

condominiali sorge alla data della delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione delle opere; chi è proprietario dell'immobile alla data della delibera di approvazione dei lavori "straordinari" sarà colui che dovrà sostenerne tutti i relativi costi. Se successivamente alla delibera che approva la spesa straordinaria l'immobile viene venduto, l'acquirente potrà quindi pretendere che il venditore sostenga le spese che l'assemblea condominiale (prima della data del perfezionamento della vendita) ha deliberato.

Al fine di individuare il momento in cui è sorta l'obbligazione di partecipazione a spese condominiali per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni deve farsi riferimento alla data di approvazione della delibera assembleare che ha disposto l'esecuzione di tale intervento, avendo la stessa delibera valore costitutivo della relativa obbligazione è invece irrilevante che i lavori siano stati o meno eseguiti in tutto o in parte ...o che sia stato approvato lo stato di ripartizione dei lavori. Il momento della delibera rileva per regolare l'obbligo di concorrere alle spese nei rapporti interni tra venditore e acquirente, ove questi non abbiano concluso accordi in diverso senso.

CONTRATTO PRELIMINARE

Cassazione, sentenza 28 dicembre 2023, n. 36224, sez. II civile

CONTRATTI IN GENERE - CONTRATTO PRELIMINARE (COMPROMESSO) (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONE) - ESECUZIONE SPECIFICA DELL'OBBLIGO DI CONCLUDERE IL CONTRATTO - Sentenza ex art. 2932 c.c. - Natura - Negozi unilaterali - Configurabilità - Limiti - Inadempimento dell'obbligo unilaterale di rinuncia ad un diritto - Esclusione.

La pronuncia giudiziale ex art. 2932 c.c. non ha il carattere di pronuncia giurisdizionale di "esecuzione forzata" in forma specifica dell'obbligazione inadempita, ma - più limitatamente - ha una valenza costitutiva ope iudicis di un diritto; ne consegue che non è coercibile l'obbligo di rinuncia unilaterale abdicativa a un diritto, che, in quanto tale, non ha effetto traslativo in favore del richiedente ma meramente estintivo.

DIRITTO DI PRELAZIONE E DI RISCATTO

Cassazione, ordinanza 31 dicembre 2023, n. 36606, sez. III civile

CONTRATTI AGRARI - DIRITTO DI PRELAZIONE E DI RISCATTO - Termine ex art. 8 della l. n. 590 del 1965 - Offerta reale del prezzo - Notifica del relativo verbale al creditore assente - Sufficienza - Espletamento degli ulteriori adempimenti di cui all'art. 1212 c.c. - Necessità - Esclusione - Ragioni.

Ai fini del rispetto del termine per il pagamento del prezzo nel riscatto agrario, di cui all'art. 8 della l. n. 590 del 1965, le norme in tema di offerta reale vanno interpretate ed applicate alla luce dei principi di buona fede e di cooperazione del creditore nell'adempimento, dovendo, pertanto, ritenersi sufficiente la notifica del verbale dell'offerta al creditore assente, senza che sia necessario l'espletamento degli ulteriori adempimenti di cui all'art. 1212 c.c., i quali potrebbero rivelarsi inutili laddove intervenisse l'accettazione da parte del creditore.