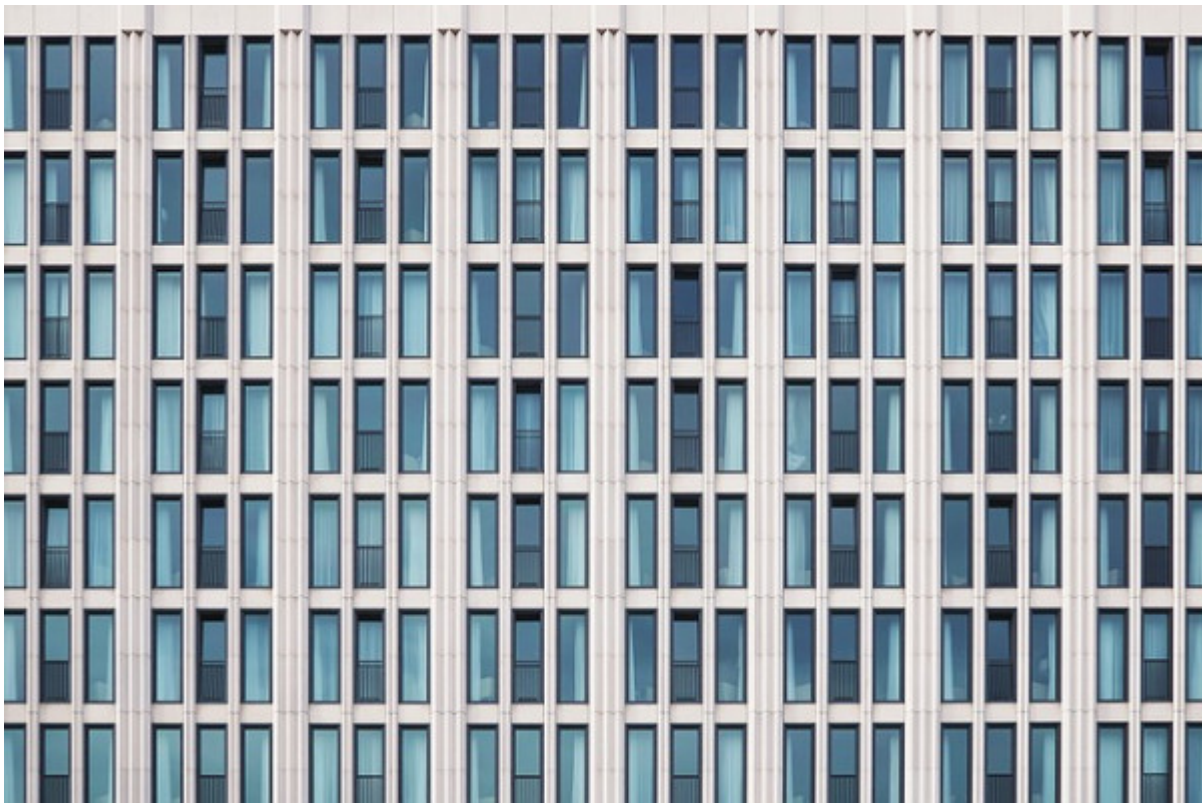




LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Compravendita casa, chi paga le spese di condominio arretrate?

Autore: Redazione | 07/01/2018



La solidarietà tra venditore e acquirente per i le spese condominiali.

Quando si acquista una casa si pone spesso il problema degli eventuali debiti con il condominio lasciati dal vecchio proprietario e, a torto, si crede che a risponderne debba essere solo quest'ultimo in quanto si tratta di oneri maturati quando questi

era ancora condomino. Non è così: la legge pone una responsabilità solidale per due anni tra il venditore e il compratore. In altri termini l'amministratore di condominio può chiedere il pagamento tanto all'uno quanto all'altro, indifferentemente e a propria scelta. Più nel dettaglio, chi diventa proprietario è obbligato insieme al precedente titolare per i contributi condominiali non ancora versati relativi (soltanto) all'anno in corso e a quello precedente. Per le morosità anteriori, ne risponde sempre e solo il venditore; per quelle successive sempre e solo l'acquirente. Questo argomento è stato rivisitato da una recente e interessante sentenza della Cassazione **[1]** per cui val la pena ripercorrere la disciplina e comprendere, in caso di **compravendita della casa, chi paga le spese di condominio arretrate**.

