

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ROVELLI Luigi Antonio - Presidente -

Dott. MATERA Lina - Consigliere -

Dott. SAN GIORGIO Maria Rosaria - Consigliere -

Dott. CARRATO Aldo - rel. Consigliere -

Dott. FALASCHI Milena - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 9018/07) proposto da:

P.O.G. (C.F.: (OMISSIS)), rappresentato e difeso, in forza di procura speciale a margine del ricorso, dall'Avv. Correale Eugenio Antonio ed elettivamente domiciliato presso la Dott.ssa Mercedes Correale, in Roma, via Val Pusteria, n. 22/15;  
- ricorrente-

contro

F.G. (C.F.: (OMISSIS)) e F.F. (C.F.: (OMISSIS)), nella qualità di eredi della genitrice O.C.C. ved. F., rappresentati e difesi, in virtù di procura speciale in calce al controricorso, dall'Avv. Ciccotti Enrico nonchè dagli Avv.ti Brugnatelli Enrico e Grassi Manuela Maria in virtù di procura speciale autenticata dal notaio Peregalli Guido del 25 febbraio 2013 (rep. 29310), ed elettivamente domiciliati presso lo studio del primo, in Roma, via Virgilio, 8;

- controricorrenti -

Avverso la sentenza della Corte di appello di Milano n. 2525/2006, depositata il 14 ottobre 2006 (e notificata il 15 gennaio 2007);

Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 13 marzo 2013 dal Consigliere relatore Dott. Aldo Carrata;

udito l'Avv. Enrico Ciccotti per controricorrenti;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore

Generale Dott. RUSSO Rosario Giovanni, che ha concluso, in via principale, per l'inammissibilità del ricorso e, in via subordinata, per il suo rigetto, con condanna aggravata alle spese del ricorrente ai sensi dell'art. 385 c.p.c., comma 4.

### Svolgimento del processo

Con citazione del giugno 2000 il sig. F.G., quale procuratore della madre O.C., conveniva, dinanzi al Tribunale di Milano, il sig. P.O., esponendo di aver prima (nell'ottobre 1999) affidato per la vendita all'agenzia immobiliare del P. e, poi (con stipula del preliminare nel febbraio 2000 e del contratto definitivo nell'aprile successivo), venduto direttamente al mediatore un negozio con pertinenze sito nello stabile di v. (OMISSIS). Poichè, in sede di stipula della compravendita, era insorta controversia tra le parti sulla titolarità dell'obbligazione nei confronti del Condominio per la quota di spese di manutenzione straordinaria della facciata e di altre parti dello stabile (i cui lavori si assumeva che erano stati già previsti in una delibera condominiale del mese di dicembre 1999 ma ancora da eseguirsi), il suddetto F. chiedeva all'adito Tribunale di porre a carico dell'acquirente le predette spese condominiali, liberando a proprio favore la somma di L. 15.000.000 versata a mani del notaio rogante a titolo di garanzia. Nella costituzione del convenuto, il Tribunale di Milano, con sentenza n. 1656 del 2004, accoglieva integralmente la domanda proposta dall'attore, con la conseguente condanna del convenuto anche alla rifusione delle spese giudiziali.

Interposto appello da parte del P. e nella resistenza dell'appellato (nella spesa qualità), la Corte di appello di Milano, con sentenza n. 2525 del 2006 (depositata il 14 ottobre 2006), rigettava il gravame e, nel confermare la sentenza impugnata, condannava l'appellante al pagamento anche delle spese del giudizio di secondo grado. A sostegno dell'adottata decisione, la Corte territoriale, escluso che la mancata menzione della delibera programmatica condominiale adottata nel dicembre

1999 potesse costituire propriamente un vizio della vendita, rilevava l'esattezza della pronuncia impugnata in ordine alla natura ed ai limiti della suddetta delibera, che non aveva, invero, implicato propriamente l'approvazione di una delibera di esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione, sopravvenuta, invero, soltanto successivamente alla stipula della vendita (nel maggio 2000, con la conseguente esecuzione delle opere tra la fine del 2000 ed il 2001), ragion per cui l'obbligo del pagamento delle relative quote condominiali doveva incombere sull'acquirente.

