

Cessione di unità immobiliare e obbligo di pagamento delle spese condominiali

Cassazione civ. Sez. VI - 2, Ordinanza, 25-01-2018, n. 1847.
MANNA Felice - Presidente. SCARPA Antonio - rel. Consigliere.

Condominio - Spese per lavori di manutenzione - Insorgere dell'obbligazione - Imputazione dell'obbligo di partecipazione alla spesa nei rapporti interni tra venditore e compratore

E' alla data di approvazione della delibera assembleare che ha disposto l'esecuzione dei lavori che si deve fare riferimento per stabilire il sorgere dell'obbligo del condominio alla partecipazione alle spese e 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.

Non può pertanto essere obbligato in via diretta verso il condominio, neppure per il tramite del vincolo solidale ex art. 63, disp. att. c.c., chi non fosse condomino al momento in cui sia insorto l'obbligo di partecipazione alle relative spese condominiali (nella specie per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni) ossia alla data di approvazione della delibera assembleare inerente i lavori.

["Dovendosi individuare, ai fini dell'applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 2, 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 giugno 2017, n. 15547; Cass. Sez. 6 - 2, 22 marzo 2017, n. 7395; Cass. Sez. 2, 03/12/2010, n. 24654). 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. L'obbligo del cessionario nei confronti del condominio si configura in capo a chiunque, sia pure, come nel caso in esame, in dipendenza di aggiudicazione forzata, succeda nella proprietà dell'immobile condominiale, non trovando applicazione il disposto dell'art. 2919 c.c. (Cass. Sez. 2, 09/07/1964, n. 1814). Si tratta, quindi, di obbligazione solidale, ma autonoma, in quanto non propter rem, e, piuttosto, costituita ex novo dalla legge esclusivamente in

funzione di rafforzamento dell'aspettativa creditoria dell'organizzazione condominiale, sicchè essa non opera in favore del terzo creditore del condominio. La costruzione giurisprudenziale del principio della diretta riferibilità ai singoli condomini della responsabilità per l'adempimento delle obbligazioni contratte verso i terzi dall'amministratore del condominio per conto del condominio, tale da legittimare l'azione del creditore verso ciascun partecipante, poggia comunque sul collegamento tra il debito del condomino e la appartenenza di questo al condominio, in quanto è comunque la contitolarità delle parti comuni che ne costituisce il fondamento e l'amministratore può vincolare i singoli comunque nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli (Cass. Sez. U, 08/04/2008, n. 9148).

Non può pertanto essere obbligato in via diretta verso il terzo creditore, neppure per il tramite del vincolo solidale ex art. 63, disp. att. c.c., chi non fosse condomino al momento in cui sia insorto l'obbligo di partecipazione alle relative spese condominiali, nella specie per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni, ossia alla data di approvazione della delibera assembleare inerente i lavori."]

(Massime a cura di Redazione IL CASO.it – Riproduzione riservata)

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

B.C. ha proposto ricorso per cassazione articolato in tre motivi avverso la sentenza del Tribunale di Napoli n. 1778/2016 dell'11 febbraio 2016. La sentenza impugnata ha accolto l'appello formulato da I.G. nei confronti dello stesso B.C. contro la sentenza n. 3318/2012 resa dal Giudice di Pace di Pozzuoli, ed ha perciò revocato il decreto ingiuntivo emesso il 30 marzo 2011 dal Giudice di pace. B.C., titolare di omonima impresa edile, aveva domandato tale ingiunzione di pagamento per ottenere dal condomino I. il pagamento del residuo corrispettivo (Euro 2.080,00) dei lavori di ristrutturazione del fabbricato condominiale di via (OMISSIS), approvati con deliberazione assembleare del 7 febbraio 2008. Lo I. si era opposto al decreto ingiuntivo, deducendo di aver acquistato l'unità immobiliare compresa nel condominio di via Fatale 7 solo per effetto di decreto di trasferimento del Tribunale di Napoli in data 23 gennaio 2009. Il Tribunale ha riformato la sentenza di primo grado, osservando come il vincolo solidale tra precedente ed attuale proprietario, previsto dall'art. 63 disp. att. c.c., riguardi soltanto le somme dovute al condominio, mentre nei confronti del terzo creditore, trattandosi nella specie di spese di manutenzione straordinaria, doveva ritenersi debitore unicamente chi fosse proprietario al momento della deliberazione di approvazione dell'assemblea.

Il primo motivo di ricorso di B.C. denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c. e art. 1104 c.c., invoca i principi delle obbligazioni propter rem e deduce che il principio di personalità

delle obbligazioni opera solo nei rapporti tra alienante ed acquirente della unità immobiliare, e non anche nei rapporti con i terzi creditori.

Il secondo motivo di ricorso di B.C. denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c., per non aver il Tribunale di Napoli ritenuto a vantaggio anche del terzo la garanzia posta dalla citata norma.

