

Comunione dei diritti reali - Spese di gestione - 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

Comunione dei diritti reali - Spese di gestione - 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

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

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Gli acquirenti di un appartamento posto in uno stabile condominiale del Comune di Messina - G.L.I. e .A.G. - hanno convenuto in giudizio i venditori - A.C., M.A.M. e A.M. - chiedendo di rivalersi di quanto avrebbero dovuto pagare al condominio per lavori condominiali di ristrutturazione deliberati dall'assemblea nel gennaio 1995, allorché l'appartamento, da essi acquistato nel marzo 1996, era ancora in proprietà dei venditori.

La Corte d'appello di Messina, con sentenza depositata il 3 febbraio 2009, ha confermato la decisione di primo grado - resa dal Tribunale della stessa città - recante l'accoglimento della domanda di rivalsa ed ha affermato che, in caso di alienazione di immobile condominiale, l'obbligo di pagare i contributi per le spese relative ad opere di ristrutturazione delle parti comuni dell'edificio grava su chi era proprietario al momento della delibera di approvazione delle spese, sicché il momento di effettiva esecuzione dei lavori è irrilevante, attenendo, esso, non alla costituzione dell'obbligazione, ma alla sua attuazione.

Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello hanno proposto ricorso A.M.M. e A. M., in proprio e nella qualita' di eredi di A.C., sulla base di due motivi.

Hanno resistito, con controricorso, G.L.I. e G.A..

In un primo tempo e' stata avviata la procedura in camera di consiglio sulla base di relazione redatta ai sensi dell'art. 380 bis cod. proc. civ.; indi la Corte, con ordinanza interlocutoria 20 luglio 2010, n. 16961, ha disposto la trattazione del ricorso in pubblica udienza per la mancanza delle condizioni di evidenza della decisione.

Entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. – Il primo motivo — con cui si prospetta violazione dell'art. 1123 c.c., comma 1, per avere la Corte d'appello posto a carico degli alienanti oneri condominiali relativi ad opere straordinarie di ristrutturazione deliberate antecedentemente alla stipulazione dell'atto pubblico di trasferimento dell'unita' immobiliare, ma eseguite dopo la stipula della compravendita dell'unita' medesima - e' infondato.

1.1. – Il quesito di diritto posto con il motivo concerne l'individuazione del momento di insorgenza dell'obbligo di contribuzione alle spese condominiali nell'ipotesi di trasferimento di proprieta' di immobile sito in edificio condominiale e, quindi, del soggetto sul quale, nei rapporti interni tra venditore e compratore, ricade tale onere.

Occorre premettere che l'alienante e l'acquirente possono liberamente pattuire, nel contratto di compravendita di un piano o di una porzione di piano di un edificio in condominio, su quale delle due parti sia destinato a ricadere l'onere per spese condominiali deliberate ed ancora da eseguire.

In difetto di pattuizione, soccorre la legge.

Sul punto, la giurisprudenza di questa Corte ha dato risposte contrastanti.

Secondo un orientamento, l'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio deriva, non dalla preventiva approvazione della spesa, ma dalla concreta attuazione dell'attivita' di manutenzione, e sorge quindi per effetto dell'attivita' gestionale concretamente compiuta, senza che rilevi la data della delibera di approvazione dell'opera, avente una funzione meramente autorizzativa del compimento di una determinata attivita' di gestione da parte dell'amministratore (Cass., Sez. 2^a, 7 luglio 1988, n. 4467; Cass., Sez. 2^a, 17 maggio 1997, n. 4393; Cass., Sez. 2^a, 26 gennaio 2000, n. 857; Cass., Sez. 2^a, 9 settembre 2008, n. 23345, in motivazione). Pertanto, nel caso di vendita di un appartamento sito in un edificio soggetto al regime del condominio, obbligato al pagamento delle spese e' il proprietario nel momento in cui vengono eseguiti i lavori (Cass., Sez. 2^a, 18 aprile 2003, n. 6323).

Un altro indirizzo, invece, identifica il momento di insorgenza dell'obbligo con la delibera della

spesa da parte dell'assemblea condominiale: il condomino che vende l'immobile di sua esclusiva proprietà e' tenuto a contribuire alle spese condominiali deliberate quando era ancora proprietario (Cass., Sez. 2^a, 26 ottobre 1996, n. 9366; Cass., Sez. 2^a, 2 febbraio 1998, n. 981).

In questa prospettiva, si precisa (Cass., Sez. 2^a, 21 luglio 2005, n. 15288) che l'obbligo dei condomini di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge per effetto della delibera dell'assemblea che approva le spese stesse e non a seguito della successiva delibera di ripartizione, volta soltanto a rendere liquido un debito preesistente, e che può anche mancare ove esistano tabelle millesimali, essendo in tal caso l'individuazione delle somme concretamente dovute dai singoli condomini il frutto di una semplice operazione matematica.

1.2. - In generale, il condomino e' tenuto a contribuire nella spesa la cui necessita' maturi e risulti quando egli e' proprietario di un piano o di una porzione di piano facente parte del condominio: e siccome l'obbligo nasce occasione rei e propter rem, chi e' parte della collettività condominiale in quel momento deve contribuire. Ad avviso del Collegio, la soluzione al quesito di diritto dipende dalla diversa origine della spesa alla quale il condomino deve contribuire.

Può trattarsi: (a) di spesa necessaria alla manutenzione ordinaria, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune; (b) di spesa attinente a lavori che comportino una innovazione o che, seppure diretti alla migliore utilizzazione delle cose comuni od imposti da una nuova normativa, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere rilevante, superiore a quello inerente alla manutenzione ordinaria dell'edificio.

