

Imputazione delle spese condominiali straordinarie nella compravendita immobiliare

18 Settembre 2020
Lorenzo Cottignoli

La tematica dell'imputazione delle spese condominiali straordinarie all'esito di una compravendita immobiliare impegna sovente la magistratura, sia di merito che di legittimità.

La questione diviene oggetto di *res litigiosa* in ragione di una non facile individuazione del momento in cui sorge l'obbligazione, che dà luogo alla lite tra acquirente e venditore, spesso motivata anche dalla accusa di mala fede e dunque dalla richiesta risarcitoria del danno **ex articolo 1440 codice civile**, che il primo rivolge al secondo per avere asseritamente sottaciuta la presenza di delibere che manifestavano l'intenzione del Condominio di dare luogo ad opere straordinarie, prima della stipula.

A tale problematica, e sotto il profilo del pagamento degli oneri a favore del Condominio, si aggiunge la difficoltà derivante da una frequente quanto errata convinzione tra le Parti in merito alla opponibilità al Condominio dei patti tra di essi eventualmente occorsi, in sede di stipula, per disciplinare tali oneri, nonché, non di rado, in relazione alla definizione del periodo temporale per il quale vige la solidarietà biennale in capo al nuovo acquirente.

La norma di riferimento è costituita, naturalmente, dall'**articolo 63 co. 4 Disp. Att. Codice civile**, il quale prevede 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.”*

Tale disposizione normativa consente al Condominio di agire per il pagamento degli oneri condominiali, ordinari e straordinari (poiché la norma non opera alcuna distinzione in merito), in quanto certi, liquidi ed esigibili, e dunque stabiliti, quantificati ed approvati da valida delibera assembleare, sia nei confronti del precedente proprietario, sia nei confronti del nuovo, con alcune particolarità, che di seguito analizziamo.

Come pacificamente insegna la Suprema Corte, l'azione nei confronti del cedente, che non rivesta dunque più la qualità di condomino, dovrà esperirsi nelle forme del procedimento ordinario di cognizione od in via monitoria, ma senza che si possa disporsi la provvisoria esecutorietà del decreto ingiuntivo in forza dell'articolo 63 co. 1 Disp. Att. Codice civile (mentre ben potrà disporsi detta misura ai sensi dell'articolo 642 c.p.c. ove ne ricorreranno le condizioni) (cfr. Cass. Civ. Sez. 6, 22.6.2017 n.15547)

Inoltre, **il nuovo proprietario risponderà esclusivamente per i contributi maturati nell'anno "in corso" ed in quello "precedente"**. Osserva, a tal proposito la Suprema Corte, come in tale contesto, l'arco temporale annuale *"deve, peraltro, essere di sicuro inteso con riferimento al periodo annuale costituito dall'esercizio della gestione condominiale, non necessariamente, perciò, coincidente con l'anno solare."* (Cass. Civ. Sez. 6, 22.3.2017 n. 7395).

Il punto dirimente della questione, tuttavia, risiede nel momento costitutivo dell'obbligazione di pagamento. Solo nell'anno 2010, con una pronuncia chiarificatrice dell'orientamento difforme assunto sino ad allora, **la Suprema Corte interveniva a definire il principio di diritto al quale uniformava pacificamente la propria successiva giurisprudenza**. Essa differenzia tra obbligazioni finalizzate alla manutenzione ordinaria, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune, che sorgono all'atto della loro esecuzione ed obbligazioni per oneri di manutenzione straordinaria e per innovazioni, che *"debbono essere preventivamente determinate dall'assemblea nella loro quantità e qualità e nell'importo degli oneri che ne conseguono"*. Per tali obbligazioni, relative ad oneri straordinari, *"la delibera condominiale che dispone l'esecuzione degli interventi assume valore costitutivo della relativa obbligazione in capo a ciascun condomino."* (Cass. Civ. Sez. 2, 3.12.2010 n. 24654).

Conclude la Corte, pertanto, che *"ove tali spese siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione dell'atto di trasferimento dell'unità immobiliare, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che tali opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente."* Perde dunque rilevanza il momento esecutivo della deliberazione, assumendo valenza determinante il momento deliberativo.

