

N. 33270/2003 R.G.

Sent. 12/194/05  
Rep. 8775/05

REPUBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4a CIVILE

In composizione monocratica, nella persona della dott. Lucia Formica, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato, promossa da

[redacted] elettivamente domiciliato in [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] che lo rappresenta e difende, per procura a margine all'atto di citazione;

**ATTORE**

contro

[redacted] elettivamente domiciliati in [redacted] presso lo studio dell'avv. [redacted] che li rappresenta e difende per procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta;

**CONVENUTI**

CONCLUSIONI come precisate all'udienza del 26 maggio 2005 e riportate sui fogli allegati.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione regolarmente notificato il [redacted] conveniva in giudizio i sig.ri [redacted] ed esponeva che in data 14.5.2002 aveva concluso con i medesimi un contratto preliminare per la compravendita di un appartamento di proprietà di questi ultimi e che solo in sede di stipulazione del contratto definitivo, sottoscritto il 19.7.2002, aveva appreso



che nel frattempo, con delibera del 4.7.2002, l'assemblea del condominio aveva approvato l'esecuzione di lavori straordinari di rifacimento dei balconi e del tetto, peraltro già discussi in precedenti assemblee dell'11 marzo 2002 e 23.5.2002. Ciò premesso, l'attore lamentava che i convenuti avevano omesso di informarlo delle imminenti spese condominiali straordinarie, così contravvenendo agli obblighi di comportarsi secondo correttezza e buona fede sanciti dagli artt. 1337 e 1175 c.c.; chiedeva, pertanto, che i medesimi fossero condannati al risarcimento del conseguente danno, pari all'importo delle spese sostenute di € [REDACTED].

Si costituivano i convenuti i quali osservavano che nella specie non era configurabile la responsabilità ex art. 1337 c.c., che presuppone che il contratto non sia concluso; in ogni caso, sostenevano di aver comunicato sia all'attore sia all'agenzia di intermediazione la possibilità di lavori condominiali straordinari, ribadendo l'informazione al rogito e ciò nonostante il sig. [REDACTED] aveva deciso di concludere il contratto definitivo.

Concludevano chiedendo la reiezione della domanda dell'attore.

All'udienza del 21.1.2004, fissata ai sensi dell'art. 183 cpc, emergeva una possibilità di composizione bonaria della controversia.

Nel corso dell'interrogatorio informale, i sig.ri [REDACTED] dichiaravano di non aver mai espressamente informato il sig. [REDACTED] dell'eventualità che il condominio deliberasse lavori straordinari, ma, precisavano, avevano comunicato la circostanza all'agenzia di intermediazione, confidando sul fatto che questa avrebbe a sua volta informato il promissario acquirente. Aggiungevano che, pochi giorni prima dell'appuntamento fissato davanti al Notaio per il rogito, aveva telefonato la moglie dell'attore, lamentando di aver saputo delle spese straordinarie deliberate dal condominio e chiedendo una riduzione del prezzo pattuito.

Il sig. [REDACTED], a sua volta, dichiarava di aver appreso delle spese straordinarie solo al momento della stipula del rogito e di aver deciso di procedere comunque in quanto pressato da esigenze abitative, avendo già venduto il suo appartamento; egli ha precisato di non aver chiesto una riduzione del prezzo ma di aver comunicato ai venditori che si riservava di trattare la ripartizione delle spese.

In data 21.2.2004, parte attrice depositava memoria autorizzata ai sensi dell'art. 183 V comma c.p.c. e, senza formalmente modificare le precedenti conclusioni, svolgeva alcune considerazioni circa l'applicabilità nella fattispecie della responsabilità ex art. 1337 c.c. al caso in esame ed affermava che i convenuti

dovevano rispondere del danno costituito dalla minore convenienza economica dell'affare a causa dell'intervento doloso (art. 1440 c.c.) consistito nell'omessa informazione circa gli oneri condominiali.

