



mmministratore manager®

ANAPIC



Rivista trimestrale di informazione, di gestione condominiale e patrimoniale a cura di ANAPIC

Anno 2 numero 1 - febbraio 2018



La ripartizione delle spese

tra condòmino uscente e condòmino entrante



di Marco Ribaldone
consulenza@anapic.it

L'esperienza insegna che, quando un'unità immobiliare in condominio viene compravenduta, l'individuazione del soggetto tenuto a farsi carico delle spese condominiali rappresenta spesso un problema. Nonché – questo è l'aspetto più delicato – un motivo di contrasto e talvolta addirittura di contenzioso.

Una veloce riflessione su questo tema, sintetica e di taglio pragmatico, può quindi risultare utile nella quotidiana gestione della vita in condominio.

La normativa di riferimento è costituita in primo luogo dal quarto e dal quinto comma dell'art. 63 disp. att. c.c., ai sensi dei quali *“Chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”* e *“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”*.

Tralasciamo solo per adesso il quinto comma, che ha una ricaduta pratica decisamente di minore impatto, e focalizziamo l'attenzione sul quarto comma e sulla solidarietà, che questa norma introduce a carico del condòmino che vende e del condòmino che acquista.

La regola base appare piuttosto semplice: in caso di vendita di un'unità immobiliare, per la quale le spese maturate alla data della cessione non siano state interamente pagate, il condominio può chiedere il pagamento di quanto dovuto anche al nuovo condòmino, nei limiti del debito relativo all'anno in cui avviene la compravendita e all'anno precedente. Al riguardo, è prassi diffusa che l'acquirente si tuteli, acquisendo l'attestazione “ufficiale” circa lo

stato del pagamento degli oneri condominiali. Non a caso ai sensi dell'art. 1130, primo comma, n. 9), c.c. l'amministratore è tenuto a *“fornire al condòmino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali”* e la violazione di questo obbligo costituisce una grave irregolarità, tale da legittimare la revoca giudiziale dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129, dodicesimo comma, n. 7), c.c.

È altresì vero che l'impegno del promittente venditore a dimostrare lo stato dei pagamenti delle spese condominiali viene spesso espressamente e specificamente inserito nel contratto preliminare, con la conseguente legittimità, qualora tale dimostrazione mancasse, della decisione del promissario acquirente di non procedere alla stipula del contratto definitivo e, quindi, all'acquisto.

≈

Tutto quanto sopra vale sicuramente per le spese ordinarie e cioè per quelle, che il terzo comma dell'art. 1118 c.c. definisce come le *“spese per la conservazione delle parti comuni”*. Ma vale anche per le spese straordinarie, legate a interventi di portata superiore alla norma e al di là dei concetti di semplice manutenzione e conservazione (rifacimento delle facciate, rifacimento del tetto, rifacimento di una pavimentazione, sostituzione della caldaia e così via)?

In effetti, le regole dettate per le spese ordinarie e per quelle straordinarie sono diverse e sono state chiarite con grande efficacia dalla pronuncia n. 10235, resa dalla Corte di Cassazione in data 2.5.2013: *“In caso di compravendita di immobile sito in condominio, la ripartizione degli oneri tra venditore ed avviene distinguendo la contribuzione ordinaria da quella straordinaria. La prima viene ripartita in ragione del momento in cui l'opera è eseguita, la seconda con riferimento ai condòmini che hanno preso parte o potevano partecipare all'assemblea che ha deliberato gli interventi”*

Come si vede, la regola è decisamente diversa. Di base, sembra di poter dire che il nuovo condòmino, il quale abbia acquistato dopo che sono stati deliberati gli interventi straordinari, non è mai gravato dal relativo onere di spesa, con la conseguenza che la regola della solidarietà prevista dal già visto art. 63, quarto comma, disp. att. c.c. non può trovare applicazione a suo carico.

Questa conclusione viene rafforzata dall'insegnamento giurisprudenziale rappresentato da Cass. 22.6.2017 n. 15547, secondo la quale, se è vero che il condominio non può chiedere a carico del condòmino uscente il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo ex art. 63 disp. att. c.c., è altrettanto vero che esso può comunque agire nei suoi confronti *“in sede di processo di cognizione o di ingiunzione ordinaria”*.

≈

Quanto esposto sinora attiene all'ipotesi della normale compravendita tra privati, effettuata nell'ambito e nell'esercizio della libertà di iniziativa e del diritto di proprietà.

Si sa, tuttavia, che le libere compravendite di immobili non sono le uniche esistenti e che esiste un rilevante fenomeno “patologico”, rappresentato dalle vendite coattive, eseguite contro la volontà del proprietario per reperire le risorse necessarie all'estinzione dei debiti di tale soggetto. Si sta

Chi paga?

evidentemente parlando delle vendite forzate, eseguite nell'ambito delle procedure esecutive o concorsuali.

Queste vendite sono caratterizzate dal c. d. "effetto purgativo", previsto dall'art. 586 Cod. Proc. Civ. [*"Avvenuto il versamento del prezzo, il giudice dell'esecuzione può (...) pronunciare decreto col quale trasferisce all'aggiudicatario il bene espropriato (...) ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie..."*] e cioè dal fatto che l'aggiudicatario di un bene immobile si ritrova proprietario di un bene "pulito", senza ipoteche e pignoramenti.

