



24654/10

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

I N N O M E D E L P O P O L O I T A L I A N O

L A C O R T E S U P R E M A D I C A S S A Z I O N E

S E Z I O N E S E C O N D A C I V I L E

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N.17033/09

Dott. Giovanni SETTIMJ - Presidente

Cron. 24654

Dott. Stefano PETITTI - Consigliere

Rep. 3062

Dott. Ippolisto PARZIALE - Consigliere

U.P.21/10/2010

Dott. Pasquale D'ASCOLA - Consigliere

Dott. Alberto GIUSTI - Consigliere Rel.

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

condominio

sul ricorso proposto da:

[redacted] rappresentate e difese, in forza di procura speciale in calce al ricorso, dagli Avv. Quintilio Candela e Giorgio Mirti della Valle, elettivamente domiciliate nello studio di quest'ultimo in Roma, via Virgilio, n. 11;

- ricorrenti -

contro

[redacted] rappresentati e difesi, in forza di procura speciale a margine del contro-ricorso, dall'Avv. Franco Carella, elettivamente domiciliati nello studio dell'Avv. Bruno Bragaglia in Roma, via Alessandria, n. 119;

1375/10



- controricorrenti -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Messina n. 80 depositata il 3 febbraio 2009.

Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 21 ottobre 2010 dal Consigliere relatore Dott. Alberto Giusti;

udito l'Avv. Giorgio Mirti della Valle;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. Costantino Fucci, che ha concluso per l'accoglimento del primo motivo, assorbito il resto.

#### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Gli acquirenti di un appartamento posto in uno stabile condominiale del Comune di Messina -   
 - hanno convenuto in giudizio i venditori -   
 - chiedendo di rivalersi di quanto avrebbero dovuto pagare al condominio per lavori condominiali di ristrutturazione deliberati dall'assemblea nel gennaio 1995, allorché l'appartamento, da essi acquistato nel marzo 1996, era ancora in proprietà dei venditori.

La Corte d'appello di Messina, con sentenza depositata il 3 febbraio 2009, ha confermato la decisione di primo grado - resa dal Tribunale della stessa città - recante l'accoglimento della domanda di rivalsa ed ha



affermato che, in caso di alienazione di immobile condominiale, l'obbligo di pagare i contributi per le spese relative ad opere di ristrutturazione delle parti comuni dell'edificio grava su chi era proprietario al momento della delibera di approvazione delle spese, sicché il momento di effettiva esecuzione dei lavori è irrilevante, attenendo, esso, non alla costituzione dell'obbligazione, ma alla sua attuazione.

Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello hanno proposto ricorso [redacted] e [redacted], in proprio e nella qualità di eredi di [redacted], sulla base di due motivi.

Hanno resistito, con controricorso, [redacted]

In un primo tempo è stata avviata la procedura in camera di consiglio sulla base di relazione redatta ai sensi dell'art. 380-bis cod. proc. civ.; indi la Corte, con ordinanza interlocutoria 20 luglio 2010, n. 16961, ha disposto la trattazione del ricorso in pubblica udienza per la mancanza delle condizioni di evidenza della decisione.

Entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE



1. - Il primo motivo - con cui si prospetta violazione dell'art. 1123, primo comma, cod. civ., per avere la Corte d'appello posto a carico degli alienanti oneri condominiali relativi ad opere straordinarie di ristrutturazione deliberate antecedentemente alla stipulazione dell'atto pubblico di trasferimento dell'unità immobiliare, ma eseguite dopo la stipula della compravendita dell'unità medesima - è infondato.

1.1. - Il quesito di diritto posto con il motivo concerne l'individuazione del momento di insorgenza dell'obbligo di contribuzione alle spese condominiali nell'ipotesi di trasferimento di proprietà di immobile sito in edificio condominiale e, quindi, del soggetto sul quale, nei rapporti interni tra venditore e compratore, ricade tale onere.

Occorre premettere che l'alienante e l'acquirente possono liberamente pattuire, nel contratto di compravendita di un piano o di una porzione di piano di un edificio in condominio, su quale delle due parti sia destinato a ricadere l'onere per spese condominiali deliberate ed ancora da eseguire.

In difetto di pattuizione, soccorre la legge.

Sul punto, la giurisprudenza di questa Corte ha dato risposte contrastanti.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'Orn'.



Secondo un orientamento, l'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio deriva, non dalla preventiva approvazione della spesa, ma dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione, e sorge quindi per effetto dell'attività gestionale concretamente compiuta, senza che rilevi la data della delibera di approvazione dell'opera, avente una funzione meramente autorizzativa del compimento di una determinata attività di gestione da parte dell'amministratore (Cass., Sez. II, 7 luglio 1988, n. 4467; Cass., Sez. II, 17 maggio 1997, n. 4393; Cass., Sez. II, 26 gennaio 2000, n. 857; Cass., Sez. II, 9 settembre 2008, n. 23345, in motivazione). Pertanto, nel caso di vendita di un appartamento sito in un edificio soggetto al regime del condominio, obbligato al pagamento delle spese è il proprietario nel momento in cui vengono eseguiti i lavori (Cass., Sez. II, 18 aprile 2003, n. 6323).

Un altro indirizzo, invece, identifica il momento di insorgenza dell'obbligo con la delibera della spesa da parte dell'assemblea condominiale: il condomino che vende l'immobile di sua esclusiva proprietà è tenuto a contribuire alle spese condominiali deliberate quando era ancora proprietario (Cass., Sez. II, 26 ottobre 1996, n. 9366; Cass., Sez. II, 2 febbraio 1998, n. 981).

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive name.



In questa prospettiva, si precisa (Cass., Sez. II, 21 luglio 2005, n. 15288) che l'obbligo dei condomini di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge per effetto della delibera dell'assemblea che approva le spese stesse e non a seguito della successiva delibera di ripartizione, volta soltanto a rendere liquido un debito preesistente, e che può anche mancare ove esistano tabelle millesimali, essendo in tal caso l'individuazione delle somme concretamente dovute dai singoli condomini il frutto di una semplice operazione matematica.

1.2. - In generale, il condomino è tenuto a contribuire nella spesa la cui necessità maturi e risulti quando egli è proprietario di un piano o di una porzione di piano facente parte del condominio: e siccome l'obbligo nasce *occasione rei e propter rem*, chi è parte della collettività condominiale in quel momento deve contribuire.

Ad avviso del Collegio, la soluzione al quesito di diritto dipende dalla diversa origine della spesa alla quale il condomino deve contribuire.

Può trattarsi: (a) di spesa necessaria alla manutenzione ordinaria, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune; (b) di spesa attinente a

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M.' or similar, located on the right side of the page.



lavori che comportino una innovazione o che, seppure diretti alla migliore utilizzazione delle cose comuni od imposti da una nuova normativa, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere rilevante, superiore a quello inerente alla manutenzione ordinaria dell'edificio.

Nel primo caso la nascita dell'obbligazione coincide con il compimento effettivo dell'attività gestionale mirante alla manutenzione, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune. L'obbligo insorge, *ex lege*, non appena si compia l'intervento nel nome di un'esigenza collettiva apprezzata dall'organo - l'amministratore - nelle cui attribuzioni rientra «erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni» (art. 1130, n. 3, cod. civ.). Sebbene queste spese siano normalmente precedute dal preventivo annuale approvato dall'assemblea, la loro erogazione effettiva non è mera esecuzione della delibera assembleare: sia perché per le attività comprese nell'ordinaria gestione condominiale l'appostazione di una somma nel bilancio preventivo ha la mera finalità di convalidare la congruità delle spese che il condominio prevede di dovere sostenere; sia perché, come si ricava dall'ultimo

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials.



comma dell'art. 1135 cod. civ., l'amministratore - almeno in caso di urgenza (come ritiene Cass., Sez. II, 18 maggio 1994, n. 4831) o anche al di là di questa ipotesi (secondo l'orientamento seguito da Cass., Sez. II, 18 agosto 1986, n. 5068) - deve e può predisporre gli atti e le opere di manutenzione e di esercizio dei servizi comuni anche quando quel preventivo non vi sia e l'assemblea non si sia pronunciata. In questo senso è orientata la giurisprudenza di questa Corte (Sez. II, 21 maggio 1964, n. 1251), quando, da un lato, precisa che "l'obbligo del condomino di pagare al condominio i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni o per l'esercizio dei servizi comuni . . . deriva dalla gestione stessa dell'amministratore", e, dall'altro, esclude che possa riconoscersi, in tal caso, valore di titolo esecutivo alla delibera assembleare di approvazione, la quale "ha valore non costitutivo ma meramente dichiarativo".

Diverso è il secondo caso (sub b). Per le opere di manutenzione straordinaria e per le innovazioni, le quali debbono essere preventivamente determinate dall'assemblea nella loro quantità e qualità e nell'importo degli oneri che ne conseguono, la delibera condominiale che dispone l'esecuzione degli interventi assume valore costitutivo della relativa obbligazione in



capo a ciascun condomino. In tal caso, l'obbligo di contribuire alle spese discende, non dall'esercizio della funzione amministrativa rimessa all'amministratore nel quadro delle appostazioni di somme contenute nel bilancio preventivo, ma, direttamente, dalla delibera dell'assemblea.

Ciò si ricava da una pluralità di indici normativi:

- dall'art. 1104 cod. civ., dettato in materia di comunione ordinaria: tale disposizione - imponendo a ciascun partecipante di «contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza» - fa discendere, in taluni casi (allorché la spesa importi innovazioni o sia determinata da esigenze di miglior godimento), l'obbligo di contribuzione da una volontà collegiale;
- dall'art. 1121, secondo comma, cod. civ., che consente innovazioni gravose o voluttuarie insuscettibili di utilizzazione separata quando se ne assumano la spesa i condomini che, costituendo maggioranza, hanno voluto o accettato l'innovazione: in tal caso, appunto, dovrà sobbarcarsene la spesa "la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o



accettata", mentre ne sarà esente colui che non ne ha deliberato (e quindi voluto) la realizzazione;

- dall'art. 1123 cod. civ., il quale, nel disciplinare la misura del contributo dei condomini, prevede, accanto alle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio e per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, quelle per le innovazioni "deliberate" dalla maggioranza.

1.3. - Da tanto deriva 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 princi-

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, overlapping loops and lines.



pio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp. att. cod. civ.

1.4. - A questo principio di diritto si è correttamente attenuta la Corte d'appello.

2.- Con il secondo mezzo si denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ., lamentando che la Corte territoriale non abbia riconosciuto in favore del venditore l'indennizzo da arricchimento senza causa.

2.1. - Il motivo è infondato.

L'arricchimento senza causa presuppone l'assenza di un titolo che, legalmente, lo giustifichi (Cass., Sez. I, 25 novembre 1978, n. 5540; Cass., Sez. III, 29 gennaio 2003, n. 1288; Cass., Sez. I, 7 agosto 2009, n. 18099), laddove nella specie il titolo esiste e va individuato nel criterio legale di ripartizione delle spese tra coloro che si succedano nella titolarità di un immobile soggetto al regime condominiale.

3. - Il ricorso è rigettato.

Le spese del giudizio di cassazione seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna le ricorrenti in solido al rimborso delle spese processuali sostenute dai controricorrenti, liquidate in complessivi euro



1.400, di cui euro 1.200 per onorari, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della II Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, il 21 ottobre 2010.

Il Consigliere estensore

*Alberto Guanti*

Il Presidente

*Alfano*

Il Funzionario Giudiziario  
~~Paolo TALARICO~~  
*Paolo Talarico*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
- 3 DIC. 2010  
Roma, \_\_\_\_\_  
Il Funzionario Giudiziario  
~~Paolo TALARICO~~  
*Paolo Talarico*