

## Compravendita e pagamento dei contributi condominiali

di Corrado Sforza Fogliani\*

Su queste colonne abbiamo già trattato, sotto diversi profili, del problema relativo all'imputazione, in caso di compravendita, dei contributi condominiali pendenti; se, cioè, tenuto al relativo pagamento sia il nuovo o il vecchio proprietario. Da ultimo, abbiamo segnalato che, secondo la giurisprudenza più recente, la soluzione è da ricercarsi nella natura (ordinaria o straordinaria) dei contributi condominiali in questione. Ciò posto, si ritiene utile porre l'accento su un altro aspetto connesso all'argomento, vale a dire l'applicabilità, sempre in caso di compravendita, dell'art. 63, quarto comma, delle Disposizioni di attuazione del Codice civile; disposizione secondo la quale "chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato in solido con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente" (dove "anno" – si badi bene – è da intendersi come "anno di gestione" e non come "anno solare"). Al riguardo è da tener presente che la giurisprudenza è univocamente orientata (cfr., da ultimo, Cass. ord. n. 702 del 16.1.'15) nel ritenere che tale previsione si applichi non solo ai rapporti interni tra acquirente e alienante, ma anche nei rapporti tra quest'ultimo e il condòmino. Ciò, in quanto trattasi di "norma speciale rispetto a quella posta, in tema di comunione in generale, dall'art. 1104 cod. civ., che rende il cessionario obbligato, senza alcun limite di tempo, in solido col cedente a pagare i contributi dovuti dal cedente e non versati". Deriva da quanto precede, allora, che l'amministratore, per gli oneri non ricadenti nell'ambito temporale di applicazione del quarto comma del citato art. 63 (si pensi al caso di contributi deliberati e maturati al di fuori dell'"anno in corso" e di "quello precedente" la compravendita), potrà agire solo nei confronti dell'ex proprietario e non anche nei confronti dell'acquirente, attuale condòmino. Per un approfondimento circa la possibilità dell'amministratore di ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nei confronti del vecchio proprietario si rinvia a quanto precisato dettagliatamente su Confedilizia notizie di novembre 2016.



@SforzaFogliani

\*presidente Centro studi Confedilizia

inserito in data 18.10.2017