

deve conservare la propria identità, questa deve già esistere al momento dell'operazione contrattuale.

È necessario interpretare l'art. 2112 c.c., nella sua attuale formulazione, così come modificato dal D.lgs. n. 276/2003, in conformità alla Direttiva citata che tale decreto si proponeva di recepire. Ritenere non più essenziale il requisito della «preesistenza» vorrebbe dire andare contro la normativa comunitaria.

In senso conforme, cfr.: **in giurisprudenza comunitaria**, Corte di Giustizia 11 marzo 1997, causa C-13/95, sentenza *Suzen*, in *Foro it.* 1998, IV, p. 437; Corte di Giustizia 10 dicembre 1998, cause riunite n. C-127/1996, C-229/1996 e C-74/1997, sentenza *Vidal*, in *Foro it.*, 1999, IV, p. 392; **in giurisprudenza italiana**, Cass. Civ., 23 aprile 2009, n. 9691, in *Il Sole 24 Ore, Quotidiano*, 2009, 121, pp. 5 e ss.; Cass. Civ., sez. lav., 5 marzo 2008, n. 5932; Cass. Civ., sez. lav., 30 gennaio 2007, n. 1913, in *Dir. e Pratica Tributaria*, 2007, p. 692; Cass. civ., sez. lav., 2006, n. 22232, in *Il Sole 24 Ore*, in *Guida al Lavoro*, 2007, 3, p. 49; Cass. Civ., sez. lav., 2006, n. 14642, in *Il Sole 24 Ore, Dir. e Pratica delle Società*, 2007, 2, pp. 66 e ss.; Cass. civ., sez. lav., 2005, n. 13068, in *Il Sole 24 Ore, Quotidiano*, 2005, 197, pp. 35 e ss.; Cass. civ., sez. lav., 17 ottobre 2005, n. 20012, cit.; Cass. civ., sez. lav., 2004, n. 5992; Cass. Civ., Sez. Lav., 10 gennaio 2004, n. 206; Cass. Civ., sez. lav., 23 luglio 2002, n. 10761, in *Giur. comm.*, 2003, pp. 297 e ss.; Cass. civ., sez. lav., 4 dicembre 2002, n. 17207, in *Riv. not.*, 2003, pp. 687 e ss., con nota A. DI ZILLO; Cass. Civ., sez. lav., 4 gennaio 2000, n. 23 e Trib. Genova, 22 settembre 1999, in *Foro it.*, 2001, c. 1259-1261 con nota R. COSIO; **in dottrina**, G. FERRI, *Manuale di diritto commerciale*, UTET, 2010, pp. 220-222; G. SANTORO PASSARELLI, *Il trasferimento dell'azienda*, op. cit., pp. 749 e ss.; G. FERRARI, voce *Azienda (dir. Priv.)*, op. cit., p. 705; S. PATRIARCA, *Rivisitazione (breve) del concetto di azienda ai fini della cessione*, in *Le Soc.*, 2010, pp. 705 e ss..

In senso contrario, cfr.: G.E. COLOMBO, *L'azienda e il mercato*, op. cit., p. 30; A. LEPORE, *Sub. Art. 2112 c.c.*, in *Commentario breve alle leggi sul lavoro*, a cura di M. GRANDI-G. PERA, CEDAM, 2009; Cass. Civ., sez. lav., 30 dicembre 1999, n. 14755, in *Riv. it. dir. lav.*, 2000, II, pp. 474 e ss..

COMUNIONE E CONDOMINIO — Condominio negli edifici — Contributi e spese condominiali — Spese di gestione (ripartizione) — In genere — Condominio — Vendita di unità immobiliare di proprietà esclusiva — Lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni — Ripartizione delle spese per le parti comuni tra venditore e compratore — Determinazione — Criteri — Delibera assembleare di approvazione — Rilevanza.

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 di rivalersi nei confronti del proprio dante causa per quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp.att.c.c. (1).

[Cass., Sez. II, 3 dicembre 2010, n. 24654 — Pres. Settimj — Est. Giusti]

(*Omissis*). — MOTIVI DELLA DECISIONE. — 1. Il primo motivo — con cui si prospetta violazione dell'art. 1123 c.c., comma 1, 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.