La giurisprudenza ha ben chiarito che questo "effetto purgativo" non trova applicazione ai debiti per spese condominiali: con una pronuncia del 6.5.2000, pubblicata su Arch. Locazioni 2001, 133, il Tribunale di Bologna ha statuito che l'effetto di cui sopra *"non si estende all'ipotesi di successione nel rapporto di condominio e relativamente all'onere del pagamento dei contributi condominiali ex art. 63 att. c.c."*.

La ragione è semplice: l'art. 63 disp. att. c.c. è una norma speciale tesa al rafforzamento della tutela degli interessi creditor del condominio, di cui fa parte il bene sottoposto all'esecuzione e, quindi, alla vendita forzata.

Si può, quindi, dire che la solidarietà biennale, prevista dall'art. 63 disp. att. c.c. a carico del nuovo condòmino in ordine alle spese ordinarie, opera anche a carico di chi acquista il bene non direttamente dal proprietario in forza di un contratto di compravendita, ma – per così dire – dal Tribunale per effetto di un decreto di trasferimento.

≈

Per completare la disamina relativa alle spese ordinarie resta da affrontare il tema di cui al già visto quinto comma art. 63 disp. att. c.c. [*"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"*].

Questa norma prevede una solidarietà per così dire al contrario: non si prevede che l'acquirente sia obbligato con il venditore, nella cui posizione subentra, ma che il venditore resti obbligato verso il condominio, nel quale non abita / lavora più, insieme all'acquirente e nuovo proprietario.

Si tratta, invero, di un falso problema, assai agevolmente superabile nella pratica da parte di chi abbia venduto: è infatti sufficiente procurarsi e trasmettere all'amministratore di condominio una copia autentica del contratto di compravendita.

≈

Non appare fuori luogo spendere qualche parola sulla libertà di iniziativa economica e di agire dei contraenti e sul possibile utilizzo di tale libertà in funzione di tutelare l'acquisto.

Come si è detto, chi vende un'unità immobiliare in un condominio, la cui assemblea abbia deliberato interventi straordinari (e relative spese), resta obbligato verso il condominio, mentre chi acquista tale unità non assume, al riguardo, alcun obbligo.

È tuttavia possibile che, in concreto, il permanere di questo vincolo si riveli una scomodità sia per il condòmino uscente (il quale vorrebbe non avere più a che fare e, soprattutto, non avere pendenze economiche con il suo "vecchio" condominio) sia per il condominio (che si trova esposto

al rischio di dover agire per il recupero nei confronti di un soggetto ormai privo di qualsivoglia legame con il condominio stesso, quando addirittura non "emigrato" altrove, magari in luoghi molto difficilmente raggiungibili).

In situazioni simili, nulla vieta a venditore e acquirente di disciplinare la fattispecie nel loro contratto di compravendita. Basterà, al riguardo, che i due contraenti si diano reciprocamente atto dell'esistenza della delibera relativa agli interventi straordinari ed alle relative spese e del conseguente debito ancora gravante sul venditore, attribuiscono convenzionalmente un valore economico a tale debito, convengano che il debito medesimo venga assunto dall'acquirente e tengano debitamente conto di tale stato di cose nella determinazione del prezzo dell'unità compravenduta. L'ideale sarebbe, poi, trovare la modalità perché il condominio prenda atto di questo accordo e si impegni a rispettarlo e – per quanto di sua competenza – a dargli esecuzione.

≈

Per restare in tema di libertà di iniziativa economica e di agire dei contraenti, posta in relazione al rapporto tra condòmino e condominio e alla naturale reale dell'obbligazione di pagamento delle spese, vale la pena di evidenziare che venditore e acquirente sono liberi di derogare alla normativa codicistica, pattuendo, ad esempio, che il condòmino entrante non sia solidalmente obbligato, per il biennio già visto, con il suo dante causa o che il venditore non resti obbligato verso il condominio ex art. 63, quinto comma, disp. att. c.c.

Si tratta di pattuizioni pienamente valide e del tutto legittime, ma non opponibili al condominio. Quest'ultimo, pertanto, resterà libero di far valere la solidarietà prevista per legge e, quindi, di aggredire qualsiasi soggetto individuato dalla legge come tenuto al pagamento delle spese condominiali, senza che l'acquirente e/o il venditore possano efficacemente eccepire alcunché.

≈

In conclusione:

SPESE ORDINARIE

- ✓ vendita libera tra privati con contratto di compravendita: solidarietà biennale ex art. 63 disp. att. c.c. a carico dell'acquirente e nuovo condòmino e solidarietà senza limiti di tempo ex art. 63 disp. att. c.c. a carico del venditore e vecchio condòmino;
- ✓ vendita forzata con l'intervento del Tribunale: solidarietà biennale ex art. 63 disp. att. c.c. a carico dell'acquirente e nuovo condòmino e solidarietà senza limiti di tempo ex art. 63 disp. att. c.c. a carico del venditore e vecchio condòmino;

SPESE STRAORDINARIE

- ✓ vendita libera tra privati con contratto di compravendita: obbligazione sin dall'origine in capo unicamente al condòmino che ha partecipato / avrebbe potuto partecipare alla relativa delibera;
- ✓ vendita forzata con l'intervento del Tribunale: obbligazione sin dall'origine in capo unicamente al condòmino che ha partecipato / avrebbe potuto partecipare alla relativa delibera.