

Unità immobiliari ancora invendute: la società alienante è esonerata dalle spese condominiali?

Fonte: redazione | dirittoegiustizia.it

Il Tribunale di Parma era stato chiamato a verificare «se la clausola di esonero della società alienante dalla partecipazione alle spese condominiali per le unità immobiliari di sua proprietà ancora invendute, inserita nei titoli di acquisto dei condomini che sono parti di questo giudizio, tutti stipulati tra l'aprile 2004 e l'aprile 2005, riguardasse contratti di vendita immobiliare conclusi tra un venditore professionista e un consumatore acquirente, e potesse considerarsi vessatoria, ove determinante a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, e dunque incidente sulla prestazione traslativa del bene, che si estende alle parti comuni, dovuta dall'alienante, o sull'obbligo di pagamento del prezzo gravante sull'acquirente (...)».

Accogliendo il ricorso in oggetto, il Collegio ricorda che la sentenza n. 9839/2021 ha ulteriormente chiarito che «il giudice può sindacare l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione soltanto a condizione che quest'ultima sia dedotta in via d'azione, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c., nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione; ne consegue l'inammissibilità, rilevabile d'ufficio, dell'eccezione con la quale l'opponente deduca solo l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione senza chiedere una pronuncia di annullamento».

Inoltre, secondo la Cass. n. 20007/2022 «la clausola relativa al pagamento delle spese condominiali inserita nel regolamento di condominio predisposto dal costruttore o originario unico proprietario dell'edificio e richiamato nel contratto di vendita della unità immobiliare concluso tra il venditore professionista e il consumatore acquirente, può considerarsi vessatoria, ai sensi dell'art. 33, comma 1, d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206, ove sia fatta valere dal consumatore o rilevata d'ufficio dal giudice nell'ambito di un giudizio di cui siano parti i soggetti contraenti del rapporto di consumo e sempre che determini a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, e dunque se incida sulla prestazione traslativa del bene, che si estende alle parti comuni, dovuta dall'alienante, o sull'obbligo di pagamento del prezzo gravante sull'acquirente, restando di regola estraneo al programma negoziale sinallagmatico della compravendita del singolo appartamento l'obbligo del venditore di contribuire alle spese per le parti comuni in proporzione al valore delle restanti unità immobiliari che tuttora gli appartengano».

Sentenza

Cass. civ., sez. II, ord., 27 febbraio 2024, n. 5139

Presidente Carrato – Relatore Scarpa

Fatti di causa e ragioni della decisione

1. G.M. ed altri, specificamente indicati in epigrafe, hanno proposto ricorso notificato il 5 dicembre 2018 ed articolato in tre motivi avverso la sentenza n. 739/2018 del Tribunale di Parma, pubblicata il 25 maggio 2018.

Il Condominio (omissis) ha, a sua volta, proposto ricorso incidentale notificato il 14 gennaio 2019, articolato in quattro motivi.

Resiste con controricorso la (omissis) s.r.l.

2. La trattazione dei ricorsi è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, 4-quater, e 380 bis.1 c.p.c.

I ricorrenti principali G.M. ed altri ed il ricorrente incidentale Condominio (omissis) hanno depositato memorie in data 5 febbraio 2024.

3. Il Tribunale di Parma ha rigettato i contrapposti appelli delle parti ed ha, perciò, confermato la sentenza resa in primo grado dal Giudice di pace di Parma che aveva accolto l'opposizione spiegata dalla condomina (omissis) s.r.l. contro il decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiali intimatole dal Condominio (omissis), sul presupposto della nullità della delibera assembleare del 26 settembre 2011, la quale aveva ripartito a maggioranza le spese anche a carico delle unità immobiliari ancora invendute, in violazione della clausola sottoscritta da tutti i condomini nei loro rogiti di acquisto. Tale clausola disponeva: "in relazione alle unità immobiliari non alienate dalla società venditrice, si precisa che dette unità immobiliari non parteciperanno alle spese di gestione condominiale fino al momento in cui non verranno alienate; pertanto, dette unità immobiliari parteciperanno alle spese di gestione condominiale direttamente con i nuovi acquirenti".

La sentenza impugnata ha al riguardo sostenuto: "Nel merito, in primo luogo, deve escludersi l'applicabilità al caso di specie del Codice del Consumo, in quanto entrato in vigore in data 23.10.2005 e, dunque, posteriormente alla stipulazione dei rogiti stipulati dai condomini, terzi chiamati (avvenuta tra il 22 aprile 2004 ed il 22 aprile 2005 ...). In secondo luogo, le clausole inserite in un contratto stipulato per atto pubblico, ancorché si conformino alle condizioni poste da uno dei contraenti, non possono considerarsi come "predisposte" dal contraente medesimo ai sensi dell'art. 1341 c.c. e, pertanto, pur se vessatorie, non necessitano di specifica approvazione".

