

Per la Cassazione ci si può avvalere del decreto ingiuntivo anche senza il riparto

Spese straordinarie a chi vende

Risponde chi era proprietario all'epoca della delibera

Pagina a cura
di GIANFRANCO DI RAGO

Per le spese straordinarie condominiali risponde chi era proprietario all'epoca dell'adozione della relativa delibera, anche se il riparto delle stesse sia stato approvato successivamente alla vendita dell'unità immobiliare di proprietà esclusiva. Per il recupero del credito il condominio potrà quindi avvalersi della più celere procedura per decreto ingiuntivo, anche se allo stesso non potrà essere riconosciuta efficacia esecutiva immediata ove al momento della ripartizione della spesa comune il debitore non rivesta più la qualità di condomino. Questi i chiarimenti contenuti nella recente ordinanza n. 15547 della sesta sezione civile della Cassazione, pubblicata lo scorso 22 giugno 2017, che consente di illustrare meglio alcuni aspetti pratici legati alla vendita delle unità immobiliari site in condominio, che spesso danno luogo a complicate controversie tra acquirente, venditore e condominio.

Il caso concreto. L'assemblea di un condominio aveva deliberato nell'anno 2000 una serie di lavori di manutenzione straordinaria, successivamente eseguiti tra il 2000 e il 2002. Un condomino, che aveva venduto il proprio appartamento nel 2003, non aveva versato alcunché per tali spese, anche dopo che le stesse erano state definitivamente ripartite tra i comproprietari con una delibera del 2006. L'amministratore condominiale aveva quindi incaricato il proprio legale di fiducia di richiedere un decreto ingiuntivo nei confronti del vecchio condomino per l'intero importo pro quota non versato. Quest'ultimo si era prontamente opposto, ma il tribunale aveva integralmente confermato il provvedimento monitorio. La sentenza, impugnata dinanzi alla Corte di appello di L'Aquila, era stata a sua volta confermata e, quindi, al vecchio condomino non era rimasta altra soluzione che quella di adire la Suprema corte. Quest'ultimo si lamentava del fatto di non essere il legittimo destinatario dell'ordine di pagamento richiesto e ottenuto dal condominio nei suoi confronti. Infatti, sebbene i lavori in questione fossero stati deliberati quando lo stesso rivestiva ancora la qualità di condomino, le relative spese erano state ripartite pro quota tra i comproprietari soltanto nel 2006, a distanza di tre anni dal passaggio di proprietà dell'unità immobiliare. Poiché, quindi, l'art. 63 disp. att. c.c. consente al condominio di agire in via monitoria in base

Il principio di diritto

Il pagamento pro quota delle spese sostenute dal condominio per l'effettuazione di lavori straordinari sulle parti comuni spetta al soggetto che era proprietario dell'unità immobiliare alla data dell'adozione della delibera assembleare che li abbia approvati, anche se prima o durante lo svolgimento dei medesimi la stessa sia stata trasferita a terzi e anche ove il riparto delle spese sia stato approvato dall'assemblea successivamente a tale trasferimento. In quest'ultimo caso, per il recupero del credito nei confronti del precedente proprietario, il condominio potrà avvalersi della procedura per decreto ingiuntivo, ma al provvedimento non potrà essere attribuita efficacia esecutiva immediata ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., poiché al momento dell'adozione della delibera di ripartizione della spesa il debitore non rivestiva più la qualità di condomino

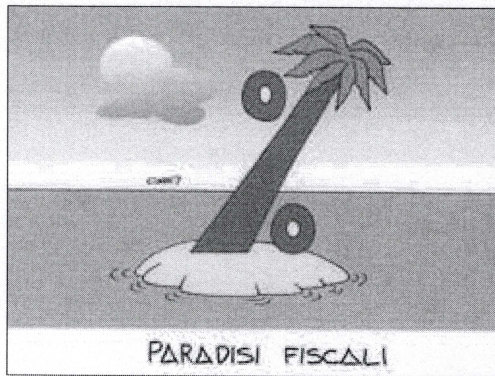
allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore non avrebbe più potuto richiedere il pagamento a un soggetto che a quella data non era più condomino.

Chi risponde delle spese condominiali in caso di vendita dell'unità immobiliare? Si tratta di un problema pratico che riguarda più o meno tutti quelli che acquistano un immobile in condominio e che spesso ingenera parecchi dubbi. In ogni caso occorre sempre tenere distinto il rapporto obbligatorio che intercorre tra il condominio e i condomini debitori da quello venutosi a creare tra venditore e acquirente con l'atto di compravendita.