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. 2^a, 7 luglio 1988, n. 4467; Cass., Sez. 2^a, 17 maggio 1997, n. 4393; Cass., Sez. 2^a, 26 gennaio 2000, n. 857; Cass., Sez. 2^a, 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. 2^a, 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. 2^a, 26 ottobre 1996, n. 9366; Cass., Sez. 2^a, 2 febbraio 1998, n. 981).

In questa prospettiva, si precisa (Cass., Sez. 2^a, 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 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 c.c., n. 3). 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'art. 1135 c.c., u.c. l'amministratore — almeno in caso di urgenza (come ritiene Cass., Sez. 2^a, 18 maggio 1994, n. 4831) o anche al di là di questa ipotesi (secondo l'orientamento seguito da Cass., Sez. 2^a, 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. 2^a, 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 c.c., 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 c.c., comma 2, 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 c.c., 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 principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

1.4. A questo principio di diritto si è correttamente attenuta la Corte d'appello (*Omissis*).

(1) Vendita dell'appartamento in condominio nelle more dell'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria deliberati prima della vendita. Le incertezze della Cassazione richiedono soluzioni di tecnica contrattuale.

SOMMARIO: 1. Il caso. — 2. La decisione della Cassazione. — 3. L'orientamento giurisprudenziale precedente. — 4. La tesi dell'ambulatorietà delle singole prestazioni. — 5. Soluzioni di tecnica contrattuale.

1. Il caso.

Nel gennaio del 1995 l'assemblea dei condomini ha deliberato l'esecuzione di lavori di ristrutturazione di parti comuni dell'edificio condominiale. Un appartamento è stato venduto nel marzo 1996, quindi dopo la delibera condominiale di approvazione dei lavori e prima dell'esecuzione degli stessi. Gli acquirenti hanno citato in giudizio i venditori chiedendo di rivalersi di quanto avrebbero dovuto pagare al condominio per i lavori condominiali deliberati nel gennaio 1995, allorché l'appartamento era ancora di proprietà dei venditori.

La Corte d'appello, confermando la decisione di primo grado, ha accolto la domanda di rivalsa degli acquirenti affermando 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.

2. *La decisione della Cassazione.*

La sentenza in commento (1) ha stabilito 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 di rivalersi, nei confronti del proprio dante causa, per quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp. att. c.c.» (2).

In motivazione, la Corte distingue tra *i*) spese necessarie alla manutenzione ordinaria, alla conservazione ed al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune e *ii*) spese attinenti a 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.

Per i lavori appartenenti alla prima categoria, secondo la Corte, l'obbligazione dei condomini coincide [*recte*, nasce] con il compimento effettivo dell'attività gestionale da parte dell'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, c.c.). Precisa ancora la Corte che l'erogazione di tali spese, sebbene siano normalmente precedute dal preventivo annuale approvato dall'assemblea, non è mera esecuzione della delibera assembleare la quale non ha valore costitutivo dell'obbligazione ma meramente dichiarativo.

Per i lavori appartenenti alla seconda categoria, secondo la Corte, 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 (3).

3. *L'orientamento giurisprudenziale precedente.*

La decisione in commento si pone in netto contrasto con un orientamento della stessa Cassazione sul tema che appariva decisamente consolidato.

La Corte di Cassazione ha sostenuto a più riprese che l'obbligazione di ciascun condomino di contribuire alle spese per la conservazione dei beni comuni nasce nel momento in cui si rende necessario provvedere alla conservazione della cosa e, di conseguenza, si eseguono i lavori che giustificano le relative spese. La preventiva autorizzazione della spesa e la ripartizione della stessa tra i condomini ha carattere meramente autorizzativo dell'opera, per cui l'obbligo in tanto sorge in quanto sia espressione di un atto di gestione concretamente compiuto.

Ne consegue che, nel caso di vendita di un'unità immobiliare in condominio, al contributo delle spese per la conservazione è tenuto il condomino al momento in cui si rende necessario eseguire i lavori per la conservazione. D'altra parte, dalla esecuzione dei lavori deriva un incremento di valore delle parti comuni e, in considerazione della relazione strumentale, un corrispondente incremento di valore della sua stessa unità immobiliare (4).

