



Civile.it

Condominio: la clausola di esonero dal pagamento degli oneri.

di Spataro

"fosse valida la clausola prevista dal regolamento condominiale richiamato nei contratti di acquisto dei singoli condomini, che esonerava Alfa dal pagamento degli oneri condominiali su tutte le unit  immobiliari di sua propriet  rimaste invendute, se non utilizzate"

del 2019-08-05 su Civile.it, oggi e' il 29.03.2024

SECONDA CIVILE, Sentenza n.19832 del 23/07/2019

a seguente

SENTENZA

sul ricorso 12557-2015 proposto da: CONDOMINIO Cond.xxx 2 DI Cond.xxx N 21 ..., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA ARCHIMEDE 138, presso lo studio dell'avvocato GIULIO BELLINI, rappresentato e difeso dall'avvocato GIOVANNI MANNINO;

- ricorrente

- contro Alfa SRL, rappresentata e difesa dall'avvocato FILIPPO DI PRIMA;

- con troricorrente - avverso la sentenza n. 4395/2014 del TRIBUNALE di ...

depositata il 17/11/2014; udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 30/01/2019 dal Consigliere ELISA PICARONI; udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale ALBERTO CELESTE che ha concluso per rimessione alle Sezioni Unite. -

FATTI DI CAUSA

1. Il Tribunale di ..., con sentenza pubblicata il 18 novembre 2014, ha rigettato l'appello proposto dal Condominio "Cond.xxx 2" di Via ... n. 21, nel Comune di ..., avverso la sentenza del Giudice di pace di ... n. 312 del 2013 e nei confronti di Alfa s.r.l.

1.1. Il giudizio di primo grado, avente ad oggetto l'opposizione proposta Alfa avverso il decreto ingiuntivo che le intimava di pagare euro 4.799,48 a titolo di oneri condominiali, come da delibera in data 27 maggio 2012, era stato definito con pronuncia che dichiarava la cessazione della materia del contendere per alcune delle unit  immobiliari di propriet  Alfa, e condannava la stessa Alfa a pagare la minor somma di euro 272,56.

2. Il giudice d'appello ha ritenuto che la delibera condominiale del 27 maggio 2012 fosse nulla, perch  a maggioranza aveva previsto criteri di riparto degli oneri in contrasto con il regolamento condominiale; che, di conseguenza, fosse ammissibile l'opposizione a decreto ingiuntivo che su tale delibera era fondato; che, infine, fosse valida la clausola prevista dal regolamento condominiale richiamato nei contratti di acquisto dei singoli condomini, che esonerava Alfa dal pagamento degli oneri condominiali su tutte le unit  immobiliari di sua propriet  rimaste invendute, se non utilizzate.

3. Ricorre per la cassazione della sentenza il Condominio sulla base di due motivi, ai quali resiste Alfa srl.

Il ricorso   stato rimesso alla pubblica udienza dalla Sottosezione Sesta, ai sensi dell'art. 380-bis, terzo comma, cod. proc. civ.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il ricorso Ã infondato.

2. Con il primo motivo il Condominio denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1136 e 1137 cod. civ. per contestare l'ammissibilitÃ dell'opposizione a decreto ingiuntivo, a fronte della mancata impugnazione della delibera 27 maggio 2012 sulla quale il decreto ingiuntivo era fondato.

2.1. La doglianza Ã priva di fondamento. Come correttamente evidenziato dal giudice d'appello, la delibera condominiale 27 maggio 2012 Ã nulla in quanto ha modificato a maggioranza, e non all'unanimitÃ, il criterio convenzionale di riparto delle spese condominiali (tra le molte, Cass. 04/08/2017, n. 19651, Cass. 04/08/2016, n. 16321; Cass. 17/01/2003, n. 641; da ultimo, Cass. 04/07/2018, n. 29217 ha ulteriormente precisato che **sono nulle, per impossibilitÃ dell'oggetto, le deliberazioni dell'assemblea adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese, e quindi in eccesso rispetto alle attribuzioni dell'organo collegiale**).

In sede di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali, non operava pertanto il limite alla rilevantÃ anche officiosa dell'invaliditÃ della sottostante delibera, trattandosi di elemento costitutivo della domanda di pagamento (Cass. 10/01/2019, n. 470; Cass. 20/12/2018, n. 33039; Cass. 12/09/2018, n. 22157; Cass. 12/01/2016, n. 305).

3. Con il secondo motivo il Condominio denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 33 d.P.R. n. 206 del 2005 e 1123 primo comma, cod. civ., assumendo la **vessatorietÃ della clausola di esonero di Alfa dalle spese condominiali, in ragione sia della durata illimitata dell'esonero, sia della posizione di consumatore dei Condominio**. Secondo il ricorrente, la clausola di esonero violerebbe il principio sancito dall'art. 1123 cod. civ., producendo un significativo squilibrio tra i condomini, con conseguente indebito arricchimento del costruttore, che Ã uno dei condomini.

3.1. La doglianza Ã inammissibile. Ã stato affermato piÃ volte da questa Corte regolatrice che le norme del Codice dei consumi sono applicabili alle convenzioni di ripartizione delle spese condominiali predisposte dal costruttore, o dall'originario unico proprietario dell'edificio condominiale, in quanto oggettivamente ricollegabili all'esercizio dell'attivitÃ imprenditoriale o professionale da quello svolta, e sempre che il condomino acquirente dell'unitÃ immobiliare di proprietÃ esclusiva rivesta lo status di consumatore, agendo per soddisfare esigenze di natura personale, non legate allo svolgimento di attivitÃ imprenditoriale o professionale (ex plurimis, Cass. 07/07/2016, n. 16321; Cass. 24/06/2001, n. 10086). **Tuttavia, nella fattispecie in esame, il Tribunale ha escluso che la vessatorietÃ della clausola potesse essere fatta valere nei confronti della Alfa, che Ã il soggetto beneficiario dell'esonero dalle spese, ma non Ã il soggetto che ha venduto gli immobili, e l'affermazione non Ã censurata.**

Costituisce infine questione nuova, e come tale inammissibile, la questione dell'arricchimento indebito di Alfa.

Il Tribunale non l'ha trattata nella sentenza impugnata e il Condominio ricorrente non ha dimostrato di averla prospettata nel giudizio di appello (ex plurimis, Cass.13/06/2018, n. 15430; Cass. 18/10/2013, n. 23675).

4. Al rigetto del ricorso segue la condanna del ricorrente alle spese del presente giudizio, nella misura indicata in dispositivo. Sussistono i presupposti per il raddoppio del contributo unificato.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al rimborso in favore della controricorrente delle spese del giudizio di legittimitÃ, che liquida in complessivi euro 1.700,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali e accessori di legge. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-q uater, del d.P.R. n. 115 del 2002, si dÃ atto della 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. CosÃ deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, in data 30 gennaio

- ItalgIure

Hai letto: *Condominio: la clausola di esonero dal pagamenti degli oneri.*

Approfondimenti: [Condominio](#) > [Esonero dalle spese](#) > [Senza limiti di tempo](#) > [Durata](#) > [VessatorietÃ](#) > [Clausole](#) > [Contratti](#) > [Vendita](#) > [Assemblea](#) >

[Commenti](#) - [Segnalazioni](#) - [Home Civile.it](#)