Il codice civile **[2]** prevede che le spese condominiali non ancora versate, relative all'anno in corso e a quello precedente, sono a carico sia del venditore che dell'acquirente. Il punto però è che la legge non specifica cosa si debba intendere con «anno in corso». Ebbene, secondo la citata sentenza della Cassazione bisogna far riferimento al periodo annuale costituito dall'**esercizio della gestione condominiale**, che però non è detto che coincida con l'anno solare (ossia dal 1° gennaio al 31 dicembre) **[3]**. In caso di inadempimento e morosità per somme relative a tale periodo di tempo, l'eventuale **decreto ingiuntivo** viene chiesto (e sarà emesso) nei confronti dell'acquirente **[4]**, che potrà poi chiamare in causa il venditore.

Dunque l'acquirente non potrà, per evitare di pagare i debiti lasciati dal precedente proprietario, opporre la sua buona fede facendo rilevare che nulla gli era stato in merito detto al momento del rogito. Come detto potrà rivalersi contro il venditore per ottenere la restituzione di quanto versato in suo conto.

Invece, per le somme ancora dovute e anteriori rispetto all'anno in corso e all'anno precedente, risponde solo chi era condomino in quel periodo, ossia il vecchio e non all'attuale proprietario. Nel caso in cui l'amministratore tuttavia agisse contro l'attuale condomino per recuperare "vecchie" somme, questi può rivalersi contro il venditore e se il contratto di compravendita contiene la clausola tipo "venduto libero da oneri ecc.", può anche chiedere un congruo risarcimento del danno.

Il chiarimento importante fornito dalla Cassazione (in passato però anche alcuni giudici di merito erano arrivati alla stessa conclusione) è dunque questo: il vincolo di solidarietà tra acquirente e venditore, per i debiti arretrati con il condominio

lasciati dal primo, funziona con riferimento all'anno dell'esercizio contabile del condominio di riferimento.

Naturalmente, se il condominio, con un'operazione contabile, dovesse portare "**a nuovo**", negli esercizi successivi, i debiti più vecchi, ossia relativi a oltre i due anni antecedenti alla data di trasferimento dell'immobile, questi non potranno essere imputati all'acquirente **[5]**.

Questo meccanismo del subentro dell'acquirente negli debiti condominiali del venditore non riguarda solo il caso di vendita dell'immobile ma anche di cessione dell'usufrutto o di acquisto all'asta.

Il vincolo di solidarietà di cui abbiamo appena parlato va poi coordinato con un'altra norma del codice civile **[6]** in base alla quale «...chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto...». Quindi a far scattare lo spartiacque dei due anni non è tanto la firma del contratto di compravendita dal notaio (il cosiddetto **rogito**) ma, come dice la norma, il momento in cui la copia autentica di tale atto viene comunicata all'amministratore (ai fini della compilazione dell'anagrafe condominiale). Quindi anche dopo la sottoscrizione dell'atto di trasferimento il venditore rimane unico obbligato per il pagamento dei contributi condominiali, sino a quando non trasmette all'amministratore copia autentica dell'atto di trasferimento (o sua certificazione), e solo da questo momento il venditore è responsabile in solido con l'acquirente, perdendo definitivamente il suo precedente stato di condomino, che passa in capo al compratore.

In ultimo una distinzione importante va fatta per quanto riguarda i due tipi di debiti che si possono avere con il condominio: quelli derivanti da **spese ordinarie** (ossia spese necessarie alla manutenzione ordinaria, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune) e e quelli da **spese straordinarie** (ad esempio ristrutturazioni o rifacimento di parti comuni). Se per le prime la responsabilità solidale opera a partire dal momento della spesa (in quanto non vanno autorizzate dall'assemblea), per le seconde invece opera da quando l'assemblea approva la spesa e autorizza l'amministratore a dar incarico alla ditta esterna di lavori.

