

## **In caso di vendita dell'unità immobiliare, le spese straordinarie sono a carico di chi è proprietario al momento della loro approvazione**

La determinazione del momento di maturazione dell'obbligo di contribuzione delle spese condominiali è importante sia con riferimento ai rapporti interni tra l'alienante e l'acquirente dell'unità immobiliare sia con riferimento ai rapporti esterni con il condominio. Riguardo a questi ultimi, si applica il principio della "ambulatorietà passiva" che trova riscontro nell'art. 63 dd. Aa. c.c. in virtù del quale l'acquirente dell'unità immobiliare può essere chiamato a rispondere dei debiti condominiali del suo dante causa, solidalmente con lui ma non al suo posto, ed opera nel rapporto tra il condominio e i soggetti che si succedono nella proprietà di una unità immobiliare e non anche nel rapporto tra questi ultimi. In questo secondo rapporto, salvo diversamente contenuto tra le parti, è invece operante il principio generale della "personalità" delle obbligazioni con la conseguenza che, l'acquirente dell'unità immobiliare risponde soltanto delle obbligazioni condominiali sorte in epoca successiva al momento in cui acquistandola, è divenuto condomino e, se in virtù del principio dell'ambulatorietà passiva di tali obbligazioni sia stato chiamato a rispondere delle obbligazioni condominiali sorte in epoca anteriore, ha diritto a rivalersi nei confronti del suo dante causa. E' pacifico, infatti, che l'amministratore chieda il pagamento dei contributi a colui che abbia, in quel momento, lo status di condomino, che non è certo il venditore (Cfr. Cass. sent. n. 23345/2008 la quale precisa addirittura che nei confronti di quest'ultimo non può essere emesso il decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi), ma bensì l'acquirente dell'unità immobiliare, il quale, però, come sopra precisato, ha il diritto di regresso. Diverso è il problema consistente nello stabilire chi, tra alienante e acquirente, sia tenuto a sopportare le spese, in mancanza di accordo tra le parti, e quale sia il momento determinante da individuare per la concreta insorgenza del relativo obbligo. In una recente sentenza (Corte di Cassazione n. 10235/13) i giudici di legittimità, pur partendo dalla natura "propter rem" delle obbligazioni condominiali, hanno precisato che la soluzione dipende dalla diversa origine della spesa al quale il singolo condomino è tenuto a contribuire, dovendosi distinguere tra spese relative alla gestione e manutenzione ordinaria (decise dall'amministratore in quanto "necessarie") e spese attinenti ad interventi comportanti innovazioni o di straordinaria amministrazione ("volontarie" in quanto approvate dall'assemblea). In caso di compimento effettivo dell'attività gestionale relativa alla manutenzione, alla conservazione e al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi, poiché l'erogazione delle inerenti spese non richiede la preventiva approvazione dell'assemblea condominiale (solo l'approvazione del consuntivo), trattandosi di esborsi dovuti a scadenze fisse e rientranti nei poteri attribuiti all'amministratore in quanto tale e non come esecutore delle delibere assembleari le

quali assumono un valore meramente dichiarativo e non costitutivo, tali spese devono essere annoverate tra le obbligazioni "propter rem". Per cui, per tali spese, l'obbligazione sorge immediatamente quando la necessità manutentiva si manifesta; e l'assemblea condominiale non fa altro che rendere concreto l'obbligo che è già sorto in precedenza e che rimane a carico di chi era condomino al tempo in cui l'opera manutentiva si è resa necessaria. Le delibere relative alle innovazioni e ai lavori straordinari, invece, stante il loro carattere preventivo e volontario, hanno natura costitutiva, per cui l'obbligazione sorge al momento dell'approvazione della spesa (Cass. sent. n. 24654/2010). In questo caso deve sostenere le spese straordinarie chi è proprietario nel momento in cui queste sono approvate dall'assemblea e non quando, in precedenza, sono diventate necessarie. Pertanto qualora tali spese 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 ha pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 dd. Aa. c.c. Bisogna, infine, tenere presente, da un punto di vista del rapporto esterno con il condomino, la legge di riforma del condominio (n. 220/2012) la quale ha disposto che "chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto"(art. 63, u. co. cit. novellato).

17/12/2013

Avv. Francesco Toschi Vespasiani