

Alessandro Torroni

ALIENAZIONE DI APPARTAMENTO IN CONDOMINIO E SPESE DELIBERATE MA NON ANCORA ESEGUITE

Sommario: 1. Il problema. - 2. La tesi della responsabilità dell'alienante. - 3. La tesi della responsabilità dell'acquirente. - 4. La tesi della parziale ambulatorietà dell'obbligazione. - 5. La funzione antiprocessuale del notaio.

1. Il problema

Ai lettori di questa *Rivista* non saranno sfuggite due sentenze della Corte di cassazione che, a distanza di pochi mesi, hanno risolto due fattispecie quasi identiche in maniera diametralmente opposta.

Il problema può essere così sintetizzato: l'assemblea dei condomini di un edificio in condominio delibera validamente di eseguire lavori di manutenzione straordinaria — di notevole entità — su parti comuni dello stabile; pochi giorni dopo la delibera, «A» vende a «B» il suo appartamento; successivamente l'assemblea dei condomini stabilisce lo stanziamento della somma necessaria per sostenere la relativa spesa e la ripartisce tra i condomini; infine vengono eseguiti i lavori in precedenza deliberati. Si tratta di stabilire su chi debba gravare la predetta spesa nei rapporti interni: su «A» che era condomino al momento della delibera che ha approvato l'esecuzione dei lavori; oppure su «B» che faceva parte del condominio sia nel momento in cui l'assemblea dei condomini ha stabilito la somma da versare per eseguire i lavori, ripartendola tra i condomini, sia nel momento in cui i lavori sono stati eseguiti (1).

(1) Il problema è di estrema attualità in quanto le agevolazioni fiscali, di cui alla legge 27 dicembre 1997, n. 449, hanno notevolmente incentivato «gli interventi di recupero dei patrimonio edilizio esistente» negli anni 1998 e 1999.

La disciplina normativa non aiuta granchè l'interprete nella soluzione del problema. L'art. 63, secondo comma disp. att. c.c. — pacificamente riconosciuto in dottrina come una specificazione, con l'aggiunta del limite temporale, dell' art. 1104, ultimo comma c.c. che disciplina la comunione (2) — si limita a stabilire: «Chi subentra nei diritti di un condomino e obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all' anno in corso e a quello precedente». Si limita cioè ad affiancare l'acquirente quale debitore solidale nei confronti del condominio, lasciando aperto il problema sui rapporti interni tra alienante ed acquirente.

2. La tesi della responsabilità dell' alienante

Secondo una tesi sostenuta da alcuni Autori (3) e, recentemente, da Cass., 26 ottobre 1996, n. 9366 (4), il vero obbligato al pagamento delle spese condominiali è il proprietario al momento in cui la spesa viene deliberata. 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.

Questa tesi affonda le sue radici nell'inquadramento dogmatico dell'obbligazione dei condomini. Tale obbligazione, che trova certamente la sua ragione d'essere in un rapporto di carattere reale, non è caratterizzata da quella ambulatorietà dal lato passivo che (quantomeno entro certi limiti) dovrebbe costituire una caratteristica delle obbligazioni *propter rem* in senso tecnico (5). PHI precisamente si afferma che «in linea di principio, nel caso in cui il diritto al quale l'obbligazione *propter rem* è connessa venga trasferito a titolo particolare successivamente al sorgere dell'obbligazione stessa, l'acquirente non risponde del suo inadempimento» (6).

Una conferma indiretta di tale conclusione, con riferimento specifico alla disciplina rispettivamente della comunione e del condominio, è desumibile dall'art. 1104, ultimo comma c.c. e dall'art. 63, disp. att. c.c. In base alle predette norme l'acquirente della quota o della porzione immobiliare non subentra all'alienante nell'obbligo di pagare i contributi maturati e non versati, ma si affianca a quest'ultimo come debitore solidale. Pertanto l'alienante era e resta il soggetto obbligato (7).

(2) Cfr. ad es. L. **Bigliazzi Geri**, *Oneri reali e obbligazioni propter rem*, in *Tratt. di dir. civ. e comm.* diretto da Cicu Messineo, Milano, 1984, p. 124; 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, p. 578; A. e G. **Jannuzzi**, *Il condominio negli edifici*, Milano, 1978, p. 245; A. **Visco**, *Le case in condominio*, Milano, 1976, p. 713.

(3) **R. Triola**, *Manuale del condominio*, Milano, 1995, p. 456 ss.; G. **Terzago**, *Il condominio*, Milano, 1988, p. 392.

(4) In questa *Rivista*, 1996, p. 1311.

(5) Cfr. **R. Triola**, *op. cit.*, p. 451.

