

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici - contributi e spese condominiali - spese di gestione (ripartizione) - in genere – Cass. n. 24654/2010

Condominio - Vendita di unità immobiliare di proprietà esclusiva - Lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni - Ripartizione delle spese per le parti comuni tra venditore e compratore - Determinazione - Criteri - Delibera assembleare di approvazione - Rilevanza.

In caso di vendita di una unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni sulle parti comuni, qualora venditore e compratore non si siano diversamente accordati in ordine alla ripartizione delle relative spese, è tenuto a sopportarne i costi chi era proprietario dell'immobile al momento della delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione dei detti interventi, avendo tale delibera valore costitutivo della relativa obbligazione. Di conseguenza, ove le spese in questione siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione del contratto di vendita, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che le opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente, e l'acquirente ha diritto di rivalersi, nei confronti del medesimo, di quanto pagato al condominio per tali spese, in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp. att. cod. civ..

Corte di Cassazione Sez. 2, Sentenza n. 24654 del 03/12/2010

Spese condominiali

Corte

Cassazione

24654

2010