

La Cassazione interviene sulla ripartizione degli oneri condominiali in caso di vendita

Arretrato, solidarietà limitata
L'acquirente paga solo per gestione in corso e precedente

Pagine a cura
DI GIANFRANCO DI RAGO

Chi acquista casa in condominio non può essere obbligato a pagare le spese non versate dal venditore, se non limitatamente a quelle pertinenti alla gestione annuale in corso e a quella precedente. E questo nemmeno se il regolamento condominiale prevede diversamente, addossando al nuovo condomino l'intero debito maturato da quello precedente.

quale impone all'acquirente la solidarietà nel pagamento delle obbligazioni condominiali limitatamente a quelle maturate nella gestione annuale in corso e in quella precedente rispetto alla data del trasferimento di proprietà, avrebbe potuto essere derogata, a certe condizioni, da un regolamento condominiale di natura contrattuale. L'art. 72 disp. att. c.c. prevede infatti la non derogabilità, da parte del regolamento, delle

disposizioni contenute negli artt. 63,66,67 e 69 delle medesime disposizioni di attuazione. Tuttavia, secondo la Corte di appello di Torino, detta inderogabilità avrebbe dovuto essere interpretata in maniera meno restrittiva. Secondo i giudici, infatti, detta disposizione avrebbe avuto la finalità di evitare che un regolamento condominiale potesse escludere l'accollo al condmino acquirente dei debiti lasciati dal venditore

nei limiti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c.. In altre parole scopo della norma sarebbe stato quello di blindare la solidarietà del nuovo acquirente per le obbligazioni condominiali maturate nella gestione annuale in corso e in quella precedente, garanzia che nemmeno un regolamento di natura contrattuale avrebbe potuto far venir meno. Al contrario la normativa in questione sarebbe stata derogabile laddove la

disposizione regolamentare avesse voluto ampliare detta garanzia e prevedere un acollo integrale al nuovo proprietario dei debiti accumulati dal precedente condomino, quindi anche oltre quelli maturati nel biennio. Detta ricostruzione interpretativa, secondo la Corte di appello, sarebbe derivata dalla natura cosiddetta propter rem dei predetti debiti, essendo

continua a pag. 28

http://www.milanofinanza.it - questa copia è concessa in licenza esclusiva all'utente 'cons_dirago' - http://www.italiaoggi.it

Il caso concreto. Nella specie il soggetto che aveva acquistato un appartamento sito in un edificio condominiale era stato coinvolto nella procedura di recupero del credito promossa dal medesimo condominio nei confronti del venditore in mora nel pagamento degli oneri relativi ai beni e ai servizi comuni. Il regolamento condominiale, infatti, prevedeva che andassero posti a carico del nuovo proprietario anche i debiti maturati dal precedente condomino. Nel caso in questione l'assemblea aveva quindi deliberato di imputare all'acquirente l'intero debito risultante a bilancio relativamente all'unità immobiliare oggetto del trasferimento di proprietà, chiedendo all'amministratore di procedere al recupero forzoso del credito in caso di mancato pagamento spontaneo. Il nuovo proprietario aveva però impugnato la delibera dinanzi al Tribunale di Torino, chiedendone la declaratoria di nullità per violazione degli articoli 63 e 72 delle disposizioni di attuazione del codice civile, contestando quindi anche la validità della menzionata disposizione regolamentare. Il condominio si era costituito in giudizio sostenendo la piena legittimità di quest'ultima e la conseguente validità della delibera impugnata, che ne costituiva semplice esecuzione. Il tribunale, tuttavia, aveva ritenuto nulle sia la disposizione regolamentare sia l'impugnata deliberazione. Di qui l'appello interposto dall'amministratore del condominio, il quale era stato viceversa accolto dai giudici di secondo grado, i quali avevano affermato il principio secondo cui la disposizione di cui all'art. 63 disp. att. c.c., la

AXA logo
Fondi assicurativi Unit Linked
AXA Assicurazioni
AXA MPS Assicurazioni Vita
AXA MPS Assicurazioni DAC
Fondi Pensione Aperti
AXA Assicurazioni
AXA MPS Assicurazioni Vita

Niente deroghe in regolamento

segue da pag. 27

gli stessi relativi a spese oggettivamente connaturate al bene immobile di proprietà esclusiva al cui servizio sono poste le parti comuni, a prescindere dai mutamenti soggettivi derivati dai relativi trasferimenti di proprietà. La decisione dei giudici di appello torinesi, evidentemente, non aveva però convinto il condomino acquirente, il quale si era infatti affrettato a impugnare la sentenza dinanzi alla Suprema corte.