Nei confronti della suddetta sentenza di secondo grado (notificata il 15 gennaio 2007) ha proposto ricorso per cassazione il P. O.G., basato su due complessi motivi, al quale hanno resistito con controricorso i sigg. F.G. e F. F., nella qualità di eredi della genitrice O.C. C. (nelle more deceduta). I difensori di entrambe le parti hanno depositato memoria illustrativa ai sensi dell'art. 378 c.p.c..

### Motivi della decisione

1. Con il primo motivo il ricorrente ha dedotto la violazione e falsa applicazione degli artt. 1490 e segg. c.c., nonché la nullità della sentenza per omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa fatti ed atti di parte decisivi per il giudizio, inerenti all'eccezione di sussistenza di grave vizio della cosa offerta per la consegna al momento della stipula del rogito notarile di compravendita.

A corredo di tale complessa doglianza il ricorrente ha indicato - ai sensi dell'art. 366 bis c.p.c. ("ratione temporis" applicabile, risultando la sentenza impugnata pubblicata il 14 ottobre 2006) - i seguenti quesiti di diritti ed esplicito i supposti vizi motivazionali:

a) dica la Corte se non sia vero che la sentenza impugnata abbia travisato il contenuto degli atti di parte ed il contenuto delle difese del convenuto, il quale ha incentrato le proprie difese sulla sussistenza del vizio della cosa venduta e se tale vizio non

- comporti violazione di congrua e compiuta motivazione;
- b) dica la Corte se non sia vero che la sentenza impugnata abbia travisato il contenuto degli atti di parte ed il contenuto delle difese del convenuto, il quale ha sempre affermato e dimostrato documentalmente che l'attore fosse a conoscenza del vizio a lui ignoto e se tale vizio non comporti violazione di congrua e compiuta motivazione;
- c) dica la Corte se non sia vero che la sentenza impugnata abbia travisato le difese del convenuto e le acquisizioni processuali, inerenti alla valorizzazione delle risultanze dei documenti che comprovano le situazioni di fatto appena ricordate e se tale vizio non comporti violazione di congrua e compiuta motivazione;
- d) dica la Corte se non sia vero che la Corte abbia omesso di motivare le proprie affermazioni secondo le quali "lo stato di degrado delle facciate (e di altre parti comuni) dello stabile nel quale si trova il negozio in questione non costituisce, infatti, un "vizio" del bene compravenduto, ma, se mai, un'evidente, visibilissima caratteristica o qualità negativa del bene, che ha indubbiamente influito sulla libera determinazione delle parti circa il prezzo di vendita" e se tale vizio non comporti violazione di congrua e compiuta motivazione;
- e) dica la Corte se non sia vero che il giudice di secondo grado abbia omesso di motivare le proprie affermazioni secondo le quali il convenuto conosceva lo stato dell'immobile, in evidente connessione con la conoscenza delle carenze delle facciate;
- f) dica la Corte se non sia vero che la Corte di appello abbia falsamente applicato e, quindi, abbia violato il precetto contenuto nell'ultima parte dell'art. 1490 e nell'art. 1495 c.c., per i quali la responsabilità del venditore per i vizi della cosa venduta non può essere esclusa quando egli fosse a conoscenza dei vizi e non sia dimostrato che ne abbia data comunicazione all'acquirente.

1.1. Il motivo, così come complessivamente svolto (il cui ultimo quesito si rivolge effettivamente all'assunto vizio di violazione e falsa applicazione di legge), è infondato e deve, pertanto, essere

rigettato.

