



7395 / 17

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. FELICE MANNA

- Presidente -

CONDOMINIO

Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO

- Consigliere -

Dott. LORENZO ORILIA

- Consigliere -

Ud. 27/01/2017 -  
CC

Dott. ANTONIO SCARPA

- Rel. Consigliere

R.G.N. 25784/2015

Dott. MAURO CRISCUOLO

- Consigliere -

Ca. 7395  
Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 25784-2015 proposto da:

CONDOMINIO VIA \ I IN

, elettivamente

domiciliato in ROMA,

che lo rappresenta e difende;

**- ricorrente -**

**contro**

MASSIMILIANO,

FAUSTA, rappresentati

e difesi dall'avvocato (

**- controricorrenti -**

**nonchè contro**

CHIARA;

**- intimata -**

avverso la sentenza n. 3354/2015 del TRIBUNALE di CATANIA,  
depositata il 31/07/2015;

1209  
17

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 27/01/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

### **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

Il Condominio di Via 1, ha proposto ricorso, articolato in due motivi, avverso la sentenza n. 3354 del 31 luglio 2015 del Tribunale di Catania; resistono con controricorso Massimiliano e Fausta mentre rimane intimata, senza svolgere attività difensiva, Chiara

Il Tribunale di Catania ha accolto l'appello proposto da Massimiliano \ Fausta f i quali il Condominio di via 1, aveva intimato decreto ingiuntivo per il pagamento della somma di € 4.718,25, imputabile alla "quota lavori di ristrutturazione facciata condominiale", in relazione ad intervento di manutenzione straordinaria dell'edificio approvato dall'assemblea con delibera del 30 giugno 2008. Gli intimati Massimiliano e Fausta avevano dedotto nell'opposizione a decreto ingiuntivo, proposta davanti al Giudice di pace di Acireale, di aver acquistato dall'ex condomina Chiara (terza chiamata in causa) l'unità immobiliare compresa nel fabbricato condominiale soltanto in data 23 luglio 2009, e, dunque, oltre l'anno di gestione precedente al subentro. Il Giudice di pace aveva rigettato l'opposizione con sentenza del 16 ottobre 2013. Accogliendo il gravame, invece, il Tribunale di Catania, ha osservato che l'obbligo di spesa oggetto di causa, attenendo a lavori di straordinaria amministrazione di parti comuni, dovesse ritenersi insorto in data 30 giugno 2008, giorno della delibera assembleare di approvazione; ha poi aggiunto che il vincolo di solidarietà ex art. 63 disp. att. c.c. tra acquirente e precedente condomino per il pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello antecedente all'alienazione

funziona con riferimento all'anno "contabile". Sicchè, avendo gli opposenti contestato che l'anno di gestione in corso al momento della compravendita del 23 luglio 2009 era quello corrente dal 01/07/2009 al 30/06/2010, e che l'anno di gestione precedente comprendeva il periodo dal 01/07/2008 al 30/06/2009, la spesa deliberata il 30 giugno 2008 doveva rimanere estranea all'anno antecedente entro cui opera la corresponsabilità dell'acquirente dell'unità immobiliare, non avendo il Condominio dato altrimenti prova, neppure mediante produzione di un rendiconto, che l'anno di gestione coincidesse, piuttosto, con l'anno solare,

Il primo motivo di ricorso del Condominio di Via 1, deduce in rubrica "violazione o falsa applicazione di una norma di diritto". Il ricorrente sostiene che dovevano essere gli opposenti Massimiliano e Fausta a dare prova del computo dell'anno precedente, agli effetti dell'art. 63, disp. att. c.c., come anno contabile e non come solare, essendo, pertanto, tale ultima norma pienamente applicabile alla fattispecie.

Il secondo motivo di ricorso denuncia violazione dell'art. 360, comma 5, c.p.c., essendo la sentenza viziata da motivazione insufficiente o contraddittoria, in quanto *"mal si comprende come la sentenza di II grado nulla statuisca in capo all'originaria proprietaria sig.ra Chiara"*.

Ritenuto che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità del ricorso nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., su proposta del relatore, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Trova qui applicazione *ratione temporis*, attesa l'epoca di insorgenza dell'obbligo di spesa per cui è causa, l'art. 63,



comma 2, disp. att. c.c., nella formulazione antecedente alla modificazione operata dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220. In forza di tale norma, chi subentra nei diritti di un condomino (e dunque, nella specie, Massimiliano e Fausta , per effetto della compravendita del 23 luglio 2009) è obbligato, solidalmente con questo (nella specie, Chiara al pagamento dei contributi relativi "all'anno in corso e a quello precedente".

