

Civile Ord. Sez. 2 Num. 29740 Anno 2023

Presidente: MANNA FELICE

Relatore: FORTUNATO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 26/10/2023

Oggetto:
condominio

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 14858/2018 R.G. proposto da
CAPELLO ANNA MARIA, rappresentata e difesa dall'avv. Andrea De
Pasquale e dall'avv. Cinzia De Micheli, con domicilio in Roma, Via
Tacito n. 23.

- RICORRENTE-

contro

MARTINI IVANA, rappresentata e difesa dall'avv. Maria Cristina
Napoleoni e dall'avv. Matteo Montemitro, con domicilio in Roma,
Via Germanico n. 197.

- CONTRORICORRENTE-

avverso la sentenza del Tribunale di Torino n. 5512/2017,
depositata il 16.11.2017.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 8.9.2023 dal
Consigliere Giuseppe Fortunato.

FATTI DI CAUSA

1. Ivana Martini ha adito il Giudice di pace di Torino, deducendo
di aver acquistato dalla convenuta, in data 25.10.2012, un
immobile sito alla Via Monte Nero 11 di Torino e che la venditrice
aveva garantito di essere in regola con il pagamento degli oneri
condominiali, che non vi erano spese di manutenzione ordinaria o

straordinaria deliberate e non ancora saldate, impegnandosi a tener indenne l'acquirente da ogni responsabilità al riguardo, fatti salvi gli obblighi verso i terzi ai sensi dell'art. 1104, comma terzo, c.c.; che tuttavia il Condominio aveva preteso il pagamento di quote condominiali insolute e di somme di cui si era appropriato il precedente amministratore, per l'importo di € 1589,59, somma di cui l'attrice ha chiesto la restituzione, con aggravio di spese processuali.

Il giudice di pace ha respinto la domanda, regolando le spese.

La pronuncia è stata riformata in appello.

Il Tribunale ha affermato che, in virtù della clausola di garanzia contenuta nel rogito, la venditrice era obbligata a tenere indenne la controparte per il pagamento delle quote insolute maturate in data anteriore alla vendita, non anche per eventuali ammanchi di cassa, evidenziando che effettivamente Iva Martini aveva dovuto corrispondere al Condominio gli importi oggetto di domanda, non avendo trovato alcun riscontro contabile i presunti versamenti documentati dalle quietanze rilasciate alla Capello dal precedente amministratore.

Avverso la sentenza Anna Maria Capello propone ricorso in tre motivi.

Ivana Martini ha notificato controricorso.

In prossimità dell'adunanza camerale le parti hanno depositato memorie illustrative.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo denuncia la violazione degli artt. 1199, 1299, 1414, 1417, 1988, 2702, 2721, 2722, 2726, 2732, 2733, 2735, 2697 c.c. 63 disp. att. c.c., 112, 115 c.p.c., per aver il Tribunale ritenuto che la resistente avesse versato le quote condominiali insolute pur in mancanza di prova di un'approvazione assembleare

di un nuovo riparto delle spese per le gestioni 2011/2012, non potendo valere le richieste di pagamento inviate dal nuovo amministratore, non aventi valore di quietanza, essendo le somme versate pertinenti a debiti maturati dopo la vendita. Non vi era prova, inoltre, che il precedente amministratore si fosse appropriato di liquidità del condominio, né che l'assemblea avesse deliberato di ripianare gli ammanchi, deliberando i riparti.

Infine, secondo la ricorrente, la valenza probatoria delle quietanze di pagamento rilasciate dall'amministratore non più in carica poteva essere superata solo mediante querela di falso o dimostrandone il carattere simulato.

Il secondo motivo denuncia la violazione degli artt. 116 c.p.c., 2727 c.c., 132, comma secondo, n. 4 c.p.c. per aver il giudice distrettuale ritenuto, con motivazione gravemente viziata ed in totale carenza di riscontri processuali, che le quietanze rilasciate alla ricorrente dal precedente amministratore non comprovassero il pagamento delle quote ammesse a rimborso e ciò sulla base di una presunta "ben diversa attendibilità dei due soggetti", non considerando inoltre che le quote corrisposte dalla ricorrente non erano state versate in contanti, non potendovi essere alcun riscontro contabile dei pagamenti.

2. Sono infondate le eccezioni di inammissibilità del ricorso, essendo osservati i requisiti di specificità imposti dall'art. 366 c.p.c., senza che risulti sollecitato un non consentito riesame delle sole questioni in fatto.

3. Il primo motivo si palesa non fondato.

La Corte di merito ha stabilito che gli unici oneri di cui la ricorrente doveva rispondere verso la controparte in virtù della clausola di garanzia contenuta nel rogito di vendita erano pertinenti a quote condominiali già maturate, relative ad annualità precedenti al

contratto (che la venditrice aveva sostenuto di aver già corrisposte), con esclusione dei soli ammanchi di cassa.

