



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Palermo - Sezione Seconda Civile – riunita in camera di consiglio e composta dai sigg.ri magistrati:

Dott.ssa Rossana Guzzo	Presidente
Dott. Onofrio Laudadio	Consigliere
Dott.ssa Mary Carmisciano	Consigliere rel.

ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 1323/2022 del R.G. di questa Corte di Appello, quale Giudice di rinvio ai sensi dell'art. 392 c.p.c., vertente in questo grado

TRA

EDILIZIA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, in persona del legale rappresentante p.t, (P. IVA:02456040829), sottoposta a confisca definitiva ex art. 2 ter, L. n° 575/65, giusto decreto emesso dal Tribunale di Palermo - Sezione Misure di Prevenzione in data 30.06.1995 (R.M.P. n° 81/94) divenuto definitivo con provvedimenti del 16.02.2000 e del 16.07.2000; elettivamente domiciliata a Palermo,

, per mandato in atti;

– attrice in riassunzione –

CONTRO

nato a Palermo il 19 giugno 1961 (C.F. MSTNRC61H19G273X);

elettivamente domiciliato in

che lo rappresenta e difende per mandato in atti;

– convenuto –

~~~~~

MOTIVI DELLA DECISIONE



**❖ Fatti di causa**

Con contratto preliminare del 14.03.1994, registrato presso l'Ufficio Registro atti civili di Palermo il 5.04.1994, la Edilizia s.r.l. prometteva in vendita a che a sua volta si obbligava ad acquistare, l'unità immobiliare sita in Palermo, viale dei Picciotti n. 49, ubicata nell'edificio n. 3, al piano 6°, scala B.

L'unità immobiliare predetta veniva consegnata in data 15.03.1994, come risulta dal verbale di consegna sottoscritto dal promissario acquirente in virtù del quale testualmente si conferiva *“ampio e lato mandato all'impresa di amministrare il condominio e di provvedere a tutto quanto necessario, impegnandosi a corrispondere all'impresa quanto sarà richiesto per i servizi resi”* nelle more che venga legalmente costituito il condominio, e ciò *“sino alla stipula degli atti pubblici di trasferimento degli appartamenti”*.

La società Edilizia s.r.l. in liquidazione provvedeva ogni anno a richiedere il pagamento di quanto dovuto, mentre persisteva l'inadempimento di

Così, con decreto ingiuntivo n. 3619/2015 (R.G. 11162/2015), notificato in data 10.09.2015, veniva ingiunto a il pagamento dell'importo di € 18.709,88, oltre interessi a titolo di oneri di gestione ed amministrazione delle cose comuni dal 1994 al 2014.

Con atto di citazione in opposizione, notificato in data 14.10.2015, proponeva opposizione al decreto ingiuntivo deducendone l'erroneità sotto vari profili. Si costituiva Edilizia s.r.l. in liquidazione insistendo per la conferma del decreto ingiuntivo opposto.

Con sentenza n. 5556/2018, pubblicata il 14.12.2018, il Tribunale di Palermo disponeva la revoca del decreto ingiuntivo opposto per carenza di legittimazione ad agire in capo alla Edilizia s.r.l. in liquidazione, ritenendo di contro legittimata a proporre l'azione l'Agenzia Nazionale dei Beni Confiscati. Condannava, pertanto, la società opposta a rifondere in favore dell'opponente le spese di lite del primo grado di giudizio liquidate in € 1.800,00 oltre accessori di legge.

Avverso la suddetta sentenza proponeva appello Edilizia s.r.l. in liquidazione, al quale resisteva

La causa veniva decisa dalla Corte d'Appello di Palermo, sez. II civile, con sentenza n. 1455/2021, pubblicata il 09.09.2020, di rigetto dell'appello e condanna della Edilizia s.r.l. in



liquidazione al pagamento delle spese del II grado di giudizio in favore dell'appellato, liquidate in € 1.889,00, oltre accessori di legge.

