

## Norme & Tributi Diritto dell'economia

# Il venditore paga i lavori deliberati prima del rogito

### Condominio

Per la Cassazione le spese di ristrutturazione restano in capo al vecchio proprietario

Non conta che le opere siano state, in tutto o in parte, realizzate dopo il contratto

Angelo Busani

I lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale devono essere pagati dal soggetto che era proprietario dell'appartamento al momento in cui i lavori vennero deliberati; pertanto, in caso di compravendita di un appartamento condominiale posteriore a detta deliberazione, se i lavori vengono eseguiti e pagati dopo la stipula del contratto di compravendita, se ne deve far carico il venditore.

È quanto deciso dalla Cassazione nell'ordinanza n. 11199 del 28 aprile 2021.

#### La decisione

Secondo la Cassazione, quando dal condominio sia decisa l'esecuzione di lavori consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione delle parti comuni dell'edificio e, dopo la delibera assembleare condominiale che abbia disposto l'esecuzione di tali interventi, sia venduta un'unità immobiliare, i costi di detti lavori gravano su chi era proprietario al momento dell'approvazione della delibera, anche se poi le

opere siano state, in tutto o in parte, realizzate in epoca successiva alla stipula del contratto di compravendita.

Ne consegue che l'acquirente ha diritto di rivalersi nei confronti del proprio venditore, se il condominio abbia preteso il pagamento di dette spese dal compratore, in forza della norma (l'articolo 63, comma 4, delle disposizioni di attuazione del Codice civile) secondo la quale «chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente».

Resta fermo che è pur sempre possibile, nel contratto di compravendita, pattuire che i costi dei lavori decisi prima del contratto di compravendita siano a carico della parte acquirente; ma si tratta di una pattuizione che è rilevante solamente nei rapporti interni tra venditore e acquirente e che non è opponibile al condominio (nel senso che l'amministratore del condominio, in forza della solidarietà passiva tra il precedente e l'attuale condomino, affermata nel predetto articolo 63, può escutere indifferenzialmente l'uno o l'altro).

#### Ipotesi distinte

Occorre pertanto tenere distinte, da un lato, le spese necessarie alla manutenzione ordinaria, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune oppure a impedire o riparare un deteriora-

mento delle parti comuni dell'edificio; e, dall'altro lato, le spese attinenti a lavori che consistano in un'innovazione o che comunque comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere rilevante, superiore a quello inerente alla manutenzione ordinaria dell'edificio e cagionate da un evento non evitabile mediante la quotidiana opera di preservazione delle parti comuni dell'edificio.

Nella prima ipotesi, l'obbligazione si ritiene sorta non appena si effettui l'intervento ritenuto necessario dall'amministratore e, quindi, in coincidenza con il concreto compimento dell'attività gestionale.

Nel caso, invece, delle opere di manutenzione straordinaria e delle innovazioni, la deliberazione dell'assemblea, chiamata a determinare quantità, qualità e costi dell'intervento, assume valore costitutivo della relativa obbligazione in capo a ciascun condomino.

#### Le conseguenze

Da ciò si fa derivare che, verificandosi l'alienazione di una unità immobiliare posta nel condominio dopo l'adozione di una delibera assembleare con la quale sia decisa l'esecuzione di lavori consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione, qualora non sia diversamente convenuto nei rapporti interni tra venditore e compratore, i relativi costi devono essere sopportati dal venditore, anche se poi i lavori siano stati, in tutto o in parte, effettuati in epoca successiva al rogito.

Con conseguente diritto dell'acquirente che sia escusso dal condominio a rivalersi nei confronti del proprio dante causa.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



#### OBBLIGO SOLIDALE

Il condominio può pretendere dall'acquirente di un appartamento il pagamento dei lavori straordinari - deliberati prima del rogito ma eseguiti dopo

- in base all'articolo 63, comma 4, delle disposizioni di attuazione C.c. (obbligo solidale per le spese dell'anno in corso e precedente). L'acquirente può rivalersi sul venditore

## Se l'edificio è vecchio l'acquisto non si risolve per vizi già verificabili

Niente danni o valore decurtato se non si sono fatti controlli con diligenza

Angelo Busani

Se si acquista una unità immobiliare, parte di un edificio non di recente costruzione, occorre compiere uno sforzo di diligenza per accertare l'esistenza di eventuali vizi o di cause che possono dar luogo a vizi.

