

Civile Ord. Sez. 2 Num. 13505 Anno 2019

Presidente: ORILIA LORENZO

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 20/05/2019

### **ORDINANZA**

sul ricorso 2402-2015 proposto da:

CAPONE SERGIO, elettivamente domiciliato in ROMA, P.ZA DELLA LIBERTA' 10, presso lo studio dell'avvocato FRANCESCO CAPECCI, rappresentato e difeso dall'avvocato MARCO VASARRI;

**- ricorrente -**

### **contro**

TECNA SPA, elettivamente domiciliata in ROMA, P.ZZA GENTILE DA FABRIANO, 3, presso lo studio dell'avvocato FRANCESCO CAVALIERE, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato CARLO CATENACCIO;

**- controricorrente -**

### **nonchè contro**

PASSEROTTI GABRIELE, CONDOMINIO DI VIA VERNAGALLI 29 PISA ;

**- intimati -**



avverso la sentenza n. 751/2014 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE, depositata il 08/05/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 29/01/2019 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

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

Sergio Capone ha proposto ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza n. 751/2014 della Corte d'Appello di Firenze, depositata l'8 maggio 2014.

Resiste con controricorso la Tecna S.p.A., mentre rimangono intimati senza svolgere attività difensive Gabriele Passerotti e il Condominio di via Vernagalli 26, Pisa.

Il ricorrente ha depositato memoria ai sensi dell'art. 380 *bis* - 1, c.p.c.

Con citazione del 12 ottobre 2001 la Tecna S.p.A. convenne davanti al Tribunale di Pisa Sergio Capone, Gabriele Passerotti e il Condominio di via Vernagalli 26, Pisa, deducendo di aver venduto con atto del 29 gennaio 2001 a Sergio Capone due unità immobiliari comprese nel condominio; di aver versato a titolo di quote condominiali, prima del 29 gennaio 2001, una somma in eccesso pari a lire 70.403.854 (€ 35.201,92) per lavori di ristrutturazione delle parti comuni del fabbricato, a causa della morosità del condomino Gabriele Passerotti; di aver concordato nell'atto di vendita del 29 gennaio 2001 in favore di Sergio Capone che "tutto quanto ancora fosse stato richiesto dal condominio per i suddetti titoli dopo la data odierna" dovesse far carico all'acquirente, fermo "il recupero di quanto sin qui anticipato dalla parte venditrice" lasciato alla competenza di quest'ultima mediante ripetizione dal condomino moroso. L'attrice Tecna S.p.A. chiese quindi la condanna dei convenuti Sergio Capone, Gabriele Passerotti e

Condominio via Vernagalli 26, Pisa, al pagamento della indicata somma.

Il Tribunale di Pisa rigettò le domande.

Su appello di Tecna S.p.A., la Corte d'Appello di Firenze, rilevato come risultasse documentalmente che il Condominio aveva restituito la somma di € 35.201,92 (infine versata dal moroso Gabriele Passerotti), mediante imputazione di quota unitaria Tecna/Capone, ed evidenziato, pertanto, come la stessa Tecna S.p.A. dovesse intendersi unica titolare del diritto alla restituzione, in parziale riforma della sentenza di primo grado, condannò Sergio Capone a pagare alla Tecna S.p.A. l'importo di € 35.201,92, oltre interessi.

Il primo motivo di ricorso di Sergio Capone denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1130 c.c. e l'erronea ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria tra venditore e compratore alla stregua dell'interpretazione offerta da Cass. Sez. 2, 03/12/2010, n. 24654.

Il secondo motivo di ricorso censura la violazione dell'art. 2041 c.c. e degli artt. 276 e 277 c.p.c., avendo la Corte d'Appello accolto una domanda di arricchimento, o di ripetizione di indebito, diversa dalla domanda originaria di ripartizione degli oneri condominiali proposta dalla Tecna S.p.A.