La decisione della Cassazione. I giudici di legittimità hanno quindi dovuto valutare la correttezza dell'opzione interpretativa avallata dalla Corte di appello di Torino e in base alla quale il limite temporale fissato dall'art. 63 disp. att. c.c. per il pagamento dei contributi condominiali pregressi da parte del condomino subentrante a precedente condomino moroso costituirebbe, per usare le parole della Cassazione, un limite inderogabile, ma soltanto nel limite minimo e non anche in quello massimo. Quindi, come detto, nella specie si trattava di stabilire se la deroga al contenuto della predetta disposizione potesse essere operata con un regolamento contrattuale per le morosità condominiali arretrate anche oltre il biennio precedente all'acquisto dell'unità immobiliare sita in condominio.

La riferita lettura combinata degli articoli 63 e 72 delle disposizioni di attuazione del codice civile è stata però cassata dalla Suprema corte per due ordini di motivi. In primo luogo la seconda sezione civile della Cassazione ha evidenziato l'originaria estraneità dell'acquirente alla volontà contrattuale espressa nel regolamento condominiale a cui il medesimo, stando all'interpretazione avallata dai giudici di appello, dovrebbe soggiacere nel rimanere vincolato alle spese condominiali pregresse anche oltre il predetto biennio. A questo proposito i giudici di legittimità hanno evidenziato come una tale lettura delle predette disposizioni di legge allenterebbe una inidonea condizione di incertezza sui limiti della responsabilità solidale del nuovo acquirente per i debiti condominiali pregressi, che si tradurrebbe a sua volta in un possibile ostacolo alla circolazione dei beni immobili.

In secondo luogo, in maniera sicuramente più decisiva, la Suprema corte ha evidenziato come il ragionamento seguito nella specie dai giudici di merito poggiasse su un errato assunto di diritto. La Corte di appello di Torino, infatti, aveva ritenuto che il regolamento condominiale di natura contrattuale potesse

derogare, nei termini già visti, all'art. 63 disp. att. c.c. per via della ritenuta natura propter rem dei debiti maturati, in quanto connessi a obbligazioni correlate all'utilizzo dei beni e dei servizi comuni. Questa conclusione, tuttavia, è stata ritenuta erronea dai giudici di legittimità, in quanto, si legge nella sentenza in questione, «univocamente esclusa dal-

la giurisprudenza di questa Corte». A questo proposito è stato quindi richiamato il precedente di cui alla sentenza n. 2979 del 27/02/2012 con la quale la medesima sezione della Suprema corte aveva stabilito che la responsabilità solidale dell'acquirente di una porzione di proprietà esclusiva per il pagamento dei contributi dovuti al condominio dal venditore è

limitata al biennio precedente all'acquisto, trovando applicazione l'art. 63 disp. att. c.c. e non già l'art. 1104 c.c., norma dettata in materia di comunione e la quale prevede che il cessionario del partecipante sia tenuto in solido con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati. È questo perché, secondo quanto disposto dall'art. 1139 c.c., le norme

sulla comunione in generale si estendono al condominio soltanto in mancanza di apposita disciplina. Nel caso in questione, quindi, secondo il ragionamento seguito dalla Suprema corte, il disposto dell'art. 63 disp. att. c.c. rappresenta disposizione specifica che preclude l'applicabilità della norma generale di cui all'art. 1104 c.c.

