

Riparto delle spese condominiali – Cass. n. 11199/2021

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici (nozione, distinzioni) - contributi e spese condominiali - spese di gestione (ripartizione) - Vendita di unità immobiliare di proprietà esclusiva - Lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione ovvero innovazioni deliberati prima dell'atto traslativo - Spese relative - Imputazione all'alienante - Fondamento - Conseguenze - Pagamento da parte dell'acquirente ex art. 63 disp. att. c.c. - Rivalsa nei confronti dell'alienante - Diverso riparto convenzionale - Inopponibilità al condominio.

In tema di riparto delle spese condominiali per l'esecuzione di lavori consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione sulle parti comuni, laddove, successivamente alla delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione di tali interventi, sia venduta un'unità immobiliare sita nel condominio, i costi di detti lavori gravano, secondo un criterio rilevante anche nei rapporti interni tra compratore e venditore, su chi era proprietario dell'immobile compravenduto al momento dell'approvazione di detta delibera, la quale ha valore costitutivo della relativa obbligazione, anche se poi le opere siano state, in tutto o in parte, realizzate in epoca successiva all'atto traslativo, 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., salvo che sia diversamente convenuto tra venditore e compratore, pur rimanendo comunque inopponibili al condominio i patti eventualmente intercorsi tra costoro.

Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 11199 del 28/04/2021 (Rv. 661213 - 02)

Riferimenti normativi: [Cod_Civ_art_1123_1](#)