Quanto alla tipologia di deliberazione e alla sua effettiva attitudine a divenire atto costitutivo dell'obbligazione, precisa la successiva giurisprudenza del Supremo Collegio come tale delibera assembleare dovrà *"in ogni caso determinare l'oggetto del contratto di appalto da stipulare con l'impresa prescelta, ovvero le opere da compiersi ed il prezzo dei lavori, non necessariamente specificando tutti i particolari dell'opera, ma comunque fissandone gli elementi costruttivi fondamentali, nella loro consistenza qualitativa e quantitativa, non avendo rilievo per l'insorgenza del debito di contribuzione l'esistenza di una deliberazione programmatica e preparatoria."* (Cass. Civ. Sez. 6, 10.9.2020 n. 18793).

Si dovranno, pertanto, ritenere irrilevanti – ai fini dell'insorgenza dell'obbligazione di pagamento - **quelle delibere che, pur costituendo una linea di indirizzo per l'amministrazione, non individuano con chiarezza la ditta appaltatrice, l'entità delle opere ed il loro prezzo, ed in generale quegli elementi che corrispondono ai requisiti costitutivi del futuro contratto**.

Vero è, inoltre, che – seppur irrilevanti ai fini dell'imputazione del pagamento – tali deliberazioni "programmatiche", ove assunte antecedentemente alla stipula – vieppiù, alla sottoscrizione del contratto preliminare – laddove sottaciute all'acquirente, potrebbero costituire fonte di responsabilità per dolo incidente, ai sensi dell'articolo 1440 codice civile

Quanto ai rapporti tra acquirente, venditore e condominio, insegna la Suprema Corte che, poiché i primi rispondano solidalmente nei confronti dell'ultimo, ai sensi dell'articolo 63 co. 4 Disp. Att. Codice civile, anche per gli importi derivanti dagli oneri straordinari deliberati, nell'anno in corso ed in quello precedente alla stipula, *“l'acquirente ha diritto a rivalersi, nei confronti del proprio dante causa, per quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'articolo 63 disp. att. cod. civ”*. (cfr. Cass. Civ. 24654/2010 cit.).

Ne discende che, laddove la delibera in forza della quale sorge l'obbligazione, sia collocata nell'anno “di esercizio” corrispondente od antecedente a quello della stipula, il Condominio possa agire indifferentemente e solidalmente, per l'intero, nei confronti sia dell'acquirente, sia del venditore (per quest'ultimo, con le particolarità in ambito di azione monitoria sopra specificate). Ove l'acquirente provveda al pagamento degli importi richiesti, potrà a sua volta agire in rivalsa nei confronti del venditore, ove la deliberazione costitutiva sia stata assunta precedentemente al rogito di acquisto, e non sia stato diversamente pattuito tra le Parti. A tal proposito, chiarisce la Suprema Corte come i patti stipulati nell'ambito della compravendita non siano opponibili al Condominio (cfr. Cass. civ. 15547/2017 cit), che pertanto rimarrà libero di agire, in virtù delle disposizioni di legge, nei confronti di entrambi i contraenti, responsabili solidalmente.

TAG: *condominio, vendita, immobili*

Avvertenza

La pubblicazione di contributi, approfondimenti, articoli e in genere di tutte le opere dottrinarie e di commento (ivi comprese le news) presenti su Filodiritto è stata concessa (e richiesta) dai rispettivi autori, titolari di tutti i diritti morali e patrimoniali ai sensi della legge sul diritto d'autore e sui diritti connessi (Legge 633/1941). La riproduzione ed ogni altra forma di diffusione al pubblico delle predette opere (anche in parte), in difetto di autorizzazione dell'autore, è punita a norma degli articoli 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della menzionata Legge 633/1941. È consentito scaricare, prendere visione, estrarre copia o stampare i documenti pubblicati su Filodiritto nella sezione Dottrina per ragioni esclusivamente personali, a scopo informativo-culturale e non commerciale, esclusa ogni modifica o alterazione. Sono parimenti consentite le citazioni a titolo di cronaca, studio, critica o recensione, purché accompagnate dal nome dell'autore dell'articolo e dall'indicazione della fonte, ad esempio: Luca Martini, La discrezionalità del sanitario nella qualificazione di reato perseguibile d'ufficio ai fini dell'obbligo di referto ex. art 365 cod. pen., in "Filodiritto" (<https://www.filodiritto.com>), con relativo collegamento ipertestuale. Se l'autore non è altrimenti indicato i diritti sono di Inforomatica S.r.l. e la riproduzione è vietata senza il consenso esplicito della stessa. È sempre gradita la comunicazione del testo, telematico o cartaceo, ove è avvenuta la citazione.