

**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:

BORRELLI ETTORE, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA  
UGO DE CAROLIS 150, presso lo studio dell'avvocato  
FELICE SCOTTO, che lo rappresenta e difende;

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO I ISOLATO DI TORINO VIA CAMINO 2,  
elettivamente domiciliato in ROMA, CIRC.NE CLODIA 29,  
presso lo studio dell'avvocato CLAUDIO BEVILACQUA, che  
lo rappresenta e difende unitamente agli avvocati LUIGI  
ANTONIO MARIA MARCHI, ELISABETTA GIULIANI;

**- 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 Stefano Atena AZZI, con delega  
depositata in udienza dell'Avvocato Felice SCOTTO  
difensore del ricorrente che ha chiesto l'accoglimento  
del ricorso;

udito l'Avvocato BEVILACQUA Claudio, difensore del  
resistente che ha chiesto l'accoglimento delle  
conclusioni in atti.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



## **Fatti di causa**

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

Il Borrelli, divenuto – nell'ambito di procedura esecutiva promossa dal suddetto Condominio nei confronti di Perozzo Aldo- 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.

Esponendo, 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 Borrelli.

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, il Borrelli.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



La Corte di Appello di Torino, con sentenza n. 1427/2014, in riforma dell'impugnata decisione del Tribunale di prima istanza, accoglieva l'appello del condominio e rigettava la domanda proposta dalla parte appellata.

Per quanto rileva decisamente in questa sede, la Corte piemontese – citando proprio precedente- affermava il principio per cui “l’accollo al condomino avente causa degli oneri condominiali inadempiti, di cui all’art. 63 disp. att. c.c. è norma inderogabile ex art. 72 disp. att. c.c. nel senso che alcuna disposizione contrattuale o regolamentare può esonerare il condomino avente causa dall’obbligo suddetto nel limite minimo dei contributi omessi per l’anno in corso e quello precedente, mentre è riconducibile all’autonomia del regolamento condominiale di natura contrattuale di disporre a carico dell’acquirente condomino l’accollo di debiti maturati , costituenti “obligationes propter rem”, dal condomino dante causa in esercizi precedenti”.

Per la cassazione della suddetta decisione della Corte distrettuale ricorre il Borrelli con atto fondato su due ordini di motivi e resistito con controricorso dal Condominio.

### **Ragioni della Decisione**

**1.-** Con il primo motivo del ricorso si censura il vizio di violazione , falsa ed errata applicazione di norme di legge in relazione all’art. 360, co. 1 n.ri 3 e 5 c.p.c..



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 decum 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 - copia non ufficiale



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).



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 quo- 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



generale si estendono al condominio soltanto in mancanza di apposita disciplina" ( Cass. 27 febbraio 2012, n. 2979).

Il motivo, nel senso innanzi precisato, deve, quindi, ritenersi fondato e va accolto.

**2.-** Con il secondo motivo del ricorso si deduce, in modo analogo al primo motivo, ma sotto altro profilo il vizio di violazione, falsa ed errata applicazione di norme di legge.

Il motivo deve ritenersi assorbito per effetto dell'accoglimento del precedente motivo.

**3.-** Il ricorso, in relazione al motivo accolto e per le esposte ragioni, va dunque accolto, con conseguente cassazione dell'impugnata sentenza e rimessione al Giudice del rinvio, in dispositivo indicato, che provvederà alla definizione del giudizio osservando il principio innanzi esposto.

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

La Corte

accoglie il primo motivo del ricorso, assorbito il secondo, cassa – in relazione al motivo accolto – l'impugnata sentenza e rinvia, anche per le spese, ad altra Sezione della Corte di Appello di Torino.

Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione il 26 ottobre 2018.

Il Consigliere Estensore

Il Presidente



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Dott.ssa *Simona Cicardello*

CAPOFILA