



Acquisto appartamento da un condomino moroso: cosa rischio?

Autore : Redazione

Data: 25/02/2019

Responsabilità acquirente e venditore per i debiti condominiali: gli oneri ordinari e quelli straordinari; come si dividono le spese?

Stai per acquistare casa. Non sai nulla del venditore se non che ha ereditato



l'appartamento dai genitori e che non è più in grado di sostenere i relativi costi. Il sospetto che il proprietario possa perciò avere dei debiti con il condominio ti mette in allarme. Non vorresti difatti trovarti con degli arretrati da pagare all'amministratore di cui non sei stato messo prima a conoscenza. Prima di firmare il [compromesso](#), ti rivolgi così a un avvocato e gli chiedi: «se **acquisto un appartamento da un condomino moroso cosa rischio?**».

La risposta che il legale dovrà fornirti è esattamente quella che ti spiegheremo qui di seguito. Ti diremo non solo quali debiti condominiali si trasferiscono dal venditore all'acquirente, ma anche come fare a cautelarsi ed evitare brutte sorprese. Procederemo facendo una distinzione tra oneri condominiali ordinari (le normali "bollette" mensili dovute al condominio) e oneri straordinari (quelli cioè dovuti *una tantum*, quando è necessario far fronte a spese imprevedute ed eccezionali come ad esempio una ristrutturazione o la manutenzione di parti comuni dell'edificio).

Dunque, se ti stai chiedendo anche tu **cosa rischi se compri casa da un condomino moroso** ecco i chiarimenti che fanno al caso tuo.

Debiti condominiali: si trasferiscono sull'acquirente?

Chi acquista casa da un condomino moroso diventa corresponsabile, insieme a questi, di tutti gli oneri condominiali non versati nell'anno in corso e in quello precedente **[1]**.

Nello stesso tempo chi vende resta obbligato solidalmente con l'acquirente per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del rogito notarile (o dell'atto pubblico che ha comportato il trasferimento della proprietà).

Il problema sorge nel momento in cui bisogna stabilire **da quando sorge l'obbligazione** da parte del condomino verso il condominio nel versamento dei contributi condominiali. Secondo la Cassazione e una recente sentenza del tribunale di Roma **[2]**, per risolvere il problema bisogna fare distinzione tra i contributi dovuti per la manutenzione ordinaria e quelli per la manutenzione straordinaria. Vediamoli singolarmente.

Spese ordinarie

Le spese ordinarie vengono sostenute dall'amministratore senza bisogno di una previa autorizzazione dell'assemblea. Pertanto, l'obbligazione sorge alla fine di ogni mese, quando cioè sorge il diritto dell'amministratore alla riscossione delle relative quote.



In tali ipotesi, l'acquirente è **responsabile in solido** con il venditore per le somme da quest'ultimo dovute per all'anno in corso sia a quello precedente al rogito. In caso di **morosità**, l'amministratore deve agire nei confronti dell'acquirente poiché è questi l'unico vero condomino. Tuttavia sarà poi suo diritto chiamare in causa il venditore e rivalersi nei suoi confronti.

Col termine «Responsabilità solidale» si intende la possibilità, per il condominio, di chiedere il pagamento sia al venditore che all'acquirente, indistintamente ed a proprio piacimento (senza l'obbligo di rivolgersi prima all'uno e poi all'altro). Quindi ciascuno dei due soggetti può essere passibile della diffida e del successivo decreto ingiuntivo, almeno per quanto riguarda gli arretrati relativi all'annualità in corso e a quella anteriore. In verità, secondo alcuni giudici, la norma in commento regola solo i rapporti interni tra venditore e acquirente, mentre il condominio resta obbligato ad agire solo nei confronti di chi è l'effettivo condomino ossia l'acquirente.

Per maggiori dettagli leggi [Gli oneri condominiali in caso di vendita della casa](#).

Per le **somme dovute per i periodi anteriori**, vale a dire più datate rispetto all'anno in corso e all'anno precedente, il debito è di chi era condomino in quel periodo e non dell'attuale proprietario. Dunque l'amministratore deve agire contro il venditore.

Se però l'amministratore notifica il decreto ingiuntivo contro l'attuale condomino per recuperare "vecchie" somme richieste al condominio (ad esempio, conguagli per forniture di gas o elettricità, sanzioni, richieste di arretrati da parte del custode, ecc), questi può rivalersi contro il venditore.

Invece per tutte le quote condominiali **scadute dopo il rogito**, unico obbligato è **l'acquirente**.

Spese straordinarie

Per le spese straordinarie invece, l'obbligo viene individuato nel momento dell'approvazione della delibera dell'assemblea che ha approvato l'esborso. Pertanto, ad essere obbligato verso il condominio è colui che era proprietario al momento in cui l'assemblea ha dato il via libera ai lavori, autorizzando l'amministratore a firmare il contratto di appalto o a procedere con l'assegnazione del mandato alla ditta edile.

Per maggiori dettagli leggi: [Vendita immobile: a carico di chi son le spese di condominio?](#)



Cosa rischio ad acquistare da un condomino moroso?

In sintesi, ciò che abbiamo appena detto consente di tracciare i rischi che corre chi acquista casa da un condomino moroso. Egli innanzitutto può subire un decreto ingiuntivo per le spese ordinarie dell'anno in corso e per quello precedente. In più potrebbe rischiare di dover pagare lavori di ristrutturazione già discussi in assemblea ma ancora non deliberati in via definitiva.

Come tutelarsi da cattive sorprese

Per tutelarsi da cattive sorprese, l'acquirente può esigere dal venditore, prima della firma del preliminare, l'esibizione di un certificato, rilasciatogli dall'amministratore, in cui si dà ampia quietanza sul pagamento di tutti gli oneri di condominio passati.

Poiché infatti l'acquirente non ha diritto a ottenere informazioni riservate dall'amministratore, non essendo egli ancora condomino, può tuttavia esigere dal venditore che sia questi stessi a procurarsi la documentazione. L'amministratore allora certificherà l'eventuale regolarità con il pagamento delle spese condominiali in una dichiarazione scritta. La stessa dovrà poi essere aggiornata all'atto della firma del contratto definitivo davanti al notaio, potendo intercorrere diversi mesi tra la stipula di quest'ultimo e il precedente compromesso. Questo per quanto riguarda le **spese ordinarie**.

Invece, per star certo che non vi siano **spese straordinarie** deliberate o in corso di deliberazione, l'acquirente potrà farsi rilasciare copia delle delibere assembleari degli ultimi due anni o, in alternativa, lasciare che sia ancora una volta l'amministratore a certificare l'assenza di lavori di manutenzione in via di approvazione.

Note:

[1] Art. 63 disposizioni attuazione del codice civile co. 4 e 5.

[2] Trib. Roma sent. n. 20688/2018 del 29.10.2018.

Autore immagine: chiavi di casa Di [ArchMan](#)