In sostanza, con la dedotta doglianza, il ricorrente ha inteso censurare il percorso logico delineato dalla Corte di appello meneghina prospettando che, con la sentenza impugnata, erano state travisate le sue difese, non considerandosi adeguatamente le sue contestazioni concernenti i vizi dell'appartamento venduto, ma incentrando la motivazione essenzialmente sulla questione dell'attribuzione delle spese condominiali di straordinaria manutenzione, ritenendo, essenzialmente, come pacifica la conoscenza dei vizi da parte dello stesso acquirente dell'immobile sulla scorta della regola di esperienza in virtù della quale i vizi dedotti in controversia - che interessavano le facciate dell'edificio condominiale - erano chiaramente visibili e, quindi, univocamente, apprezzabili. Inoltre, con la medesima censura, il P. ha denunciato la suddetta violazione di legge in ordine all'inesatta interpretazione compiuta dalla Corte territoriale con riferimento alle condizioni di applicabilità degli artt. 1490 e 1495 c.c., in materia di vizi della cosa venduta. Rileva, tuttavia, il collegio che la Corte distrettuale non è incorsa nel prospettato vizio motivazionale poichè la stessa, in modo adeguato e logico ha, per un verso, escluso che lo stato di degrado delle facciate del fabbricato condominiale (così come di altre parti comuni, in generale), nel quale era ubicato l'immobile oggetto della compravendita, potesse costituire propriamente un vizio del bene di tale contratto, risolvendosi, piuttosto, in una caratteristica o qualità dell'immobile che, pacificamente, non era di recente costruzione e, quindi, non si sarebbe potuto considerare nuovo, e, per altro verso, in base ad accertamento di fatto congruamente apprezzato (e, perciò, incensurabile nella presente sede di legittimità: cfr. Cass. n. 15395 del 2000; Cass. n. 5251 del 2004 e Cass. n. 3644 del 2007), ha evidenziato come tale situazione (caratterizzante l'edificio condominiale e, come tale, implicante la necessità di interventi di manutenzione straordinaria) fosse evidente e palesemente visibile, onde non poteva qualificarsi nè come occulta nè come sconosciuta all'acquirente (che, peraltro, rivestiva la qualifica,

particolarmente idonea allo scopo, di mediatore professionale di compravendite immobiliari), il quale aveva stimato il valore del negozio (oggetto della vendita, unitamente alle sue pertinenze e alla quota di parti comuni) nella "situazione di fatto in cui si trovava", che, oltretutto, aveva indubbiamente influito sulla determinazione del prezzo da corrispondere per l'alienazione dell'immobile.

Alla stregua di tali argomentazioni la Corte lombarda ha motivatamente ritenuto che, trattandosi della vendita di un bene appartenente ad un edificio condominiale certamente non nuovo (ed anzi di costruzione molto risalente nel tempo), il concreto (ed accertato) stato di vetustà ("evidente e visibilissimo") integrasse una caratteristica o qualità negativa del bene stesso (v. Cass. n. 5251 del 2004 e Cass. n. 23346 del 2009) che non era propriamente riconducibile al concetto di vizio come enucleato nell'art. 1490 c.c. (la cui garanzia, in ogni caso, si sarebbe dovuta considerare esclusa, ai sensi dell'art. 1491 c.c., stante la conoscenza di tale stato di degrado nella sua manifestazione esteriore o, comunque, la facile riconoscibilità di tale condizione, per come adeguatamente accertato in fatto dalla stessa Corte territoriale: cfr. Cass. n. 38 del 1979 e, da ultimo, Cass. n. 1258 del 2013), senza che, perciò, nella fattispecie, si fossero venuti a configurare i presupposti per l'applicabilità della disciplina prevista dall'art. 1495 c.c..

2. Con il secondo complesso motivo il ricorrente ha denunciato la violazione e falsa applicazione dell'art. 1118 c.c. e art. 63 disp. att. c.c., nonché la nullità della sentenza per omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa fatti ed atti di parte decisivi per il giudizio, inerenti all'eccezione di sussistenza di grave vizio della cosa offerta per la consegna al momento della stipula del rogito notarile di compravendita.

