

## **Condominio – in generale – spese comuni - ripartizione – corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 15547 del 22 giugno 2017 - commento**

Vendita immobile – lavori di manutenzione straordinaria – ripartizione spese tra venditore ed acquirente – nascita dell’obbligo di contribuzione - estinzione del debito originario del cedente – insussistenza - corte di cassazione, sez. 2, ordinanza n. 15547 del 22 giugno 2017 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

La Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso di un condomino che, condannato al pagamento della quota relativa al proprio immobile per lavori condominiali straordinari, in sede di opposizione a decreto ingiuntivo aveva eccepito la propria carenza di legittimazione passiva nei confronti della pretesa creditoria del condominio, per avere *“egli già alienato la sua unità immobiliare al momento della deliberazione assembleare di ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria”*.

Va preliminarmente osservato che la fattispecie, che risaliva al periodo antecedente all’entrata in vigore della legge n. 220/2012 (i fatti di causa, infatti, sono datati 2002/2003) rientrava - come rilevato dagli stessi giudici di legittimità - nell’ambito di operatività dell’art. 63, co. 2, disp.att.c.c., in forza del quale chi subentra nei diritti dei condomini è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all’anno in corso (da intendersi questo come anno di gestione e non anno solare. Cfr. Cass. n. 7395/2017) e a quello precedente.

La Corte ha affermato che l’obbligo di partecipare alle spese relative a lavori di **manutenzione straordinaria** su parti comuni (nella specie: lavori di ristrutturazione della facciata) sorge con la delibera che ha disposto la loro esecuzione e che ha valore costitutivo. Momento che rileva anche nell’ambito dei rapporti interni tra venditore ed acquirente, in ipotesi di diverso accordo, malgrado l’inopponibilità al condominio di patti eventualmente intercorsi tra di essi.

Pur nella piena validità del consolidato principio (Cass. n. 23686/2009), secondo il quale il decreto ingiuntivo in ambito condominiale deve essere richiesto nei confronti dell’attuale proprietario in quanto l’alienante ha perso la qualità di condomino, la Corte ha precisato che nel caso di detti lavori l’obbligazione di pagare i contributi ad essi inerenti rimane in capo a colui che era condomino al momento della delibera assembleare che aveva disposto la loro esecuzione.

In buona sostanza il debito originario, riferibile alla relativa obbligazione, è attribuibile al cedente, sia in via ordinaria sia in via monitoria anche se la vendita, anteriore all’approvazione della ripartizione delle spese, può impedire che il decreto sia emesso con la clausola di immediata esecutività come previsto dall’art. 63, co. 1.

## **CONDOMINIO**

### **PARTI COMUNI**