Il terzo motivo di ricorso allega la "mancata considerazione di un fatto decisivo" con riguardo all'art. 8 del contratto del 29 gennaio 2001 ed al difetto di ripartizione tra i condomini delle spese di ristrutturazione del fabbricato.

I tre motivi di ricorso possono essere esaminati congiuntamente, in quanto connessi, e si rivelano del tutto infondati.

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

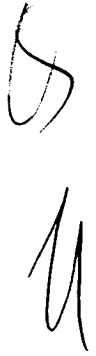
comma 2, disp. att. c.c., nella formulazione antecedente alla modificazione operata dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220. In forza di tale norma, chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Occorrendo individuare, ai fini dell'applicazione dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., quando sia insorto l'obbligo di partecipazione a spese condominiali per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni, deve farsi riferimento alla data di approvazione della delibera assembleare che ha disposto l'esecuzione di tale intervento, avendo la stessa delibera valore costitutivo della relativa obbligazione (Cass. Sez. 6 - 2, 25/01/2018, n. 1847; Cass. Sez. 6 - 2, 22 giugno 2017, n. 15547; Cass. Sez. 6 - 2, 22 marzo 2017, n. 7395; Cass. Sez. 2, 03/12/2010, n. 24654). Tale momento rileva anche per imputare l'obbligo di partecipazione alla spesa nei rapporti interni tra venditore e compratore, sempre che gli stessi non si siano diversamente accordati, rimanendo, peraltro, inopponibili al condominio i patti eventualmente intercorsi tra costoro.

Nel caso di specie, allora, è stato accertato in fatto come la venditrice Tecna S.p.A. e il compratore Sergio Capone, nell'atto del 29 gennaio 2001, avessero concordato (art. 8) che "tutto quanto ancora fosse stato richiesto dal condominio per i suddetti titoli dopo la data odierna" restasse a carico all'acquirente, riconoscendo il medesimo compratore il diritto della Tecna S.p.a. al "recupero di quanto sin qui anticipato" al condominio per le quote facenti carico ad altri condomini morosi.

Come questa Corte ha di recente affermato (Cass. Sez. 6 - 2, 11/08/2017, n. 20073; Cass. Sez. 2, 09/01/2017, n. 199),



ove si abbia riguardo ad obbligazione per l'esecuzione dei lavori inerenti parti comuni assunta dall'amministratore del condominio, o comunque, nell'interesse del condominio, nei confronti dell'appaltatore, trova applicazione il principio dettato da Cass. Sez. U, 08/04/2008, n. 9148 (non operando qui, *ratione temporis*, neppure il meccanismo di garanzia ex art. 63, comma 2, disp. att. c.c., introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220), di tal che la responsabilità per il corrispettivo contrattuale preteso dall'appaltatore è retta dal criterio della parziarietà, per cui l'obbligazione assunta nell'interesse del condominio si imputa ai singoli componenti nelle proporzioni stabilite dall'art. 1123 c.c., essendo tale norma non limitata a regolare il mero aspetto interno della ripartizione delle spese. Dovendosi negare che l'obbligo di contribuzione alle spese per la manutenzione delle parti comuni si connotasse verso l'appaltatore, terzo creditore, ovvero verso il Condominio, come rapporto unico con più debitori, ovvero come obbligazione solidale per l'intero in senso proprio e quindi ad interesse comune, alla Tecna S.p.A., che ha assunto di aver adempiuto al pagamento delle quote spettanti ad altri condomini morosi, non poteva accordarsi alcun diritto di regresso, ex art. 1299 c.c., né per l'intera somma dovuta dal Condominio, né nei confronti degli altri condomini, sia pur limitatamente alla quota millesimale dovuta da ciascuno di essi. In sostanza, solo se si parte dalla premessa, ormai smentita dalla giurisprudenza, che il singolo condomino, quale condebitore solidale, possa essere escusso dal terzo creditore per l'intero debito contratto dal condominio, può poi accordarsi a quello il diritto di regresso, altrimenti ravvisandosi nel pagamento dell'intero, o di importo comunque eccedente alla propria quota di contribuzione, effettuato da un condebitore,