Reproduzione riservata

CNP PARTNERS		
CNP Alpbank Aggressivo	106,68	11/12/2018
CNP Alpbank Bilanciato	107,57	15/04/2019
CNP Alpbank Dynamic	139,72	15/04/2019
CNP Alpbank Substano	114,84	15/04/2019
CNP CIS Aggressivo	118,92	15/04/2019
CNP CIS Dinamico	105,29	15/04/2019
CNP CIS Equilibrato	103,67	15/04/2019
CNP CIS Moderato	104,32	15/04/2019
CNP CIS Pluriassetto	109,62	15/04/2019
CNP CIS Total Return	92,88	15/04/2019
CNP CIS Essenziale	118,92	15/04/2019
CNP Aggressivo	110,12	10/03/2017
CNP Dynamic Structured Opp	105,75	18/08/2017
CNP Equilibrato	100,80	10/04/2015
CNP Fidelity	113,52	15/04/2019
CNP Fondo Intorno Caritas IV	84,17	04/03/2019
CNP Fondo Intorno Caritas V	114,88	16/03/2017
CNP Linea Aggressiva	105,58	15/04/2019
CNP Linea Conservativa	100,48	15/04/2019
CNP Dinamico	109,61	15/04/2019
CNP Moderato	104,74	15/04/2019
CNP Protezione	96,81	13/02/2019
CNP Fidelity	105,39	15/04/2019
CNP V&B Alternativa	98,68	15/03/2017
Dynamo Recovery	105,58	15/04/2019
Linea Prudente	102,70	15/04/2019
Linea Bilanciata	101,93	15/04/2019
Linea SF	108,57	15/04/2019
Linea Total Return	92,85	15/04/2019
Linea ESG Risk Return Engineering	102,45	15/04/2019
IB Plus Conservativa	98,95	15/04/2019
IB Plus Moderna	100,02	15/04/2019
IB Plus Crescita	101,18	15/04/2019
CB Intorno	100,00	28/05/2017
CB Outrigger	100,00	28/05/2017
CB Balanced	100,00	28/05/2017
CB Growth	100,00	28/05/2017
CB Dinamico Growth	100,00	28/05/2017
Linea Azionario Europa Focus Italia	99,87	16/03/2017

WORLDWIDE CAPITAL FUNDS			
Comparto	Classe	NAV	Valore al
GlobalStrategy	GR1	47,62	17/04/2019
	GR2	41,21	17/04/2019
	GR3	59,81	17/04/2019
Helvetia World Equity	HE1	21,56	17/04/2019
	HE2	21,55	17/04/2019
	HE3	11,14	17/04/2019
Fidelity Growth	FD1	25,70	17/04/2019
	FD2	19,59	17/04/2019
	FD3	29,47	17/04/2019
Worldwide Equity	WEL1	12,22	18/11/2018
	WEL2	10,05	18/11/2018
	WEL3	15,50	18/11/2018
	WEL4	12,51	18/11/2018
	WEL5	10,48	18/11/2018
	WEL6	18,81	18/11/2018

CF life Sede e Direzione Generale: 00146 ROMA, Via Paolo di Dono, 33

COMPAGNIA DI ASSICURAZIONI S.p.A.

Valore al	Euro
CF LIFE BILANCIATO 05/04/2019	6,020
CF LIFE AZIONARIO 05/04/2019	5,150

www.cfassicurazioni.com

L'altro quotidiano per l'impresa. Quello nuovo.

helvetia La tua Assicurazione svizzera

Helvetia Vita S.p.A. Compagnia Italo Svizzera di Assicurazioni sulla Vita S.p.A.
Sede Legale Via G. B. Cassino, 21 - 20139 Milano - Tel. 02 53.51.1 - Fax 02 53.72.83 - Email: PEC: helvetia@helvetia.it - www.helvetia.it - Capitale Sociale € 47.594.000 Iva - Num. Iscr. del Reg. delle Imprese di Milano, C.F. e P. IVA 03215910962 - R.E.A. n. 102789 - Isola. Abto Impresa di Ass. n. 109142 - Iscrizione Albo Gruppi Assicurativi, n. d'ordine 031 - Società soggetta alla Direzione ed al Coordinamento della Helvetia Compagnia Svizzera d'Assicurazioni SA, Rappresentanza Generale e Direzione per l'Italia - Società con unico Socio - Imp. Aut. all'est. dello uso, sulla Vita con Prov. ISVAP n. 1970 del 4 dicembre 2001 (G.U. del 12/12/2001 n. 288)

