

623



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI NOVARA
Sezione civile

SENTENZA R. 25 LUG. 2011
data
RUOLO N. 991/100
CRONOLOGICO N. 6151
REPERTORIO N. 987

nella persona della dr.ssa Rossana Riccio quale giudice d'appello,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di appello iscritta al n. 991/2010 R.G. promossa con atto di citazione
in appello da:
CONDOMINIO ~~_____~~ ~~_____~~, in persona dell'Amministratore pro tempore,
elettivamente domiciliato in ~~_____~~ presso lo studio dell'avv. ~~_____~~ ~~_____~~ che lo
rappresenta e difende come da delega in atti

APPELLO

III

GASO

APPELLANTE

contro

~~_____~~ ~~_____~~ elettivamente domiciliata in ~~_____~~ presso l'avv. ~~_____~~
~~_____~~ che la rappresenta e difende unitamente all'avv. ~~_____~~ ~~_____~~ giusta delega
in atti

APPELLATA

CONCLUSIONI

Parte appellante conclude : Vedi allegato sub a)

Parte appellata conclude : Vedi allegato sub b)

[Handwritten signature]

623

Fatto e diritto

Il CONDOMINIO M. N. ha interposto tempestivo appello avverso la sentenza n.1019/2009 con cui il Giudice di pace di Novara ha revocato il decreto ingiuntivo emesso nei confronti di M. E. per spese condominiali asseritamente non corrisposte sul presupposto che tali spese fossero state indebitamente poste a carico della condomina essendo già stato il relativo debito oggetto di estinzione ad opera del precedente proprietario dell'unità immobiliare cui esse si riferivano.

Insorge contro tale sentenza il Condominio sostenendo che il Giudice di pace sia incorso in un errore di fatto laddove ha considerato l'importo ingiunto riferito all'esercizio di gestione 2000/2001, esercizio di gestione cui si riferiva la transazione intervenuta con il precedente proprietario, e non già all'esercizio di gestione successivo 2001/2002. In realtà l'importo monitoriamente azionato si sarebbe riferito ad epoca successiva alla vendita dell'immobile ed al rilascio della quietanza liberatoria operata dall'amministratrice del condominio in favore del precedente proprietario, sig. M.

Rilevava, altresì, come in ogni caso l'opposizione contenesse una tardiva impugnazione di tutte le delibere assembleari che avevano approvato nel corso degli anni il bilancio consuntivo inserendo l'importo ingiunto a debito dell'opponente senza che quest'ultima avesse mai provveduto alla impugnativa delle delibere nei termini di cui all'art. 1137 c.c. Peraltro nel presente giudizio l'opponente non aveva neppure richiesto la pronuncia di nullità delle delibere assembleari.

Costituendosi in giudizio l'appellata M. E. ribadiva come le somme richieste dal Condominio si riferissero, in realtà, alla gestione terminata il 31 agosto 2001 e, in quanto tali, riferibili al precedente proprietario dell'appartamento; esse erano state oggetto di transazione tra il precedente proprietario ed il Condominio come emergente dalla quietanza liberatoria rilasciata dall'amministratrice del condominio in data 19 dicembre 2001. Conseguentemente nessun debito risultava ascrivibile all'appellata mentre la richiesta da essa avanzata al Condominio di cancellare le somme richieste in quanto non dovute non costituiva un riconoscimento di debito, come erroneamente sostenuto da controparte, ma aveva unicamente la finalità di indurre il Condominio a definire la questione stragiudizialmente ottenendo altresì la cancellazione dell'ipoteca gravante sull'immobile e che la stessa amministratrice si era impegnata ad eliminare in occasione della citata transazione.



In ogni caso il fatto che le delibere assembleari non fossero state impugnate dall'attrice non impediva alla stessa di contestare l'esistenza del credito monitoriamente azionato.

Senza alcuna attività istruttoria la causa era quindi definitivamente assegnata in decisione previa concessione dei termini massimi di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica

Osserva il Tribunale come la sentenza impugnata abbia revocato il decreto ingiuntivo sul presupposto che la somma richiesta si riferisca alla gestione 2000/2001 e sia, quindi, maturata in epoca precedente alla sottoscrizione della quietanza liberatoria datata 19 dicembre 2001 da parte dell'amministratrice del condominio.

A tale conclusione è pervenuta il giudice di prime cure sulla base di un'interpretazione della missiva 24 gennaio 2002 inviata dall'amministratore del condominio alla condolina M. [redacted] da cui risulterebbe la permanenza di un debito a carico del precedente proprietario pari ad € 1698,81 e proprio tale importo sarebbe stato in definitiva successivamente posto a carico della appellata (in realtà il decreto ingiuntivo è stato emesso per l'importo di €1703,57)

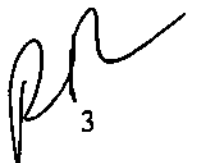
Trattandosi, quindi, di un debito preesistente al 31 agosto 2001, la successiva quietanza rilasciata al condolino M. [redacted] in relazione al versamento della somma di €23.000.000 "a saldo e stralcio di tutto quanto dovuto al condominio" costituirebbe espressione di una rinuncia del Condominio a pretendere eventuali altre somme per crediti maturati in precedenza e sarebbe indicativa della definitiva estinzione di ogni esposizione debitoria del precedente proprietario nei confronti del condominio.