A corredo di tale doglianza il ricorrente ha riportato - ai sensi dell'art. 366 bis c.p.c. - i seguenti quesiti di diritti e prospettato i relativi supposti vizi motivazionali:

a) dica la Corte se non sia vero che la Corte di appello abbia omesso di considerare che vi è in atti la prova (verbale

assemblea dicembre 1999) che dimostra la positiva decisione dell'assemblea di dare corso ai lavori di manutenzione "nella loro globalità" e se tale vizio non comporti violazione di congrua e compiuta motivazione;

b) dica la Corte se non sia vera la contraddittorietà della motivazione della Corte di appello, che ha ricordato che era stato deciso di "effettuare i lavori nella globalità" per poi sostenere che si sarebbe trattato di semplice "prima e non concludente deliberazione di un procedimento decisionale appena iniziato e tutto da definire" e se tale vizio non comporti violazione di congrua e compiuta motivazione;

c) se non sia contraddittoria e carente la motivazione della Corte di appello che ha evocato le successive delibere, senza considerare che la decisione di fare i lavori era stata già presa e, soprattutto, che la necessità di provvedervi era già stata conosciuta e acquisita e se tale vizio non comporti violazione di congrua e compiuta motivazione;

d) dica la Corte se non sia vero che, a norma dell'art. 1118 c.c. e art. 63 disp. att. c.c., nel caso di vendita di un'unità immobiliare sita in un edificio soggetto al regime del condominio, al contributo delle spese per la conservazione è tenuto il condomino che risulti proprietario al momento in cui si rende necessario eseguire i lavori per la conservazione, venendo così adottata la delibera di approvazione degli stessi.

2.1. Anche questa ulteriore complessa censura si profila destituita di fondamento e deve, perciò, essere respinta.

Con essa, in effetti, il ricorrente si duole dell'erroneo rigetto, da parte della Corte di secondo grado, delle argomentazioni dedotte con il gravame a mezzo delle quali esso P. aveva fatto presente che, comunque, ai sensi dell'art. 1118 c.c. e art. 63 disp. att. c.c., gli oneri condominiali per cui era controversia avrebbero dovuto essere corrisposti dall'alienante venditore, poichè si trattava di spese per la conservazione di cose comuni e perchè l'obbligo di sostenere detti oneri era insorto nel momento in cui si era evidenziata la necessità di provvedere alla manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale e, quindi, fin

dall'approvazione della delibera dell'assemblea del condominio sull'argomento del dicembre 1999 (anteriore al momento della vendita).

Preliminarmente è opportuno osservare, in linea generale, che la determinazione del momento di maturazione dell'obbligo di contribuzione alle spese condominiali è importante sia con riferimento ai rapporti interni tra l'alienante e l'acquirente della singola unità immobiliare, sia avuto riguardo ai rapporti esterni con il condominio, tenendo conto, in special modo, della puntuale disciplina dettata dall'art. 63 disp. att. c.c. (che, in quanto tale, prevale su quella generale in tema di comunione prevista dall'art. 1104 c.c.: cfr. Cass. 18 agosto 2005, n. 16975). In proposito, si rileva come gli indirizzi giurisprudenziali più incisivi (v. Cass. 22 febbraio 2000, n. 1956) abbiano avuto modo di chiarire che il principio dell'ambulatorietà passiva in ambito condominiale trova riscontro proprio nel citato art. 63 disp. att. c.c., comma 2, in virtù del quale l'acquirente di un'unità immobiliare condominiale può essere chiamato a rispondere dei debiti condominiali del suo dante causa, solidalmente con lui, ma non al suo posto, ed opera nel rapporto tra il condominio ed i soggetti che si succedono nella proprietà di una singola unità immobiliare, non anche nel rapporto tra questi ultimi. In questo secondo rapporto, salvo che non sia diversamente convenuto tra le parti, è invece operante il principio generale della personalità delle obbligazioni, con la conseguenza che 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, ha diritto a rivalersi nei confronti del suo dante causa.