Non occorre, per la natura del debito, né una nuova delibera assembleare di riparto delle spese, né un'ulteriore formale richiesta di pagamento da parte del nuovo amministratore, trattandosi di quote già determinate nel quantum, il che implica l'avvenuta ripartizione assembleare della spesa, essendo perciò pienamente esigibili dal nuovo amministratore in mancanza di riscontri contabili del pagamento.

3.1. Le quietanze rilasciate alla venditrice dal precedente amministratore, che non è stato parte della causa, erano prive di forza confessoria verso l'acquirente.

E' noto che le scritture provenienti da terzi estranei alla lite possono essere liberamente contestate dalle parti, non applicandosi né la disciplina sostanziale di cui all'art. 2702 c.c., né quella processuale di cui all'art. 214 c.p.c.; costituiscono prove atipiche il cui valore probatorio è meramente indiziario, potendo contribuire a fondare il convincimento del giudice unitamente agli altri dati probatori acquisiti al processo (Cass. s.u. 15169/2010; Cass. 76/2010; Cass. 23155/2014; Cass. 21554/2018).

Legittimamente la resistente aveva dunque contestato l'autenticità della sottoscrizione delle quietanze e la veridicità delle dichiarazioni dell'amministratore cessato dalla carica, contenute nelle quietanze che, non avendo forza probatoria privilegiata, non dovevano essere necessariamente contestate mediante la querela di falso o deducendone il carattere simulato (cfr. Cass. s.u. 19888/2014 per la distinzione tra i casi in cui la non veridicità della quietanza corrisponde ad una determinazione unilaterale del creditore quietanzante dai casi in cui essa riflette una programmazione negoziale, vale a dire un accordo tra creditore e debitore volto a

rendere ostensibile ai terzi l'attestazione dell'avvenuto pagamento, la cui non conformità alla realtà è nota alle parti e da queste condivisa, dai casi di semplice), dovendo inoltre evidenziarsi che anche in caso di simulazione della quietanza, quale confessione stragiudiziale, il terzo estraneo all'accordo non soggiace a limiti di prova, che operano solo nei rapporti tra il mandatario (amministratore) e il terzo avente causa (per un'applicazione del principio, Cass. 10743/2008 e 13234/2017, secondo cui il terzo, e lo stesso Condominio, possono fornire la prova della simulazione della quietanza di pagamento delle quote condominiali rilasciate dall'amministratore "senza limiti", ai sensi dell'art. 1417 c.c., e, quindi, sia a mezzo di testimoni, sia tramite presunzioni, dovendosi inoltre escludere che, in dipendenza della natura di confessione stragiudiziale della quietanza, possano valere, riguardo alla sua posizione, i limiti di impugnativa della confessione stabiliti dall'art. 2732 c.c.).

4. Il secondo motivo è fondato.

La Corte di merito ha ritenuto del tutto prive di valenza probatoria le dichiarazioni di quietanza resa dal precedente amministratore, dando prevalenza alle attestazioni del nuovo amministratore per l'assenza di riscontri contabili dei pagamenti effettuati dalla ricorrente ed in ragione della *ben diversa attendibilità dei due soggetti*.

Avendo il precedente amministratore rilasciato la quietanza di pagamento per le quote insolute, atti di cui non è stato accertato il carattere simulato, le verifiche contabili effettuate ex post dall'amministratore subentrato potevano logicamente dar conto del mancato rinvenimento delle somme nelle casse condominiali o del fatto che l'amministratore non avesse lasciato traccia dei versamenti – che la ricorrente sostiene, peraltro, di aver eseguito

in contanti - non anche, in mancanza di altri elementi, della dichiarata falsità delle dichiarazioni di quietanza, non potendo soccorrere, poiché del tutto immotivata, la "*ben diversa attendibilità dei due soggetti* (vecchio e nuovo amministratore)", valorizzata dalla pronuncia.

Nulla dice - in realtà - la sentenza impugnata neppure su quali verifiche contabili avesse svolto l'amministratore in carica e in base a quali criteri e risultanze siano stati distinti gli ammanchi di cassa, (dei quali - secondo lo stesso giudice di merito - la ricorrente non doveva rispondere), dalle quote rimaste insolute (al cui pagamento era tenuta la venditrice in virtù delle previsioni del rogito), risultando, anche sotto tale profilo, impossibile individuare l'iter logico che ha determinato l'accoglimento delle domande di rimborso nei confronti della ricorrente.

E' pertanto accolto il secondo motivo di ricorso, con rigetto del primo.

La sentenza è cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio della causa al Tribunale di Torino, in persona di altro Magistrato, cui compete anche la regolazione delle spese di legittimità.

P.Q.M.

accoglie il secondo motivo di ricorso, respinge il primo, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa al Tribunale di Torino, in persona di altro Magistrato, anche per la regolazione delle spese di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda