Vendita di appartamento e contribuzione alle spese per la manutenzione straordinaria dell'edificio c

Data: Invalid Date | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



COSENZA, 21 SETTEMBRE – Nei rapporti tra alienanti e acquirente di una unità immobiliare, deve farsi riferimento non al momento della concreta attuazione dell'attività di manutenzione, quanto alla data di approvazione della delibera assembleare che ha disposto l'esecuzione dell'intervento di riparazione straordinaria, avendo la stessa delibera valore costitutivo della relativa obbligazione. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, ordinanza n. 18793/2020 depositata il 10 settembre.

Il caso.La Corte d'appello distrettuale, rigettando il gravame proposto dall'acquirente contro la decisione presa in primo grado dal Tribunale, confermava che l'appellante, ritenuto obbligato al pagamento della residua somma di Euro 20.000,00, a titolo di saldo del prezzo del contratto di compravendita di un appartamento del 19 dicembre 2006, non avesse invece diritto al rimborso dell'importo di Euro 11.794,60, versato per la contribuzione alle spese condominiali di manutenzione straordinariadel fabbricato. La Corte d'appello, dopo aver affermato che l'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni derivava dalla concreta esecuzione dell'attività gestionale, aveva tuttavia affermato che soltanto con la delibera assembleare del 1 marzo 2007 - dunque successiva alla compravendita del 19 dicembre 2006 - aveva "deciso in concreto i lavori, scegliendo tra più preventivi", lavori così "affidati alla ditta esecutrice", ed ancora

successiva era la delibera di approvazione del rendiconto, con la quota posta a carico dell'acquirente. I giudici di secondo grado avevano altresì escluso che all'acquirente spettasse un diritto al risarcimento del danno ex art. 1440 c.c., ben potendo lo stesso accertare prima del rogito la reale consistenza dei lavori condominiali e la eventuale esistenza di quote da pagare, attraverso la verifica delle deliberazioni assembleari, essendo comunque le "delibere decisive" intervenute dopo la vendita.

Avverso tale sentenza l'acquirente proponeva ricorso per cassazione. Con il primo motivo, il ricorrente eccepiva l'errore della Corte d'Appello nella individuazione del soggetto obbligato, dovendo considerare a tal fine soltanto la delibera in cui l'assemblea aveva ritenuto di eseguire le opere, ovvero quella del 19 giugno 2006. Secondo il ricorrente, la delibera assembleare del 1° marzo 2007 si era invece limitata a definire aspetti esecutivi in ordine ai lavori già approvati nella riunione del 19 giugno 2006, in particolare procedendo a riassegnare l'appalto ad altra impresa alla luce dei nuovi preventivi. Con il secondo motivo, il ricorrente denunciava l'erronea applicazione dell'art. 1440 c.c., insistendosi per il mendacio dei venditori nella fase di stipula del contratto. In merito all'individuazione del soggetto obbligato a sostenere le spese per la manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale nei rapporti tra alienanti ed acquirente di una unità immobiliare, secondo l'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale, "deve farsi riferimento non al momento della concreta attuazione dell'attività di manutenzione, quanto alla data di approvazione della delibera assembleare che ha disposto l'esecuzione dell'intervento di riparazione straordinaria, avendo la stessa delibera valore costitutivo della relativa obbligazione (Cass. Sez. 2, 14/10/2019, n. 25839; Cass. Sez 6-2, 22 marzo 2017, n. 7395; Cass. Sez. 2, 03/12/2010, n. 24654)".

Nel caso in esame, tale momento era stato individuato dalla Corte d'Appello con riferimento alla deliberazione del 1° marzo 2007, allorché veniva scelta l'impresa esecutrice tra più preventivi; pertanto, secondo la Suprema Corte, in tale data rilevava l'imputazione dell'obbligo di partecipazione alla spesa nei rapporti interni tra venditore e compratore, rimanendo, peraltro, inopponibili al Condominio i patti eventualmente intercorsi tra costoro. In merito alla manutenzione straordinaria, la delibera doveva in ogni caso determinare l'oggetto del contratto di appalto da stipulare con l'impresa prescelta, ovvero le opere da compiersi ed il prezzo dei lavori, non necessariamente specificando tutti i particolari dell'opera, ma comunque fissandone gli elementi costruttivi fondamentali, nella loro consistenza qualitativa e quantitativa, non avendo rilievo per l'insorgenza del debito di contribuzione l'esistenza di una deliberazione programmatica e preparatoria (Cass. civ., sez. VI, 17 agosto 2017, n. 20136). Correttamente, pertanto, la Corte d'Appello aveva ritenuto che l'obbligo di contribuzione alla manutenzione straordinaria dell'edificio fosse insorto soltanto allorché, nell'assemblea del 1° marzo 2007, successiva dunque alla compravendita *inter partes*stipulata il 19 dicembre 2006, veniva definitivamente individuata l'impresa prescelta. Al riguardo, secondo il Supremo Collegio, essendo il debito per il pagamento dei contributi di manutenzione straordinaria divenuto esigibile soltanto il 1° marzo 2007, non era ravvisabile alcuna violazione dell'obbligo di comportarsi secondo buona fede nello svolgimento delle trattative e nella formazione del contratto di compravendita da parte dei venditori dell'unità immobiliare, a titolo di dolo incidente ex art. 1440 c.c., non potendo ravvisarsi in capo a questi ultimi un obbligo informativo, né dunque la prospettazione di un malizioso occultamento, causa di un "maggior aggravio economico" del compratore, con riguardo all'intenzione dei condomini di procedere alla futura approvazione dei lavori in questione (Cass. Sez. 2, 16/04/2012, n. 5965).

Per tali motivi la Corte di Cassazione rigettava il ricorso.

***Avv. Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico*Avvocato Express**

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/vendita-di-appartamento-e-contribuzione-alle-spese-la-manutenzione-straordinaria-delledificio-condominiale/123116