In definitiva, in caso di **compravendita di casa, per stabilire chi paga le spese di condominio arretrate**, possiamo così sintetizzare la questione. L'acquirente deve pagare:

a) le **spese di gestione e manutenzione ordinaria** materialmente sostenute nell'anno in cui è stato comunicato il contratto di vendita all'amministratore ed in quello precedente;

b) le **spese di gestione straordinaria** che sono state deliberate dall'assemblea nell'anno in cui si è perfezionato l'acquisto. Quindi, se la necessità dei lavori straordinari era stata discussa nel corso di una serie di assemblee anteriori al rogito ma l'approvazione definitiva è avvenuta dopo la firma della compravendita, l'obbligo del pagamento delle relative quote condominiali incombe sull'acquirente anche se il venditore gli ha taciuto l'incombente spesa.

Note

[1] Cass. sent. n. 7395 del 22.03.2017: «L'obbligo di partecipazione ai contributi condominiali da parte dell'acquirente che sia subentrato nella proprietà della singola unità immobiliare ex art. 63, comma 4, disp. att. c.c. per quanto concerne l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni (es. ristrutturazione della facciata dell'edificio condominiale) deve computarsi con riferimento al periodo annuale costituito dall'esercizio della gestione condominiale, non necessariamente, coincidente con l'anno solare. È il condominio creditore a dover provare l'inerenza del credito all'anno in corso o a quello precedente al subentro dell'acquirente». **[2]** Art. 63 co. 4 disp. att. cod. civ. **[3]** Cass. sent. n. 7395/2017 - Trib. Bolzano sent. del 10 giugno 1999; Trib. Milano 8 luglio 1971. **[4]** Cass. sent. n. 23345/2008. **[5]** Trib. Milano, sent. del 23.01.2003: «l'approvazione del c.d. "saldo esercizi precedenti" (vale a dire, della "posta" inserita nell'ultimo bilancio per rappresentare il debito relativo ad una o più annualità antecedenti a quella oggetto di "rendiconto") non determina uno "spostamento" temporale del debito, che va sempre riferito all'annualità di specifica competenza. In realtà, si tratta di "un mero riepilogo contabile». **[6]** Art. 63 co. 5 disp. att. cod. civ.

Sentenza

Cassazione civile, sez. VI, 22/03/2017, (ud. 27/01/2017, dep.22/03/2017), n. 7395 Fatto FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE Il Condominio di (OMISSIS), ha proposto ricorso, articolato in due motivi, avverso la sentenza n. 3354 del 31 luglio 2015 del Tribunale di Catania; resistono con controricorso V.M. e P.F., mentre rimane intimata, senza svolgere attività difensiva, C.C.. Il Tribunale di

Catania ha accolto l'appello proposto da V.M. e P.F., ai quali il Condominio di (OMISSIS), aveva intimato decreto ingiuntivo per il pagamento della somma di Euro 4.718,25, imputabile alla "quota lavori di ristrutturazione facciata condominiale", in relazione ad intervento di manutenzione straordinaria dell'edificio approvato dall'assemblea con delibera del 30 giugno 2008. Gli intimati V.M. e P.F. avevano dedotto nell'opposizione a decreto ingiuntivo, proposta davanti al Giudice di pace di Acireale, di aver acquistato dall'ex condomina C.C. (terza chiamata in causa)

l'unità immobiliare compresa nel fabbricato condominiale soltanto in data (OMISSIS), e, dunque, oltre l'anno di gestione precedente al subentro. Il Giudice di pace aveva rigettato l'opposizione con sentenza del 16 ottobre 2013. Accogliendo

il gravame, invece, il Tribunale di Catania, ha osservato che l'obbligo di spesa oggetto di causa, attenendo a lavori di straordinaria amministrazione di parti comuni, dovesse ritenersi insorto in data 30 giugno 2008, giorno della delibera assembleare di approvazione; ha poi aggiunto che il vincolo di solidarietà ex art.