Al riguardo, si è osservato in dottrina che il criterio, per l'individuazione del soggetto obbligato, della concreta attività gestoria sostenuta a favore dei condomini ha il merito di addossare il peso delle spese al soggetto-proprietario che ha lucrato con tali lavori un incremento economico dell'immobile (5). Altra dottrina ha osservato che il dovere contributivo nasce dall'effettivo godimento dell'utilità e quindi, indirettamente,

dal realizzo dei lavori, e non dal momento programmatico della delibera di spesa in sé solo strumentale e prodromica (6).

L'orientamento consolidato della Cassazione appare approdare ad un risultato decisamente più equilibrato e più coerente con la natura *propter rem* delle obbligazioni condominiali, peraltro affermata, in maniera incidentale, anche dalla sentenza che si commenta.

Nelle obbligazioni *propter rem* il soggetto obbligato è individuato sulla base del suo rapporto con la *res*; il condomino, in quanto proprietario della singola unità immobiliare, è obbligato al pagamento delle spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza (art. 1123, comma 1, c.c.). La disciplina accennata è espressione del noto brocardo latino *cuius commoda eius et incommoda esse debent* per cui «chi gode di determinati vantaggi non può non subire gli eventuali riflessi negativi di tale godimento» (7).

Secondo la decisione in commento chi era condomino quando sono stati deliberati i lavori di manutenzione deve contribuire al pagamento pro-quota della spesa anche se non ha goduto delle migliori arrecate dai lavori nemmeno per un giorno ed anche se la sua unità immobiliare non ha subito alcun incremento di valore per effetto dei lavori di manutenzione che possa controbilanciare il suo contributo all'esecuzione dei lavori. È evidente che il risultato è in netto contrasto con la *ratio* sottostante alle obbligazioni *propter rem* sopra evidenziata.

Inoltre, la sentenza in commento assegna un valore decisivo alla delibera condominiale che ha approvato i lavori dalla quale nascerebbe l'obbligazione dei condomini di contribuire nella relativa spesa. La sentenza in commento attribuisce valore costitutivo dell'obbligazione alla delibera assembleare per «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». È evidente come sia alquanto incerto e sganciato da qualunque dato normativo il criterio per l'individuazione delle delibere «costitutive» dell'obbligazione dei condomini, criterio che sarebbe ancorato esclusivamente ad un onere di spesa rilevante superiore a quello inerente alla manutenzione ordinaria dell'edificio.

Va rimarcato come, per giurisprudenza assolutamente prevalente, *la delibera condominiale abbia esclusivamente la funzione di autorizzare l'esecuzione dei lavori*, i quali potrebbero non essere successivamente eseguiti: forse in quel caso può dirsi sorta l'obbligazione dei condomini di contribuire per lavori non realizzati? Chi ha un minimo di esperienza di delibere condominiali sa quanto sia complesso e, a volte, travagliato l'*iter* che va dalla delibera di autorizzazione dei lavori, all'individuazione dell'impresa appaltatrice fino alla realizzazione dei lavori. Spesso non è nemmeno agevole individuare con certezza quale sia la delibera che abbia approvato definitivamente i lavori di manutenzione straordinaria. In realtà, è più corretto individuare il momento della nascita dell'obbligazione del condominio sulla base di uno o più contratti di appalto conclusi dall'amministratore quale mandatario dei condomini.

In conclusione, sembra nettamente preferibile l'orientamento precedente della Cassazione secondo la quale, nel caso di alienazione di un appartamento, obbligato al pagamento delle spese è il proprietario nel momento in cui vengono eseguiti i lavori.