Edilizia s.r.l. in liquidazione proponeva ricorso per cassazione, denunciando la nullità della sentenza ex art. 360, comma primo n. 4, c.p.c., nella parte in cui dichiarava il difetto di *legitimatio ad causam* della ricorrente.

Con ordinanza n. 2004/2022, pubblicata il 21.06.2022, la Corte di Cassazione, ha cassato con rinvio la sentenza di appello, enunciando il seguente principio di diritto: “nel caso di confisca, disposta in base alla legislazione antimafia, avente ad oggetto, come nella specie, una società, l'amministratore giudiziario dei beni confiscati può proseguire la propria attività sotto la direzione dell'Agenzia (ANADC) e può promuovere, con l'autorizzazione della stessa, le azioni necessarie al compimento delle operazioni di liquidazione, ivi comprese quelle volte al recupero di crediti (cfr. Cass. sez. 1, 14/10/2011, n. 21240)” Poiché nel caso di specie è stata prodotta l'autorizzazione (prot. 2294/2015) rilasciata dall'ANADC ai liquidatori della Edilizia s.r.l. ad agire per il recupero del credito oggetto di causa, deve ritenersi sussistente la legittimazione ad agire della stessa. La sentenza è stata, pertanto, cassata con rinvio alla Corte d'Appello di Palermo in diversa composizione affinché decida la causa uniformandosi al principio di diritto enunciato e provveda anche sulle spese del giudizio di Cassazione.

Con atto di citazione in riassunzione Edilizia s.r.l. in liquidazione ha, pertanto, chiesto che, in accoglimento dei motivi di appello avverso la sentenza n. 5556/2018 emessa dal Tribunale di Palermo in data 14.12.2018 ed in riforma della stessa, venga confermato integralmente il decreto ingiuntivo n. 3619/2015 emesso dal Tribunale di Palermo il 31.08.2015 nell'ambito del giudizio n.r.g. 11162/2015, ovvero in ogni caso venga condannato al pagamento della somma di € 18.709,88, oltre interessi legali maturati da ogni singola scadenza sino alla domanda, nonché ulteriori interessi determinati ai sensi del combinato disposto dell'art. 1284 c.c. e degli artt. 4 e 5 del d.lgs. n. 231/2002. Con vittoria del doppio grado di giudizio. In via istruttoria ha insistito nell'istanza di verifica già formulata nel primo grado di giudizio ed avente ad oggetto le firme apposte agli avvisi di ricevimento degli atti di messa in mora annualmente notificati a anche se da questo non formalmente disconosciuti. In subordine, ha chiesto provvedersi a ctu grafologica sugli stessi.

costituendosi in giudizio, ha insistito in tutte le eccezioni e deduzioni di cui alla comparsa di costituzione del primo grado di giudizio, chiedendo il rigetto della domanda attorea.



Sulle conclusioni così rassegnate dalle parti, la causa è stata posta in decisione scaduto il termine del 09/02/2024 per il deposito di note scritte ex art. 127 ter c.p.c., con assegnazione, ex artt. 352 e 190 c.p.c., dei termini di giorni sessanta per il deposito delle comparse conclusionali e di giorni venti per il deposito delle memorie di replica.

~~~~~

❖ MOTIVI

Il *thema decidendum* del presente giudizio verte sulla domanda formulata da Edilizia s.r.l. in liquidazione ed avente ad oggetto il pagamento, da parte di della complessiva di € 18.709,88, oltre interessi come liquidati con decreto ingiuntivo n. 3619/2015 (R.G. 11162/2015), emesso dal Tribunale di Palermo il 31 Agosto 2015 e notificato in data 10.09.2015, avente ad oggetto gli oneri di gestione ed amministrativi delle cose comuni relative al complesso immobiliare sito a Palermo, via dei Picciotti n. 49.

L'appello è fondato.