63 disp. att. c.c. tra acquirente e precedente condomino per il pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello antecedente all'alienazione funziona con riferimento all'anno "contabile". Sicchè, avendo gli oppositori contestato che

l'anno di gestione in corso al momento della compravendita del (OMISSIS) era quello corrente dal 01/07/2009 al 30/06/2010, e che l'anno di gestione precedente comprendeva il periodo dal 01/07/2008 al 30/06/2009, la spesa deliberata il 30

giugno 2008 doveva rimanere estranea all'anno antecedente entro cui opera la corresponsabilità dell'acquirente dell'unità immobiliare, non avendo il Condominio dato altrimenti prova, neppure mediante produzione di un rendiconto, che l'anno di

gestione coincidesse, piuttosto, con l'anno solare. Il primo motivo di ricorso del Condominio di (OMISSIS), deduce in rubrica "violazione o falsa applicazione di una norma di diritto". Il ricorrente sostiene che dovevano essere gli oppositori V.M. e

P.F. a dare prova del computo dell'anno precedente, agli effetti dell'art. 63 disp. att. c.c., come anno contabile e non come solare, essendo, pertanto, tale ultima

norma pienamente applicabile alla fattispecie. Il secondo motivo di ricorso denuncia violazione dell'art. 360 c.p.c., comma 5, essendo la sentenza viziata da motivazione insufficiente o contraddittoria, in quanto "mal si comprende come la sentenza di 2° grado nulla statuisca in capo all'originaria proprietaria sig.ra C.C."

Ritenuto che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità del ricorso nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375 c.p.c., comma 1, n. 5), su proposta del relatore, il presidente

ha fissato l'adunanza della camera di consiglio. Trova qui applicazione ratione temporis, attesa l'epoca di insorgenza dell'obbligo di spesa per cui è causa, l'art.

63 disp. att. c.c., comma 2 nella formulazione antecedente alla modificazione operata dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220. In forza di tale norma, chi subentra nei diritti di un condomino (e dunque, nella specie, V.M. e P.F., per effetto della compravendita del (OMISSIS)) è obbligato, solidalmente con questo (nella specie,

C.C.) al pagamento dei contributi relativi "all'anno in corso e a quello precedente". Dovendosi individuare, ai fini dell'applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 2 al caso in esame, quando sia insorto l'obbligo di partecipazione a spese condominiali per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni (ristrutturazione della facciata dell'edificio condominiale)", deve farsi riferimento alla data di approvazione della delibera assembleare che ha disposto l'esecuzione di tale intervento (30 giugno 2008), avendo la stessa delibera valore costitutivo della relativa obbligazione (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 24654 del 03/12/2010). Questo momento rileva sia per imputare l'obbligo di partecipazione alla spesa nei rapporti interni tra venditore e compratore, se gli stessi non si siano diversamente accordati, sia per accertare l'inclusione del medesimo obbligo nel periodo biennale di responsabilità solidale di entrambi verso il condominio.