(6) **R. Triola**, *op. cit.*, p. 457, che riporta la tesi di **Biondi**, *Oneri reali ed obbligazioni propter rem*, in *Foro pad.*, 1953, I, p. 341.

(7) Cfr. **R. Triola**, *op. cit.*, p. 457.

La responsabilità solidale dell'acquirente ha la funzione di «garantire il condominio in ordine al pagamento di contributi già deliberati e per la cui riscossione si potrebbe trovare in difficoltà, ove dovesse agire solo nei confronti del precedente proprietario che non risultasse possedere beni agevolmente aggredibili diversi da quello alienato» (8).

La tesi illustrata giunge ad un risultato pratico sostanzialmente iniquo. Per convincersene, è sufficiente considerare che il condomino che ha alienato l'appartamento è costretto al pagamento *pro quota* della spesa *anche se non ha goduto nemmeno per un giorno delle utilità conseguenti all'esecuzione dei lavori di manutenzione*. Il che pare in contrasto con la funzione stessa delle obbligazioni *propter rem*, per cui «chi gode di determinati vantaggi non può non subire gli eventuali riflessi negativi di tale godimento» (9), riassunta dal brocardo latino *cuius commoda eius et incommoda esse debent*.

3. La tesi della responsabilità dell'acquirente

Secondo altra tesi sostenuta dalla prevalente giurisprudenza della Cassazione e da parte della dottrina (10), 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 e dalla ripartizione della stessa, ma dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione e sorge quindi per effetto dell'attività gestionale concretamente compiuta e non per effetto dell'autorizzazione accordata all'amministratore per il compimento di una determinata attività di gestione (11).

Anche questa impostazione non è esente da critiche.

«A meno che non risulti espressamente il contrario, infatti, dalla deliberazione di autorizzazione al compimento di una determinata spesa sorge l'obbligo per il condomino di corrispondere la quota su di lui gravante, al fine di

(8) **R. Triola**, *op. cit.*, p. 458. La indicata *ratio* degli artt. 1104, ultimo comma cc. e 63, secondo comma disp. att. c.c. è condivisa in dottrina da A. **Visco**, *op. cit.*, p. 713; in giurisprudenza, da Trib. Reggio Emilia, 7 dicembre 1990, in *Giur. merito* 1992, I, p. 1172. **Contrar E. Alvino**, *Obbligo del nuovo acquirente verso l'entità condominiale in relazione alle spese scaturenti da precedente delibera*, nota a Cass., 22 aprile 1982, n. 2489, in *Giust. civ.*, 1982, II, p. 2070, per il quale «la norma ha lo scopo di far sì che l'acquirente di un piano od appartamento abbia cura, nel fare l'acquisto, di accertarsi che il venditore abbia regolarmente pagato i contributi posti a suo carico, presumendosi altrimenti che nel prezzo di acquisto si sia tenuto conto dei contributi ancora da pagare».

(9) **L. Bigliazzi Geri**, *op. cit.*, p. 23.

(10) Cfr. Cass., 17 maggio 1997, n. 4393, in questa *Rivista*, 1997, p. 1444; Cass., 7 luglio 1988, n. 4467, in *Giust. civ. Mass.*, 1988; Cass., 21 maggio 1964, n. 1251. In dottrina, A. **Visco**, *op. cit.*, p. 709.

(11) In applicazione di questo principio, Cass., 7 luglio 1988, n. 4467, in *Giust. civ. Mass.*, 1988, ha cassato la sentenza di merito che, in presenza di un accordo tra il venditore e l'acquirente - che poneva a carico del primo le spese maturate fino alla data del rilascio dell'immobile - aveva ritenuto che l'obbligo relativo alle spese di tinteggiatura del fabbricato gravasse sul venditore, essendo la delibera di approvazione e ripartizione delle spese stesse anteriore alla vendita.

mettere l'amministratore in condizione di disporre della somma necessaria al momento in cui verrà data concreta esecuzione alla delibera» (12).

Sul piano del diritto positivo, dall'art. 1135, primo comma, n. 2 e 4 «... L' assemblea dei condomini provvede: all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;... alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fondo speciale»; nonchè dall'art. 1130, primo comma n. 3 «L'amministratore deve: riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni», sembra potersi desumere che, dal punto di vista logico e cronologico, la riscossione dei contributi da parte dell' amministratore e un *prius* rispetto alla concreta attività di manutenzione (13).

