



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# **Pregresse spese condominiali: il nuovo proprietario deve pagare?**

Autore: Carlos Arija Garcia | 07/09/2021



*Chi acquista un immobile è tenuto a versare anche le spese dell'anno precedente, ma non da solo. Che succede con la manutenzione straordinaria.*

Hai appena acquistato un immobile e, oltre al prezzo fissato per la compravendita,

ti viene detto che devi accollarti le spese condominiali non solo dell'anno in corso ma anche quelle dell'anno precedente. Ti viene da pensare perché mai dovresti sborsare dei soldi per qualcosa di cui non hai goduto. Sia il Codice civile sia la giurisprudenza hanno risposto alla stessa domanda che sicuramente ti sei posto anche tu: per le **pregresse spese condominiali, il nuovo proprietario deve pagare?**

Va fatta subito una distinzione. Una cosa sono le spese condominiali ordinarie, come ad esempio la pulizia delle scale e delle parti comuni, la cura del giardino condominiale, la normale manutenzione dell'ascensore, ecc. Un'altra ben diversa sono le spese legate alla manutenzione straordinaria, come ad esempio il rifacimento della facciata o la sistemazione di un danno procurato da un temporale e via dicendo. Il nuovo proprietario deve pagare le spese pregresse del condominio in entrambi i casi? Ecco cosa hanno stabilito la normativa e i giudici.

## **Spese condominiali pregresse: cosa dice la normativa?**

Il Codice civile, modificato dalla legge sulla riforma del condominio **[1]**, sancisce che «chi subentra nei **diritti di un condomino** è obbligato **solidalmente** con questo al **pagamento dei contributi** relativi all'anno in corso e a **quello precedente**» **[2]**. Significa, pertanto, che, in effetti, chi acquista un appartamento in un condominio o subentra al vecchio proprietario deve sostenere le spese ordinarie pregresse. In altre parole, il Codice sembra dirci che chi compra una casa nel 2021 deve **pagare le spese condominiali** anche del 2020, oltre a quelle dell'anno in corso.

C'è, però, una parola che non deve passare inosservata: «**Solidalmente**». Che cosa vuol dire che il nuovo proprietario paga «solidalmente» con il condominio? Questo termine richiama quello che in «legalese», cioè nel linguaggio giuridico, viene chiamata «**obbligazione solidale**», la quale coinvolge più parti a rispondere nei confronti di un creditore. Se ne deduce che sono tenuti al pagamento delle spese sia chi acquista la casa sia chi la vende. Nel caso in cui l'amministratore del condominio chieda al nuovo proprietario di versare l'intera quota relativa alle spese pregresse, l'acquirente potrà esercitare il **diritto di rivalsa** sul venditore affinché quest'ultimo gli restituisca la sua parte.

È importante sottolineare che, quando si parla di spese condominiali pregresse, ci si deve riferire a quelle relative all'**anno precedente**, senza andare troppo indietro. Per capirci: chi compra la casa nel 2021 paga solidalmente con il venditore le spese del 2020, ma non quelle del 2019 o del 2018. Con una precisazione, però: non si parla di anno solare ma di quello di esercizio della gestione condominiale, che non sempre va dal 1° gennaio al 31 dicembre. Quindi se, ad esempio, l'anno di gestione va dal 1° luglio al 30 giugno, bisognerà tenere questo periodo come dato di riferimento quando si parla di **pagare le spese condominiali pregresse**.

## **Spese condominiali pregresse: cosa dice la giurisprudenza?**

Altro aspetto importante riguarda le **spese di manutenzione straordinaria**. Il nuovo proprietario è tenuto, come abbiamo visto, a corrispondere solidalmente le spese condominiali ordinarie, cioè quelle che vanno pagate normalmente durante l'anno. Delle altre, cioè di quelle straordinarie relative agli interventi effettuati prima dell'acquisto dell'immobile, se ne deve occupare **il vecchio proprietario**, ovvero chi possedeva l'immobile **quando l'assemblea ha approvato la realizzazione dei lavori**.

Così si è espressa più volte la **giurisprudenza**. In diverse occasioni, la Cassazione ha confermato questa linea, aggiungendo inoltre che, al momento del rogito, le parti sono tenute a precisare al notaio se ci sono o meno delle delibere condominiali per eseguire dei lavori di manutenzione straordinaria decise prima di concludere la compravendita.

In base a questo fattore, non indifferente, venditore e acquirente potrebbero modificare il contratto (anche davanti al notaio, al momento del rogito) e concordare una **riduzione del prezzo di vendita dell'immobile**, per compensare il costo dei lavori che graverà sul compratore.

Che succede se il venditore tace e non comunica queste informazioni? Succede che prende in mano di nuovo il Codice civile, o meglio lo dovrà consultare **l'amministratore del condominio**. Troverà l'articolo in cui vengono stabiliti i suoi compiti **[3]** e, tra questi, c'è l'obbligo di consegnare al notaio un documento scritto con la posizione del vecchio proprietario riguardo le spese condominiali da

saldare, eventuali debiti a suo carico o a carico dell'intero condominio e/o la presenza di delibere sull'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria. Sarà questo il modo che il nuovo proprietario dell'immobile avrà non solo per capire che cosa «eredita» al momento della firma del rogito ma anche per tutelarsi da eventuali **spese non dovute** che gli vengono richieste.

## **Note**

**[1]** Legge n. 220/2012. **[2]** Art. 63 cod. civ. **[3]** Art. 1130 cod. civ.