



## **COMUNIONE E CONDOMINIO - CONDOMINIO NEGLI EDIFICI - SPESE, MANUTENZIONE E RIPARAZIONI.**

**CASS. CIV., SEZ. II, 27 FEBBRAIO 2012, N. 2979.**

La responsabilità solidale dell'acquirente per il pagamento dei contributi dovuto al condominio dal venditore è limitata al biennio precedente all'acquisto, trovando applicazione l'art. 63 disp. att. e non già l'art. 1104 cc, atteso che, giusto il disposto di cui all'art. 1139 cc, la disciplina dettata in tema di comunione si applica anche al condominio solamente in mancanza di norme che, come appunto il citato art. 63, specificamente lo regolano (nella specie, relativa all'interpretazione di un preliminare di vendita, la Corte ha ritenuto che la clausola con cui il venditore si impegnava a saldare ogni debito spettante alla parte venditrice riguardasse solo i debiti propri del venditore e non qualsiasi debito a chiunque spettante, essendo l'impegno finalizzato a garantire il compratore nei limiti di cui all'art. 63 disp att. c.c.)

### **LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ODDO Massimo	- Presidente -
Dott. PICCIALLI Luigi	- Consigliere -
Dott. PARZIALE Ippolito	- Consigliere -
Dott. CORRENTI Vincenzo	- rel. Consigliere -
Dott. GIUSTI Alberto	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

#### **sentenza**

sul ricorso 181/2010 proposto da:

P.B. (OMISSIS), elettivamente domiciliata in ROMA, VIA GERMANICO 197, presso lo studio dell'avvocato NAPOLEONI MARIA CRISTINA, che lo, rappresenta e difende unitamente all'avvocato BLANGETTI AGERLI MARIAFRANCA;

- ricorrente -

#### **contro**

L.A. (OMISSIS), R.M. (OMISSIS), elettivamente domiciliati in ROMA, VIA MARIA ADELAIDE 8, presso lo studio dell'avvocato MINUTILLO TURTUR ROBERTO, rappresentati e difesi dagli avvocati RODOLFO UMMARINO, DELL'ORFANO GINA;

- controricorrenti -



avverso la sentenza n. 1320/2009 della CORTE D'APPELLO di TORINO, depositata il 07/10/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 31/01/2012 dal Consigliere Dott. VINCENZO CORRENTI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. GOLIA Aurelio, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con citazione del 1.12.2003 L.A. e R.M. convenivano davanti al tribunale di Torino P.B. per sentire emettere sentenza ex art. 2932 c.c., che trasferisse loro, a fronte della offerta del prezzo, l'immobile in (OMISSIS).

Esponavano che il 28.3.2003 la R. aveva sottoscritto una proposta di acquisto immobiliare per il prezzo di Euro 108.500, accettata dalla P., alla quale era stata corrisposta una caparra confirmatoria di Euro 3000; che in data 25.7.2003 era stato stipulato da entrambi un preliminare inserendo una apposita clausola che prevedeva l'obbligo della promittente venditrice di estinguere ogni debito nei confronti del condominio prima della stipula del definitivo, fissato per il 30.9.2003 e rinviato al 31.10.2003 per la mancata estinzione di tutti i debiti condominiali. Nel frattempo erano venuti a conoscenza che il debito ammontava ad Euro 8.395,73, circostanza negata dalla P. che ammetteva solo un debito di Euro 540,38 mentre il residuo risaliva ad un periodo antecedente al biennio per cui non sarebbero stati chiamati a pagare.

Si erano offerti di estinguere l'intero debito detraendolo dal prezzo di vendita o di pagare il prezzo con riserva di ripetere quanto dovuto al condominio ma la P. si era rifiutata di sottoscrivere il definitivo.

La convenuta contestava la domanda, chiedendo declaratoria di legittimità del proprio recesso ai sensi dell'art. 1385 c.c., od il trasferimento previo pagamento di Euro 102.500, maggiorati dell'incremento di valore degli immobili in (OMISSIS).

Con sentenza 6093/06 il Tribunale accoglieva la domanda subordinando l'effetto traslativo al pagamento di Euro 94.644,65, detratti gli acconti ed il debito del condominio, rigettava ogni altra domanda e condannava la convenuta alle spese, mentre la Corte di appello di Torino con sentenza 1320/2009 rigettava l'appello della P. ed in accoglimento dell'incidentale degli attori subordinava l'effetto traslativo al versamento della somma di Euro 94.644,65 o della somma di Euro 102.500 ove medio tempore fosse stato versato l'importo di Euro 7.855,35 dovuto al condominio, condannando la P. alle maggiori spese.

La sentenza confermava la corretta interpretazione del preliminare la cui clausola n. 3 imponeva alla promittente venditrice di pagare prima della stipula ogni residuo debito col condominio, con facoltà degli acquirenti di trattenere l'importo dal saldo finale, fermi restando l'obbligo di estinzione prima del rogito di ogni altro debito non conosciuto e la responsabilità anche per debiti successivi.

La clausola liberamente pattuita non era derogata da eventi successivi.



Ricorre P. con due motivi (il secondo è indicato come terzo), illustrati da memoria, resistono le controparti.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Col primo motivo si lamenta violazione degli artt. 1362 e 1371 c.c., per avere la Corte territoriale considerato solo un capoverso della clausola e non considerato che l'impegno riguardava solo ogni debito spettante alla parte venditrice e non qualsiasi debito a chiunque spettante, essendo l'impegno finalizzato a garantire il compratore nei limiti di cui all'art. 63 disp att. c.c..

