

**CONDOMINIO: Contributi e spese condominiali - Ripartizione delle spese per le parti comuni tra venditore ed acquirente dell'immobile - Natura dell'obbligazione - Finalità.**

**Cass. civ., Sez. II, 20 giugno 2022, n. 19756**

- in *Archivio delle locazioni, del Condominio e dell'Immobiliare*, 6, 2022, pag. 583 e ss.

*“[...] In tema di condominio negli edifici, non può essere obbligato in via diretta verso il terzo creditore, nè per il tramite del vincolo solidale di cui all'art. 63 disp. att. c.c., nè attraverso la previsione dettata in tema di comunione ordinaria di cui all'art. 1104 c.c., chi non fosse condomino al momento in cui sia insorto l'obbligo di partecipazione alle relative spese condominiali, nella specie per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni, ossia alla data di approvazione della delibera assembleare inerente a tali lavori [...]”*

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BERTUZZI Mario - Presidente -

Dott. COSENTINO Antonello - Consigliere -

Dott. CARRATO Aldo - Consigliere -

Dott. TRAPUZZANO Cesare - rel. Consigliere -

Dott. CAPONI Remo - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso (iscritto al N. R.G. 8233/2017) proposto da:

B.E., (C.F.: (OMISSIS)), elettivamente domiciliata in Salerno, corso Vittorio Emanuele n. 58, presso lo studio dell'Avv. Giorgio Polverino, che la rappresenta e difende, giusta procura in calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

I.c.c. S.r.l., (C.F.: (OMISSIS)), in persona del suo legale rappresentante pro - tempore, in proprio e quale mandataria dell'ATI costituita con L. e C.D.B. S.a.s., e D.B.S. (C.F.: (OMISSIS)), elettivamente domiciliati in Napoli, via San Giacomo n. 40, presso lo studio dell'Avv. Alberto Giordano, che li rappresenta e difende, giusta procura a margine del controricorso;

- controricorrenti -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Salerno n. 230/2017, pubblicata il 10 marzo 2017; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 29 aprile 2022 dal Consigliere relatore Dott. Cesare Trapuzzano.

### **Svolgimento del processo**

1.- Con due precetti notificati a B.E. il 24 marzo 2014, la I.c.c. S.r.l. intimava il pagamento di Euro 101.870,00, oltre accessori, mentre l'Avv. D.B.S., in qualità di difensore antistatario, intimava il pagamento di Euro 23.557,22.

I precetti erano stati intimati in forza di un lodo arbitrale del 9 settembre 2008, reso esecutivo il 10 novembre 2008, che aveva accertato il credito dell'impresa I.c.c., nei confronti del Condominio di (OMISSIS), per i lavori di manutenzione straordinaria sulle parti comuni dell'edificio condominiale, deliberati e commissionati nell'anno 1991 e terminati nell'anno 1994.

L'intimazione di pagamento era stata indirizzata verso B.E., in qualità di condomino, nei limiti della sua quota millesimale di debito, per avere acquistato un appartamento facente parte del Condominio di (OMISSIS), con atto pubblico di vendita del 3 gennaio 2008.

2.- B.E., con citazione del 7 aprile 2014, proponeva opposizione, davanti al Tribunale di Salerno, avverso i due atti di precetto notificati e, all'uopo, sosteneva che il titolo esecutivo non le era opponibile, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., dovendone rispondere il condomino proprietario nel 1991 e nel 1994, rispettivamente date della commessa e dell'ultimazione delle opere.

Il Tribunale adito, con sentenza n. 5417/2015 del 21 dicembre 2015, rigettava l'opposizione, in ragione della natura ambulatoria dell'obbligazione che ricadeva sui proprietari degli appartamenti del Condominio.

Al riguardo, confermava che la B. era estranea, sul piano temporale, alla ripartizione dei contributi condominiali regolata dall'art. 63 disp. att. c.c., norma che si riferiva al credito del condominio verso i singoli condomini, ma era tenuta nei confronti del terzo creditore del condominio, il quale poteva agire sul patrimonio dei singoli condomini.