Le istanze istruttorie formulate dalla parte attrice con memoria 15.10.2004 non venivano ammesse perché contrarie a affermazioni fatte dallo stesso attore in udienza (cap. 1), pacifiche (cap. 3) o irrilevanti (capp. 2 e 4).

All'udienza del 26.5.05 le parti precisavano le conclusioni come sopra riportate e la causa veniva trattenuta per la decisione dopo il deposito di comparse conclusionali e di replica.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è infondata.

Va premesso che dai documenti prodotti risulta provato che il contratto preliminare di compravendita dell'appartamento per cui è causa è stato stipulato dalle parti il 14.5.2002 e quello definitivo di compravendita in data 19.7.2002; risulta altresì che nel corso dell'assemblea dell'11.3.2002 il Condominio, in cui è sito l'appartamento oggetto del citato contratto di compravendita, deliberava di dare mandato a tecnico di fiducia di redigere un capitolato per l'appalto di lavori di manutenzione straordinaria; all'assemblea del 23.5.2002 il condominio approvava il capitolato come redatto dal predetto professionista e deliberava di acquisire preventivi di spesa presso imprese edili; infine, all'assemblea del 4.7.2002 il Condominio deliberava di dare corso ai lavori e sceglieva l'impresa appaltatrice.

All'esito delle dichiarazioni rese dalle parti in sede di interrogatorio informale è poi emerso che i convenuti non hanno mai direttamente informato il sig. XXXXXXXXXX della delibera di cui sopra.

Ciò premesso, si osserva che con l'atto introduttivo parte attrice poneva a fondamento della domanda di rimborso delle spese condominiali la responsabilità precontrattuale ex art. 1337 c.c., per l'asserita violazione da parte dei convenuti del dovere di correttezza gravante sulle parti nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto, dovere che comprende quello di informare la controparte di tutte le circostanze rilevanti per valutare la convenienza del contratto stesso.

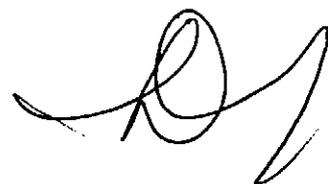
Successivamente, modificando la domanda originaria in sede di memoria autorizzata ai sensi dell'art. 183 quinto comma c.p.c., la stessa parte ha dedotto la responsabilità dei convenuti da dolo incidente, rilevante ai sensi dell'art. 1440 cc e consistito nell'aver tenuto nascosta consapevolmente la delibera condominiale di cui sopra, conoscendo la quale l'attore avrebbe concluso il contratto a condizione diverse.

Per inciso, si osserva che tale domanda appare ammissibile ai sensi dell'art. 183 V comma c.p.c., perché costituisce mera modifica della domanda originaria sotto il profilo della *causa petendi*, fermo restando il *petitum*, cioè il richiesto rimborso, a titolo di risarcimento del danno, della spesa sostenuta per oneri condominiali, ed il fatto storico costituente la ragione della pretesa risarcitoria, cioè l'omessa informazione su elemento rilevante nell'economia del contratto.

Nel merito, tuttavia, parte attrice non ha fornito gli elementi per valutare il fondamento della domanda. Infatti, è provato solo (e per stessa ammissione dei convenuti) che egli non venne informato della delibera condominiale concernente le spese straordinarie, ma non è provato che, se emersa nel corso delle trattative, la circostanza lo avrebbe indotto a concludere il contratto a condizioni diverse. In particolare, l'attore non ha dedotto alcuna prova né a formulato istanze istruttorie per dimostrare che il prezzo pattuito sarebbe stato inferiore a quello in concreto stabilito il contratto preliminare, dapprima, e recepito nel contratto definitivo poi. In mancanza di elementi di segno contrario, è anzi ragionevole presumere che l'attore abbia visto l'immobile oggetto della compravendita e pattuito con i venditori un prezzo congruo anche in relazione dello stato di manutenzione dello stabile condominiale, stato che – all'epoca del contratto preliminare e definitivo – risentiva negativamente della necessità di affrontare i lavori di ristrutturazione poi deliberati nell'assemblea del 4 luglio 2002.

Nuova, invece, risulta la domanda di rimborso della spesa in questione prospettata nella comparsa conclusionale e fondata sull'asserito diritto dell'attore, quale acquirente, di regresso verso i venditori per le spese anticipate a favore del condominio sulla base del regime di solidarietà previsto dall'art. 63 disp. att. c.c.. Tale domanda, invero, è inammissibile, in primo luogo, perché mai introdotta nel giudizio, neppure implicitamente, prima della comparsa conclusionale e, comunque, perché nuova, in quanto fondata su *causa petendi* del tutto diversa rispetto a quella indicata nell'atto di citazione.

Comunque, tale domanda, oltre che inammissibile, sarebbe anche infondata. A parte il fatto, che l'attore non ha provato di aver estinto il debito in questione nei



confronti del condominio, decisa è la considerazione che, nel rapporto interno con i venditori, egli è l'unico tenuto al pagamento. Infatti, in caso di compravendita di una unità immobiliare sita in un edificio soggetto al regime del condominio, l'obbligo di pagare i contributi condominiali, trattandosi di obbligazioni *propter rem*, derivanti dalla contitolarità del diritto reale sulle parti comuni, per ciascun condomino insorge al momento stesso in cui si rende necessario provvedere alla conservazione della cosa e, per conseguenza, si eseguono i lavori che giustificano le relative spese. Si afferma in giurisprudenza che l'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di conservazione delle parti comuni deriva dalla concreta attuazione dell'attività di conservazione e non dalla preventiva approvazione della spesa (e della ripartizione della stessa), che ha carattere meramente autorizzativo dell'opera, talché tale obbligo in tanto sorge in quanto sia espressione di un atto di gestione concretamente compiuto (Cass. 17 maggio 1997, n. 4393; Cass. 17 luglio 1988, n. 4467). Di conseguenza l'obbligo di contribuzione grava sul soggetto condomino nel momento dell'esecuzione dei lavori e non al momento in cui i lavori sono stati deliberati. D'altra parte, dalla esecuzione dei lavori deriva un incremento di valore delle parti comuni e, in considerazione della relazione strumentale, un corrispondente incremento di valore della stessa unità immobiliare.

Nel senso sopra ritenuto è anche la sentenza n. 6323/2003 (citata da parte attrice nella comparsa conclusionale), che, nel ribadire il principio sopra sintetizzato, nel caso concreto ha deciso che le spese per i lavori condominiali restavano a carico del venditore perché i lavori erano stati ultimati prima della vendita, mentre la delibera era successiva, situazione esattamente invertita rispetto a quella per cui è causa: nella specie, i lavori straordinari sono stati eseguiti pacificamente dopo l'acquisto da parte del sig. [REDACTED] (che dunque ha beneficiato del riflesso incremento di valore del suo appartamento), ancorché la delibera dell'assemblea di intraprenderli sia anteriore, sicché il medesimo e non i venditori sono tenuti a sostenere la relativa spesa.

In conclusione, la domanda va respinta.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

PQM

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

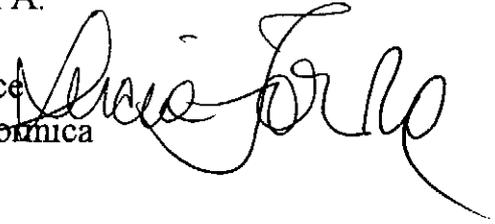
respinge la domanda;

condanna l'attore alla rifusione delle spese di lite a favore dei convenuti, che



liquida in complessivi € [redacted] (di cui € [redacted] per diritti e € [redacted] per onorari)  
oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA.  
Così decido in Milano 28 ottobre 2005.

Il Giudice  
dott. Lucia Formica



TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE 4ª CIVILE  
DEPOSITATO OGGI  
11 NOV. 2005  
CANCELLIERE CT

Francesco d'Aloja