

Spese condominiali – Compravendita immobile – aggiudicazione forzata – corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 21860 del 9 ottobre 2020 - commento

Compravendita immobile – aggiudicazione forzata – spese condominiali ordinarie e straordinarie – momento costitutivo dell'obbligazione - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 21860 del 9 ottobre 2020 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Spese condominiali

Compravendita immobile

FATTO. Un condomino, che aveva acquistato il proprio immobile in forza di decreto di trasferimento del Tribunale funzionalmente e territorialmente competente, ricorreva in Cassazione avverso la sentenza di appello che aveva confermato la decisione di primo grado con la quale era stata rigettata la sua opposizione ad un decreto ingiuntivo emesso in favore dell'ente condominiale. Oggetto del provvedimento monitorio era il pagamento di quote ordinarie e straordinarie maturate in data anteriore all'acquisto dell'immobile (nella specie: esercizi anteriori al 2003 rispetto al decreto di trasferimento del 2004). Due in particolare i motivi posti a fondamento del ricorso: l'erronea decisione della Corte del merito che, da un lato, aveva considerato un solo motivo di appello, mentre il gravame era fondato su due censure e, dall'altro, che aveva affermato l'obbligo del condomino di contribuire alle spese condominiali in questione.

Accolto per tali motivi il ricorso, la sentenza di appello veniva cassata con rinvio.

DECISIONE. Premesso che l'obbligo di spesa per cui è causa, di cui all'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., era sorto in tempo antecedente alla modificazione operata dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, i giudici di legittimità, nel richiamare la norma all'epoca in vigore, hanno ritenuto operativo il principio di solidarietà tra acquirente e venditore per il pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente. A tal fine è stata evidenziata la necessità di distinguere tra spese necessarie alla manutenzione ordinaria, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune, ovvero ad impedire o riparare un deterioramento, e spese attinenti a lavori che consistano in un'innovazione o che, comunque, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere rilevante, superiore a quello inerente alla manutenzione ordinaria dell'edificio e cagionate da un evento non evitabile con quest'ultima.

Nella prima ipotesi, l'obbligazione si ritiene sorta non appena si compia l'intervento

ritenuto necessario dall'amministratore, e quindi in coincidenza con il compimento effettivo dell'attività gestionale. Nel secondo caso, invece, è rilevante come momento costitutivo della relativa obbligazione in capo a ciascun condomino la deliberazione dell'assemblea, chiamata a determinare quantità, qualità e costi dell'intervento.

Da ciò consegue – come più volte affermato dalla Corte di cassazione (Cass. 20 maggio 2019,

Spese condominiali – Compravendita immobile – aggiudicazione forzata – corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 21860 del 9 ottobre 2020 - commento

n. 13505; Cass. 22 giugno 2017, n. 15547 ed altre conformi) – che quando la stipula dell'atto traslativo sia avvenuta dopo la delibera assembleare in cui sia stata stabilita l'esecuzione di lavori non di natura ordinaria, in mancanza di un accordo interno tra le parti, i relativi costi devono essere sopportati dal venditore, anche se poi i lavori siano stati, in tutto o in parte, effettuati in epoca successiva, con conseguente diritto dell'acquirente a rivalersi nei confronti del proprio dante causa, per quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva ex art. 63 disp. att. c.c.

In ogni caso i rapporti intercorsi tra venditore ed acquirente sono estranei al condominio ai fini dell'applicabilità dell'art. 63 cit., per cui il decreto ingiuntivo dovrà essere promosso sempre nei confronti del nuovo proprietario e condomino a tutti gli effetti. Fermo restando che l'obbligo dell'avente causa nei confronti del condominio si configura in capo a chiunque sia pure, come nel caso in esame, la proprietà dell'immobile condominiale sia stata trasferita in dipendenza di aggiudicazione forzata.