In mancanza di detto sforzo di diligenza, l'acquirente non può esercitare, dopo la stipula del contratto di compravendita, l'azione di risoluzione del contratto o di riduzione del prezzo né l'azione di risarcimento del danno, adducendo la sussistenza di vizi che rendano la cosa compravendita inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

#### Gli oneri dell'acquirente

È quanto affermato dalla Cassazione nella decisione n. 17058 del 16 giugno 2021, ove viene sancito che chi acquista un manufatto costruito in epoca non prossima a quella in cui il contratto di compravendita viene stipulato, ha l'onere di verificare con cura le condizioni di manutenzione, compiendo a tal fine uno sforzo di diligenza, con l'obiettivo di riscontrarne, se facilmente riconoscibili, i vizi che siano già sussistenti nonché le cause che possono dar luogo alla futura formazione di vizi.

Peraltro, il grado di diligenza esigibile dal compratore non può essere affermato in astratto, ma va ap-

prezzato in relazione al caso concreto, avuto riguardo alle particolari circostanze della vendita, alla natura della cosa oggetto di compravendita e alla qualità dell'acquirente (è infatti diversa la situazione se questi abbia, o meno, la capacità di accorgersi - per cultura, esperienza o professione - di eventuali vizi).

#### Gli effetti

Se dunque il compratore abbia ignorato (senza compiere il predetto minimo sforzo di diligenza) la sussistenza dei vizi o delle cause di possibile verificazione di vizi di facile percezione, è escluso che possa avvalersi della garanzia di cui all'articolo 1492 del Codice civile, il quale consente l'azione di riduzione del prezzo oppure l'azione di risoluzione del contratto nel caso in cui il venditore violi l'obbligo, di cui all'articolo 1490 Cc, di vendere una cosa immune da vizi «che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore».

Pertanto, se si compravende un appartamento vecchio, i difetti materiali conseguenti allo stato di vetustà del fabbricato ovvero alla risalenza nel tempo delle tecniche costruttive utilizzate, non integrano un vizio rilevante per legittimare l'azione di cui all'articolo 1490 del Codice civile, in quanto la garanzia che detta norma concede al compratore è esclusa (ai sensi dell'articolo 1491 del codice civile) tutte le volte in cui il vizio sia facilmente riconoscibile, salvo che, in quest'ultimo caso, il venditore non abbia dichiarato che la cosa era immune da vizi.

—A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Rimborsate al vincitore anche le spese di mediazione

### Liti civili e commerciali

Per il Tribunale di Trieste devono essere a carico della parte soccombente

Marco Marinaro

Il rapporto tra mediazione e processo civile non si limita a una relazione "cronologica", necessaria o facoltativa. Implica invece anche il necessario coordinamento tra l'attività svolta avanti al mediatore e quella dinanzi al giudice, sotto una pluralità di profili. In tal senso, la condotta della parte nel corso della procedura di mediazione non può non avere riflessi nel successivo processo in termini di spese di lite, nel senso che ben può la parte soccombente essere condannata a rimborsare al vincitore anche le spese da questo sostenute per l'esperimento del tentativo obbligatorio, che devono essere qualificate come esborsi, in base e per gli effetti dell'articolo 91 del Codice di procedura civile.

Sono le conclusioni cui giunge il Tribunale di Trieste (estensore Fanelli) con la sentenza dell'11 marzo 2021, che ha definito un giudizio riguardante l'impugnazione di una delibera assembleare di condominio.

Gli attori avevano esperito il procedimento di mediazione - che in materia di liti condominiali costituisce condizione di procedibilità della domanda giudiziale - concluso con esito negativo e al termine del processo avevano chiesto anche il rimborso dei costi e delle spese legali relativi alla mediazione stessa.

Sul punto sinora la giurisprudenza ha ritenuto che l'assistenza prestata dal legale in mediazione costituisca un'attività dotata di autonomia rilevante rispetto a quella svolta in giudizio; peraltro, poiché la mediazione, anche se obbligatoria, resta pur sempre un'attività stragiudiziale, il relativo compenso dovrebbe essere liquidato in misura pari al valore medio previsto per le prestazioni di assistenza stragiudiziale (in questo senso, Tribunale di Verona del 29 ottobre 2015).

D'altro canto, le spese sostenute per la mediazione obbligatoria dovrebbero essere ricondotte nel novero delle spese processuali previste dall'articolo 91 del Codice di procedura civile per cui in forza del principio di causalità sarebbero recuperabili dal vincitore, in quanto esborsi (Tribunale di Modena del 9 marzo 2012).

Nel caso esaminato, il Tribunale di Trieste, dopo aver rilevato che gli istanti avevano dovuto sostenere delle spese a causa dell'atteggiamento della controparte, ha ritenuto legittima e ha accolto la richiesta di rifusione delle spese legali e di avvio della mediazione.