In altri termini, il menzionato art. 63 disp. att. c.c. (che individua un logico corollario della natura "propter rem" dell'obbligo di contribuire alle spese afferenti le cose e i servizi comuni) costituisce, per certi aspetti, un'applicazione specifica dell'art.



1104 c.c., comma 3, relativo alla comunione in generale, con la previsione della limitazione in base alla quale l'obbligazione del cessionario, caratterizzata dal vincolo di solidarietà con quella del condomino cedente, investe soltanto i contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (intendendosi il riferimento all'anno come relativo all'annualità condominiale).

Nella pratica giudiziaria, al di là degli aspetti generali affrontati e della specifica disciplina racchiusa nell'art. 63 disp. att. c.c., si è posto il quesito di come ci si debba porre di fronte al problema riguardante il caso di vendita di un'unità immobiliare posta in un condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di manutenzione o di ristrutturazione (o altri interventi equiparabili).

Ci si è chiesto, in altri termini, chi sia tenuto, tra alienante ed acquirente, a sopportare le relative spese, in mancanza di accordo fra le parti e quale sia il momento determinante da individuare per la concreta insorgenza del relativo obbligo.

Sulla questione, in effetti, si erano, in precedenza, formati essenzialmente due contrapposti orientamenti: - per l'uno (maggiormente risalente nel tempo), nel caso di alienazione di un appartamento ricompreso in condominio, obbligato al pagamento dei contributi condominiali deve ritenersi il proprietario nel momento in cui la spesa viene deliberata (cfr. Cass. 5 novembre 1992, n. 11981;

Cass. 26 ottobre 1996, n. 9366, e Cass. 2 febbraio 1997, n. 4393); - per l'altro (ribadito anche in tempi più recenti), l'obbligazione di ciascun condomino di contribuire alle spese per la conservazione dei beni comuni nasce nel momento in cui è necessario eseguire le relative opere, mentre la delibera dell'assemblea di approvazione della spesa, che ha la funzione di autorizzarla, rende liquido il debito di cui in sede di ripartizione viene determinata la quota a carico di ciascun condomino, sicchè, in caso di compravendita di un'unità immobiliare sita in edificio soggetto al regime del condominio, è tenuto alla spesa colui che è condomino al momento in cui si rende necessario effettuare la spesa (cfr. la cit. Cass. 17 maggio

1997, n. 4393; Cass. 18 aprile 2003, n. 6323, e Cass. 1 luglio 2004, n. 12013).

Con la più recente sentenza n. 24654 del 2010 di questa Sezione, è stata prospettata una soluzione della problematica più articolata e fondata su principi logici di ordine sistematico, che appare a questo collegio convincente.

Infatti, in quest'ultima sentenza, pur partendosi dalla natura "propter rem" delle obbligazioni condominiali, si è affermato che la risoluzione alla "quaestio iuris" proposta risulta dipendente dalla diversa origine della spesa al quale il singolo condomino è tenuto a contribuire, dovendosi distinguere tra spese necessarie relative alla manutenzione ordinaria e spese attinenti ad interventi comportanti innovazioni o, comunque, di straordinaria amministrazione.

Con riferimento alla prima ipotesi si è rilevato che l'insorgenza dell'obbligazione deve essere individuata con il compimento effettivo dell'attività gestionale relativa alla manutenzione, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi, sul presupposto che l'erogazione delle inerenti spese non richiede la preventiva approvazione dell'assemblea condominiale (ma soltanto l'approvazione in sede di consuntivo), trattandosi di esborsi dovuti a scadenze fisse e rientranti nei poteri attribuiti all'amministratore in quanto tale (ai sensi dell'art. 1130 c.c., comma, n. 3), e non come esecutore delle delibere assembleari riguardanti l'approvazione del bilancio preventivo, che hanno valore meramente dichiarativo e non costitutivo (v., in questo senso, già Cass. 21 maggio 1964, n. 1251, nonché Cass. 26 gennaio 2000, n. 857, e Cass. 22 febbraio 2000, n. 1956).

