

Tribunale dell'Aquila – Sezione civile – Sentenza 5 aprile 2018 n. 282

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI L'AQUILA

VERBALE DI UDIENZA

con annessa sentenza resa ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c.

Il giorno 5-4-2018 dinanzi al giudice dott. Stefano Iannaccone sono comparsi:

per (...) l'avv. Pa.Ca.;

per il Condominio (...) l'avv. Lu.;

le parti procedono alla discussione orale della causa riportandosi alle conclusioni rassegnate negli atti introduttivi nonché alle richieste articolate nelle memorie ex art. 183 co. 6 c.p.c.;

il giudice

si ritira per deliberare.

Alle ore, 17:34 il giudice ha emesso, dandone lettura, la seguente

Sentenza

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 2219 del ruolo contenzioso generale dell'anno 2013 all'esito dell'udienza del 21-3-2018 vertente

tra

(...), elettivamente domiciliato in L'Aquila, via (...), presso lo studio dell'avv. Pa.Ca. che lo rappresenta e difende, in virtù di delega a margine dell'atto di citazione

attore - opponente;

e

Condominio (...), elettivamente domiciliato in L'Aquila, via (...), presso lo studio dell'avv. Ca.Lu. che lo rappresenta e difende, in virtù di delega in calce al decreto ingiuntivo opposto;

convenuto - opposto;

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione notificato in data 15-11-2013, il sig. (...) proponeva opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 805/2013 notificatogli in data 30-10-2013 chiedendo l'accoglimento delle seguenti conclusioni: "in via principale, revocare il decreto ingiuntivo opposto previa sua dichiarazione di nullità o inefficacia; in via subordinata, e salvo gravame, nella denegata e non

creduta ipotesi in cui codesto Tribunale dovesse disattendere la domanda principale, dichiarare infondata la pretesa monitoria azionata dal Condominio (...); condannare il condominio (...) a risarcire all'opponente il danno eventualmente conseguente all'esecuzione del decreto opposto; condannare il condominio (...) a risarcire all'opponente il danno da azione temeraria ex art. 96 c.p.c., nella misura ritenuta equa; in ogni caso condannare il Condominio opposto al pagamento delle spese, diritti ed onorari del giudizio ...".

A sostegno della propria domanda deduceva che:

- in data 26-2-2006 aveva venduto la propria unità immobiliare, sita all'interno del condominio (...);
- il decreto ingiuntivo opposto aveva ad oggetto spese per oneri condominiali maturati successivamente alla data di alienazione dell'appartamento e, dunque, a lui non addebitabili.

Con comparsa di costituzione e risposta si costituiva il condominio opposto il quale chiedeva il rigetto delle domande proposte da parte opponente deducendo che:

il sig. (...) non aveva mai comunicato all'amministratore di condominio l'avvenuta alienazione del proprio appartamento e, dunque, la perdita dello status di condomino;

peraltro, lo stesso (...), anche a seguito della vendita del proprio appartamento, aveva continuato a partecipare alle assemblee di condominio qualificandosi, in quelle occasioni, come condomino;

in ragione di tale omissione il sig. (...), ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., era in ogni caso tenuto al pagamento di tutti i contributi maturati anche a seguito della vendita del proprio immobile;

in ogni caso, a prescindere dal dato normativo offerto dall'art. 63 disp. att. c.c., ai sensi dell'art. 5 del regolamento condominiale "è fatto obbligo ai condomini di segnalare all'amministratore, a mezzo lettera raccomandata l'eventuale trasferimento di proprietà dei propri locali; in ogni caso gli aventi causa sono tenuti in solido a rispondere degli eventuali debiti del cedente verso l'amministratore del condominio".

In considerazione della natura prettamente documentale della questione controversa, la causa veniva istruita senza l'assunzione di prove costituende e, all'udienza odierna, le parti procedevano alla discussione orale come da verbale.

L'opposizione è fondata e merita accoglimento per i motivi che seguono.

L'odierno opponente aveva alienato il proprio immobile in data 26-2-2006 cessando, da quel momento, di essere condomino del Condominio (...) e che i crediti posti a fondamento del decreto ingiuntivo opposto sono maturati nel corso delle annualità 2011, 2012 e 2013 (più precisamente, fino al 10-6-2013).

