

Condominio – Compravendita immobiliare – Indebito soggettivo – Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 14531 del 9 maggio 2022 - commento

Pagamento di oneri condominiali antecedenti al biennio da parte acquirente – Insussistenza dell'obbligo. - Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 14531 del 9 maggio 2022 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO. Una venditrice era stata condannata, in primo grado, a restituire all'acquirente di un immobile la somma da questa corrisposta al Condominio per oneri condominiali ed oggetto di un decreto ingiuntivo, emesso nei confronti della seconda in quanto attuale condomina. Oneri che dovevano essere posti a carico della convenuta/venditrice, poiché concernenti voci di spesa antecedenti al biennio rispetto alla data della compravendita.

La sentenza veniva riformata dalla Corte di appello, la quale affermava che, in relazione al tempo in cui il debito era maturato non vi era solidarietà tra le parti. L'azione, quindi, non poteva essere qualificata di regresso, ai sensi dell'art. 1299 c.c., ma di adempimento del terzo di un debito altrui, con conseguente richiesta di restituzione da parte dell'effettivo debitore, ovvero la venditrice. Il giudice del gravame, tuttavia, accertava che la venditrice aveva rappresentato all'acquirente, ben prima dell'avvenuto pagamento in sede ingiuntiva, sia che le delibere sulle quali il Condominio aveva fondato il proprio credito erano nulle, sia che queste sarebbero state impugnate nel caso in cui il Condominio le avesse notificato un decreto ingiuntivo. Malgrado ciò parte attrice procedeva al pagamento senza nulla comunicare alla sua dante causa, impedendo alla stessa di difendersi.

Avverso tale decisione la soccombente ricorreva in Cassazione che cassava la sentenza impugnata rinviando alla Corte del merito in diversa composizione.

DECISIONE. Due i motivi posti a fondamento del ricorso: 1) la fattispecie in esame non può essere inquadrata nell'ambito dell'adempimento del terzo (art. 1180 c.c.) poiché la ricorrente riveste la qualità di proprietaria dell'appartamento e, come tale, è obbligata nei confronti del Condominio e 2) l'aver la Corte del merito imputato alla ricorrente il fatto di non avere proposto opposizione al decreto ingiuntivo, consentendo alla stessa di chiamare in causa la venditrice, mettendola nella condizione di svolgere le difese in relazione alla nullità delle delibere poste a fondamento del decreto.

I giudici di legittimità hanno rilevato che, secondo l'art. 63 disp.att. c.c., l'acquirente di un'unità immobiliare condominiale può essere chiamato a rispondere dei debiti condominiali del suo dante causa in solido con lui ma non al suo posto. Tale principio opera nei confronti dei rapporti esterni con il Condominio ma non anche nei rapporti interni tra venditore ed acquirente, nei quali vige il principio della personalità delle obbligazioni, con la conseguenza che il secondo risponde solo delle obbligazioni condominiali sorte in epoca successiva all'acquisto dell'immobile, mentre per quelle anteriori ha diritto di rivalersi sul suo dante causa.

Detto questo la Corte Suprema ha osservato che il giudice di secondo grado aveva dato un

Condominio – Compravendita immobiliare – Indebito soggettivo – Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 14531 del 9 maggio 2022 - commento

valore assoluto alla comunicazione della venditrice in merito alla nullità delle delibere sottostanti al decreto ingiuntivo, delle quali non aveva esaminato i contenuti. Così come lo stesso giudicante non aveva tenuto in alcuna considerazione i termini dell'accordo intervenuto tra le parti in sede di compravendita, rispetto al quale la venditrice, in particolare, si era impegnata a tenere indenne l'acquirente da ogni e qualsivoglia onere condominiale antecedente alla vendita. Tutto ciò, quindi, non poteva configurare un adempimento del terzo ma un'ipotesi di indebito soggettivo da parte del solvente per effetto di errore ex art. 2036 c.c. Il tutto con la conseguenza che il comportamento dell'acquirente aveva determinato, per effetto del pagamento dalla stessa eseguito, un ingiustificato arricchimento della venditrice che era rimasta insolvente nei confronti del Condominio.