

## Spese straordinarie, l'obbligo risale alla delibera che ha disposto i lavori

**Autore:** Accoti Paolo

**In:** Diritto civile e commerciale

Nell'ipotesi di alienazione dell'immobile in condominio, l'art. 63 disp. att. Cc, sia nella precedente che nella nuova formulazione, prevede che venditore e acquirente rimangono solidalmente obbligati al pagamento dei contributi relativi all'annualità precedente alla vendita ed a quella in corso, fatti salvi eventuali patti contrari intercorsi tra le parti, comunque, non opponibili al condominio.

Nell'ipotesi di lavori straordinari, al fine di determinare la data di insorgenza dell'obbligazione contributiva, tuttavia, occorre prendere a riferimento la deliberazione di approvazione di tali lavori.

Conseguentemente può accadere che la deliberazione con la quale sono state disposte delle lavorazioni straordinarie all'immobile sia risalente nel tempo, mentre la ripartizione delle somme necessarie all'esecuzione di quei lavori potrebbe intervenire successivamente, quando l'immobile magari è stato alienato da diversi anni.

In questi casi il venditore non può ritenersi liberato dall'obbligazione, né invocare il predetto art. 63 disp. att. Cc e, pertanto, ritenersi obbligato solo per l'annualità precedente alla vendita e per quella successiva.

Infatti, per come accennato, l'obbligo di partecipazione alle spese condominiali attinenti l'esecuzione di lavori straordinari sulle parti comuni, insorge nel momento in cui viene deliberata la realizzazione degli anzidetti lavori e non con le successive deliberazioni di ripartizione delle spese.

Questo il principio espresso dalla Corte di Cassazione con l'ordinanza n. 15547, pubblicata in data 22 giugno 2017.

In concreto, nel caso sottoposto all'attenzione del giudice di legittimità, a seguito dell'opposizione a decreto ingiuntivo per il pagamento di quote condominiali relative a lavorazioni straordinarie effettuate sulle parti comuni, deliberate nell'anno 2000 ed eseguite tra il 2000 ed il 2002, l'ex condomino, che aveva alienato il proprio appartamento nell'anno 2003, proponeva opposizione adducendo, appunto, la non debenza delle somme da imputarsi, semmai, al nuovo acquirente in virtù dell'art. 63 disp. att. Cc.

Tuttavia, sia in primo che in secondo grado l'opposizione veniva rigettata, per approdare quindi dinnanzi alla Suprema Corte, dove l'ingiunto eccepeva il proprio difetto di legittimazione passiva, non risultando più condomino all'epoca della delibera di ripartizione delle spese, avvenuta nell'anno 2006.

Di contrario avviso, tuttavia, la Corte di Cassazione la quale ritiene di trattare il ricorso alla stregua dell'art. 380 bis Cpc e, pertanto, in camera di consiglio e con ordinanza di rigetto per manifesta infondatezza dello stesso.

La stessa ricorda il proprio precedente per cui, in forza dell'art. 63 disp. att. Cc, <<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. Dovendosi individuare, ai fini dell'applicazione dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., quando sia insorto l'obbligo di partecipazione a spese condominiali per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni (ristrutturazione della facciata dell'edificio condominiale)", deve farsi riferimento alla data di approvazione della delibera assembleare che ha disposto l'esecuzione di tale intervento, avendo la stessa delibera valore costitutivo della relativa obbligazione (Cass. Sez 6 – 2, 22 marzo 2017, n. 7395; Cass. Sez. 2, 03/12/2010, n. 24654)>>.

Con la precisazione che <<tale momento rileva anche per imputare l'obbligo di partecipazione alla spesa nei rapporti interni tra venditore e compratore, se gli stessi non si siano diversamente accordati, rimanendo, peraltro, inopponibili al condominio i patti eventualmente intercorsi tra costoro>>.

E' anche vero che una volta venduto l'immobile l'alienante perde la qualità di condomino, pertanto, non ha più diritto a partecipare alle assemblee e, conseguentemente, <<non può essere chiesto ed emesso nei suoi confronti decreto ingiuntivo ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c. per la riscossione dei contributi condominiali, atteso che la predetta norma di legge può trovare applicazione soltanto nei confronti di coloro che siano condomini al momento della proposizione del ricorso monitorio (cfr. Cass. Sez. 2, 09/09/2008, n. 23345; Cass. Sez. 2, 09/11/2009, n. 23686)>>.

Tuttavia, conclude la VI sezione civile, nell'ordinanza in commento, <<per quanto dapprima detto, obbligato a contribuire alle spese di manutenzione straordinaria dell'edificio è chi era condomino, giacchè proprietario dell'unità immobiliare poi alienata, al momento della delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione di detti lavori, proprio per il valore costitutivo della relativa obbligazione. La circostanza della vendita dell'unità immobiliare prima che siano stati approvati tutti gli stati di ripartizione delle spese inerenti quei lavori, o comunque prima che il condomino che aveva approvato gli stessi abbia adempiuto ai propri oneri verso il condominio, può impedire che sia emesso il decreto ingiuntivo con la clausola di immediata esecutività ex art. 63, comma 1, disp. att. c.c., ma di certo non estingue il debito originario del cedente, che rimane azionabile in sede di processo di cognizione, o di ingiunzione ordinaria di pagamento>>.

<https://www.diritto.it/spese-straordinarie-venditore-lobbigo-risale-alla-delibera-disposto-lavori/>