Il credito vantato da Edilizia s.r.l. in liquidazione e confisca definitiva trova titolo nel contratto preliminare del 14 Marzo 1994 avente ad oggetto l'immobile sito a Palermo, viale dei Picciotti n. 49 e nel successivo verbale di consegna del 15 Marzo 1994, sottoscritto dal promissario acquirente nel quale quest'ultimo si impegnava, "nelle more della costituzione del condominio e sino alla stipula degli atti pubblici di trasferimento degli appartamenti", a corrispondere all'impresa quanto richiesto per i servizi resi. Tale verbale di consegna, inoltre, dettagliava gli impianti ed i servizi comuni di cui era dotato il complesso immobiliare, la cui gestione doveva ritenersi rimessa alla società (impianto di autoclave, compresa la vasca di riserva idrica opportunamente schermato e collaudato in comune con gli edifici nn. 3 e 4; impianto di ascensori al completo e collaudati; allacciamento alle pubbliche utenze, acqua-luce; allacciamento alla rete fognante comunale; colonne di scarico di acque bianche e nere; androne e scale). Quanto alla ripartizione delle spese anticipate dalla società per la gestione delle cose comuni, deve rilevarsi che nel medesimo verbale di consegna del 15 Marzo 1994

si impegnava ad accettare il regolamento di condominio e le tabelle millesimali che l'impresa avrebbe fatto redigere e consegnato al momento della stipula dell'atto pubblico di trasferimento.

Come noto "in tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento deve soltanto



provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento". (Sez. U, Sentenza n. 13533 del 30/10/2001). Ebbene, nel caso di specie parte opposta ha esattamente adempiuto al proprio onere probatorio mediante l'allegazione ed il deposito del titolo contrattuale posto a fondamento della sua pretesa, nonché mediante l'allegazione dell'inadempimento della controparte. Di contro, l'opponente non ha dimostrato di aver adempiuto all'obbligazione sulla stessa incumbente.

A questo proposito, deve preliminarmente essere disattesa l'eccezione di prescrizione tempestivamente formulata da _____ con la comparsa di costituzione e risposta del primo grado di giudizio ed avente ad oggetto tutte le somme dovute nel decennio anteriore al 14/03/2014. Secondo la prospettazione di _____ infatti, la prima lettera di messa in mora dallo stesso recapitata è la raccomandata a.r. del 14/03/2014, mentre, a suo dire, nessun altro atto interruttivo della prescrizione è stato dallo stesso ricevuto in data antecedente.

Sul punto, tuttavia, parte opposta ha depositato n. 21 documenti (cfr. all. 3 produzione di primo grado) dai quali si evince che annualmente la stessa comunicava al _____ l'ammontare delle somme dovute e ne chiedeva contestualmente il pagamento. Tali documenti risultano tutti corroborati dai relativi avvisi di ricevimento i quali, come noto, costituiscono atti dotati di pubblica fede. Non coglie, pertanto, nel segno l'eccezione sollevata dal _____ in base al quale, poiché tali avvisi recano una firma non a lui riferibile, sarebbe stato esonerato dalla necessità di disconoscerli. Come chiarito, tra le altre, da Cass. n. 4160 del 9 febbraio 2022, a mente della disciplina del Decreto Ministeriale 9 aprile 2001, articoli 32 e 39 e del Decreto Ministeriale 1 ottobre 2008, articoli 20 e 26, è sufficiente, per il perfezionamento della notifica, che la spedizione postale sia avvenuta con consegna del plico al domicilio del destinatario, senz'altro adempimento, ad opera dell'ufficiale postale, se non quello di curare che la persona da lui individuata come legittimata alla ricezione firmi il registro di consegna della corrispondenza e l'avviso di ricevimento da restituire al mittente. La Cassazione ha anche affermato, a tale proposito, che pur se manchino nell'avviso di ricevimento le generalità della persona cui l'atto è stato consegnato, adempimento non previsto da alcuna norma, e la relativa sottoscrizione sia addotta come inintelligibile, l'atto è pur tuttavia valido poiché la relazione tra la persona cui esso è destinato e quella cui è stato consegnato costituisce oggetto di un preliminare accertamento di competenza dell'ufficiale postale, assistito dall'efficacia probatoria di cui all'articolo 2700 c.c., ed



eventualmente solo in tal modo impugnabile, stante la natura di atto pubblico dell'avviso di ricevimento della raccomandata (v. Cass. nn. 946, 6753 e 19680 del 2020 ed ivi ulteriori precedenti). Peraltro, le missive depositate da parte opposta contengono oltre alla chiara indicazione del soggetto obbligato, l'esplicitazione di una pretesa e l'intimazione di adempimento e devono, pertanto, ritenersi idonee a manifestare l'inequivocabile volontà del titolare del credito di far valere il proprio diritto, nei confronti del soggetto indicato, con l'effetto sostanziale di costituirlo in mora (cfr. Cassazione civile sez. VI, 14/06/2018, n.15714).