Sul tema, si segnala un diverso orientamento, secondo cui le spese di assistenza legale in mediazione, come tutte le spese stragiudiziali, a differenza da quelle giudiziali vere e proprie, hanno natura di danno emergente e la loro liquidazione, pur dovendo avvenire nel rispetto delle tariffe forensi, è soggetta agli oneri di domanda, allegazione e prova secondo le ordinarie scansioni processuali. In tal senso, si renderebbe necessario verificare se gli addebiti prospettati siano ascrivibili alla responsabilità della controparte e quindi se possano essere addebitati alla stessa a titolo di danno emergente (Tribunale di Bergamo, 14 ottobre 2020; nel solco dell'orientamento assunto in materia di spese stragiudiziali dalle Sezioni Unite 16990/2017; nello stesso senso, Cassazione 24481/2020).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Casa, i costi di sanatoria possono ridurre il prezzo

### Abusi non dichiarati

Confermata una decisione della Suprema corte risalente al novembre 1997

Angelo Busani

L'acquirente di una unità immobiliare che sopporti i costi derivanti dalla necessità (non conosciuta dall'acquirente) di esperire una procedura di sanatoria per abusi compiuti dal venditore o da altro precedente dante causa, può esercitare verso il venditore l'azione di riduzione del prezzo di cui all'articolo 1492 del Codice civile. Lo decide la Cassazione nell'ordinanza n. 11211 del 28 aprile 2021, confermando una identica giurisprudenza già formatasi in passato (sentenza n. 11322 del 15 novembre 1997).

#### Le azioni possibili

L'articolo 1492 contiene la norma per la quale è concessa al compratore (a sua scelta) l'azione di riduzione del prezzo (azione estimatoria) oppure l'azione di risoluzione del contratto (azione redibitoria) nel caso in cui il venditore violi l'obbligo, di cui all'articolo 1490 C.c., di vendere una cosa immune da vizi «che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore». Inoltre, essenzialmente nel caso di azione redibitoria, il venditore, ai sensi dell'articolo 1494 C.c., è tenuto al risarcimento del danno (sempre che il compratore lo dimostri), a meno che non provi di avere ignorato senza sua colpa i vizi della cosa oggetto di vendita.

Ovviamente, l'azione redibitoria e l'azione estimatoria non sono esperibili se al momento del contratto il compratore conoscesse i vizi della cosa; e, parimenti, non sono utilizzabili se i vizi della cosa oggetto di compravendita fossero facilmente riconoscibili dal-

l'acquirente (articolo 1491 C.c.; su questo tema si veda anche l'articolo in alto a destra). Ne consegue che se nel contratto di compravendita si fa menzione della esistenza di abusi edilizi e della necessità di una procedura di sanatoria, il compratore può avvalersi del rimedio di cui all'articolo 1492 solo se vi sia una clausola in tal senso nel contratto di compravendita. In mancanza, si presume che del vizio (e dei costi per eliminarlo) si sia tenuto conto nella determinazione del prezzo.

#### Decadenza e prescrizione

L'azione di cui all'articolo 1492 del Codice civile è soggetta a decadenza se il compratore non denuncia i vizi al venditore entro otto giorni dalla loro scoperta (la denuncia non serve se il venditore ha riconosciuto l'esistenza del vizio o l'ha occultato) e a prescrizione in un anno dalla consegna. Il termine di decadenza è allungabile mediante apposita clausola contrattuale, mentre il termine di prescrizione è assolutamente inderogabile.

Se il venditore abbia menzionato, nella compravendita, l'esistenza di abusi da sanare, il compratore non può sottrarsi al predetto breve termine prescrizione ricorrendo all'azione (che si prescrive invece in dieci anni) di cui all'articolo 1489 C.c., che concede il rimedio della risoluzione del contratto o della riduzione del prezzo al compratore della cosa «gravata da oneri o da diritti reali o personali non apparenti che ne diminuiscano il libero godimento e non sono stati dichiarati nel contratto» e di cui il compratore non abbia avuto conoscenza. E ciò anche perché non si tratta di pesi che limitano il libero godimento del bene (fermo restando che, per Cassazione n. 1084/2020, è valida la clausola che impegni il venditore a farsi carico degli oneri economici derivanti dal perfezionamento della procedura di condono post compravendita).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**ESPORTARE VALORE PER IMPORTARE SUCCESSI.**

**PER LE AZIENDE ARRIVA IL RICONOSCIMENTO CAMPIONI DELL'EXPORT 2022.**

Il Sole 24 Ore in collaborazione con la società di ricerca Statista indice un esclusivo riconoscimento per le imprese in grado di distinguersi per un alto rapporto tra esportazioni e fatturato, diffondendo la qualità italiana in tutto il mondo. Scopri come partecipare su [ilssole24ore.com/campioni-export](https://www.ilssole24ore.com/campioni-export)

**CAMPIONI DELL'EXPORT 2022**

Il Sole 24 Ore | statista