4. *La tesi dell'ambulatorietà delle singole prestazioni.*

La dottrina che si è occupata espressamente della successione di più soggetti nel rapporto obbligatorio *propter rem* ha evidenziato che non va confuso il momento nel quale il rapporto obbligatorio *propter rem* viene ad esistenza con quello in cui la prestazione diviene, se del caso, esigibile. «Sorta l'*obligatio*... essa, quale rapporto

obbligatorio di origine pattizia o legale connesso alla titolarità di un *jus in re*, segue il diritto nelle mani dell'acquirente ed è nei suoi confronti che — se del caso — “maturano” le singole prestazioni. Ciò che si “radica” sull'alienante (oltre ad un eventuale obbligo di risarcimento) è la necessità di eseguire la prestazione rimasta inattuata per causa a lui imputabile...» (8). Quando la prestazione rimasta inattuata sia divenuta esigibile successivamente al trasferimento, tenuto ad adempiere è l'acquirente, «succeduto» nel rapporto obbligatorio *propter rem* sorto quando titolare del diritto era il suo dante causa (9).

Quanto al supporto normativo, la tesi si fonda sul terzo comma dell'art. 1104 c.c. — che può considerarsi la norma generale in tema di rapporti tra cedente e cessionario, di cui l'art. 63, comma 2, disp. att., c.c. è una specificazione per il condominio negli edifici (10) — a norma del quale “il cessionario del partecipante è tenuto in solido con il cedente a pagare i contributi da questo *dovuti e non versati*” [corsivo aggiunto].

Sulla base della ricostruzione dottrinale del meccanismo applicativo del subentro di un nuovo obbligato nelle obbligazioni *propter rem* si può, dunque, concludere che:

— per le spese deliberate prima della vendita dell'appartamento ma *divenute esigibili successivamente alla vendita*, l'acquirente è l'unico obbligato *ob rem*;

— per le spese *divenute esigibili prima della vendita* dell'appartamento, l'alienante è obbligato *ob rem* mentre l'acquirente risponde quale garante, in solido, ai sensi dell'art. 63, disp. att., c.c., salva l'azione di regresso contro il venditore *ex art.* 1949 ss., c.c. La responsabilità personale e non *ob rem* dell'acquirente è prevista dalla legge unicamente in funzione di rafforzamento della posizione del creditore.

Questa ricostruzione, oltre ad essere perfettamente aderente al dettato normativo ed alla *ratio* delle obbligazioni *propter rem*, consente di realizzare un equo contemporaneo dei rapporti tra venditore ed acquirente. Le tesi che pretendono di imputare tutta la spesa al venditore od all'acquirente, sulla base della (alquanto dubbia) individuazione del momento genetico dell'obbligazione (delibera assembleare o esecuzione dei lavori) mal si adattano alla realtà concreta, spesso complessa, in cui i lavori si svolgono per un lungo arco temporale ed i contributi dei condomini sono spalmati su più *tranches*. Non si riesce davvero a comprendere quale ragione di giustizia sostanziale imponga tutto l'onere della spesa al condomino che ha avuto la sventura di essere parte del condominio il giorno in cui sono stati deliberati i lavori di manutenzione straordinaria e proceda alla vendita dell'appartamento dopo breve tempo, senza che alcuno dei lavori deliberati sia stato eseguito.

5. Soluzioni di tecnica contrattuale.

L'orientamento ondivago della Cassazione che dà allo steso problema soluzioni assolutamente divergenti non può non creare allarme nell'operatore pratico del diritto, *in primis* al notaio, chiamato a predisporre un regolamento degli interessi delle parti tendenzialmente inattaccabile ed a svolgere una funzione preventiva antiprocessuale. Per questo è assolutamente consigliabile predisporre una regolamentazione pattizia dell'onere delle spese condominiali eventualmente deliberate prima della vendita ma da eseguirsi successivamente (11).

La sede principale in cui il problema delle spese condominiali va sollevato e regolato è quello della conclusione del contratto preliminare.

Si pensi al caso in cui il promittente venditore conclude un contratto preliminare per un determinato prezzo dell'appartamento in condominio, senza alcuna pattuizione sulle spese condominiali; dopo pochi giorni l'assemblea dei condomini delibera lavori di manutenzione straordinaria di importo rilevante. Se il contratto preliminare non disciplina quella specifica fattispecie, la lite scoppierà quasi certamente, poiché il venditore si appellerà a quell'orientamento giurisprudenziale che individua il soggetto obbligato nell'appartenente al condominio al momento della esecuzione dei lavori mentre l'acqui-

rente farà valere quelle sentenze che riconoscono come soggetto obbligato chi era condomino al momento della delibera che ha approvato i lavori.

Per chi ritenesse corretta la tesi definita dell'*ambulatorietà delle singole prestazioni* la regolamentazione potrebbe prevedere che *sono a carico del promittente venditore le spese condominiali maturate e divenute esigibili prima della vendita dell'appartamento mentre sono a carico del promissario acquirente le spese condominiali maturate e divenute esigibili dopo la vendita dell'appartamento, anche se deliberate in precedenza*, salva la responsabilità solidale dell'acquirente ai sensi dell'art. 63, disp. att., c.c. *Per spese condominiali maturate e divenute esigibili si intendono quelle spese formalmente richieste dall'amministratore al condomino*: la richiesta dell'amministratore di condominio formalizza l'esistenza del debito e consente di individuare il soggetto obbligato al pagamento, a carico del quale resterà il debito nei rapporti interni tra venditore ed acquirente dell'appartamento, qualora quest'ultimo sia chiamato a risponderne come coobbligato in solido.

Infine, nella tecnica redazionale sia del contratto preliminare sia del contratto definitivo di compravendita, va considerata la responsabilità in solido dell'acquirente di un'unità immobiliare ex art. 63, comma 2, disp. att., c.c. in base al quale «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». La responsabilità solidale dell'acquirente ha la funzione di garantire il condominio in ordine al pagamento dei contributi già deliberati per la cui riscossione si potrebbe trovare in difficoltà, ove dovesse agire solo nei confronti del precedente proprietario che non risultasse possedere beni aggredibili diversi da quello alienato (12). È pertanto, necessario, informare l'acquirente che è suo preciso onere, prima di chiudere la trattativa, di verificare la situazione debitoria dell'alienante presso l'amministratore di condominio, onde evitare di essere chiamato a rispondere in solido di una spesa condominiale che non aveva minimamente considerato. Inoltre, si consideri che «in caso di mora nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'amministratore, se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione, può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato» (art. 63, comma 3, disp. att., c.c.).

ALESSANDRO TORRONI

(1) Cass., 3 dicembre 2010, n. 24654, in *Foro it.*, 2011, 1, 56; in *FederNotizie*, n. 4/2011, 134, con nota di M.F. HERCOLANI.

(2) In senso conforme, Cass., 26 ottobre 1996, n. 9366, in *Vita not.*, 1966, 1311; Cass., 2 febbraio 1998, n. 981, in *Foro it.*, 1998, I; in dottrina, R. TRIOLA, *Manuale del condominio*, Milano, 1995, 456 ss.; G. TERZAGO, *Il condominio*, Milano, 1988, 392.

(3) La Corte poggia la decisione sui seguenti indici normativi: l'art. 1104 c.c., dettato in tema di comunione ordinaria, che impone a ciascun partecipe di "contribuire nelle spese necessarie per la conservazione e per il godimento della cosa comune e nelle spese deliberate dalla maggioranza"; l'art. 1121, comma 2, c.c. 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; l'art. 1123 c.c., 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. Il percorso argomentativo della Corte non appare convincente poiché dalle norme citate non si ricava alcun valore costitutivo dell'obbligazione dei condomini attribuito alla deliberazione assembleare che autorizza i lavori. Inoltre, appare artificiosa la distinzione, in ordine al momento genetico dell'obbligazione dei condomini, tra lavori di ordinaria amministrazione, per i quali l'obbligazione dei condomini nasce con il compimento effettivo dell'attività di gestione, e lavori di manutenzione straordinaria o innovazioni, per i quali la delibera condominiale assumerebbe valore costitutivo dell'obbligazione.

(4) Cass., 18 aprile 2003, n. 6323, in *Vita not.*, 2003, 866; in *Arch. loc.*, 2004, 471, con nota di M. DE TILLA; Cass., 26 gennaio 2000, n. 857, in *Arch. loc.*, 2000, 419; Cass., 17 maggio 1997, n. 4393, in *Vita*

not., 1997, 1444, in *Foro it.*, 1998, 2204; Cass., 26 ottobre 1996, n. 9566, in *Vita not.*, 1996, 1311; Cass., 7 luglio 1988, n. 4467, in *Giust. civ. mass.*, 1988; Cass., 21 maggio 1964, n. 1251. In dottrina cfr. A. VISCO, *Le case in condominio*, Milano, 1976, 709.

(5) G. ROTA, *Cessione dell'immobile e ripartizione delle spese*, in *Immobili e proprietà*, 2009, 80 ss. Secondo una giurisprudenza di merito, la spesa deliberata antecedentemente all'alienazione, ma non ancora riscossa, graverà, nei rapporti interni tra acquirente e venditore e in assenza di patti espressi in proposito, su l'uno o l'altro o *pro quota* a seconda che dell'innovazione relativa ne abbia goduto l'uno o l'altro od entrambi (Pret. Bologna, 12 marzo 1994, in *Notariato*, 1995, 6, 134 ss. con nota di C. SCOZZOLI).

(6) A. CHIZZINI, *Le spese di condominio e il subentro nei rapporti condominiali*, in *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, Giuffrè, 2007, 168.

(7) L. BIGLIAZZI GERI, *Oneri reali e obbligazioni propter rem*, in *Tratt. di dir. civ. e comm.* diretto da Cicu Messineo, Milano, 1984, 25.

(8) L. BIGLIAZZI GERI, *op. cit.*, 118, nota 1.

(9) L. BIGLIAZZI GERI, *op. cit.*, 125; G. BRANCA, *Comunione Condominio negli edifici*, nel Commentario del Cod. Civ. a cura di Scialoja e Branca, libro terzo, della proprietà, sesta edizione, Bologna Roma, 1982, 162 ss., pur escludendo ogni ambulatorietà, per l'individuazione del soggetto obbligato fa riferimento al momento in cui il contributo nella spesa viene chiesto al condomino, anche se il fatto che minaccia la conservazione della cosa era precedente; G. V. TORTORICI, *Il soggetto obbligato al pagamento delle spese condominiali nel trasferimento di proprietà*, in *Immobili e proprietà*, 2007, 10, 624 ss., dalla premessa che l'acquirente della singola unità immobiliare sita in un condominio risponde interamente in proprio per le obbligazioni sorte dopo il suo acquisto, trae la conseguenza che *l'obbligazione contributiva delle spese è a carico del condomino che ha il rapporto diretto con la res al momento in cui deve essere pagata la somma, momento che peraltro potrebbe essere diverso da quello dell'assunzione della delibera*; sul punto cfr. anche A. TORRONI, *Alienazione di appartamento in condominio e spese deliberate ma non ancora eseguite*, in *Vita not.*, 1999, LXXIV ss.; A. CHIZZINI, *op. cit.*, 168 ss.

(10) L'art. 1104 c.c., pur essendo una disposizione dettata in tema di comunione, non è diretto a disciplinare il vincolo comunitario o i rapporti tra i comunisti ma la posizione dell'acquirente. Ciò consente di considerarlo espressione di un principio generale in materia di obbligazioni *propter rem* (L. BIGLIAZZI GERI, *op. cit.*, 126).

(11) La sentenza in commento conferma 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.

(12) R. TRIOLA, *op. cit.*, 458; A. VISCO, *op. cit.*, 715.

DIRITTI REALI — Usufrutto — Possesso — Relazione con il bene in rapporto al nudo proprietario — Detenzione — Conseguenze — Usucapione — Inversione del possesso — Necessità.

Per effetto della disciplina dell'art. 252 disp. att. c.c. deve ritenersi che la posizione di chi fosse titolare di un diritto di usufrutto perpetuo, costituito in epoca anteriore all'entrata in vigore del codice civile del 1942, si sia trasformata, all'entrata in vigore del codice, in quella di titolare di un diritto di usufrutto temporaneo della durata di trent'anni. Nei rapporti con il proprietario, l'usufruttuario è divenuto mero detentore del bene a meno che abbia posto in essere interversione del possesso, la quale non può consistere in un atto di semplice volizione interna, ma deve esteriorizzarsi in modo da rendere inequivocabile e riconoscibile che il detentore, possessore in nome d'altri, ha iniziato a possedere in nome proprio (1).

[Cass., Sez. II, 12 maggio 2011, n. 10453 — Pres. Rovelli — Est. Petitti]