

Compravendita e contributi condominiali

Sull'ultimo numero di *Confedilizia notizie* abbiamo trattato dell'applicazione dell'art. 63 disp. att. cod. civ. in caso di trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare e, in particolare, della possibilità per l'amministratore di ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nei confronti del vecchio proprietario.

Ciò posto, riteniamo sia il caso, in questa sede, di fare il punto anche sulla connessa questione – non risolta dalla legge di riforma della disciplina condominiale (l. n. 220/'12) – dell'imputazione dei contributi condominiali pendenti, in caso di compravendita: se, cioè, tenuto al relativo pagamento sia il nuovo o il vecchio proprietario. Se, infatti, nei rapporti tra condominio e acquirente di un'unità immobiliare opera la regola di cui al quarto comma del citato art. 63, secondo cui “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 l'anno è da intendersi come “anno di gestione”, non come “anno solare”), nei rapporti interni tra acquirente e venditore possono verificarsi ipotesi di dubbia interpretazione.

Occorre allora evidenziare che secondo la giurisprudenza più recente la soluzione è da ricercarsi nella natura delle spese condominiali in questione. È stato infatti affermato che “in caso di vendita di un'unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione o di ristrutturazione o innovazioni, in mancanza di accordo tra le parti, nei rapporti interni tra alienante ed acquirente è tenuto a sopportarne i relativi costi chi era proprietario al momento della delibera dell'assemblea”; diversamente, laddove le spese deliberate afferiscano “alla manutenzione ordinaria, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune”, tenuto al relativo pagamento – sempreché difetti sul punto un accordo tra le parti – è chi risulta proprietario al momento in cui l'intervento viene eseguito o il servizio erogato, al momento, cioè, del “compimento effettivo dell'attività gestionale” (cfr. Cass. n. 24654 del 3.12.'10).

Il ragionamento su cui si basa questa tesi è, in sostanza, il seguente: la delibera relativa alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni ha carattere “costitutivo”, in quanto ha ad oggetto interventi che “debbono essere preventivamente” determinati dall'assemblea “nella loro quantità e qualità e nell'importo degli oneri che ne conseguono”; al contrario, la delibera concernente la manutenzione, la conservazione, il godimento dei beni comuni e l'erogazione dei servizi condominiali ha valore “dichiarativo”, giacché riguarda spese “necessarie”, riconducibili all’“esercizio della funzione amministrativa rimessa all'amministratore”. Logica conseguenza di tutto questo è che mentre nel primo caso non si può prescindere dalla volontà assembleare, così non è nella seconda ipotesi; conclusione, questa, che giustifica la differente individuazione del momento di insorgenza dell'obbligo di corresponsione dei contributi condominiali in ragione della “diversa origine della spesa alla quale il condòmino deve contribuire”.

Si tratta di una soluzione che appare condivisibile. Tuttavia non si può negare che sull'argomento vi sia incertezza dato che altre pronunce più datate si sono espresse diversamente (cfr. *Cn* genn. '09). Sicché, allo stato, l'unica soluzione utile per prevenire possibili contenziosi non può che essere quella che le parti interessate regolamentino, nell'atto di compravendita, le eventuali pendenze condominiali.

Estratto "TUTTOCONDOMINIO"

Pubblicati sullo stesso numero del Notiziario: *Regolamento condominiale; Locazione e violazione del regolamento; Polizze assicurative ed atti compiuti dall'amministratore; Assegnazione posti auto ai condòmini; Condominio e comproprietari; Vicini troppo rumorosi.*

da *Confedilizia notizie*, dicembre '16

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.