



Spese di condominio: paga chi compra o chi vende?

Autore : Redazione

Data: 24/03/2017

L'acquirente di una casa, inserita in un condominio, è obbligato a pagare, in solido con il precedente proprietario, le spese dell'anno in corso o di quello precedente al rogito.



Se una persona compra casa e solo dopo il rogito si accorge che il condominio ha approvato **spese straordinarie di manutenzione**, chi deve pagare tali spese: l'acquirente o il venditore? E se, invece, il precedente proprietario era moroso con le quote ordinarie del condominio, quelle che vanno pagate mensilmente, chi deve corrispondere tali arretrati? La questione è stata più volte affrontata dalla Cassazione: non sono infatti infrequenti le liti tra venditore e acquirente. In particolare, qualora vi sia da versare, alla data del rogito, le **spese di condominio, paga chi compra o chi vende?**

Sul tema bisogna distinguere tra i **normali oneri mensili di gestione** e quelli, invece, **straordinari**. Per i primi la responsabilità è sempre del venditore, ma se le spese attengono alla gestione dell'anno del rogito e di quello precedente, alla responsabilità del venditore si aggiunge anche quella, in solido, di chi compra. Per le spese straordinarie, invece, ne risponde chi era proprietario al momento della **delibera di approvazione dei lavori**. Ma procediamo con ordine.

Spese di manutenzione straordinaria: paga chi compra o chi vende?

Le spese di manutenzione straordinaria, o per innovazioni, deliberate dall'assemblea condominiale prima della vendita sono a carico di chi era proprietario all'epoca dell'assemblea. Tuttavia alle parti (acquirente e venditore) è data la possibilità, nel contratto di compravendita, di prevedere una diversa ripartizione, ad esempio addossando le spese tutte su chi compra o su chi vende o in misura del 50% ciascuno. La Cassazione, a riguardo, ha detto **[1]** «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 di detti interventi, avendo tale delibera valore costitutivo della relativa obbligazione».

Sempre la Suprema Corte ha chiarito che **[2]** «ai fini dell'onere della spesa fra compratore e venditore d'immobile per interventi di manutenzione straordinaria di parti condominiali è rilevante solo la delibera assembleare con la quale tali interventi siano approvati in via definitiva».

Dunque, per quanto riguarda le **spese straordinarie**, per stabilire se a pagare deve



essere chi compra o chi vende è necessario verificare chi era proprietario alla data della delibera di approvazione delle spese straordinarie.

In base al codice civile **[3]**, «quando sia insorto l'obbligo di partecipazione a spese condominiali per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni (in questo caso, la ristrutturazione della facciata dell'edificio condominiale), 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». Pertanto, il compratore risponde verso il venditore solo «per le spese condominiali sorte in epoca successiva al momento in cui sia divenuto condomino, mentre ha diritto di rivalersi nei confronti del suo dante causa allorché sia stato chiamato dal condominio a rispondere di obbligazioni nate in epoca anteriore all'acquisto».

L'acquirente, se sussistono accordi diversi tra le parti, può chiamare poi in garanzia o a titolo di rivalsa il venditore, sul presupposto che alla delibera di approvazione non aveva preso parte.

Spese ordinarie: paga chi compra o chi vende?

Per quanto riguarda le **spese ordinarie di condominio**, in caso di trasferimento dell'appartamento, l'acquirente è responsabile in solido con il condomino dal quale ha acquistato per le somme dovute e non pagate, sia per l'anno in corso sia per quello precedente. L'amministratore può rivolgersi sia contro il venditore sia contro l'acquirente. La stessa disciplina vale non solo per la **vendita** ma anche per la **donazione**.

Il venditore o il donante resta obbligato solidalmente con l'acquirente o il donatario per i contributi maturati fino al momento in cui, a cura di una delle parti, viene trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

Note:

[1] Cass. sent. n. 24654/2010.

[2] Cass. sent. n. 10235/2013.

[3] Art. 63 disp. att. cod. civ.