BANCASSICURAZIONE

UNIT LINKED		
UNIDESIO 760071	12,916	05/04/2019
UNIDESIO 760072	13,276	05/04/2019
UNIDESIO 760073	13,331	05/04/2019
UNIDESIO 760075	12,955	05/04/2019
UNIDESIO 760078	12,076	05/04/2019
UNIDESIO 760080	12,310	05/04/2019
UNIDESIO 760082	12,118	05/04/2019
UNIDESIO 760085	10,671	05/04/2019
UNIDESIO 760091	10,927	05/04/2019
UNIDESIO 760093	10,392	05/04/2019
UNIDESIO 760098	12,573	05/04/2019
UNIDESIO 760099	11,665	05/04/2019
UNIDESIO 760102	11,612	05/04/2019
UNIDESIO 760101	11,367	05/04/2019
UNIDESIO 760105	10,350	05/04/2019
UNIDESIO 760109	11,667	05/04/2019
UNIDESIO 760125	12,453	05/04/2019
UNIDESIO 760130	10,394	05/04/2019
UNIDESIO 760140	11,704	05/04/2019
UNIDESIO 760147	12,156	05/04/2019
UNIDESIO 760149	12,001	05/04/2019
UNIDESIO 760150	12,030	05/04/2019
UNIDESIO 760156	10,850	05/04/2019
UNIDESIO 760157	13,001	05/04/2019
UNIDESIO 760159	12,270	05/04/2019
UNIDESIO 760169	15,234	05/04/2019
UNIDESIO 760170	13,812	05/04/2019
UNIDESIO 760171	12,547	05/04/2019
UNIDESIO 760179	12,082	05/04/2019
UNIDESIO 760183	11,760	05/04/2019
UNIDESIO 760185	11,402	20/12/2018
UNIDESIO 760190	11,261	20/12/2018
UNIDESIO 760187	11,283	20/12/2018
UNIDESIO 760192	11,769	20/12/2018
UNIDESIO 760193	12,272	20/12/2018
UNIDESIO 760194	11,162	20/12/2018
UNIDESIO 760202	12,243	20/12/2018
UNIDESIO 760203	13,191	20/12/2018
UNIDESIO 760205	10,818	20/12/2018
UNIDESIO 760206	10,771	20/12/2018
UNIDESIO 760210	12,766	20/12/2018
UNIDESIO 760216	11,255	20/12/2018
UNIDESIO 760218	11,704	20/12/2018
UNIDESIO 760235	9,915	20/12/2018
UNIDESIO 760219	10,251	20/12/2018
UNIDESIO 760258	9,657	20/12/2018