3.- Sul gravame interposto da B.E., la Corte d'appello di Salerno, con la sentenza di cui in epigrafe, rigettava l'appello e confermava la sentenza impugnata.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte territoriale rilevava: a) che le obbligazioni dei condomini di concorrere nelle spese per la conservazione delle parti comuni dovevano considerarsi obbligazioni propter rem, poichè nascevano come conseguenza della contitolarità del diritto sulle cose, sugli impianti e sui servizi comuni; b) che alle spese per la conservazione delle cose comuni i condomini erano obbligati in virtù del diritto di comproprietà su tali parti, accessorie ai piani o alle porzioni di piano in proprietà esclusiva, con la conseguenza che tali obbligazioni seguivano il diritto

e si trasferivano per effetto della trasmissione della proprietà esclusiva; c) che nei rapporti tra terzo creditore e singolo condomino il principio di ambulatorietà passiva operava in modo pieno e incondizionato, mentre nell'ambito dei rapporti interni tra condomini succeduti nella titolarità del diritto di proprietà esclusiva sui piani o porzioni di piano operava il principio generale della personalità delle obbligazioni condominiali; d) che, in virtù del principio di ambulatorietà passiva, l'acquirente chiamato a rispondere delle obbligazioni condominiali verso il terzo creditore, sorte in epoca anteriore all'acquisto, aveva diritto a rivalersi nei confronti del suo dante causa, ma non poteva opporre tale rapporto al terzo; e) che, quindi, la pretesa creditoria azionata con i precetti opposti era fondata, potendo la B. rivalersi verso il suo dante causa.

4.- Avverso la sentenza d'appello ha proposto ricorso per cassazione, affidato a un unico motivo, B.E.. Hanno resistito con controricorso gli intimati I.c.c. S.r.l. e D.B.S..

### **Motivi della decisione**

1.- In primo luogo, occorre rilevare che le deduzioni contenute nella memoria depositata dalla ricorrente il 22 aprile 2022 non possono essere considerate ai fini della decisione, in quanto detta memoria è stata depositata tardivamente, oltre il termine di dieci giorni prima dell'adunanza camerale non partecipata fissata per il 29 aprile 2022, ai sensi dell'art. 380 bis.1 c.p.c..

2.- Tanto premesso, con l'unico motivo proposto la ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, la violazione dell'art. 63 disp. att. c.c., e la falsa applicazione dell'art. 1104 c.c., per avere la Corte d'appello ritenuto la natura ambulatoria dell'obbligazione del condomino verso il terzo creditore, con la conseguente ritenuta inapplicabilità della limitazione temporale prevista per il pagamento dei contributi condominiali.

Sul punto, si deduce che la sentenza impugnata avrebbe erroneamente escluso l'operatività della delimitazione temporale di cui all'art. 63 disp. att. c.c., (per l'anno in corso e per quello precedente) con riferimento alla facoltà del terzo creditore di escutere il condomino, quale titolare attuale del diritto reale.

Al riguardo, si contesta che la previsione di cui all'art. 63 disp. att. c.c., comma 4, si applichi al solo rapporto interno del condomino con il condominio e fra condomini e non al rapporto esterno tra il condomino e il terzo creditore, poichè la natura ambulatoria dell'obbligazione condominiale non si tradurrebbe nel trasferimento di questa nei confronti degli aventi causa del condomino, che sia proprietario dell'unità immobiliare all'epoca in cui è insorta l'obbligazione.

Si rileva, infine, che la previsione di cui all'art. 1104 c.c., secondo cui, in materia di comunione ordinaria, il cessionario del comunista è tenuto in solido con il cedente a pagare i contributi da questi dovuti e non versati, dovrebbe essere intesa - diversamente dalla lettura fornitane dalla Corte

territoriale - nel senso che il cessionario è solidalmente responsabile ex lege con il dante causa, ma non al suo posto, senza che si realizzi alcun fenomeno di trasferimento, avendo la tipica obbligazione propter rem, di volta in volta, gli effetti fissati dall'ordinamento.

2.1.- Il motivo è fondato nei termini che seguono.

Si premette che il condomino intimato ha acquistato l'unità immobiliare successivamente all'epoca in cui l'obbligazione del terzo è insorta.

Senonchè, con riferimento alle intimazioni inoltrate dai terzi creditori verso il condomino - subentrato nella proprietà esclusiva dell'unità immobiliare successivamente alla deliberazione dei lavori di straordinaria manutenzione - non trova applicazione, nè l'art. 63 disp. att. c.c., comma 2, (e, dopo la novella di cui alla L. n. 220 del 2012, l'art. 63 disp. att. c.c., comma 4), nè l'art. 1104 c.c., comma 3, con la conseguenza che l'acquirente non è affatto tenuto a partecipare al saldo del debito vantato da tale terzo.

Pertanto, le ragioni poste a fondamento dell'opposizione a precetto, disattese dal giudice di prime cure e dal giudice d'appello, sono invece pertinenti.