Null'altro poteva essere richiesto alla "subentrante" M. [redacted] in relazione alla gestione 2000/2001.

Sostiene, tuttavia, l'appellante che il credito azionato sia sorto nell'esercizio 2001/2002, e comunque successivamente all'acquisto dell'immobile da parte dell'odierna appellata, e quindi che non abbiano ragione d'essere le doglianze dalla stessa espresse.

Orbene reputa il Tribunale che i motivi d'appello siano fondati e meritino pertanto accoglimento per le ragioni che seguono.

È innegabile che ove il credito monitoriamente azionato si fosse riferito a spese maturate prima del trasferimento immobiliare, in particolare nell'esercizio 2000/2001, l'avvenuto rilascio della quietanza liberatoria da parte dell'Amministratore avrebbe


3

potuto fondatamente far dubitare della legittimità di una pretesa creditoria riferita a tale gestione nei confronti della nuova proprietaria del medesimo immobile.

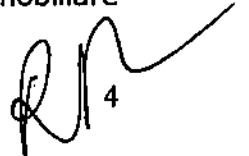
E' noto che la natura di "*obligatio propter rem*" del debito avente ad oggetto oneri condominiali comporta che il soggetto passivo vada individuato nel proprietario dell'unità immobiliare facente parte del plesso condominiale nel momento in cui il servizio comune ovvero l'intervento comune cui esso si riferisce viene, rispettivamente, usufruito o realizzato mentre la delibera assembleare che ne opera quantificazione e ripartizione interviene in una fase cronologicamente successiva a tale momento genetico. Pertanto, in caso di alienazione del bene in proprietà esclusiva, il venditore risponderà dei debiti condominiali derivanti da attività gestoria espletata in costanza di tale titolarità dominicale.

Peraltro ai sensi dell'art. 63 co. 2 disp. att. c.c., l'acquirente è solidalmente obbligato con il venditore per i debiti condominiali sorti sia in costanza dell'anno dell'acquisto che in quello precedente, ferma rimanendo la possibilità, qualora egli adempia obblighi relativi ad attività gestorie espletate antecedentemente al conseguimento della qualità di proprietario, di rivalersi nei confronti del precedente proprietario.

Nondimeno se è indubbio che l'acquirente di un immobile sia solidalmente obbligato con il venditore per i debiti di natura condominiale eventualmente preesistenti al trasferimento del bene, si ritiene che lo stesso acquirente potrà invocare l'applicazione dell'accordo stragiudiziale concluso dal proprio dante causa con il condominio in relazione alla definizione dei preesistenti rapporti di credito e debito.

Nel caso di specie la quietanza liberatoria sottoscritta dall'amministratrice del condominio 19 dicembre 2001 appare effettivamente qualificabile come transazione o come negozio di rinuncia emergendo, anche dalle successive missive inviate dall'amministratrice e dal contenuto delle successive delibere assembleari, come a fronte del versamento dell'indicata somma da parte del condomino M. [REDACTED], il Condominio non avesse più pretese per le gestioni precedenti e si impegnasse a cancellare l'ipoteca iscritta sul suo immobile.

Senonchè rileva il Tribunale come dalla stessa missiva del 24 gennaio 2002, su cui il giudice di prime cure ha fondato il proprio convincimento per ricondurre il credito monitoriamente azionato ad un credito oramai estinto alla luce della predetta quietanza, risulti che l'amministratrice avesse segnalato all'odierna appellata come per il periodo di gestione annuale dall'1 settembre 2001 al 31 agosto 2002 il preventivo deliberato (evidentemente trattavasi di preventivo essendo la missiva del 24.1.02, vale a dire ad esercizio ancora in corso) recasse un onere per l'unità immobiliare


4

n.991/2010 r.g.

dell'appellata pari a L. 4.038.774 di cui £.1.228.229 riferibili al periodo in cui l'immobile era ancora di proprietà del precedente condomino e £. 2.810.544 (pari ad €1.451,52) riferibili invece al periodo in cui l'immobile era stato trasferito alla signora M. [REDACTED]

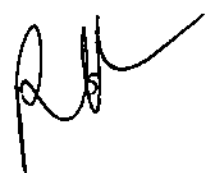
Sebbene la stessa missiva contenesse un riferimento anche al precedente debito del sig. M. [REDACTED], non sembra che il tenore di tale comunicazione sia tale da poter affermare che l'importo ingiunto si riferisca a tale debito pregresso (e quindi estinto poiché "coperto dalla transazione") anziché al debito successivamente maturato nella gestione 2001/2002 allorchè era divenuta proprietaria dell'immobile la signora M. [REDACTED], come sostenuto dal Condominio.