Neanche possono trovare accoglimento le contestazioni di parte opponente in merito alla debenza delle somme richieste. Le lettere di messe in mora annualmente recapitate al recavano, infatti, un'indicazione dettagliata delle causali delle somme richieste e, a fondamento delle stesse, la società ha altresì depositato i relativi giustificativi di spesa, ripartiti tra tutti i singoli condomini in base alle tabelle millesimali pure allegate al fascicolo di primo grado (cfr. all. 4 e 5 fascicolo di primo grado). La circostanza che le tabelle millesimali non siano state formalmente consegnate al [redacted] poiché non è più stato stipulato il contratto definitivo di compravendita, non significa che le stesse non siano utilizzabili ai fini della ripartizione delle spese comuni tra tutti i condomini. Peraltro, non è contestato che il [redacted] abbia detenuto e continui a detenere l'immobile sin dal 1994, così godendo anche delle parti comuni.

Infine, del tutto destituita di fondamento è l'eccezione di compensazione formulata dal [redacted] ed avente ad oggetto le somme dallo stesso versate a titolo di acconto e di caparra confirmatoria contestualmente alla consegna dell'immobile. Tale domanda è, infatti, subordinata alla riserva del [redacted] di agire per ottenere l'esecuzione del contratto preliminare ovvero la sua risoluzione. Deve, pertanto, concludersi che il credito vantato dal [redacted] non sia allo stato certo, liquido ed esigibile.

In definitiva, in accoglimento dell'appello proposto da [redacted] Edilizia s.r.l. in confisca definitiva, dev'essere rigettata l'opposizione al decreto ingiuntivo n. 3619/2015 con conseguente sua integrale conferma.

In ossequio alle regole della soccombenza, [redacted] dev'essere condannato alla refusione delle spese di lite sostenute dall'appellante in tutti i gradi di giudizio che si sono succeduti, ivi incluso il giudizio di legittimità ed il presente grado del giudizio di rinvio, che si liquidano come in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e delle questioni trattate sulla base delle tariffe di cui al DM n. 55/14, come integrato dal DM n. 37/18.



P.Q.M.

La Corte, quale giudice di rinvio ai sensi dell'art. 392 c.p.c., definitivamente pronunciando, nel contraddittorio delle parti:

- In accoglimento dell'appello proposto da Edilizia s.r.l. in confisca definitiva avverso la sentenza n. 5556/2018 emessa dal Tribunale di Palermo il 14/12/2018, rigetta l'opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 3619/2015;
- Condanna al pagamento, in favore di Edilizia s.r.l. in confisca definitiva, delle spese del primo grado di giudizio che si liquidano in € 1.800,00 oltre accessori di legge;
- Condanna al pagamento, in favore di Edilizia s.r.l. in confisca definitiva, delle spese del secondo grado di giudizio che si liquidano in € 1.900,00 oltre accessori di legge;
- Condanna al pagamento, in favore di Edilizia s.r.l. in confisca definitiva, delle spese del giudizio di Cassazione che si liquidano in € 2.000,00 oltre accessori di legge;
- Condanna al pagamento, in favore di Edilizia s.r.l. in confisca definitiva, delle spese del presente grado di rinvio che si liquidano in € 1.800,00 oltre accessori di legge.

Così deciso nella camera di consiglio della seconda sezione della Corte d'Appello di Palermo, in data 18.6.2024

Il Consigliere estensore

Il Presidente

*Dott.ssa Mary Carmisciano**Dott.ssa Rossana Guzzo*