



Vendita immobile: a carico di chi sono le spese di condominio?

Autore : Redazione

Data: 14/04/2019

Sei diventato proprietario di un immobile ma ricevi una lettera del condominio che ti chiede di pagare delle arretrate spese, ordinarie e straordinarie. Ecco cosa occorre sapere su chi è responsabile.

È diventata ormai comune l'abitudine, durante l'acquisto di una casa, di chiedere al venditore se esistono dei debiti condominiali e di fidarsi delle sue risposte. In verità,



questo non è l'unico passo da fare: se davvero si vuole essere tranquilli di non dover pagare delle spese condominiali arretrate, dopo aver acquistato un immobile, si possono effettuare dei controlli o richiedere una certificazione all'amministratore del condominio (tramite il venditore che, ancora in quel momento, è un condomino). Ma non tutti facciamo questo ed, allora, si dà modo agli inconvenienti di cui a breve parleremo, di verificarsi. Esponendoci, magari, anche al rischio di vederci recapitare a casa un decreto ingiuntivo richiesto in tribunale dal condominio. Ed allora: nel caso di **vendita di un immobile a carico di chi sono le spese di condominio** eventualmente lasciate in arretrato dal vecchio proprietario? E chi deve versare quelle derivanti da lavori straordinari approvati dall'assemblea prima del rogito? Deve pagare il venditore, perché era al corrente della morosità in quanto titolare dell'appartamento all'epoca in cui il debito è sorto? Oppure deve pagarne lo scotto l'acquirente che, al momento della riscossione, è invece l'unico condomino e, come tale, soggetto passivo delle richieste dell'amministratore? Cosa prevede la legge in questi casi? E cosa succede se l'immobile, invece, è stato acquistato da un'asta fallimentare? Ecco l'articolo risponde a questa ed a molte altre questioni che, spesso, conseguono alla vendita di un immobile e riguardano gli arretrati delle spese condominiali.

Per stabilire **a carico di chi sono le spese di condominio dopo la vendita dell'immobile**, è bene fare una distinzione fondamentale tra oneri ordinari di gestione e spese straordinarie. E a tal fine richiamiamo quanto abbiamo già detto nella nostra guida [Spese di condominio: paga chi compra o chi vende?](#)

Come non pagare le spese di condominio lasciate dal venditore? Con l'attestazione dell'amministratore!

Spese per la gestione ordinaria di condominio

Quando si parla, genericamente, delle «spese di condominio» ci si riferisce di solito alla gestione ordinaria, ossia al contributo mensile che, in forma fissa, bisogna versare per contribuire alle spese di amministrazione e tenuta delle cose comuni (pulizia scale, luce, ascensore, giardino, ecc.). Chi deve pagare queste spese: il venditore dell'appartamento oppure l'acquirente? In questo caso, il Codice civile stabilisce che:

- per le spese relative all'anno in cui è avvenuto il passaggio di proprietà (senza che abbia alcuna importanza che esso consegua a compravendita oppure donazione, ecc.) e per quelle dell'anno precedente, l'amministratore può rivolgersi sia al venditore che all'acquirente. Detto in altre parole, questo vuol



dire che egli può chiedere, indifferentemente, sia all'uno che all'altro l'integrale versamento della somma lasciata in sospeso. La legge, in questi casi parla di «responsabilità in solido», cioè, di responsabilità in un certo senso 'comune' al venditore ed acquirente, in quanto entrambi sono i possibili obiettivi dell'azione giudiziaria dell'amministratore del condominio per riscuotere le somme. Ma non lascia l'acquirente sprovvisto di tutela, il quale, infatti, una volta che è stato costretto a pagare tali costi, potrà richiederli indietro al reale responsabile, cioè, a chi quelle spese doveva averle già pagate (il venditore);

- per le spese sostenute per interventi effettuati negli anni pregressi resta responsabile, e quindi debitore, solo ed esclusivamente il venditore;
- per le spese relative agli anni successivi, a quello dell'atto con cui è stata trasferita la proprietà, è obbligato a pagare solo l'acquirente.