Nel primo caso la nascita dell'obbligazione coincide con il compimento effettivo dell'attività gestionale mirante alla manutenzione, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune. L'obbligo insorge, ex lege, non appena si compia l'intervento nel nome di un'esigenza collettiva apprezzata dall'organo - l'amministratore - nelle cui attribuzioni rientra "erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni" (art. 1130 c.c., n. 3). Sebbene queste spese siano normalmente precedute dal preventivo annuale approvato dall'assemblea, la loro erogazione effettiva non e' mera esecuzione della delibera assembleare: sia perche' per le attività comprese nell'ordinaria gestione condominiale l'appostazione di una somma nel bilancio preventivo ha la mera finalità di convalidare la congruità delle spese che il condominio prevede di dovere sostenere; sia perche', come si ricava dall'art. 1135 cod. civ., u.c. l'amministratore - almeno in caso di urgenza (come ritiene Cass., Sez. 2^a, 18 maggio 1994, n. 4831) o anche al di là di questa ipotesi (secondo l'orientamento seguito da Cass., Sez. 2^a, 18 agosto 1986, n. 5068) - deve e può predisporre gli atti e le opere di manutenzione e di esercizio dei servizi comuni anche quando quel preventivo non vi sia e l'assemblea non si sia pronunciata. In questo senso e' orientata la giurisprudenza di questa Corte (Sez. 2^a, 21 maggio 1964, n. 1251), quando, da un lato, precisa che "l'obbligo del condomino di pagare al condominio i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni o per l'esercizio dei servizi comuni ... deriva dalla gestione stessa

dell'amministratore", e, dall'altro, esclude che possa riconoscersi, in tal caso, valore di titolo esecutivo alla delibera assembleare di approvazione, la quale "ha valore non costitutivo ma meramente dichiarativo". Diverso e' il secondo caso (sub b). Per le opere di manutenzione straordinaria e per le innovazioni, le quali debbono essere preventivamente determinate dall'assemblea nella loro quantita' e qualita' e nell'importo degli oneri che ne conseguono, la delibera condominiale che dispone l'esecuzione degli interventi assume valore costitutivo della relativa obbligazione in capo a ciascun condomino. In tal caso, l'obbligo di contribuire alle spese discende, non dall'esercizio della funzione amministrativa rimessa all'amministratore nel quadro delle appostazioni di somme contenute nel bilancio preventivo, ma, direttamente, dalla delibera dell'assemblea.

Cio' si ricava da una pluralita' di indici normativi: dall'art. 1104 cod. civ., dettato in materia di comunione ordinaria tale disposizione - imponendo a ciascun partecipante di "contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla, maggioranza" - fa discendere, in taluni casi (allorche' la spesa importi innovazioni o sia determinata da esigenze di miglior godimento), l'obbligo di contribuzione da una volonta' collegiale; dall'art. 1121 c.c., comma 2, che consente innovazioni gravose o voluttuarie insuscettibili di utilizzazione separata quando se ne assumano la spesa i condomini che, costituendo maggioranza, hanno voluto o accettato l'innovazione:

in tal caso, appunto, dovra' sobbarcarsene la spesa "la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata", mentre ne sara' esente colui che non ne ha deliberato (e quindi voluto) la realizzazione;

dall'art. 1123 cod. civ., il quale, nel disciplinare la misura del contributo dei condomini, prevede, accanto alle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio e per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, quelle per le innovazioni deliberate dalla maggioranza.

1.3. - Da tanto deriva che, in caso di vendita di un'unita' immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione o di ristrutturazione o innovazioni, in mancanza di accordo tra le parti, nei rapporti interni tra alienante ed acquirente e' tenuto a sopportarne i relativi costi chi era proprietario al momento della delibera dell'assemblea, sicche', ove tali spese siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione dell'atto di trasferimento dell'unita' immobiliare, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che tali opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente, e l'acquirente ha diritto a rivalersi, nei confronti del proprio dante causa, per quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarieta' passiva di cui all'art. 63 disp. att. cod. civ.

1.4. - A questo principio di diritto si e' correttamente attenuta la Corte d'appello.

2.- Con il secondo mezzo si denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 63 disp. att. c.p.c., comma 2, lamentando che la Corte territoriale non abbia riconosciuto in favore del venditore l'indennizzo da arricchimento senza causa.

2.1. – IL motivo e' infondato.

L'arricchimento senza causa presuppone l'assenza di un titolo che, legalmente, lo giustifichi

(Cass., Sez. 1^a, 25 novembre 1978, n. 5540; Cass., Sez. 3^a, 29 gennaio 2003, n. 1288; Cass., Sez. 1^a, 7 agosto 2009, n. 18099), laddove nella specie il titolo esiste e va individuato nel criterio legale di ripartizione delle spese tra coloro che si succedano nella titolarità di un immobile soggetto al regime condominiale.

3. – Il ricorso è rigettato.

Le spese del giudizio di cassazione seguono la soccombenza.

P.Q.M.

LA CORTE

rigetta il ricorso e condanna le ricorrenti in solido al rimborso delle spese processuali sostenute dai controricorrenti, liquidate in complessivi Euro 1.400,00, di cui Euro 1.200,00 per onorari, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda civile della Corte suprema di Cassazione, il 21 ottobre 2010. Depositato in Cancelleria il 3 dicembre 2010

Documento pubblicato su ForoEuropeo - il portale del giurista - www.foroeuropeo.it
--