Con riguardo alla seconda ipotesi si è sostenuto che l'obbligo in capo ai singoli condomini non può essere ricollegato all'esercizio della funzione gestionale demandata all'amministratore in relazione alla somme indicate nel bilancio preventivo ma deve considerarsi quale conseguenza diretta della correlata delibera assembleare (avente valore costitutivo e, quindi, direttamente impegnativa per i condomini che

l'adottano) con la quale siano disposti gli interventi di straordinaria amministrazione ovvero implicanti l'apporto di innovazioni condominiali. Per giungere a tale conclusione la sentenza n. 24654 del 2010 ha valorizzato il coordinamento sistematico di una serie di indici normativi imprescindibili, quali: - l'art. 1104 c.c., in base al quale, in materia di comunione in generale, gli obblighi dei partecipanti ad essa per le spese necessarie alla conservazione e al godimento del bene comune devono essere fondati sulle spese "deliberate" dalla maggioranza secondo le specifiche disposizioni; - l'art. 1121 c.c., comma 2, ad avviso del quale, in caso di innovazioni gravose o voluttuarie, qualora l'utilizzazione separata non sia possibile, l'innovazione può ritenersi consentita a condizione che la maggioranza dei condomini che l'ha "deliberata" o accettata intenda sopportarne integralmente le spese; - l'art. 1123 c.c., comma 1, in virtù del quale anche la ripartizione delle spese necessarie per le innovazioni (che i condomini devono sostenere in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno) deve avvenire in base alla deliberazione della maggioranza. Alla stregua di queste argomentazioni la sentenza in questione è approdata all'affermazione del seguente principio di diritto: "in caso di vendita di una unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori 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 sopportarne 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, in forza del principio di solidarietà

passiva di cui all'art. 63 disp. att. c.c."

Orbene, alla luce di tale impostazione, deve evidenziarsi che, nel caso specifico, la Corte territoriale, con motivazione logica e sufficientemente congrua (oltre che rispondente al principio giuridico appena richiamato) in relazione agli accertamenti di fatto compiuti, ha ritenuto, con riferimento alla natura ed ai limiti propriamente riferibili alla delibera assembleare del dicembre 1999, che quest'ultima ebbe, in sostanza, a rappresentare una sola manifestazione di massima della volontà assembleare di voler eseguire i lavori di manutenzione straordinaria del rifacimento delle facciate dell'edificio condominiale (non essendo ancora stati richiesti i preventivi e non essendo stata acquisita una stima, nemmeno meramente indicativa, dell'entità dei lavori stessi e dell'importo effettivo occorrente per la loro realizzazione). E fu soltanto con la successiva delibera assembleare del 12 maggio 2000 (successiva al momento della stipula del contratto di vendita tra il P. e il F.G., nella dichiarata qualità) - celebrata proprio con riguardo all'oggetto specifico (inserito come l'unico all'ordine del giorno, oltre alle varie ed eventuali) del "ripristino facciata interna, tetto e frontespizi verso stabili confinanti - confronto preventivi ed appalto lavori" - che la volontà dell'assemblea condominiale si formò in modo effettivo, definitivo e compiuto al fine di commissionare i lavori e di approvare il relativo piano di distribuzione dei relativi oneri condominiali nell'ambito della collettività condominiale. Da ciò consegue - come ha ritenuto esattamente la Corte milanese - che fu, con riferimento all'approvazione di quest'ultima delibera, che ebbe a concretizzarsi l'obbligazione "propter rem" prevista dalla legge della cui titolarità si era dibattuto nella controversia in questione e, quindi, l'insorgenza dell'obbligo in capo a ciascun condomino (rivestente, per l'appunto, tale qualità in quel momento) di contribuire proporzionalmente alla spesa così deliberata.