Quindi, per come già detto, per l'anno in cui è avvenuto il passaggio di proprietà dell'immobile e per quello precedente, esiste una responsabilità in solido tra venditore e acquirente, tale per cui l'amministratore potrebbe chiedere l'intero pagamento all'uno o all'altro. Se intimato a pagare è l'acquirente, questi deve corrispondere all'amministratore quanto dovuto per dette spese e poi richiedere al venditore il rimborso di quanto ha dovuto versare (quello che in diritto si definisce come 'azione di rivalsa' dell'acquirente nei confronti del venditore).

Se si vuole avere una guida più completa e precisa in merito, e sapere **a carico di chi sono le spese di condominio** dopo la **vendita dell'immobile**, è possibile leggere la seguente guida [Spese di condominio: paga chi compra o chi vende?](#) (cliccando su questo link).

Come si difende l'acquirente che non vuol pagare il condominio?

Ma esiste qualche truccetto che può aiutare l'acquirente a difendersi nel caso in cui non voglia trovarsi esposto al rischio di dover pagare le morosità del venditore. Entrambe queste operazioni sono di tipo 'preventivo', cioè, si devono eseguire nella fase precedente alla sottoscrizione dell'atto del passaggio di proprietà dell'immobile (compravendita, donazione ecc.). E precisamente ci si riferisce al poter:

- chiedere al venditore di farsi rilasciare dall'amministratore di condominio una certificazione, con cui si attesti che non vi sono arretrati e che, alla data della vendita della casa, sono state integralmente pagate le spese condominiali maturate fino a quel momento. Non è diritto dell'acquirente richiede personalmente tale dichiarazione all'amministratore, il quale ben potrebbe



opporsi per tutelare la privacy di chi, in quel momento, è ancora condomino. Ma egli può pretendere che sia il venditore a procurarsi tale documentazione;

- stabilire nel contratto di vendita che delle spese di condominio eventualmente maturate nell'anno in corso o in quello precedente si faccia carico solo il venditore e che, quindi, non ricadano anche sull'acquirente. Attenzione, però: tale patto ha valore solo tra le parti e, quindi, non vincola anche il condominio che ben potrà rivolgersi ugualmente al nuovo condomino. Fatto salvo, sempre, il diritto di regresso di quest'ultimo nei confronti del venditore.

Spese per i lavori straordinari del condominio

Diverso è il discorso quando si parla di oneri straordinari, ossia di quelle spese deliberate dall'assemblea una tantum per lavori che non riguardano la gestione ordinaria. Lo sono, dunque, i lavori di ristrutturazione dello stabile o l'installazione di un ascensore, di cui è sprovvisto il condominio, una innovazione ecc.

Ora, per comprendere meglio la questione ricorriamo ad un esempio. Immaginiamo che l'assemblea di condominio voglia rifare il tetto. Vengono presentati più preventivi dalle ditte interessate a svolgere l'appalto. L'assemblea decide di affidare i lavori a una di queste e, pertanto, dopo aver approvato il preventivo, autorizza l'amministratore a firmare il contratto. Così avviene e l'impresa manda sul cantiere i propri operai. Dopo qualche mese, i lavori vengono ultimati e la ditta presenta la fattura. L'amministratore provvede alla ripartizione della spesa secondo i millesimi di ciascun condomino e porta il piano di divisione in assemblea affinché venga approvato, in modo da poter poi procedere alla riscossione delle singole quote. Senonché, una settimana prima di quest'ultima assemblea, uno dei condomini vende il proprio appartamento; l'acquirente, non informato della precedente riunione che aveva approvato il rifacimento del tetto, si trova a "giochi fatti", a dover sostenere una spesa non preventivata. In particolare, il nuovo condomino sostiene di non dover pagare la quota perché di tanto non era stato messo al corrente; spetta quindi al venditore pagare degli oneri che lui stesso, del resto, alla prima assemblea, aveva approvato. Il condominio però non ne vuole sapere e sostiene che è proprio diritto riscuotere gli oneri da chi, in quel momento, ha la qualità di condomino. Chi ha ragione tra i due?