4. Il primo motivo del ricorso di G.M. ed altri denuncia la nullità della sentenza per violazione degli articoli da 1469-bis a 1469-sexies c.c., da ritenersi comunque applicabili ratione temporis ed aventi

identica portata precettiva rispetto agli articoli da 33 a 37 del Codice del consumo ancora non vigenti al momento della stipula degli atti di acquisto.

Il secondo motivo del ricorso di G.M. ed altri denuncia la violazione dell'art. 112 c.p.c. per l'omessa pronuncia sulla domanda di nullità della clausola pattizia di esonero dal pagamento delle spese condominiali.

Il terzo motivo del ricorso di G.M. ed altri censura la violazione dell'art. 1341 c.c., norma la cui applicazione mai era stata invocata dai ricorrenti.

4.1. Il primo motivo del ricorso incidentale del Condominio (omissis) deduce la nullità della sentenza per avere la stessa ritenuto sussistente il contraddittorio di tutti i condomini, ove invece erano stati chiamati in causa dalla (omissis) s.r.l. solo alcuni di essi (sette su nove), ossia quelli che avevano adottato la delibera assembleare del 26 settembre 2011.

Il secondo motivo del ricorso incidentale del Condominio (omissis) denuncia la violazione dell'art. 112 c.p.c. per avere il Tribunale pronunciato sulla nullità della deliberazione assembleare posta a base del decreto ingiuntivo opposto senza che la (omissis) s.r.l. avesse formulato alcuna domanda al riguardo.

Il terzo motivo del ricorso incidentale del Condominio (omissis) lamenta l'omesso esame circa un fatto decisivo: il regolamento condominiale "Autorimesse 1" non ha natura contrattuale, non è stato sottoscritto da tutti i condomini, non è richiamato né allegato nei titoli di acquisto, non contiene clausole di esonero dal pagamento delle spese.

Il quarto motivo del ricorso incidentale del Condominio (omissis) assume, infine, la violazione e falsa applicazione dell'art. 1137 c.c.: la delibera assembleare del 26 settembre 2011, su cui era stato fondato il decreto ingiuntivo opposto, non era nulla, quanto semmai annullabile, e non era stata impugnata ai sensi dell'art. 1137 c.c.

5. Il ricorso principale proposto da G.M. ed altri ed il ricorso incidentale del Condominio (omissis) devono essere esaminati congiuntamente, per l'evidente connessione dei profili affrontati, portando alla cassazione della sentenza impugnata nei sensi e nei limiti di cui alla motivazione che segue.

6. Deve dapprima ribadirsi il principio enunciato da Cass. 21 giugno 2022, n. 20007:

"la clausola relativa al pagamento delle spese condominiali inserita nel regolamento di condominio predisposto dal costruttore o originario unico proprietario dell'edificio e richiamato nel contratto di vendita della unità immobiliare concluso tra il venditore professionista e il consumatore acquirente, può considerarsi vessatoria, ai sensi dell'art. 33, comma 1, d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206, ove sia fatta

valere dal consumatore o rilevata d'ufficio dal giudice nell'ambito di un giudizio di cui siano parti i soggetti contraenti del rapporto di consumo e sempre che determini a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, e dunque se incida sulla prestazione traslativa del bene, che si estende alle parti comuni, dovuta dall'alienante, o sull'obbligo di pagamento del prezzo gravante sull'acquirente, restando di regola estraneo al programma negoziale sinallagmatico della compravendita del singolo appartamento l'obbligo del venditore di contribuire alle spese per le parti comuni in proporzione al valore delle restanti unità immobiliari che tuttora gli appartengano”.

6.1. Va, perciò, in via pregiudiziale disatteso il primo motivo del ricorso incidentale del Condominio (omissis), sul difetto del necessario contraddittorio di tutti i condomini, per essere stati chiamati in causa dalla (omissis) s.r.l. solo alcuni di essi (sette su nove). E' dappprima irrituale che tale rilievo sia posto dal Condominio (omissis): esso è certamente parte del rapporto processuale concernente la domanda di riscossione dei contributi e la relativa opposizione a decreto ingiuntivo, nonché la eventuale impugnazione della delibera ex art. 1137 c.c. proposta dall'opponente; viceversa, il Condominio è del tutto estraneo al rapporto processuale volto ad una decisione con efficacia di giudicato sulla questione della nullità o della inefficacia della clausola convenzionale relativa alla ripartizione delle spese, contenuta neppure in un regolamento di condominio, quanto nei rispettivi titoli di acquisto dei condomini, dovendo questa pronuncia rendersi, piuttosto, nei confronti dei rispettivi contraenti dei vincoli negoziali che si assumono viziati.