piuttosto, un indebito soggettivo "*ex latere solventis*". Un obbligo restitutorio del condominio nei confronti dei condomini che abbiano anticipato le somme dovute da altri condomini può sorgere, piuttosto, ove lo stesso condominio abbia approvato una deliberazione assembleare istitutiva di un fondo cassa finalizzato a sopperire alle morosità di alcuni partecipanti, ed a scongiurare l'aggressione *in executivis* da parte del creditore in danno di parti comuni dell'edificio (cfr. Cass. Sez. 2, 05/11/2001, n. 13631). Al condomino, che abbia versato al terzo creditore anche la parte dovuta dai restanti condomini (sempre, beninteso, nel regime antecedente alla garanzia ex art. 63, comma 2, disp. att. c.c., introdotta dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220), allo scopo di ottenere da costoro il rimborso di quanto da lui corrisposto, non può nemmeno consentirsi di avvalersi della surrogazione legale in forza dell'art. 1203, n. 3, c.c., giacché essa - implicando il subentrare del condebitore adempiente nell'originario diritto del creditore soddisfatto in forza di una vicenda successoria - ha luogo a vantaggio di colui che, essendo tenuto con altri o per altri al pagamento del debito, aveva interesse a soddisfarlo. Al più, il pagamento da parte della condomina Tecna S.p.A. delle quote dei lavori di riparazione delle parti comuni dovute dai restanti condomini poteva legittimare la stessa ad agire, sempre nei confronti degli altri singoli partecipanti, per ottenere l'indennizzo da ingiustificato arricchimento, stante il vantaggio economico ricevuto dagli altri condomini (cfr. Cass. Sez. U, 29/04/2009, n. 9946).

Tuttavia, per quanto accertato dalla Corte d'Appello di Firenze, con apprezzamento immune dai vizi di violazione di legge ipotizzati nei primi due motivi di ricorso, e rispetto al quale nessuna decisività spiega il fatto dedotto nel terzo motivo, era

appunto avvenuto, nel caso in esame, che il Condominio via Vernagalli 26, Pisa, avesse recuperato dal condomino insolvente Gabriele Passerotti l'importo di € 35.201,92 dovuto per le quote insolte, adempiendo all'obbligo restitutorio in favore del condomino solvente Tecna S.p.a. mediante imputazione contabile alla impropria "quota unitaria Tecna/Capone", sicché il rapporto obbligatorio fra le parti restava delineato alla stregua di Cass. Sez. 2, 05/11/2001, n. 13631.

La domanda sin dall'inizio proposta dalla Tecna S.p.a. e la congrua decisione resa dalla Corte d'Appello di Firenze non appaiono, quindi, volte a regolamentare l'obbligo di partecipazione alla spesa per l'esecuzione dei lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni nei rapporti interni tra venditore e compratore (obbligo in ordine al quale le parti del contratto di vendita avevano, peraltro, convenuto di fare riferimento alla data di richiesta di pagamento proveniente dalla gestione condominiale, se antecedente o successiva a quella dell'alienazione), quanto a preservare alla medesima Tecna S.p.a. il diritto alla ripetizione della somma indebitamente rimborsata "*ex latere accipientis*" dal Condominio a Sergio Capone.

Il ricorso va perciò rigettato e il ricorrente va condannato a rimborsare alla controricorrente Tecna S.p.A. le spese del giudizio di cassazione, mentre non deve al riguardo provvedersi per gli altri intimati Gabriele Passerotti e Condominio di via Vernagalli 26, Pisa, i quali non hanno svolto attività difensive.

Sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art. 1, 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.**

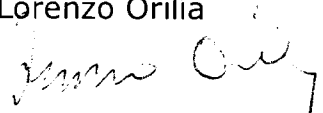
La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare alla controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 3.700,00 di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, 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 Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 29 gennaio 2019.

Il Presidente

Lorenzo Orilia



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**

**Roma, 20 MAG. 2019**

