

Condominio: spese straordinarie a carico del venditore anche per lavori eseguiti dopo il trasferimento della casa



Decisiva la data della delibera assembleare. Le spese straordinarie deliberate nel condominio sono a carico di chi, in quel momento, è proprietario dell'immobile anche se i lavori sono effettuati successivamente. Pertanto in caso di vendita del bene, dopo la delibera ma prima dell'esecuzione delle opere, l'acquirente che è stato costretto a pagare ha diritto a rivalersi nei confronti del proprio dante causa. Lo ha chiarito la seconda sezione civile della Cassazione con la sentenza 24654/2010 secondo la quale l'alienante e l'acquirente possono liberamente pattuire, nel contratto di vendita, su quale delle due parti sia destinato a ricadere l'onere delle spese condominiali deliberate e ancora da eseguire. In mancanza di accordo, però ha chiarito la Cassazione, la giurisprudenza non ha fornito un indirizzo univoco. Secondo un orientamento l'obbligo di pagare le spese non deriva dalla data di approvazione ma dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione. Un altro indirizzo, invece, identifica il momento dell'insorgere dell'obbligo con la delibera della spesa da parte dell'assemblea condominiale.

La Cassazione, nel risolvere la questione distinguendo tra pagamento delle spese ordinarie e straordinarie, ha chiarito che in caso di vendita di un'unità 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 è tenuto a sopportarne i relativi costi chi era proprietario al momento della delibera dell'assemblea, sicché, ove tali spese siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione dell'atto di trasferimento dell'unità 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 solidarietà passiva di cui all'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

cassazione.net