

Nuova pronuncia sul sempre attuale tema del soggetto tenuto al pagamento degli oneri condominiali nel caso di compravendita dell'unità immobiliare. Questa volta è il Tribunale di Napoli (sent. 11 luglio 2010) ad intervenire sulla vicenda, sposando in pieno il più recente ed ormai maggioritario orientamento della Suprema Corte di Cassazione.

Prima d'entrare nello specifico esame della presa di posizione dell'ufficio giudiziario partenopeo è utile svolgere alcune considerazioni di carattere generale.

Chi è proprietario di un bene immobile, si dice, è altresì titolare di un'obbligazione *propter rem*. In sostanza, per specificare il significato della locuzione latina con particolare riferimento alle unità immobiliari ubicate in condominio, l'obbligo di contribuire alle spese per la gestione delle parti comuni sorge per il sol fatto di essere proprietario.

Le delibere, le tabelle millesimali, ecc. servono solo a quantificare la misura dell'obbligo (ossia **il debito effettivo**) ma esso sorge per il sol fatto della titolarità del diritto reale.

Con la cessione del bene passa di titolarità anche l'obbligazione. Questa caratteristica fa sì che l'obbligazione *propter rem* sia detta anche ambulatoria.

In dottrina e giurisprudenza s'è chiarito, egregiamente, che non è l'obbligazione in sé ad essere ambulatoria ma il suo sorgere. In sostanza, il titolare della stessa deve essere individuato nel soggetto che è proprietario al momento del suo manifestarsi. La cessione del bene non comporta cessione dell'obbligazione già sorta. Nel caso del condominio, è questo il parere della giurisprudenza dominante, l'obbligazione sorge quando si rende necessaria la spesa o quando viene effettuato il lavoro e non quando lo stesso viene deliberato o nel momento della ripartizione dei relativi costi.

Un esempio chiarirà questi concetti.

Al momento in cui Tizio è proprietario di un appartamento in condominio si verifica un guasto all'ascensore cosicché si rende necessario provvedere all'immediata riparazione. L'amministratore tarda nel presentare il conto della gestione e nel frattempo Caio compra l'unità immobiliare di Tizio. Subito dopo si svolge l'assemblea per l'approvazione del rendiconto consuntivo e Caio trova un residuo debito, proprio in relazione ai lavori per la sistemazione dell'ascensore. In virtù del principio dell'ambulatorietà, valido nei termini sopraesposti, non è lui a dover essere considerato debitore ma Tizio. E' in quel momento, infatti, che è sorta l'obbligazione (spesa per riparazione ascensore) e non al momento della definitiva ripartizione del costo tra i comproprietari.

In materia condominiale, tuttavia, l'applicazione del concetto d'ambulatorietà, così descritto, è parzialmente mitigato dal precetto normativo contenuto nell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c. a mente del quale “ *chi subentra nei diritti di un condominio e obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*”.

Riprendendo l'esempio testé citato, quindi, a Caio potrà essere richiesto il pagamento anche del debito imputabile a Tizio, restando salvo il suo diritto di rivalsa nei confronti di quest'ultimo.

A questa esposizione, conforme ai più recenti orientamenti giurisprudenziali in materia (cfr. tra le tante, da ultimo Cass. n. 23345/08), ha aderito convintamente il Tribunale di Napoli. In particolare nella sentenza datata 11 luglio 2010 s'è affermato che l'orientamento giurisprudenziale, oggi prevalente, ai fini dell'insorgenza dell'obbligo contributivo, reputa “ *decisivo il momento della concreta attuazione dell'attività comportante la spesa piuttosto che quello della preventiva approvazione e ripartizione della stessa fra i condomini (Corte di Cassazione 26 gennaio 2000, n. 857, in Arch. loc., 2000, 419, e 17 maggio 1997, n. 4393, in Foro It., 1998, I, 2204).*”

Esso si basa sulla condivisibile ratio che la realizzazione delle opere determina un incremento del valore dell'immobile compravenduto che giustifica l'imputazione del costo degli stessi al soggetto che beneficia di detto incremento e che n'è proprietario al momento della concreta esecuzione delle opere” (Trib. Napoli 11 luglio 2010).

fonte: condominioweb Alessandro avv. Gallucci