Col secondo motivo si deduce violazione dell'art. 1385 c.c., comma 2, dell'art. 1375 c.c., perchè l'interpretazione superficiale della clausola ha avuto conseguenze nella individuazione della parte inadempiente e sul mancato accoglimento della domanda della P.. Le censure meritano accoglimento.

La sentenza impugnata ha dedotto che dal tenore letterale della clausola senza ombra di dubbio le parti avevano inteso porre a carico della parte venditrice ogni residuo debito verso il condominio e che l'art. 63 disp. att. c.c., non limita l'autonomia contrattuale delle parti, aggiungendo che il comportamento degli appellati era stato cristallino ed il rifiuto della P. di accettare la proposta di pagamento del prezzo decurtato del debito dimostrava che la P. non confidava di recuperare dal proprio marito le somme dovute al condominio da quest'ultimo. Il convincimento espresso dal giudice a quo risulta, in effetti, raggiunto mediante lo svolgimento d'attività interpretativa del preliminare.

L'opera dell'interprete, mirando a determinare una realtà storica ed obiettiva, qual è la volontà delle parti espressa nel contratto, è tipico accertamento in fatto istituzionalmente riservato al giudice del merito, censurabile in sede di legittimità soltanto per violazione dei canoni legali d'ermeneutica contrattuale posti dall'art. 1362 c.c. e ss., oltre che per vizi di motivazione nell'applicazione di essi; pertanto, onde far valere una violazione sotto entrambi i due cennati profili, il ricorrente per cassazione deve, non solo fare esplicito riferimento alle regole legali d'interpretazione mediante specifica indicazione delle norme asseritamente violate ed ai principi in esse contenuti, ma è tenuto, altresì, a precisare in qual modo e con quali considerazioni il giudice del merito si sia discostato dai canoni legali assuntivamente violati o questi abbia applicati sulla base di argomentazioni illogiche od insufficienti.

Di conseguenza, ai fini dell'ammissibilità del motivo di ricorso sotto tale profilo prospettato, non può essere considerata idonea - anche ammesso ma non concesso lo si possa fare implicitamente - la mera critica del convincimento, cui quel giudice sia pervenuto, operata mediante la mera ed apodittica contrapposizione d'una difforme interpretazione a quella desumibile dalla motivazione della sentenza impugnata, trattandosi d'argomentazioni che riportano semplicemente al merito della controversia, il cui riesame non è consentito in sede di legittimità (e pluribus, da ultimo, Cass. 9.8.04 n. 15381, 23.7.04 n. 13839, 21.7.04 n. 13579, 16.3.04 n. 5359, 19.1.04 n. 753).



Ad ulteriore specificazione del posto principio generale d'ordinazione gerarchica delle regole ermeneutiche, il legislatore ha, inoltre, attribuito, nell'ambito della stessa prima categoria, assorbente rilevanza al criterio indicato nell'art. 1362 c.c., comma 1, - eventualmente integrato da quello posto dal successivo art. 1363 CC per il caso di concorrenza d'una pluralità di clausole nella determinazione del pattuito - onde, qualora il giudice del merito abbia ritenuto il senso letterale delle espressioni utilizzate dagli stipulanti, eventualmente confrontato con la ratio complessiva d'una pluralità di clausole, idoneo a rivelare con chiarezza ed univocità la comune volontà degli stessi, cosicchè non sussistano residue ragioni di divergenza tra il tenore letterale del negozio e l'intento effettivo dei contraenti detta operazione deve ritenersi utilmente compiuta, anche senza che si sia fatto ricorso al criterio sussidiario dell'art. 1362 c.c., comma 2, che attribuisce rilevanza ermeneutica al comportamento delle parti successivo alla stipulazione (Cass. 4.8.00 n. 10250, 18.7.00 n. 9438, 19.5.00 n. 6482, 11.8.99 n. 8590, 23.11.98 n. 11878, 23.2.98 n. 1940, 26.6.97 n. 5715, 16.6.97 n. 5389); non senza considerare, altresì, come detto comportamento, ove trattisi d'interpretare atti soggetti alla forma scritta ad substantiam, non possa, in ogni caso, evidenziare una formazione del consenso al di fuori dell'atto scritto medesimo (Cass. 20.6.00 n. 7416, 21.6.99 n. 6214, 20.6.95 n. 6201, 11.4.92 n. 4474).

Tuttavia, la clausola circa l'impegno della promittente venditrice a pagare prima della stipula dell'atto notarile ogni residuo debito con il condominio e la previsione che "qualora emergessero eventuali debiti successivamente all'atto notarile, spettanti alla parte venditrice, saranno ancora a completo carico della stessa" conduce ad affermare che l'impegno riguardava solo i debiti propri.

La sentenza ha ritenuto che tra i debiti della promittente venditrice vi erano anche quelli quale cessionaria dell'alloggio, sostanzialmente affermando l'applicabilità dell'art. 1104 c.c., che va invece esclusa.

Questa Corte (Cass. 18.8.2005 n. 16975) ha affermato che la responsabilità solidale dell'acquirente per il pagamento dei contributi dovuto al condominio dal venditore è limitata al biennio precedente all'acquisto, trovando applicazione l'art. 63 disp. att. e non già l'art. 1104 c.c., atteso che, giusto il disposto di cui all'art. 1139 cc, la disciplina dettata in tema di comunione si applica anche al condominio solamente in mancanza di norme che, come appunto il citato art. 63, specificamente lo regolano.

Donde l'accoglimento e la cassazione con rinvio.

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

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, per nuovo esame e per spese, alla Corte di appello di Torino, altra sezione.

Così deciso in Roma, il 31 gennaio 2012.

Depositato in Cancelleria il 27 febbraio 2012