In altri termini, deve affermarsi che, con la delibera del dicembre 1999, l'assemblea condominiale adottò una decisione

di massima (meramente preparatoria od interlocutoria) circa la necessità di esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria (in attesa di valutare i preventivi sulle spese che si sarebbero dovute sostenere), ma solo con quella del maggio 2000 (allorquando la vendita cui ineriva la controversia era stata già conclusa e perfezionata) l'assemblea si determinò a commissionare i lavori, individuando l'entità e la natura degli stessi e le spese conseguenti e, quindi, provvedendo ad adottare una delibera pienamente vincolante per il condominio e produttiva di effetti giuridici per i singoli condomini da individuare come tali al momento della sua approvazione, a cui era, poi, seguita l'esecuzione effettiva dei lavori.

In tal senso, quindi, la sentenza risulta sufficientemente e logicamente motivata oltre che rispondente ai principi giuridici in materia e, in particolare, a quelli affermati con la richiamata sentenza n. 24654 del 2010 di questa stessa Sezione, precisandosi, peraltro, che, in relazione alle spese relative agli interventi di straordinaria manutenzione, l'insorgenza dell'obbligo in capo ai singoli condomini deve considerarsi quale conseguenza diretta della correlata delibera assembleare (avente valore costitutivo e, quindi, direttamente impegnativa per i condomini rivestenti tale qualità all'atto della sua adozione) con la quale siano disposti i predetti interventi, evidenziandosi che la delibera giuridicamente rilevante a tal fine è solo quella con la quale tali interventi 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, non sortendo alcuna incidenza al riguardo l'adozione di una precedente delibera assembleare meramente preparatoria od interlocutoria, che non sia propriamente impegnativa per il condominio e che non assuma, perciò, carattere vincolante e definitivo per l'approvazione dei predetti interventi. Pertanto, qualora sia intervenuta la vendita di un immobile facente parte del complesso condominiale antecedentemente all'approvazione della seconda delibera pienamente efficace e -

per l'appunto - definitiva, l'obbligo di corrispondere i relativi oneri condominiali incomberà sull'acquirente, non producendo alcuna influenza al riguardo l'adozione di una delibera precedente, meramente programmatica e preparatoria di quella finale e definitiva, che risulti anteriore alla conclusione della predetta vendita.

3. In definitiva, alla stregua delle ragioni complessivamente svolte, il ricorso deve essere rigettato, con la conseguente condanna del ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio, che si liquidano nei sensi di cui in dispositivo sulla scorta dei nuovi parametri previsti per il giudizio di legittimità dal D.M. Giustizia 20 luglio 2012, n. 140 (applicabile nel caso di specie in virtù dell'art. 41 dello stesso D.M.: cfr. Cass., S.U., n. 17405 del 2012).

Deve, peraltro, essere respinta anche la richiesta formulata dal P.G., nelle sue conclusioni, in ordine alla condanna del ricorrente - ai sensi dell'art. 385 c.p.c., comma 4, ("ratione temporis" applicabile) - al pagamento di una somma, equitativamente determinata, non superiore al doppio dei massimi tariffari, non sussistendo i presupposti di legge e, in particolare, non emergendo che il P. abbia proposto il ricorso agendo con colpa grave, in virtù della peculiarità della vicenda in fatto e della non univocità degli stessi orientamenti giurisprudenziali sulla questione giuridica controversa principale riportata nel secondo motivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio, liquidate in complessivi Euro 1.700,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre accessori nella misura e sulle voci come per legge. Rigetta l'istanza ex art. 385 c.p.c., comma 4, formulata dal P.G..

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione Seconda Civile, il 13 marzo 2013.

Depositato in Cancelleria il 2 maggio 2013