In definitiva tale documento non appare idoneo a dimostrare che la pretesa monitoriamente azionata si riferisca a crediti maturati in epoca precedente all'acquisto ed oggetto della transazione.

Ma oltre a tale considerazione ciò che induce all'ascoglimento del proposto appello è anche il rilievo che, secondo l'insegnamento della Suprema Corte, *"In tema di opposizione a decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, il condomino opponente non può far valere questioni attinenti alla validità della delibera condominiale, già impugnata in altro giudizio, ma solo questioni riguardanti l'efficacia della medesima. Tale delibera infatti costituisce titolo di credito del condominio e, di per sé, prova l'esistenza di tale credito e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condomino a pagare le somme nel giudizio di opposizione che quest'ultimo proponga contro tale decreto, ed il cui ambito è dunque ristretto alla sola verifica della esistenza e della efficacia della deliberazione assembleare di approvazione di spese e riparto del relativo onere"* (Cfr.Cass.24658/09).

Nel caso di specie, premesso che l'appellata, opponente dinanzi al Giudice di Pace, non ha avanzato richiesta di declaratoria di nullità delle delibere assembleari con cui ripetutamente il Condominio in sede di riparto di spese ha posto a suo carico l'importo oggetto del decreto ingiuntivo opposto, reputa il Tribunale che tali doglianze non potessero comunque integrare un vizio di nullità delle delibere condominiali attenendo solo ad un erroneo addebito di spese asseritamente già pagate dal precedente condomino.

Ne consegue che risultando la somma oggetto del decreto ingiuntivo dal rendiconto e dalle ripartizioni approvate finanche nelle assemblee precedenti a quella del 2006, e



n.991/2010 r.g.

certamente sin dal 2002 in avanti (come evincibile dal contenuto delle lettere indirizzate dai coniugi M. - P. all'amministratrice), tali delibere avrebbero dovuto essere tempestivamente impugnate nel termine di cui all'art. 1137 c.c. per contestare la debenza dell'indicata somma, non potendo tale invalidità essere accertata neppure *incidenter tantum* dal giudice adito con l'opposizione avverso il decreto ingiuntivo relativo ai contributi deliberati dall'assemblea.

Infatti dal combinato disposto degli artt. 1130 ult. comma , 1135 n. 3 e 1137 ult. comma , discende che ove il rendiconto e la ripartizione delle spese predisposti dall'amministratore siano stati validamente approvati dall'assemblea, organo deliberativo del condominio, essi divengono operativi qualora non siano stati impugnati dal condomino dissenziente il quale può contestare il conto per errore o per altri motivi, solo perseguendo l'annullamento della delibera di approvazione, che dovrà impugnare entro il termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'ultimo comma dell'art. 1137 c.c. (salvo le ipotesi, nel caso non ravvisabile di nullità per violazione di norme inderogabili e di menomazione dei diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni) (Cfr.Cass.3701/88).

Non avendo provveduto a tali impugnative neppure poteva l'opponente in questa sede contestare l'erroneità dell'addebito.

Ne consegue che , accolto l'appello proposto, la sentenza impugnata debba essere integralmente riformata e debba quindi esser confermato il decreto ingiuntivo opposto.

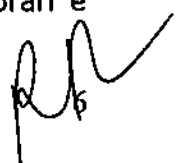
Ai sensi dell'art.91 c.p.c. le spese seguono la soccombenza e pertanto l'appellata deve essere condannata a rifondere il Condominio delle spese di giudizio per entrambi i gradi, spese liquidate come indicato in dispositivo in via equitativa non avendo rinvenuto le note spese

P.q.m.

Il Tribunale di Novara, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando in funzione di Giudice di Appello, ogni diversa istanza, difesa, deduzione disattesa, in accoglimento dell'appello proposto da CONDOMINIO N. ed integralmente riformando la sentenza impugnata del Giudice di Pace di Novara n.1019/09,

rigetta l'opposizione a decreto ingiuntivo proposta da M. E. e conferma il decreto ingiuntivo opposto

Condanna M. E. a rifondere il Condominio delle spese di entrambi i gradi di giudizio , spese liquidate in via equitativa in complessivi €1.300,00 per onorari e



n.991/2010 r.g.

diritti per il giudizio di appello ed in €1.000,00 per il giudizio dinanzi al Giudice di Pace, il tutto oltre spese generali, cpa ed iva di legge.

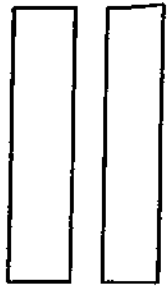
Novara 22.7.2011

Il Giudice unico
Dott.ssa Rossana Riccio



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. Francesco MACCHIA

TRIBUNALE DI NOVARA
Depositato in Cancelleria
Novara, il 25 LUG. 2011



CASO.it

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. Francesco MACCHIA