

Civile Ord. Sez. 6 Num. 18793 Anno 2020

Presidente: COSENTINO ANTONELLO

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 10/09/2020

ORDINANZA

sul ricorso 11942-2019 proposto da:

LUPICINO GIOVANNI, rappresentato e difeso dall'Avvocato
GIUSEPPE FORCIONE;

- ricorrente -

nonché contro

CATELLI TERESA, PETRELLA AMEDEO, CATELLI DOMENICO,
CATELLI FRANCO, PERRELLA ANTONELLA, CATELLI
SALVATORE, CATELLI MARINA, CATELLI CARLO;

- intimati -

avverso la sentenza n. 363/2018 della CORTE D'APPELLO di
CAMPOBASSO, depositata il 04/10/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio
del 03/07/2020 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;

A

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Giovanni Lupicino ha proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza 4 ottobre 2018, n. 363/2018, resa dalla Corte d'appello di Campobasso.

Rimangono intimati, senza aver svolto attività difensive, Teresa Catelli, Domenico Catelli, Franco Catelli, Salvatore Catelli, Marina Catelli, Carlo Catelli, Amedeo Petrella e Antonella Perrella.

La Corte d'appello di Campobasso, rigettando il gravame proposto da Giovanni Lupicino contro la decisione presa in primo grado dal Tribunale di Campobasso, ha così confermato che il Lupicino, ritenuto obbligato al pagamento della residua somma di € 20.000,00, a titolo di saldo del prezzo del contratto di compravendita del 19 dicembre 2006, inerente ad un appartamento sito in via S. Antonio Abate di Campobasso, non avesse invece diritto al rimborso dell'importo di € 11.794,60, versato per la contribuzione alle spese condominiali di manutenzione straordinaria del fabbricato. La Corte d'appello di Campobasso, dopo aver affermato che l'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni deriva dalla concreta esecuzione dell'attività gestionale, ha tuttavia affermato che soltanto con la delibera assembleare del 1° marzo 2007 – dunque successiva alla compravendita del 19 dicembre 2006 - aveva "deciso in concreto i lavori, scegliendo tra più preventivi", lavori così "affidati alla ditta esecutrice", ed ancora successiva era la delibera di approvazione del rendiconto, con la quota posta a carico del Lupicino. I giudici di secondo grado hanno altresì escluso che all'acquirente spettasse un diritto al risarcimento del danno ex art. 1440 c.c., ben potendo il Lupicino accertare prima del rogito la reale consistenza dei lavori condominiali e la



eventuale esistenza di quote da pagare, attraverso la verifica delle deliberazioni assembleari, essendo comunque le "delibere decisive" intervenute dopo la vendita.

Il primo motivo del ricorso di Giovanni Lupicino deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1123 c.c. ed evidenzia l'errore della Corte d'appello nella individuazione del soggetto obbligato, dovendo considerare a tal fine soltanto la delibera "in cui l'assemblea ha ritenuto di eseguire le opere", ovvero quella del 19 giugno 2006, che aveva deciso di realizzare gli interventi manutentivi sulla facciata e sulla copertura dell'edificio ed anche scelto l'impresa appaltatrice (poi modificata a seguito dell'acquisizione di preventivi più convenienti). A dire del ricorrente, la delibera assembleare del 1° marzo 2007, impropriamente richiamata dalla Corte d'appello, si sarebbe invece limitata a definire aspetti esecutivi in ordine ai lavori già approvati nella riunione del 19 giugno 2006, in particolare procedendo a riassegnare l'appalto ad altra impresa alla luce dei nuovi preventivi.

Il secondo motivo del ricorso di Giovanni Lupicino denuncia la violazione ed erronea applicazione dell'art. 1140 c.c., insistendosi per il mendacio dei venditori nella fase di stipula del contratto.

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

I due motivi di ricorso, che possono esaminarsi congiuntamente per la loro connessione, rivelano diffusi profili di inammissibilità e risultano comunque infondati.