Il terzo motivo di ricorso deduce la contraddittoria motivazione circa la natura straordinaria dei lavori di manutenzione, laddove nulla al riguardo precisa la delibera dell'assemblea ed il contratto di appalto parla, invece, di manutenzione ordinaria. Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375 c.p.c., comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Iniziando col terzo motivo di ricorso, giacchè esso intende sindacare che i lavori approvati con la delibera del 7 febbraio 2008 fossero di manutenzione straordinaria, la censura risulta inammissibile, o comunque infondata. La doglianza deduce un vizio di contraddittorietà della motivazione e non tiene conto del vigente parametro dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, in quanto questo, come riformulato dal D.L. n. 83 del 2012, art. 54, convertito in L. n. 134 del 2012, contempla soltanto il vizio di omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo. Ne consegue che tale vizio va denunciato nel rispetto delle previsioni degli art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6, e art. 369 c.p.c., comma 2, n. 4, dovendo il ricorrente indicare il "fatto storico", il cui esame sia stato omesso, il "dato", testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua "decisività". Si deduce a base del terzo motivo il contenuto del contratto d'appalto intervenuto tra l'impresa B.C. e il Condominio di via Fatale 7, ponendo un tema di fatto che non è menzionato nella sentenza impugnata e riguardo al quale il ricorrente non indica in quale pregresso atto del giudizio fosse stato fatto valere. In ogni caso, questa Corte ha già spiegato come il criterio discretivo tra atti di ordinaria amministrazione ed atti di amministrazione straordinaria riposa sulla "normalità" dell'atto di gestione rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni, sicchè gli atti implicanti spese che, pur dirette alla migliore utilizzazione delle cose comuni o imposte da sopravvenienze normative, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere economico rilevante, necessitano della delibera dell'assemblea condominiale (Cass. Sez. 2, 25/05/2016, n. 10865). Trattasi, peraltro, di valutazione da compiersi avendo riguardo non alla singola voce di spesa, ma all'intervento complessivamente approvato, sicchè non appare dubitabile che un intervento edilizio di ristrutturazione del fabbricato, quale quello oggetto della vicenda per cui è lite, si connoti come manutenzione straordinaria. L'accertamento della straordinarietà o ordinaria età dell'attività gestoria discende, in ogni modo, dall'apprezzamento di fatto rimesso ai giudici del merito.

I primi due motivi di ricorso vanno invece esaminati congiuntamente, perchè connessi, e si rivelano infondati.

Trova applicazione *ratione temporis*, attesa l'epoca di insorgenza dell'obbligo di spesa per cui è causa, l'art. 63 disp. att. c.c., comma 2, nella formulazione antecedente alla modificazione operata dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220. In forza di tale norma, 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 disp. att. c.c., comma 2, 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 giugno 2017, n. 15547; Cass. Sez. 6 - 2, 22 marzo 2017, n. 7395; Cass. Sez. 2, 03/12/2010, n. 24654). 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. L'obbligo del cessionario nei confronti del condominio si configura in capo a chiunque, sia pure, come nel caso in esame, in dipendenza di aggiudicazione forzata, succeda nella proprietà dell'immobile condominiale, non trovando applicazione il disposto dell'art. 2919 c.c. (Cass. Sez. 2, 09/07/1964, n. 1814). Si tratta, quindi, di obbligazione solidale, ma autonoma, in quanto non *propter rem*, e, piuttosto, costituita *ex novo* dalla legge esclusivamente in funzione di rafforzamento dell'aspettativa creditoria dell'organizzazione condominiale, sicchè essa non opera in favore del terzo creditore del condominio. La costruzione giurisprudenziale del principio della diretta riferibilità ai singoli condomini della responsabilità per l'adempimento delle obbligazioni contratte verso i terzi dall'amministratore del condominio per conto del condominio, tale da legittimare l'azione del creditore verso ciascun partecipante, poggia comunque sul collegamento tra il debito del condomino e la appartenenza di questo al condominio, in quanto è comunque la contitolarità delle parti comuni che ne costituisce il fondamento e l'amministratore può vincolare i singoli comunque nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli (Cass. Sez. U, 08/04/2008, n. 9148).

Non può pertanto essere obbligato in via diretta verso il terzo creditore, neppure per il tramite del vincolo solidale ex art. 63, disp. att. c.c., chi non fosse condomino al momento in cui sia insorto l'obbligo di partecipazione alle relative spese condominiali, nella specie per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni, ossia alla data di approvazione della delibera assembleare inerente i lavori.

Il ricorso va perciò rigettato e il ricorrente va condannato a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, che ha aggiunto il testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater, - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi Euro 1.600,00 di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis.

Così deciso in Roma, il 7 dicembre 2017.

Depositato in Cancelleria il 25 gennaio 2018