Il principio generale che regola il pagamento delle spese condominiali è quello per cui le stesse incombono sul soggetto che risulta proprietario dell'unità immobiliare nel momento in cui esse sono maturate. Ma vi sono alcune eccezioni. Oggi l'acquirente ha maggiore certezza di poter ottenere dal venditore una dichiarazione scritta dell'amministratore relativamente allo stato dei propri pagamenti (in modo da poterne tenere conto negli accordi contrattuali sottesi alla vendita). In ogni caso le spese maturate prima del passaggio di proprietà restano per la maggior parte in capo al vecchio proprietario, anche se l'art. 63 disp. att. c.c. prevede una solidarietà dell'acquirente relativamente a quelle della gestione annuale in corso e di quella immediatamente precedente (quindi anche se sorte nel periodo in cui quest'ultimo non era ancora proprietario). La predetta solidarietà mira a garantire al condominio maggiori chance di recuperare almeno una parte del credito vantato in relazione a una data unità immobiliare. L'acquirente che sia stato costretto a pagare queste spese all'amministratore condominiale avrà però titolo per recuperarle nei confronti del venditore.

A questo proposito vi è anche da osservare come il nuovo art. 63 disp. att. c.c. introdotto con la riforma del 2012 abbia al contrario previsto una forma di solidarietà del vecchio condomino per le spese comuni maturate successivamente alla vendita dell'immobile (che, quindi, per il principio generale sopra ricordato, incomberanno solo sull'acquirente). La predetta disposizione prevede infatti che il condominio che trasferisca la proprietà

la Suprema corte si è aggiunta poi anche l'ulteriore variabile della ritardata ripartizione della relativa spesa). In questi casi, infatti, il condomino che venda l'unità immobiliare a lavori in corso (oppure già deliberati ma ancora non iniziati) può ritenere di non doverne sostenere il costo, in tutto o in parte, perché a goderne sarà il nuovo proprietario. Inoltre, se i lavori non sono ancora iniziati, potrebbe addirittura tacere la circostanza all'acquirente. In



realtà, come ribadito dalla Cassazione nell'ordinanza in questione, il momento costitutivo dell'obbligazione del condomino nei confronti del condominio per le spese straordinarie è quello della data dell'approvazione della delibera assembleare che ha disposto l'esecuzione degli stessi, indipendentemente dalla data di avvio e completamento dei medesimi. Di conseguenza opera bene l'amministratore condominiale che pretenda il pagamento di queste spese da chi era condomino (ossia proprietario dell'unità immobiliare) alla data dell'adozione della deliberazione, anche se poi successivamente questi abbia trasferito a terzi il relativo diritto di proprietà.

Occorre ricordare come in questi casi la strada maestra per venditore e acquirente sia quella di affrontare e risolvere la situazione controversa già

in sede contrattuale, inserendo delle specifiche clausole di manleva o intervenendo sul prezzo della compravendita, evitando così di trascinare il problema in avanti e costringere il condomino ad attivarsi nei confronti di una delle due parti per il recupero del credito. Se, infatti, queste ultime avranno risolto la questione anticipatamente, si regoleranno di conseguenza nei confronti dell'amministratore, versando al medesimo le somme dovute. I reciproci rapporti di dare/avere resteranno disciplinati nel negozio di compravendita e, proprio perché di origine contrattuale, i relativi patti saranno comunque inopponibili al condominio.

Nella predetta ordinanza la Suprema corte ha anche avuto modo di chiarire un altro interessante aspetto. Nel caso in questione, come anticipato, la delibera di ripartizione dei lavori straordinari aveva seguito di qualche anno l'effettiva ultimazione degli stessi. Il condomino nei cui confronti era stato richiesto e ottenuto dal condominio il decreto ingiuntivo ne aveva quindi ulteriormente contestato la legittimità

perché il presupposto richiesto dall'art. 63 disp. att. c.c. (ovvero la delibera di ripartizione) si era verificato allorché il medesimo non rivestiva più la qualità di condomino. Per questo motivo, non essendo il medesimo più legittimato a partecipare all'assemblea condominiale che aveva approvato il predetto riparto, la

relativa delibera non avrebbe potuto essere validamente utilizzata contro di lui ai fini dell'ottenimento dell'ingiunzione giudiziale. Sul punto la Cassazione ha però evidenziato come la delibera di ripartizione delle spese abbia la più limitata funzione di permettere la dichiarazione giudiziale dell'immediata esecutività del decreto ingiuntivo (anche nonostante la successiva opposizione del debitore), fermo restando il diritto del condominio di azionare in giudizio il proprio credito, tanto in sede di processo di cognizione quanto in sede di processo di ingiunzione (senza la clausola di immediata esecutività).

© Riproduzione riservata