2.2.- E ciò perchè, quanto ai rapporti esterni, ossia rispetto al terzo creditore, l'acquirente che subentra nella proprietà dell'unità immobiliare facente parte del condominio non risponde affatto dei debiti contratti dal condominio in epoca precedente all'acquisto. Mentre con riferimento ai rapporti interni, ossia nel rapporto con l'amministratore del condominio e con gli altri condomini, l'acquirente risponde solo nei limiti temporali di cui all'art. 63 disp. att. c.c., comma 2, (e, dopo la novella di cui alla L. n. 220 del 2012, all'art. 63 disp. att. c.c., comma 4).

Ne discende che non può essere obbligato in via diretta verso il terzo creditore, neppure per il tramite del vincolo solidale di cui all'art. 63 disp. att. c.c., comma 2, (ora di cui all'art. 63 disp. att. c.c., comma 4), chi non fosse condomino al momento in cui sia insorto l'obbligo di partecipazione alle relative spese condominiali, nella specie per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni, ossia alla data di approvazione della delibera assembleare inerente a tali lavori (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 12580 del 25/06/2020; Sez. 6-2, Ordinanza n. 1847 del 25/01/2018).

Ed invero, in base all'attuale dettato dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 2, (norma non inerente alla fattispecie per difetto delle condizioni da essa previste), in applicazione del principio di parziarietà delle obbligazioni condominiali, il terzo creditore può agire nei soli confronti dei condomini morosi e - solo dopo l'escussione di quest'ultimi - verso gli obbligati in regola con i pagamenti, sull'implicito presupposto che tali soggetti siano condomini nel momento in cui il credito è insorto.

La proprietà esclusiva degli immobili, al momento in cui ha avuto genesi il rapporto obbligatorio tra il terzo e il condominio, è, infatti, un elemento costitutivo dell'obbligazione dei condomini.

Da questo rilievo deriva che l'obbligazione dei condomini di concorrere, secondo le proprie quote, al debito contratto dal condominio verso i terzi non è una obligatio propter rem, connotata dal requisito dell'ambulatorietà, appunto perchè essa postula l'effettiva qualità di condomino nel momento in cui il rapporto tra il condominio e il terzo si è originato, qualità che ha valenza costitutiva dell'obbligazione e che, quindi, impedisce che l'obbligazione si trasmetta, secondo il diritto di sequela, agli aventi causa dei condomini che abbiano acquistato successivamente la proprietà esclusiva dei piani o porzioni di piano facenti parte del condominio.

Solo con riferimento ai rapporti interni tra condomini è stabilito un vincolo solidale, peraltro circoscritto nel tempo, che - ai fini che qui interessano - suffraga la ricostruzione secondo cui non si ricade nell'ambito delle obbligazioni reali.

Ora, il rapporto "interno" e il rapporto "esterno" sono del tutto autonomi. Infatti, in tema di spese per la conservazione delle parti comuni, l'obbligo del singolo partecipante di sostenere le spese condominiali, da un lato, e le vicende debitorie del condominio verso i suoi appaltatori o fornitori, dall'altro, restano del tutto indipendenti, il primo fondandosi sulle norme che regolano il regime di contribuzione alle spese per le cose comuni (artt. 1118, 1123 c.c. e ss.), le seconde trovando causa nel rapporto contrattuale col terzo, approvato dall'assemblea e concluso dall'amministratore in rappresentanza dei partecipanti al condominio (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 10371 del 20/04/2021).

2.3.- D'altro canto, quanto ai rapporti esterni, il terzo creditore non può agire verso gli acquirenti che diventano condomini dopo che il credito verso il condominio è insorto, in forza dell'art. 1104 c.c., comma 3.

L'assunto dell'impugnata sentenza contrasta col tenore letterale della disposizione dettata dall'art. 1104 c.c., comma 3, che si riferisce ai "contributi" dovuti e non versati.

Senonchè equiparare, ai fini della responsabilità del cessionario di un'unità condominiale, la nozione di "contributi" con quella di quota millesimale del credito vantato dal terzo nei confronti della comunione contrasta con il canone ermeneutico, fissato nell'art. 12 preleggi, del significato proprio delle parole; il debito per "contributi" è, infatti, per definizione, un debito nei confronti degli altri comunisti, non un debito nei confronti dei terzi.

2.4.- Pertanto, dei debiti condominiali verso i terzi rispondono solo i condomini che siano tali nel momento in cui il rapporto obbligatorio ha avuto origine.