Inoltre ci si chiede quale sia la conseguenza nel caso che, durante i pochi giorni in cui l'alienante è rimasto proprietario dell'appartamento, siano stati iniziati i lavori di manutenzione [magari con la semplice installazione del ponteggio]. Forse, a causa di questi lavori preparatori, tutta la spesa deve gravare sull' alienante che — si ripete — non ha tratto utilità dalla manutenzione nemmeno per un giorno? (14)

Una meno recente decisione della Cassazione è giunta allo stesso risultato di porre l'onere della spesa a carico dell' acquirente, con una diversa motivazione. «... Il contratto, fermo nei suoi effetti diretti, quelli cioè volti a realizzare l'intento negoziale (art. 1372, primo comma) *tertium neque prodest neque nocet*, nella sua efficacia riflessa, art. 1372, secondo comma c.c. (quella cioè che per effetto di tale realizzazione si riverbera, con proiezione, verso il mondo esterno) per regola generale viene a porre, proprio rispetto ai terzi, il successore a titolo particolare in una situazione di diritto-dovere, per cui sono trasferiti nella sua persona tutti i diritti (godimento e disponibilità della cosa) che i terzi devono rispettare, ma nel contempo vi sono pure trasferiti tutti gli oneri, *ob rem* e in favore dei terzi, alla cui osservanza esso successore mai può sottrarsi.

In particolare, per restare nell'ambito del condominio, per la ricorrenza di obbligo del nuovo acquirente verso l'entità condominiale in relazione alle spese scaturenti da precedente delibera, la regola è rafforzata da tutta la sistemica (art. 1104-1123 ss. c.c.) che vuole il concorso dei singoli interessati per il fatto stesso di avere, in atto, una quota di proprietà (ossia la posizione di debitore e unicamente ricollegata ad una posizione di diritto reale). Anzi, a maggior conforto del principio, proprio in tema di spese *antea* deliberate dalla maggioranza, il codice ha voluto che nei rapporti col condo-

(12) R. Triola, *op. cit.*, p. 458.

(13) In questo senso, G. Branca, *op. cit.*, p. 577.

(14) Sembra adombrare una simile conclusione un passaggio della motivazione di Cass., 17 maggio 1997, n. 4393, in questa *Rivista*, 1997, p. 1450, in cui, a conferma del fatto che non era mai sorto in capo alla parte alienante l'obbligo, verso il condominio, di pagare i contributi relativi alla spesa considerata, si ricorda che la parte acquirente «neppure ha dedotto che nei due giorni successivi all'adozione della ripetuta delibera assembleare... per i quali [la parte alienante] conserva la veste di condomina siano stati posti in essere dall'amministratore atti, pur solo preparatori, di gestione concreta inerenti ai lavori di manutenzione in controversia».

minio, questo fosse premunito da eventuali liti tra alienante ed acquirente, esasperando la regola dell'*ob rem* in successione nell'obbligo e dichiarando (art. 1104 c.c., 63, secondo comma, disp. att. c.c.) che per quelle dovute e non ancora versate al momento dell'alienazione, il compratore viene ad essere addirittura solidalmente obbligato con il suo dante causa (anche se il debito a suo tempo in testa a costui era insorto e verso di lui, per intanto, era divenuto esigibile)» (15).

4. La tesi della parziale ambulatorietà dell'obbligazione

Parte della dottrina che si è occupata più recentemente delle obbligazioni *propter rem* ha contrastato la impostazione, cui sopra si è fatto cenno, secondo la quale l'obbligazione «sorge a carico di chiunque sia titolare del diritto al momento in cui si verifica la circostanza prevista dalla legge per il suo sorgere. Ma una volta sorta l'obbligazione, cessa ogni ambulatorietà; radicata su un determinato soggetto, segue le sorti di qualunque obbligazione» (16).

Si è obiettato che non va confuso il momento nel quale il rapporto obbligatorio propter rem viene ad esistenza con quello in cui la prestazione diventa, se del caso, esigibile. «Sorta l'obbligazione... 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...» (17). Quando la prestazione 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 (18).

Quanto al supporto normativo, la tesi si fonda sul terzo comma dell'art. 1104 c.c., a norma del quale «Il cessionario del partecipante è tenuto in solido

(15) Cass., 22 aprile 1982, n. 2489, in *Giust. civ.*, 1982, II, p. 2068, con nota di E. Alvi-no, *Obbligo del nuovo acquirente verso l'entità condominiale in relazione alle spese scaturenti da precedente delibera*. In realtà, quella decisione si è occupata di un problema in parte diverso da quello di cui si tratta. Occorre stabilire se l'acquirente di un appartamento in condominio fosse vincolato da una delibera assunta prima del suo acquisto, con cui i condomini si impegnavano nei confronti dell'Ente erogatore dell'acqua a pagare un certo quantitativo d'acqua a prescindere dal consumo effettivo. La causa dell'obbligazione (impegno assunto dal condominio con l'Ente erogatore) era precedente all'acquisto dell'appartamento ma l'obbligazione su cui si controverteva era sorta originariamente in capo all'acquirente che, di fatto, utilizzava l'acqua.