Dovendosi individuare, ai fini dell'applicazione dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. al caso in esame, quando sia insorto l'obbligo di partecipazione a spese condominiali per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni (ristrutturazione della facciata dell'edificio condominiale)", deve farsi riferimento alla data di approvazione della delibera assembleare che ha disposto l'esecuzione di tale intervento (30 giugno 2008), avendo la stessa delibera valore costitutivo della relativa obbligazione (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 24654 del 03/12/2010). Questo momento rileva sia per imputare l'obbligo di partecipazione alla spesa nei rapporti interni tra venditore e compratore, se gli stessi non si siano diversamente accordati, sia per accertare l'inclusione del medesimo obbligo nel periodo biennale di responsabilità solidale di entrambi verso il condominio. L'obbligo del cessionario dell'unità immobiliare, invero, è solidale, ma autonomo, in quanto non *propter rem*, e, piuttosto, costituito *ex novo* dalla legge in funzione di rafforzamento dell'aspettativa creditoria dell'organizzazione condominiale; ma il meccanismo del subentro dell'acquirente nei debiti condominiali del suo dante causa opera unicamente nel rapporto tra il condominio ed i soggetti che si succedono nella proprietà della singola porzione immobiliare, e non anche nel



rapporto interno tra alienante ed acquirente, proprio per la natura personale (e non reale) delle rispettive obbligazioni. Sicchè il compratore risponde verso il venditore soltanto per le spese condominiali sorte in epoca successiva al momento in cui egli sia divenuto condomino, mentre ha diritto di rivalersi nei confronti del suo dante causa allorché sia stato chiamato dal condominio a rispondere di obbligazioni nate in epoca anteriore all'acquisto (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1956 del 22/02/2000). Il ragionamento seguito dal Tribunale di Catania risulta, perciò, corretto, in quanto è il condominio, il quale invochi in giudizio la responsabilità solidale dell'acquirente di un'unità immobiliare per contributi relativi alla conservazione o al godimento delle parti comuni, ad essere gravato della prova dei fatti costitutivi del proprio credito, fra i quali è certamente compresa l'inerenza della spesa all'anno in corso o a quello precedente al subentro dell'acquirente.

L'anno, cui fa riferimento l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., deve, peraltro, essere di sicuro inteso con riferimento al periodo annuale costituito dall'esercizio della gestione condominiale, non necessariamente, perciò, coincidente con l'anno solare. La conclusione raggiunta è coerente col principio, elaborato da questa Corte, della cosiddetta "dimensione annuale della gestione condominiale" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7706 del 21/08/1996; ma anche Cass. Sez. 6 - 2, Sentenza n. 21650 del 20/09/2013), annuali essendo la durata dell'incarico dell'amministratore (art. 1129 c.c.), il preventivo delle spese ed il rendiconto (art. 1135, comma 1, n. 2 e 3 c.c.), e trova conferma in via interpretativa anche dal comma 9 dell'art. 1129 c.c., introdotto dalla legge n. 220/2012, ove si fa espresso riferimento alla "chiusura dell'esercizio".



Costituisce peraltro questione di fatto, rimessa in via esclusiva al giudice di merito, l'accertamento, necessario ai fini dell'applicazione del principio di inerenza, della data di inizio e di chiusura dell'esercizio condominiale, e quindi dell'appartenenza di un credito per contributi all'uno, piuttosto che all'altro anno di gestione, alla stregua delle prove offerte dal condominio creditore.

Il secondo motivo del ricorso del Condominio di Via 1, appare, poi, inammissibile, in quanto censura un vizio di motivazione insufficiente o contraddittoria, senza tener conto che la modifica dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., operata dall'art. 54 del d.l. n. 83 del 2012, conv. con modif. in l. n. 134 del 2012, ed applicabile nel caso di specie *ratione temporis*, consente il sindacato sulla motivazione limitatamente alla rilevazione dell'omesso esame di un "fatto" decisivo e discusso dalle parti. Il secondo motivo di ricorso è poi inammissibile anche perché, nella sua esposizione, esso si duole, in realtà, che il Tribunale di Catania, il quale ha giudicato sull'opposizione a decreto ingiuntivo proposta dagli intimati Massimiliano e Fausta per negare la sussistenza del proprio debito verso il condominio opposto, non abbia comunque quanto meno accertato la responsabilità dell'altra ipotetica coobbligata solidale Chiara terza chiamata in causa dagli opposenti. Il contenuto della censura, allora, sottende un vizio di omessa pronuncia da parte del Tribunale su una domanda di condanna solidale della terza chiamata in causa degli opposenti, al pagamento in favore del Condominio opposto della somma già oggetto del ricorso monitorio. Di una tale domanda del Condominio verso la coobbligata il giudice dell'appello non risulta essere stato reinvestito mediante specifico motivo di gravame, stando



a quanto indicato in ricorso nel rispetto dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c.

Il ricorso va perciò rigettato e le spese del giudizio di cassazione, liquidate in dispositivo, vengono regolate secondo soccombenza in favore dei soli controricorrenti Massimiliano e Fausta | non avendo svolto attività difensiva l'altra intimata Chiara .

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. I, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

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

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 1.600,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. I, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2  
Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 27 gennaio  
2017.

Il Presidente  
Dott. Felice Manna

Il Funzionario Giudiziario  
Giuseppina ODDO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

del 22 MAR 2017



Il Funzionario Giudiziario  
Giuseppina ODDO