

Spese condominiali – Compravendita immobile – corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 18793 del 10 settembre 2020 - commento

Compravendita immobile – lavori condominiali di manutenzione straordinaria -ripartizione tra venditore ed acquirente - corte di cassazione, sez. 6, ordinanza n. 18793 del 10 settembre 2020 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. L'acquirente di un immobile in condominio riteneva di non dovere partecipare al versamento di contributi condominiali inerenti ad interventi di manutenzione straordinaria del fabbricato e, quindi, chiedeva il rimborso di quanto versato. Proposto appello avverso la sentenza di primo grado la Corte affermava che, in generale, l'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni deriva dalla concreta esecuzione dell'attività gestionale. Nella specie il giudice del gravame aveva affermato l'obbligo del condomino al pagamento *de quo*, poiché, solo con delibere successive alla compravendita, i lavori erano stati decisi in concreto; era stato scelto il preventivo tra più offerte; le opere erano state affidate alla ditta esecutrice ed era stato approvato il rendiconto con conseguente determinazione della quota a carico dell'appellante. Avverso la decisione di secondo grado il soccombente proponeva ricorso in Cassazione che rigettava il gravame.

DECISIONE. Per quanto di specifico interesse il ricorrente lamentava, da parte della Corte di merito, la violazione e falsa applicazione dell'art. 1123 c.c. nel punto in cui il giudice del gravame aveva individuato nell'acquirente il soggetto obbligato al versamento richiesto. Infatti la delibera rilevante era solo quella nella quale l'assemblea aveva ritenuto di eseguire le opere (peraltro già affidate all'impresa appaltatrice, poi modificata a seguito dell'acquisizione di preventivi più convenienti). Al contrario, la delibera successiva all'acquisto era stata impropriamente richiamata dalla Corte d'appello, dal momento che si era limitata – a dire del ricorrente – a definire gli aspetti esecutivi.

Nel rigettare questo motivo di ricorso la Corte di cassazione, in via preliminare, ribadiva che al fine dell'imputazione delle spese in oggetto si deve fare riferimento non al momento della concreta attuazione dell'attività di manutenzione, ma alla data di approvazione della delibera assembleare che ha disposto l'esecuzione dell'intervento di riparazione straordinaria. Infatti è questa la delibera che ha valore costitutivo della relativa obbligazione (tra tutte Cass. n. 25839/2019).

Tornando alla fattispecie la decisione della Corte di appello è stata considerata corretta poiché l'obbligo in questione (partecipazione alla spesa nei rapporti interni tra venditore ed acquirente) era nato nel momento in cui era stata scelta, in via definitiva, la nuova impresa: cosa che era avvenuta in data successiva all'atto di acquisto. Non basta, quindi, che la delibera approvi i lavori di manutenzione straordinaria, ma occorre che con la stessa sia determinato l'oggetto del contratto di appalto da stipulare con la ditta prescelta ed il prezzo dei lavori, senza che possa rilevare al contrario la mancata specificazione di tutti i particolari dell'opera.