

di **Conrado Sforza Fogliani***

**La lente
sulla casa**

**Chi subentra
deve pagare**

Si è già trattato, su questa colonna, della controversa questione relativa all'imputazione dei contributi condominiali tra vecchio e nuovo proprietario in caso di compravendita dando conto, in particolare, delle pronunce della Cassazione con cui i giudici hanno cercato di trovare un compromesso fra i due opposti indirizzi formati in materia (sentenze 24654/2010 e 15547/2017).

Per completezza precisiamo, ora, che la giurisprudenza è invece concorde nel ritenere che, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà immobiliare, non può trovare applicazione, nei confronti dell'alienante, la previsione dell'articolo 63 primo comma delle Disposizioni attuative del Codice Civile in virtù della quale «per la riscossione dei contributi condominiali in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione». L'amministratore può agire ai sensi dell'articolo 63 e quindi ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo solo nei confronti del nuovo proprietario il quale, in applicazione del secondo comma della stessa disposizione, è obbligato, solidalmente con l'alienante, «al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente» (dove «anno» è da intendersi come «anno di gestione» e non «anno solare»).

Nei confronti dell'ex proprietario, invece, l'amministratore non può avvalersi della clausola di provvisoria esecutività di cui alla norma in questione, sicché - limitando il discorso al procedimento monitorio - per recuperare gli oneri non ricadenti nell'ambito temporale di applicazione del secondo comma dell'articolo 63 (si pensi al caso di contributi deliberati e maturati al di fuori dell'«anno in corso» e di «quello precedente» la compravendita), deve agire con un ordinario decreto ingiuntivo.

*Presidente
 Centro studi **Confedilizia**

@SforzaFogliani

