

Spese straordinarie: le deve pagare chi era condomino al momento della delibera assembleare

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



REGGIO CALABRIA, 17 MAGGIO - In caso di spese condominiali di carattere straordinario il Condominio è legittimato ad agire sia verso il Condomino che era proprietario al momento della delibera assembleare che aveva deciso l'esecuzione dei lavori, sia verso il soggetto che ha acquistato l'immobile dal primo, ed è quindi responsabile per le somme dovute per l'anno in corso e per l'anno precedente. Nei rapporti interni tra i due debitori, invece, salvo patto contrario, a sostenere le spese sarà il soggetto proprietario al momento della delibera assembleare. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 11199/2021, depositata il 28 aprile.

Il caso. Un Condominio depositava ricorso per decreto ingiuntivo nei confronti dell'ex condoina e dell'attuale proprietaria dell'appartamento al fine di ottenere il pagamento della somma di Euro 8.436,25 dovuta per spese relative a lavori straordinari di ristrutturazione eseguiti nell'edificio. Secondo il Condominio le due intime erano responsabili in solido per l'obbligazione relativa al pagamento delle spese condominiali per i lavori straordinari. Entrambe proponevano opposizione al decreto ingiuntivo con due azioni in seguito riunite nel medesimo procedimento. In particolare l'ex condoina sosteneva che le spese non fossero imputabili a lei in quanto i lavori erano stati eseguiti a seguito della vendita del suo appartamento. L'attuale condoina, al contrario, sosteneva che la sua dante causa fosse debitrice, in quanto i lavori erano stati deliberati quando ella aveva la qualità di

condomina. L'adito Tribunale dava ragione all'ex condomina e, con il rigetto dell'opposizione dell'attuale condomina, decretava la sua responsabilità per il pagamento delle spese.

Avverso tale sentenza l'attuale proprietaria interponeva appello. La Corte d'appello distrettuale accoglieva il gravame proposto e riteneva che, base a quanto stabilito dall'art. 63 disp. att. c.c., correttamente il Tribunale aveva intimato ad entrambe le ingiunte di pagare i contributi pretesi dal Condominio, e perciò rigettato la domanda di revoca del decreto ingiuntivo avanzata dall'appellante. Invece, quanto ai rapporti interni, la Corte d'Appello richiamava il principio secondo cui obbligato a contribuire alle spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio era colui il quale risultava proprietario dell'unità immobiliare al momento dell'adozione della delibera di approvazione dei lavori. La ragione, chiaramente, era da ricercarsi nel fatto che i lavori erano stati decisi quando il venditore poteva partecipare all'assemblea e votare, mentre il compratore era ancora estraneo al Condominio e non aveva voce in capitolo. Applicando tale criterio in ordine all'azione di rivalsa, i giudici di seconde cure concludevano che l'ex proprietaria era tenuta a rifondere all'attuale proprietaria quanto la stessa dovesse pagare al Condominio in forza del decreto ingiuntivo opposto.

Avverso tale sentenza l'ex condomina proponeva ricorso per cassazione. Secondo la ricorrente la Corte d'Appello non aveva correttamente valutato le risultanze istruttorie dei gradi di merito, infatti, l'obbligo di pagare le spese sarebbe stato trasferito alla parte acquirente per espresso accordo delle parti. Tale accordo avrebbe derogato alla disciplina legale invece applicata dalla Corte d'Appello. Secondo gli Ermellini, i Giudici d'Appello non avevano correttamente valutato delle testimonianze che avrebbero provato l'esistenza di accordi in ragione dei quali la parte acquirente si era impegnata a sostenere le spese relative ai lavori straordinari dietro ad uno sconto nel prezzo dell'immobile. Tale patto avrebbe avuto il potenziale effetto di derogare alla disciplina legale, introducendo quella pattizia. L'effetto, tuttavia, non sarebbe stato verso il Condominio, ma solo volto a modificare i rapporti debitori interni tra i due soggetti legittimati passivi.

•

Ecco perché la Suprema Corte sollevava l'attenzione sull'importante locuzione "salvo diversi accordi". Nel caso di debiti relativi alle spese straordinarie il Condominio poteva validamente rivolgersi sia all'ex condomino, che a quello attuale. Infatti, alla stregua dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 2 (nella formulazione antecedente alla modificazione operata dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220), "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Come già ricordato, occorre a tal fine distinguere tra spese necessarie alla manutenzione ordinaria, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune, ovvero ad impedire o riparare un deterioramento, e spese attinenti a lavori che consistano in un'innovazione o che comunque comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere rilevante, superiore a quello inherente alla manutenzione ordinaria dell'edificio e cagionate da un evento non evitabile con quest'ultima. Nella prima ipotesi, l'obbligazione si ritiene sorta non appena si compia l'intervento ritenuto necessario dall'amministratore, e quindi in coincidenza con il compimento effettivo dell'attività gestionale.

•

Nel caso, invece, delle opere di manutenzione straordinaria e delle innovazioni, la deliberazione dell'assemblea, chiamata a determinare quantità, qualità e costi dell'intervento, assume valore costitutivo della relativa obbligazione in capo a ciascun condomino. Da ciò si fa derivare che, verificandosi l'alienazione di una porzione esclusiva posta nel condominio in seguito all'adozione di una Delib. assembleare, antecedente alla stipula dell'atto traslativo, volta all'esecuzione di lavori consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione, ove non sia diversamente

convenuto nei rapporti interni tra venditore e compratore, i relativi costi devono essere sopportati dal primo, anche se poi i lavori siano stati, in tutto o in parte, effettuati in epoca successiva, 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." Dunque, di nessun rilievo era la data di esecuzione effettiva dei lavori, in quanto a valere, quanto meno nei rapporti con il Condominio, era la data della deliberazione dei lavori e la data di acquisto dell'immobile in Condominio. Dunque, tale momento di insorgenza dell'obbligo di contribuzione condominiale rileva anche per imputare l'obbligo di partecipazione alla spesa nei rapporti interni tra venditore e compratore, ma sempre che gli stessi, come nel caso di specie, non si fossero diversamente accordati, rimanendo, peraltro, inopponibili al Condominio i patti eventualmente intercorsi tra costoro.

•

La Corte di Cassazione considerava pure che il dedotto accolto del debito condominiale da parte della compratrice, in quanto semplice modalità di adempimento dell'obbligo di pagamento del prezzo della compravendita immobiliare comunque determinato in contratto, non potrebbe dirsi sottoposto ai limiti di prova di cui all'art. 2725 c.c., comma 2 e art. 1350 c.c., n. 1. Il Condominio, pertanto, era legittimato a richiedere la quota spettante sia all'ex condoina, che alla nuova. Quanto ai rapporti interni tra i debitori, invece, la Cassazione specificava che – salvo diversi accordi – il responsabile doveva intendersi il soggetto che rivestiva la qualità di condoino al momento della deliberazione, e non dell'esecuzione, dei lavori. In caso di pagamento, totale o parziale, da parte del nuovo condoino, quindi, questi sarebbe stato autorizzato a richiedere il risarcimento al legittimo debitore, ossia il suo dante causa.

Per tali motivi la Corte di Cassazione cassava la sentenza impugnata e rinviava ad altra sezione della Corte d'Appello per una nuova valutazione nel merito.

Avvocato Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it

<https://www.infooggi.it/articolo/spese-straordinarie-deve-pagare-chi-era-condominio-al-momento-della-delibera-assembleare/127477>