

1 novembre 2013

Fondo obbligatorio solo dalla delibera definitiva

di Enrico Morello

Con sentenza 2.5.2013 n. 10235 la Corte di Cassazione ha chiarito una volta per tutte a chi debbano essere addebitate (fra parte acquirente e parte alienante) le spese relative ai lavori di ristrutturazione deliberati in un condominio contenente l'alloggio posto in vendita.

I criteri alla quale la Corte ha fatto riferimento sono i seguenti:

- nel caso di spese necessarie relative alla manutenzione ordinaria, il momento dell'insorgenza della relativa obbligazione è individuato con il compimento effettivo dell'attività gestionale relativa alla manutenzione;
- nel caso, viceversa, di spese straordinarie (che è peraltro quello preso in considerazione nel caso esaminato dalla sentenza, riguardante appunto una lite fra compratore e venditore dell'alloggio su chi debba corrispondere tali spese) il criterio è quello ben articolato nel seguente principio di diritto: "in caso di vendita di una unità immobiliare in condominio nel quale siano stati deliberati di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni sulle parti comuni, qualora venditore e compratore non si siano diversamente accordati in ordine alla ripartizione delle relative spese, è tenuto a sopportare i costi chi era proprietario dell'immobile al momento della delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione dei detti interventi, avendo tale delibera valore costitutivo della relativa obbligazione, di conseguenza, ove le spese in questione siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione del contratto di vendita, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che le opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente, e l'acquirente ha diritto di rivalersi, nei confronti del medesimo, di quanto pagato al condominio per tali spese."

Nel caso di spese ordinarie, in sostanza, il momento determinante per il loro addebito è quello esatto in cui l'opera viene prestata, nel caso delle spese straordinarie, viceversa, occorre fare riferimento alla relativa delibera assembleare.

Un'ultima considerazione: la Corte, con la sentenza in oggetto, ha anche ribadito che la delibera assembleare "che conta", ai fini della ripartizione della attribuzione delle spese al venditore o all'acquirente, non è quella meramente interlocutoria e preparatoria non impegnativa per il condominio, ma bensì quella con la quale i lavori straordinari siano effettivamente approvati in via definitiva con la previsione della commissione del relativo appalto e l'individuazione dell'inerente piano di riparto dei corrispondenti oneri.

Anche per quanto riguarda i lavori straordinari, pertanto, l'obbligo di istituire il relativo fondo obbligatorio ora previsto per legge, non sorgerà sin dalla prima delibera assembleare che approvi l'intervento di manutenzione straordinaria o di innovazioni, ma solo dalla successiva delibera (avente a questo punto valore costitutivo) che commette l'appalto e ripartisce tra i condomini i corrispondenti oneri.

1 novembre 2013