████ proprietario di una unità immobiliare dello stabile condominiale, lamentava l'errato addebito ad esso stesso di oneri condominiali maturati per la morosità del precedente proprietario già esecutato.

Esponeva, poi, che andava ritenuto illegittimo l'art. 11 del Regolamento del convenuto Condominio (norma che poneva a carico del nuovo proprietario anche i debiti per contributi condominiali maturati da precedente condomino), in quanto in violazione del disposto di cui agli artt. 72 e 63 disp. att. c.c. .

Costitutosi il contraddittorio il Condominio resisteva alla domanda del ██████████.

Il Tribunale di Torino, con sentenza 15/16 gennaio 2013, riteneva la nullità della succitata clausola regolamentare e dichiarava la nullità della delibera impugnata.

Interponeva appello il Condominio chiedendo la riforma della decisione di primo grado.

Resisteva al gravame, di cui chiedeva il rigetto, ██████████.

COPIA IN CONSERVAZIONE CONDOTTORE



In particolare si lamenta la violazione dell'art. 63 disp. cit., deducendosi l'erroneità, in diritto, della gravata decisione fondata su una non condivisa ed illogica interpretazione della medesima norma ; il tutto, secondo parte ricorrente, in base ad una modifica della volontà della legge, effettuata in via interpretativa, in palese contrasto col chiaro disposto normativo ex art. 63 cit., non abbisognevole affatto di tale tipo di interpretazione.

Così riassunto il motivo del ricorso in esame, deve osservarsi quanto segue.

Il motivo, per la parte relativa alla invocata violazione dell'art. 360, n. 3 c.p.c., è fondato nel senso di seguito specificato.

Il decisum della Corte distrettuale si fonda - come già accennato in narrativa- sulla ricostruzione della portata della disposizione dell'art. 63, quarto comma disp. att. c.c. (come , da ultimo modificato ex L. n. 220/2012).

Alla stregua di tale ricostruzione operata dal Giudice di appello, in riforma di quella svolta dal Tribunale di prime cure, si tende all'affermazione di un principio, invero innovativo, per cui il limite temporale (biennale) per il pagamento dei contributi condominiali pregressi da parte del condomino subentrato a precedente condomino moroso costituirebbe un limite inderogabile ma solo nel limite e non nel massimo.

Corte di Cassazione - Sezione II - Roma



Si ipotizza, quindi, la possibilità di deroga per affermare la possibile responsabilità del nuovo condomino anche per le morosità condominiali arretrate oltre il biennio precedente all'acquisto dell'unità immobiliare condominiale.

L'affermazione della impugnata sentenza non può essere condivisa sotto un duplice profilo.

Innanzitutto la stessa, con un'interpretazione additiva ed estensiva rispetto alla chiara volontà della norma de qua, amplia oltremodo i margini temporali retroattivi della responsabilità solidale dell'acquirente di una proprietà condominiale.

Così facendo la decisione oggi gravata innanzi a questa Corte finisce per creare, con l'artificioso ricorso ed il riferimento all'autonomia regolamentare condominiale ed alle obligationes propter rem, una estensione non prevista dalla legge del particolare tipo di responsabilità solidale del nuovo condomino.

Quest'ultimo, giova ricordare, è comunque estraneo -prima dell'acquisto- al regolamento condominiale, la cui autonomia non può mai esercitarsi contro una ben precisa inderogabilità voluta dalla citata norma di attuazione del c.c. anche all'evidente fine di non alimentare incertezze sui limiti della responsabilità de qua in concreto oltremodo ostativi alla circolazione dei beni (che è bene ancorare a certezza del diritto e non ad incertezze interpretative).

Digitized by Google



In secondo luogo ed ancor più decisamente va osservato quanto segue.

Tutto il ragionamento su cui è fondato il dictum della Corte piemontese poggia su una ricostruzione della parziale inderogabilità (solo nel minimo) del predetto limite ex art. 63 cit. In via interpretativa e sul un fondante presupposto espressamente affermato : "il regolamento condominiale di natura contrattuale può disporre a carico dell'acquirente condomino l'accollo di debiti maturati, costituenti "obligationes propter rem", da parte del condomino dante causa in esercizio precedenti" all'acquisto.

L'Assunto è, quindi, fondato sulla possibilità di configurare i predetti debiti come obligationes propter rem.

Senonchè - aspetto questo, decisivo, ma eluso dalla valutazione della Corte a qu- la predetta configurabilità dei medesimi debiti come è del tutto ed univocamente esclusa dalla giurisprudenza di questa Corte.

Giova, all'uopo, rammentare i principi - già affermati da questa Corte- per cui, "in tema di condominio negli edifici, la responsabilità solidale dell'acquirente di una porzione di proprietà esclusiva per il pagamento dei contributi dovuti al condominio dal condomino venditore è limitata al biennio precedente all'acquisto, trovando applicazione l'art. 63, (già secondo co., disp. att. c.c. e non già l'art. 1104 c.c. atteso che, ai sensi dell'art. 1139 c.c., le norme sulla comunione in

C. Cass. Civ. 1987, n. 1111

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Simona Cicardello

ALLEGATO

ALLEGATO