In verità, secondo una pronuncia della Cassazione dell'anno 2017 **[1]**, a pagare le spese straordinarie è colui che ha approvato i lavori. Il principio espresso dalla sentenza della Cassazione afferma che è responsabile del pagamento delle spese condominiali per lavori straordinari la persona che era proprietaria al momento dell'approvazione degli stessi, non rilevando la circostanza che questa abbia venduto



la propria abitazione prima dell'assemblea di ripartizione delle spese. In altre parole, tenuto al versamento delle quote millesimi è il venditore (ex condomino) ed è solo a quest'ultimo che l'amministratore dovrebbe notificare il decreto ingiuntivo (da richiedere in tribunale).

È, invece, irrilevante la vendita dell'appartamento avvenuta prima della **assemblea di ripartizione delle spese**, in quanto quest'ultima assemblea non è, per legge, un momento 'costitutivo' dell'obbligazione bensì un mero momento di precisazione dell'importo da corrispondere per dei lavori già approvati. Quindi, per la Suprema Corte ciò che rende obbligato l'ex condomino al pagamento delle spese, e sempre che venditore e compratore non si siano diversamente accordati, è il fatto di avere avuto la qualifica di condomino al momento dell'**assemblea di approvazione dei lavori** da eseguire. In quanto è questa la riunione in cui è sorta l'obbligazione di spesa per la manutenzione straordinaria oppure per le innovazioni, lavori tutti che devono essere determinati dall'assemblea, in modo preventivo, specifico ed espresso, nella loro quantità, qualità ed importo.

Il caso dell'acquisto di immobile da un'asta

Tra i vari modi per acquistare la proprietà di un immobile, vi rientra la vendita all'asta organizzata da una procedura fallimentare. Anzi, a dirla tutta, è proprio in queste occasioni che è più facile concludere un affare, inteso nel senso di riuscire ad acquistare la proprietà di una casa ad un prezzo di gran lunga inferiore al suo reale valore. Ciò accade nelle **procedure fallimentari** perché lo scopo principale di questo tipo di giudizio consiste nel vendere tutto ciò che appartiene al fallito (che è diventato tale perché imprenditore che si trova in enorme debito) al fine di pagare i suoi creditori. E tanto può comportare la vendita sotto costo di immobili, per 'allettare' i potenziali acquirenti e così assicurarsi la vendita del bene e l'introito di somme da utilizzare nel fallimento.

Ma cosa accade se, dopo che l'immobile è stato acquistato all'asta dal neo-acquirente, questi scopre che esistevano dei debiti condominiali? Bene, a questo punto occorre chiarire alcuni punti. Intanto, anche se chi acquista da un'asta ha come 'titolo' e prova della compravendita non un atto del notaio (potremmo dire, un atto tra privati) ma un atto del giudice dell'esecuzione (il cd. decreto di trasferimento), l'acquisto dell'aggiudicatario (così si chiama chi acquista un bene da una asta fallimentare) consiste nel trasferimento dello stesso e preciso diritto del debitore/fallito **[2]**. Di conseguenza, è dovere dell'acquirente/aggiudicatario dell'immobile all'asta pagare gli oneri condominiali dell'anno in corso al tempo del decreto di trasferimento ed in quello precedente, al pari di qualunque altro neo-acquirente **[3]**.



Il regolamento di condominio non può stabilire una responsabilità superiore ai 2 anni

Secondo una recente sentenza della Cassazione **[4]**, il limite dei due anni entro cui si estende la responsabilità solidale dell'acquirente, con il venditore, per le quote condominiali rimaste insolute, è inderogabile. Neanche un regolamento di condominio approvato all'unanimità può accollare all'acquirente di un immobile le morosità arretrate del venditore anteriori al biennio rispetto all'atto di acquisto. L'estensione, infatti, è illegittima perché amplia oltremodo i margini temporali retroattivi della responsabilità solidale dell'acquirente.

Note:

[1] Cass. Civ., ordinanza n. 15547/17 del 22 giugno 2017.

[2] Cass. Civ., sentenza n. 20037/2010.

[3] Tribunale di Bologna, sentenza del 06 maggio 2010.

[4] Cass. ord. n. 10346/19 del 12.04.2019.

Autore immagine: 123rf com