

16 dicembre 2010 13:24

Aduc Immobili - Cassazione. Compravendita, spese condominiali a carico di chi ha deliberato

di [Alessandro Gallucci](#)



In caso di vendita di un'unita' 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 ,e' tenuto a sopportarne i relativi costi chi era proprietario al momento della delibera dell'assemblea, sicche', ove tali spese siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione dell'atto di trasferimento dell'unita' 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 solidarieta' passiva di cui all'art. 63 disp. att. cod. civ.. Questo il principio di diritto espresso dalla Cassazione nella sentenza 3 dicembre 2010 n. 24654. Un ribaltamento del modo d'intendere la ripartizione delle spese tra cedente e cessionario posto che, fino a questa pronuncia, pareva ormai consolidato quel principio che puo' essere cosi' sintetizzato: indipendentemente dal momento della deliberazione, paga chi usufruisce effettivamente dell'oggetto della stessa. Si pensi alla decisione d'installare un ascensore che, per una serie di motivi, sia portata ad esecuzione alcuni anni dopo la sua deliberazione ed in seguito alla cessione di alcune unita' immobiliari. E' plausibile che il compratore possa rivalersi sul venditore per un qualcosa che ha prodotto benefici (anche in termini di rivalutazione economica dell'appartamento) solo per il primo? Una pronuncia la cui portata, siamo certi, non manchera' di creare ulteriori incertezze in una materia cosi' delicata. Posto che il principio espresso trova applicazione nei soli casi in cui le parti non hanno disciplinato questo aspetto nel contratto di compravendita, pare evidente che sia consigliabile trovare una soluzione condivisa piuttosto che rischiare vista l'incertezza giurisprudenziale sul punto.