Segnatamente, quanto ai crediti per i lavori di manutenzione delle parti comuni dell'edificio condominiale, secondo i precedenti di questa Corte (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 11199 del

28/04/2021; Sez. 6-2, Ordinanza n. 18793 del 10/09/2020; Sez. 2, Sentenza n. 24654 del 03/12/2010), opera la seguente distinzione:

- a) spese necessarie alla manutenzione ordinaria, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune;
- b) 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.

Tale distinzione concerne l'individuazione del momento in cui nasce l'obbligazione condominiale, che, per le spese sub a), coincide con il compimento effettivo dell'attività gestionale mentre, per le spese sub b), coincide con la data di approvazione della delibera condominiale (avente valore costitutivo) che dispone l'esecuzione degli interventi.

Ma, in entrambi i casi, il soggetto su cui grava il debito è colui che partecipa al condominio nel momento di insorgenza dell'obbligazione, quale che sia tale momento.

In termini più generali 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.

Invece, con riguardo ai soli rapporti interni (ossia allorchè il creditore non sia un terzo ma il condominio), in tema di ripartizione delle spese condominiali tra venditore ed acquirente dell'immobile, il previgente art. 63 disp. att. c.c., comma 2, (ora, in forza della L. n. 220 del 2012, l'art. 63 disp. att. c.c., comma 4) delinea, a carico dell'acquirente, un'obbligazione solidale, non propter rem, ma autonoma, in quanto costituita ex novo dalla legge esclusivamente in funzione di rafforzamento dell'aspettativa creditoria del condominio su cui incombe, poi, l'onere di provare l'inerenza della spesa all'anno in corso o a quello precedente al subentro dell'acquirente (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 21860 del 09/10/2020).

In base all'analisi che precede, solo ai fini del riparto delle spese condominiali per l'esecuzione di lavori consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione sulle parti comuni - ossia alle spese esigibili dal condominio -, vige il principio in forza del quale, laddove, successivamente alla delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione di tali interventi, sia venduta un'unità immobiliare sita nel condominio, i costi di detti lavori gravano, secondo un criterio rilevante anche nei rapporti interni tra compratore e venditore, su chi era proprietario dell'immobile compravenduto al momento dell'approvazione di detta delibera, la quale ha valore costitutivo della

relativa obbligazione, anche se poi le opere siano state, in tutto o in parte, realizzate in epoca successiva all'atto traslativo, con conseguente diritto dell'acquirente a rivalersi nei confronti del proprio dante causa, per quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva ex art. 63 disp. att. c.c., salvo che sia diversamente convenuto tra venditore e compratore, pur rimanendo comunque inopponibili al condominio i patti eventualmente intercorsi tra costoro (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 11199 del 28/04/2021; Sez. 6-2, Ordinanza n. 15547 del 22/06/2017).

Per converso, in caso di azione proposta da soggetti terzi rispetto al condominio, volta all'adempimento delle obbligazioni contratte dall'amministratore per conto del condominio medesimo, passivamente legittimati sono esclusivamente i proprietari effettivi delle unità immobiliari al tempo in cui il rapporto obbligatorio ha avuto genesi e non anche coloro che possano apparire tali, postulando la responsabilità pro quota dei condomini il collegamento tra il debito e la titolarità del diritto reale condominiale (al momento in cui il credito è insorto), emergente dalla trascrizione nei registri immobiliari. A tale effetto, onde invocare l'apparentia iuris e garantire l'affidamento del terzo creditore, non può negarsi rilievo a tale dato pubblicitario, giacchè il principio dell'apparenza si applica solo quando sussistono uno stato di fatto difforme dalla situazione di diritto ed un errore scusabile del terzo in buona fede circa la corrispondenza del primo alla seconda, assumendo essa rilievo giuridico solo per individuare il titolare di un diritto, ma non per fondare una pretesa di adempimento nei confronti di chi non sia debitore (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 23621 del 09/10/2017).

2.5.- Non può, ancora, avere effetto, con riferimento ai rapporti esterni, la norma prevista in tema di comunione ordinaria di cui all'art. 1104 c.c., comma 3, - secondo cui il cessionario del partecipante è tenuto, in solido con il cedente, a pagare i contributi da questo dovuti e non versati -, e tanto per due ordini di motivi: tale previsione - in forza di quanto anzidetto - si riferisce ai "contributi", ossia ai soli rapporti interni tra comunisti; in secondo luogo, in tema di condominio i rapporti interni sono regolati da una norma speciale, che ha un contenuto precettivo diverso e prevalente.