L'obbligo del cessionario dell'unità immobiliare, invero, è solidale, ma autonomo, in quanto non propter rem, e, piuttosto, costituito ex novo dalla legge in funzione di rafforzamento dell'aspettativa creditoria dell'organizzazione condominiale; ma il meccanismo del subentro dell'acquirente nei debiti condominiali del suo dante causa opera unicamente nel rapporto tra il condominio ed i soggetti che si succedono nella proprietà della singola porzione immobiliare, e non anche nel rapporto interno tra alienante ed acquirente, proprio per la natura personale (e non reale) delle rispettive obbligazioni. Sicchè il compratore risponde verso il venditore soltanto per le spese condominiali sorte in epoca successiva al momento in cui egli sia divenuto condomino, mentre ha diritto di rivalersi nei confronti del suo dante causa allorchè sia stato chiamato dal condominio a rispondere di obbligazioni nate in epoca anteriore all'acquisto (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1956 del 22/02/2000). Il ragionamento seguito dal Tribunale di Catania risulta, perciò, corretto, in quanto è il condominio, il quale invochi in giudizio la responsabilità solidale dell'acquirente di un'unità immobiliare per contributi relativi alla conservazione o al godimento delle parti comuni, ad essere gravato della prova dei fatti costitutivi del proprio credito, fra i quali è certamente compresa l'inerenza della spesa all'anno in corso o a quello precedente al subentro dell'acquirente. L'anno, cui fa riferimento l'art. 63 disp. att. c.c., comma 2 deve, peraltro, essere di sicuro inteso con riferimento al periodo annuale costituito dall'esercizio della gestione condominiale, non necessariamente, perciò, coincidente con l'anno solare. La conclusione raggiunta è coerente col principio, elaborato da questa Corte, della cosiddetta "dimensione annuale della gestione condominiale" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7706 del 21/08/1996; ma anche Cass. Sez. 6 - 2, Sentenza n. 21650 del 20/09/2013), annuali essendo la durata dell'incarico dell'amministratore (art. 1129 c.c.), il preventivo delle spese ed il rendiconto (art. 1135 c.c., comma 1, nn. 2 e 3), e trova conferma in via interpretativa anche dall'art. 1129 c.c., comma 9 introdotto dalla L. n. 220 del 2012, ove si fa espresso riferimento alla "chiusura dell'esercizio". Costituisce peraltro questione di fatto, rimessa in via esclusiva al giudice di merito,

l'accertamento, necessario ai fini dell'applicazione del principio di inerenza, della data di inizio e di chiusura dell'esercizio condominiale, e quindi dell'appartenenza di un credito per contributi all'uno, piuttosto che all'altro anno di gestione, alla stregua delle prove offerte dal condominio creditore. Il secondo motivo del ricorso del Condominio di (OMISSIS), appare, poi, inammissibile, in quanto censura un vizio di motivazione insufficiente o contraddittoria, senza tener conto che la modifica dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, operata dal D.L. n. 83 del 2012, art. 54 conv. con modif. in L. n. 134 del 2012, ed applicabile nel caso di specie *ratione temporis*, consente il sindacato sulla motivazione limitatamente alla rilevazione dell'omesso esame di un "fatto" decisivo e discusso dalle parti. Il secondo motivo di ricorso è poi inammissibile anche perchè, nella sua esposizione, esso si duole, in realtà, che il Tribunale di Catania, il quale ha giudicato sull'opposizione a decreto ingiuntivo proposta dagli intimati V.M. e P.F. per negare la sussistenza del proprio debito verso il condominio opposto, non abbia comunque quanto meno accertato la responsabilità dell'altra ipotetica coobbligata solidale C.C., terza chiamata in causa dagli opposenti. Il contenuto della censura, allora, sottende un vizio di omessa pronuncia da parte del Tribunale su una domanda di condanna solidale della terza C., chiamata in causa degli opposenti, al pagamento in favore del Condominio opposto della somma già oggetto del ricorso monitorio. Di una tale domanda del Condominio verso la coobbligata C. il giudice dell'appello non risulta essere stato reinvestito mediante specifico motivo di gravame, stando a quanto indicato in ricorso nel rispetto dell'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6. Il ricorso va perciò rigettato e le spese del giudizio di cassazione, liquidate in dispositivo, vengono regolate secondo soccombenza in favore dei soli controricorrenti V.M. e P.F., non avendo svolto attività difensiva l'altra intimata C.C.. Sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi della L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, che ha aggiunto il comma 1-quater al testo unico di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13 - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata. PQM La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi Euro 1.600,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge. Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis. Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Sesta - 2 civile della Corte suprema di cassazione, il 27 gennaio 2017. Depositato in Cancelleria il 22 marzo 2017