Orbene, giova preliminarmente rilevare che "in caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche

chi possa apparire tale - come il venditore il quale, pur dopo il trasferimento della proprietà (non comunicato all'amministratore), abbia continuato a comportarsi da proprietario -, difettando, nei rapporti fra condominio, che è un ente di gestione, ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede, ed essendo, d'altra parte, il collegamento della legittimazione passiva alla effettiva titolarità della proprietà funzionale al rafforzamento e al soddisfacimento del credito della gestione condominiale." (cfr. Casso sez. U sento n. 5035/2002).

Pertanto, risulta in modo evidente come il soggetto obbligato all'adempimento dei crediti vantati in questa sede dal condominio opposto fosse in realtà il sig. (...), proprietario della relativa unità immobiliare fin dal 22-2-2006.

Né può ritenersi che l'odierno opponente fosse obbligato in via solidale all'adempimento di detti debiti in virtù della mancata comunicazione di tale cessione all'amministratore di condominio.

Invero, il comma 5 dell'art. 63 disp. att. c.c., in ragione del quale chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto è stato introdotto soltanto con la riforma di cui alla L. n. 220 del 2012, entrata in vigore a partire dal 18-6-2013 e, dunque, non è applicabile, *ratione temporis*, alla presente controversia che, come detto, ha ad oggetto obbligazioni condominiali sorte tra il 2011 ed il 10-6-2013.

Invero tale vincolo di solidarietà del cedente non era in alcun modo previsto dalla previgente formulazione dell'art. 63 disp. att. c.c., essendo stato *ex novo* introdotto con la riforma del 2013.

Del pari, non può essere condivisa la tesi sostenuta da parte opposta secondo la quale, a prescindere dall'operatività nel caso di specie dell'attuale formulazione dell'art. 63 disp. att. c.c., (...) sarebbe in ogni caso tenuto al pagamento delle somme richieste in ragione dell'art. 5 del regolamento condominiale a norma del quale l'ave' fatto obbligo ai condomini ... di segnalare all'Amministratore, a mezzo lettera raccomandata l'eventuale trasferimento di proprietà dei propri locali; in ogni caso gli aventi causa sono tenuti in solido a rispondere degli eventuali debiti del cedente verso l'Amministratore del condominio".

Tale disposizione regolamentare, invero, si limita:

- 1) a gravare il condomino dell'obbligo di comunicare tempestivamente l'alienazione della propria unità abitativa;
- 2) ad obbligare l'acquirente al pagamento di tutti i debiti del cedente verso il condominio (dunque debiti maturati antecedentemente alla cessione).

Pertanto, nel regolamento condominiale non si rinviene nessuna disposizione dalla quale ricavare un'obbligazione solidale del cedente per i debiti del cessionario (maturati

successivamente alla cessione) in caso di omessa comunicazione dell'avvenuta alienazione dell'unità immobiliare.

In ragione di quanto sin qui detto, deve disporsi la revoca del decreto ingiuntivo opposto essendo il relativo debito gravante in via esclusiva sul sig. (...), in qualità di proprietario dell'immobile sin dal 2006 e, dunque, per tutto il periodo in cui sono sortii i crediti vantati dal condominio opposto.

Non sussistono le condizioni per la condanna del condominio opposto ai sensi dell'art. 96 c.p.c.

Invero, risulta pacificamente che il sig. (...) avesse partecipato a diverse assemblee condominiali successive al 2006 qualificandosi come condomino.

Orbene se, come detto, una simile condotta non è di per sé sufficiente a gravare quest'ultimo dell'obbligo di versare i contributi condominiali maturati successivamente alla cessione dell'immobile, di contro la stessa condotta è senz'altro idonea ad escludere la temerarietà del ricorso monitorio esperito dal condominio.

Difatti appare più che probabile che l'amministratore del condominio opposto avesse, in buona fede, ritenuto di esperire l'azione monitoria nei confronti di (...) nell'erroneo convincimento che quest'ultimo fosse ancora proprietario dell'unità immobiliare in questione.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate, come da dispositivo, in ragione del valore della controversia.

P.Q.M.

il Tribunale di L'Aquila, definitivamente pronunciando in persona del giudice dott. Stefano Iannaccone:

- in accoglimento dell'opposizione proposta dall'attore, revoca il decreto ingiuntivo opposto;
- condanna il condominio resistente a rifondere a (...) le spese del presente giudizio di opposizione che liquida in Euro 111,00 per spese fisse ed Euro 3.235,00 per compensi professionali, oltre spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Così deciso in L'Aquila il 5 aprile 2018.

Depositata in Cancelleria il 5 aprile 2018.