Cosicchè, in tema di condominio negli edifici, la responsabilità solidale dell'acquirente di una porzione di proprietà esclusiva per il pagamento dei contributi dovuti al condominio dal venditore è limitata al biennio precedente all'acquisto, trovando applicazione l'art. 63 disp. att. c.c., comma 4., e non già l'art. 1104 c.c., atteso che, ai sensi dell'art. 1139 c.c., le norme sulla comunione in generale si estendono al condominio soltanto in mancanza di apposita disciplina (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2979 del 27/02/2012; Sez. 2, Sentenza n. 16975 del 18/08/2005).

2.6.- D'altronde, i rilievi che precedono non sono affatto smentiti dai precedenti richiamati dalla Corte di merito.

La prima pronuncia richiamata, in realtà, conferma la ricostruzione innanzi esposta.

Se, infatti, tale pronuncia evoca il principio di ambulatorietà passiva, che ha riscontro nell'art. 63 disp. att. c.c., comma 2., nella formulazione vigente *ratione temporis* (oggi art. 63 disp. att. c.c., comma 4.), prevedendo che, in virtù di esso, l'acquirente di una unità immobiliare condominiale può essere chiamato a rispondere dei debiti condominiali del suo dante causa, solidalmente con lui, ma non al suo posto; tuttavia, la sentenza precisa che tale vincolo dell'acquirente (peraltro limitato temporalmente) opera nel rapporto tra il condominio ed i soggetti che si succedono nella proprietà di una singola unità immobiliare, non anche nel rapporto tra quest'ultimi (ossia il vincolo attiene ai soli rapporti interni). Dopodichè la pronuncia aggiunge che, in questo secondo rapporto (ossia nel rapporto tra condomino alienante e condomino acquirente), salvo che non sia diversamente convenuto tra le parti, è invece operante il principio generale della personalità delle obbligazioni; l'acquirente dell'unità immobiliare risponde soltanto delle obbligazioni condominiali sorte in epoca successiva al momento in cui, acquistandola, è divenuto condomino; e se, in virtù del principio dell'ambulatorietà passiva di tali obbligazioni sia stato chiamato a rispondere delle obbligazioni condominiali sorte in epoca anteriore (ma è necessario precisare - solo nell'ambito dei rapporti interni insorti con il condominio), ha diritto a rivalersi nei confronti del suo dante causa (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1956 del 22/02/2000).

Del tutto inconferente è poi il richiamo all'altra pronuncia, che regola una fattispecie del tutto eterogenea, riferita ad un condomino che sia tale nel momento in cui i lavori di manutenzione sono stati deliberati. Infatti, secondo tale pronuncia, il condomino che abbia pagato l'intero corrispettivo di un contratto d'appalto concluso dall'amministratore per l'esecuzione di lavori di rifacimento del solaio di un lastrico solare di proprietà esclusiva del primo non ha diritto di regresso verso gli altri condomini, sia pure limitatamente alla quota millesimale di ciascuno di essi, nè può avvalersi della surrogazione legale ex art. 1203 c.c., n. 3, trattandosi di un'obbligazione parziaria e non solidale e difettando l'interesse comune all'adempimento, mentre può agire nei confronti degli altri condomini per ottenere l'indennizzo da ingiustificato arricchimento, stante il vantaggio economico ricevuto da costoro (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 199 del 09/01/2017). Ma ciò accade sull'implicito presupposto che il condomino che abbia corrisposto la somma all'appaltatore fosse tale nel momento in cui i lavori sono stati deliberati. 3.- Alle considerazioni innanzi espresse consegue l'accoglimento del ricorso nei sensi di cui in motivazione.

La sentenza impugnata va cassata, con rinvio della causa alla Corte d'appello di Salerno, in diversa composizione, che deciderà uniformandosi al seguente principio di diritto e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche alla pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione:

"In tema di condominio negli edifici, non può essere obbligato in via diretta verso il terzo creditore, nè per il tramite del vincolo solidale di cui all'art. 63 disp. att. c.c., nè attraverso la previsione dettata in tema di comunione ordinaria di cui all'art. 1104 c.c., chi non fosse condomino al momento in cui sia insorto l'obbligo di partecipazione alle relative spese condominiali, nella specie per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni, ossia alla data di approvazione della delibera assembleare inerente a tali lavori".

**P.Q.M.**

La Corte Suprema di Cassazione accoglie il ricorso nei sensi di cui in motivazione, cassa e rinvia la causa alla Corte d'appello di Salerno, in diversa composizione, anche per la regolamentazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

**Conclusione**

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile, il 29 aprile 2022.

Depositato in Cancelleria il 20 giugno 2022

---