UNIT LINKED - FONDI INTERNI

AZZOGGIO CONSERVATIVO	6,301	20/12/2018
AZZOGGIO DYNAMIC	5,923	20/12/2018
AZZOGGIO EQUILIBRATO	6,662	20/12/2018
UNIDESIO PROGETTO	11,299	20/12/2018
UNIDESIO ABBONATO	11,267	20/12/2018
UNIDESIO ATTIVO	12,582	20/12/2018
UNIDESIO VIVACE	12,786	20/12/2018
OBBLIGAZIONARIO MISTO	10,211	20/12/2018
AZZONARIO EURO	9,611	20/12/2018
AZZONARIO GLOBALE	12,390	20/12/2018
BILANCIATO	11,570	20/12/2018
CONSERVATIVO	10,229	20/12/2018
BONDI MIX	10,561	20/12/2018
BALANCIATO	11,507	20/12/2018
GLOBAL EQUITY	14,693	20/12/2018
UNIDESIO OBLIG. BREVE TERMINE	10,654	20/12/2018
UNIDESIO OBLIG. MEDITERMINE	10,654	20/12/2018
UNIDESIO AZ. AREA EURO	12,066	20/12/2018
UNIDESIO AZ. INTERNAZIONALE	16,736	20/12/2018
OBBIETTIVO DYNAMIC	9,766	20/12/2018
OBBIETTIVO EQUILIBRATO	10,332	20/12/2018
OBBIETTIVO AGGRESSIVO	8,577	20/12/2018
PICK 25	8,618	20/12/2018
FUNDO OPPORTUNITA'	9,201	20/12/2018
FUNDO STABILITA' ARCA	9,160	20/12/2018
FUNDO CRESCITA ARCA	8,926	20/12/2018
PROGETTO STABILITA' CLASSE A	9,700	20/12/2018
PROGETTO STABILITA' CLASSE I	9,250	20/12/2018
PROGETTO ARMONIA CLASSE A	9,289	20/12/2018
PROGETTO ARMONIA CLASSE I	10,000	20/12/2018
PROGETTO CRESCITA CLASSE A	9,221	20/12/2018
PROGETTO CRESCITA CLASSE I	10,000	20/12/2018
PROGETTO GENERAZIONE CLASSE A	10,000	20/12/2018
PROGETTO GENERAZIONE CLASSE I	10,000	20/12/2018

FPA SOLUZIONI PREVIDENTE - LINEE

LINEA 1 - FASCIA B	12,272	20/03/2019
LINEA 2	13,775	20/03/2019
LINEA 3 - FASCIA A	14,156	20/03/2019
LINEA 2 - FASCIA B	14,491	20/03/2019
LINEA 3	14,219	20/03/2019
LINEA 2 - FASCIA A	14,530	20/03/2019
LINEA 3 - FASCIA B	15,652	20/03/2019

INDEX LINKED

INDEX EuroCrescita 2014	109,174	19/12/2018
LINEA 1	11,275	20/03/2019
LINEA 1 - FASCIA A	12,477	20/03/2019

CANALI TRADIZIONALI

ATTIVO SPECIFICO		FPA DIVERSIFUSSE - LINEE			
HELVETIA QUANTITARIO	100,350	19/12/2018	COMPARTO CRESCITA	15,60	30/11/2018
HELVETIA TIRSAURA - EL 01-2014	117,345	19/12/2018	COMPARTO DINAMICA	15,73	30/11/2018
HELVETIA TIRSAURA - EL 04-2014	98,193	19/12/2018	COMPARTO GARANZIA	15,29	30/11/2018
FPA HELVETIA DOMANI - LINEE		UNIT LINKED - FONDI INTERNI			
LINEA GARANTITA'	12,290	31/01/2019	HELVETIA WORLD EQUITY	163,619	27/12/2018
LINEA BILANCIATO	13,571	31/01/2019	HELVETIA RIBUBBLE BALANCED	210,570	27/12/2018
LINEA OBBLIGAZIONARIO	12,815	31/01/2019	HELVETIA WORLD BOND	185,130	27/12/2018
LINEA AZIONARIO	10,922	31/01/2019	HELVETIA GLOBAL BALANCED	171,159	27/12/2018
FPA HELVETIA ARCA - FONDI INTERNI		FONDI OPPORTUNITA'			
HELVETIA MULTIMANAGER FLESSIBILE	14,130	27/12/2018	FONDO CONSERVATIVO	9,286	20/12/2018
HELVETIA MULTIMANAGER EQUITY	13,420	27/12/2018	FONDO SVILUPPO	9,167	20/12/2018
INDEX LINKED		FONDI OPPORTUNITA'			
HELVETIA RIBUBBESCIENZA	96,581	19/12/2018	UNIBOND	9,766	20/12/2018
			PIR ITALIA	8,131	20/12/2018
			PATIM DIVERSIFICAZIONE GLOBALE	9,205	20/12/2018

www.helvetia.it

http://www.milanofinanza.it - questa copia è concessa in licenza esclusiva all'utente 'cons_dirago' - http://www.italiaoggi.it