7. È invece manifestamente fondato il primo motivo del ricorso principale di G.M. ed altri.

Il Tribunale di Parma era stato chiamato a verificare se la clausola di esonero della società alienante dalla partecipazione alle spese condominiali per le unità immobiliari di sua proprietà ancora invendute, inserita nei titoli di acquisto dei condomini che sono parti di questo giudizio, tutti stipulati tra l'aprile 2004 e l'aprile 2005, riguardasse contratti di vendita immobiliare conclusi tra un venditore professionista e un consumatore acquirente, e potesse considerarsi vessatoria, ove determinante a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, e dunque incidente sulla prestazione traslativa del bene, che si estende alle parti comuni, dovuta dall'alienante, o sull'obbligo di pagamento del prezzo gravante sull'acquirente (restando di regola estraneo al programma negoziale sinallagmatico della compravendita del singolo appartamento l'obbligo del venditore di contribuire alle spese per le parti comuni in proporzione al valore delle restanti unità immobiliari che tuttora gli appartengano). Si tratta di verifica cui il giudice doveva procedere perché fatta valere dal consumatore o anche se rilevata d'ufficio nell'ambito dei rispettivi diretti rapporti processuali di cui siano parti i soggetti contraenti del rapporto di consumo (la venditrice ed il singolo acquirente). Non è dirimente che i contratti per cui è causa fossero stati conclusi quando ancora non era vigente il d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206, essendo comunque a quell'epoca applicabile l'art. 1469-bis, comma 1, c.c., introdotto dall'art. 25 della legge 6 febbraio 1996 n. 59, secondo il quale, del pari, “si considerano vessatorie le clausole che, malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto”.

L'accoglimento del primo motivo del ricorso di G.M. ed altri comporta l'assorbimento del secondo e del terzo motivo del medesimo ricorso, i quali perdono per l'effetto immediata rilevanza decisoria.

8. Sono pure da accogliere il secondo, il terzo ed il quarto motivo del ricorso incidentale del Condominio (omissis), alla stregua dei principi enunciati con la sentenza n. 9839 del 14 aprile 2021 emessa dalle Sezioni unite di questa Corte. L'allegazione difensiva della condomina (omissis) s.r.l. in sede di opposizione contro il decreto ingiuntivo intimato dal Condominio (omissis) era fondata sul contrasto tra la delibera assembleare del 26 settembre 2011 e la convenzione di esonero dalla ripartizione delle spese sottoscritta da tutti i condomini nei loro rogiti di acquisto. La citata sentenza n. 9839 del 2021 ha, tuttavia, chiarito che sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, mentre sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c. Ciò che dunque la (omissis) s.r.l. prospettava era un vizio di annullabilità, e non di nullità, della deliberazione assembleare del 26 settembre 2011, su cui era fondato il decreto ingiuntivo.

Avendosi poi riguardo, nella specie, ad un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, la stessa sentenza n. 9839 del 2021 ha ulteriormente chiarito che il giudice può sindacare l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione soltanto a condizione che quest'ultima sia dedotta in via d'azione, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c., nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione; ne consegue l'inammissibilità, rilevabile d'ufficio, dell'eccezione con la quale l'opponente deduca solo l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione senza chiedere una pronuncia di annullamento.

9. Vanno, pertanto, accolti il primo motivo del ricorso di G.M. ed altri, nonché il secondo, il terzo ed il quarto motivo del ricorso incidentale del Condominio (omissis), da cui consegue l'assorbimento dei restanti motivi del ricorso di G.M. ed altri, nel mentre va rigettato il primo motivo del ricorso incidentale del Condominio (omissis).

L'impugnata sentenza va perciò cassata in relazione alle censure accolte, con rinvio al Tribunale di Parma, in persona di diverso magistrato, che esaminerà nuovamente la causa uniformandosi ai principi enunciati e provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo del ricorso principale, nonché il secondo, il terzo ed il quarto motivo del ricorso incidentale, dichiara assorbiti i restanti motivi del ricorso principale e rigetta il primo motivo del ricorso incidentale; cassa la sentenza impugnata in relazione alle censure accolte e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, al Tribunale di Parma in persona di diverso magistrato.