I motivi di ricorso deducono la questione della individuazione del soggetto obbligato a sostenere le spese per la manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale nei rapporti tra alienanti ed acquirente di una unità immobiliare. A differenza di quanto sostenuto in motivazione dalla Corte di Campobasso, che ha però poi deciso correttamente sul punto in dispositivo, secondo ormai consolidato orientamento giurisprudenziale, deve farsi riferimento non al momento della concreta attuazione dell'attività di manutenzione, quanto alla data di approvazione della delibera assembleare che ha disposto l'esecuzione dell'intervento di riparazione straordinaria, avendo la stessa delibera valore costitutivo della relativa obbligazione (Cass. Sez. 2, 14/10/2019, n. 25839; Cass. Sez. 6—2, 22 marzo 2017, n. 7395; Cass. Sez. 2, 03/12/2010, n. 24654). Tale momento, che la Corte d'appello ha individuato con riferimento alla deliberazione del 1° marzo 2007, allorché venne scelta l'impresa esecutrice tra più preventivi, rileva dunque per imputare l'obbligo di partecipazione alla spesa nei rapporti interni tra venditore e compratore, se gli stessi non si siano diversamente accordati, rimanendo, peraltro, inopponibili al condominio (che agisca in solido verso entrambi ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c.) i patti eventualmente intercorsi tra costoro. Non rileva a tal fine, viceversa, la data in cui siano stati approvati gli stati di ripartizione delle spese inerenti quei lavori. Occorre, invero, l'autorizzazione dell'assemblea, ai sensi dell'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., e con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 4, c.c., per l'approvazione di un appalto relativo a riparazioni straordinarie dell'edificio condominiale (si vedano indicativamente Cass. Sez. 2, 21/02/2017, n. 4430; Cass. Sez. 2, 25/05/2016, n. 10865). La delibera assembleare in ordine



alla manutenzione straordinaria deve in ogni caso determinare l'oggetto del contratto di appalto da stipulare con l'impresa prescelta, ovvero le opere da compiersi ed il prezzo dei lavori, non necessariamente specificando tutti i particolari dell'opera, ma comunque fissandone gli elementi costruttivi fondamentali, nella loro consistenza qualitativa e quantitativa, non avendo rilievo per l'insorgenza del debito di contribuzione l'esistenza di una deliberazione programmatica e preparatoria (Cass. Sez. 2, 26 gennaio 1982, n. 517; Cass. Sez. 2, 02/05/2013, n. 10235; Cass. Sez. 2, 21 febbraio 2017, n. 4430; Cass. Sez. 6-2, 16 novembre 2017, n. 27235; Cass. Sez. 6-2, 17 agosto 2017, n. 20136; Cass. Sez. 2, 20 aprile 2001, n. 5889). Correttamente, pertanto, la Corte d'appello di Campobasso ha ritenuto che l'obbligo di contribuzione alla manutenzione straordinaria dell'edificio fosse insorto soltanto allorché, nell'assemblea del 1° marzo 2007, successiva dunque alla compravendita *inter partes* stipulata il 19 dicembre 2006, venne definitivamente individuata l'impresa prescelta. A tale apprezzamento di fatto compiuto dai giudici del merito, sindacabile in sede di legittimità soltanto nei limiti dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., il ricorrente contrappone nel primo motivo di impugnazione un denuncia di violazione e falsa applicazione di norma di diritto, che è in realtà volta ad ottenere dalla Corte di cassazione una diversa ricostruzione delle vicende di causa, sollecitando una inammissibile deliberazione immediata delle risultanze di alcune precedenti delibere assembleari (in particolare, quelle del 19 giugno 2016 e del 7 settembre 2016), delle quali neppure risulta specificato il contenuto decisivo, agli effetti dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c.



Essendo il debito per il pagamento dei contributi di manutenzione straordinaria divenuto esigibile soltanto il 1° marzo 2007 (allorché era condomino, e perciò legittimato alla partecipazione alla relativa assemblea, proprio Giovanni Lupicino, subentrato il 19 dicembre 2006 nel diritto di condominio), non è ravvisabile alcuna violazione dell'obbligo di comportarsi secondo buona fede nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto di compravendita da parte dei venditori dell'unità immobiliare, a titolo di dolo incidente ex art. 1440 c.c., non potendo ravvisarsi in capo a questi ultimi un obbligo informativo, né dunque prospettare un malizioso occultamento, causa di un "maggior aggravio economico" del compratore, con riguardo all'intenzione dei condomini di procedere alla futura approvazione dei lavori in questione (arg. da Cass. Sez. 2, 16/04/2012, n. 5965).

Il ricorso va perciò rigettato. Non occorre regolare le spese del giudizio di cassazione, in quanto gli intimati non hanno svolto attività difensive.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2
Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 3 luglio
2020.