(16) Biondi, *Le Servitù*, in *Tratt. di dir. civ. e comm.* diretto da Cicu Messineo, Milano, 1967, p. 717. Nello stesso senso, Comporti, *Diritti reali in generale*, in *Tratt. di dir. civ. e comm.* diretto da Cicu Messineo, Milano, 1980, p. 230; Fr. Romano, *Diritto e obbligo nella teoria del diritto reale*, Napoli, 1967, p. 120 ss.

(17) L. Bigliazzi Geri, *op. cit.*, p. 118, nota 1. G. Branca, *op. cit.*, p. 162 ss., pur escludendo ogni ambulatorietà, per l'individuazione del soggetto obbligato fa riferimento al momento in cui il contributo nella spesa viene richiesto al condomino, anche se il fatto che minaccia la conservazione della cosa era precedente.

(18) Cfr. L. Bigliazzi Geri, *op. cit.*, p. 123.

con il cedente a pagare i contributi da questo *dovuti e non versati*» (19). Nonchè sul secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c. relativamente al condominio. Si pub dunque concludere che:

— per le spese *deliberate prima dell'alienazione ma divenute esigibili successivamente*, l'acquirente a l'unico obbligato *ob rem*;

— per le spese *divenute esigibili prima dell'alienazione*, l'alienante 6 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 l'alienante *ex art.* 1949 ss. c.c. La responsabilità — personale e non *ob rem* — dell'acquirente e prevista dalla legge unicamente in funzione di rafforzamento della posizione del creditore (20).

La tesi esposta sembra la più convincente.

Da un lato, come si e visto, si basa su una interpretazione perfettamente aderente alla lettera della norma. Dall'altro, 6 in sintonia con la funzione, sopra riportata, delle obbligazioni *propter rem* per cui chi gode di determinati vantaggi non pub non subire gli eventuali riflessi negativi di tale godimento. Infine, non si pub fare a meno di osservare come questa impostazione eviti soluzioni palesemente inique, quale ad es. quella di far gravare sull' alienante l'onere del pagamento di rate di spesa che diverranno esigibili quando ormai per lui il condominio sara soltanto un pallido ricordo.

5. La funzione antiprocessuale del notaio

E quasi superfluo sottolineare la gravità del problema, che pub turbare le notti del neo condomino il quale [dopo aver investito tutti i suoi risparmi nell'acquisto dell'appartamento] scopre le ingenti spese deliberate in precedenza ma non ancora eseguite, senza avere avuto la possibilità di farle valere nella trattativa per ottenere uno sconto sul prezzo.

Altrettanto evidente risulta la complessità del problema, aggravata dal contrasto di giurisprudenza segnalato. Non è difficile prevedere che, perfezionatasi la compravendita senza un accordo specifico in merito, ciascuna delle parti abbraccerà la tesi a lei più favorevole e la controversia sara quasi inevitabile.

Diventa dunque fondamentale l'opera di prevenzione che il notaio può svolgere: innanzitutto informando le parti sull'esistenza del problema (che le stesse potrebbero ignorare); in secondo luogo fornendo la sua autorevole consulenza giuridica che pub essere decisiva per favorire un accordo preventivo in ordine alla ripartizione delle spese deliberate ma non ancora eseguite.

(19) Corsivo aggiunto. L'art. 1104, terzo comma c.c., pur essendo una disposizione speciale in quanto dettata in tema di comunione, non 6 diretto a disciplinare il vincolo comunitario o i rapporti tra i comunisti, ma la posizione dell' acquirente. Ci6 consente di considerarlo espressione di un principio generale in materia di obbligazioni *propter rem* (cfr. **L. Bigliazzi Geri**, *op. cit.*, p. 126).

(20) Cfr. **L. Bigliazzi Geri**, *op. cit.*, p. 125 ss. Secondo **G. Branca**, *op. cit.*, p. 163, quanto ai rapporti interni fra alienante ed acquirente, si applica l'art. 1298 c.c.

In proposito, insuperabile rimane l'insegnamento di Francesco Carnelutti, per il quale la funzione preventiva consiste «nel fare [le parti] attente intorno al valore dei loro fini secondo il diritto; e più in là. L'affare può nascondere nel suo grembo una lite; ora tra l'avvocato e il notaio il compito è distribuito così che mentre quello interviene quando la lite è già scoppiata o sta per scoppiare, l'opera del notaio si svolge molto prima affinché non scoppi» (21).

(21) **F. Carnelutti**, *La figura giuridica del notaio*, in *Riv. Trim. dir. Proc.*, 1950, p. 929.