

Il chiarimento della Corte di cassazione in tema di responsabilità dell'acquirente

## Debiti pregressi, no al pro quota

### Il neo condomino non risponde direttamente verso terzi

Pagine a cura  
di GIANFRANCO DI RAGO

Il nuovo condomino non risponde in via diretta verso i terzi dei debiti contratti dal precedente condomino prima dell'acquisto dell'unità immobiliare. Con la sentenza n. 12580 dello scorso 25 giugno 2020, la sesta sezione civile della Corte di cassazione ha fornito un ulteriore e interessante chiarimento in tema di responsabilità dell'acquirente dell'unità immobiliare compresa in condominio.

**Il caso concreto.** Nella specie il creditore del condomino aveva richiesto il pagamento pro quota anche a un condomino che aveva però acquistato l'appartamento in epoca successiva al sorgere del credito. Quest'ultimo, ricevuta la notifica del titolo e del precetto, aveva quindi spiegato opposizione all'esecuzione. Ottenuto un provvedimento favorevole, quest'ultimo era stato appellato dal creditore e la

#### Il principio di diritto

Non può essere obbligato in via diretta verso il terzo creditore, neppure per il tramite del vincolo solidale di cui all'art. 63 disp. att. c.c., chi non fosse condomino al momento in cui sia insorto l'obbligo di partecipazione alle relative spese condominiali. L'art. 1104 c.c. è relativo ai soli debiti nei confronti degli altri comunisti, come reso evidente dall'impiego del termine «contributi»

Corte gli aveva dato ragione, appellandosi al disposto dell'art. 1104 c.c., il quale prevede la responsabilità solidale del cessionario del partecipante alla comunione per i contributi da questo dovuti e non versati.

**Chi risponde delle spese condominiali in caso di vendita dell'unità immobiliare?** Si tratta di un problema pratico che riguarda tutti quelli che acquistano un immobile in condominio e che spesso ingenera parec-

chi dubbi. In ogni caso occorre sempre tenere distinto il rapporto obbligatorio che intercorre tra il condomino e i condomini debitori da quello venutosi a creare tra venditore e acquirente con l'atto di compravendita. Occorre poi ulteriormente distinguere il rapporto tra i condomini o i terzi per le obbligazioni contratte dall'amministratore nell'interesse del condominio. In ogni caso il principio generale che regola il pagamento delle spese condominiali è quello per cui

le stesse incombono sul soggetto che risulta condomino nel momento in cui esse sono maturate, poiché la relativa obbligazione è strettamente legata alla proprietà (o alla titolarità di altro diritto reale) dell'unità immobiliare.

**I rapporti tra il condomino e il condomino.** L'art. 63 disp. att. c.c. prevede però due eccezioni al principio di cui sopra, limitatamente al rapporto tra condomino e condomino. In primo luogo una solidarietà dell'acquirente dell'immobile relativamente alle spese 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 condomino 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.

Vi è poi anche 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, inciderebbero solo sull'acquirente). La predetta disposizione prevede che il condomino che trasferisca la proprietà (o altro diritto reale) relativo all'immobile resti obbligato solidalmente con l'acquirente per i contributi maturati fino al momento in cui sia stata trasmessa all'amministratore copia autentica del relativo titolo. Chi vende, quindi, non può disinteressarsi del tutto delle vicende condominiali successive alla cessione del diritto di proprietà, essendo tenuto in via prudenziale a comunicare formalmente all'amministratore la vicenda del trasferimento immobiliare. In caso contrario, il

continua a pag. 28

UNIVERSITÀ&SCUOLE - ORIENTAMENTO - LAVORO - DOCENTI - TEST - NEWS

## Il Diritto di Scegliere

www.salonedellostudente.it

Da 30 anni il Salone dello studente garantisce a migliaia di giovani il diritto di scegliere. Oggi l'emergenza sanitaria ci sta privando di tanti diritti. Noi vogliamo continuare a garantire il diritto all'orientamento scolastico.

Nasce la prima piattaforma digitale dove poter valutare l'offerta formativa post diploma per dare a studenti e famiglie la possibilità di scegliere quale scuola e quale futuro.

**CAMPUS**  
orienta  
DIGITAL  
Remote&Smart



SCOPRI

GUARDA

SCEGLI

# Due le eccezioni sulle spese

segue da pag. 27

vecchio condomino rischia di essere chiamato dall'amministratore al pagamento degli oneri successivi alla compravendita, vale a dire delle spese non versate dal nuovo condomino. Anche in questo caso il venditore che fosse stato costretto a pagare tali spese avrebbe comunque titolo per recuperarle nei confronti dell'acquirente.

Per le spese straordinarie deliberate dal condomino la situazione è per certi versi più delicata. Vuol per l'ammontare solitamente maggiore degli importi vuoi soprattutto per il lasso temporale che spesso intercorre tra l'approvazione dei lavori e la realizzazione degli stessi. In questi casi, infatti, il condomino che vendi 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 a più riprese dalla Cassazione, il momento

costitutivo dell'obbligazione del condomino nei confronti del condomino 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.

I rapporti tra il nuovo condomino e i terzi creditori del condomino. Nel caso risolto dalla Suprema corte nella recente sentenza n. 12530/2020 il creditore del condomino pretendeva di fare applicazione dei predetti principi anche nel rapporto obbligatorio tra se stesso e i singoli condomini, pretendendo il pagamento pro quota del proprio cre-

dito anche dal soggetto che aveva acquistato l'immobile successivamente al sorgere del credito e che quindi non era condomino all'epoca dei fatti.

I giudici di legittimità, nell'accogliere il ricorso del nuovo condomino, hanno però evidenziato come la costruzione giurisprudenziale del principio della diretta

**Comè ribadito dalla Cassazione, il momento costitutivo dell'obbligazione del condomino nei confronti del condomino per le spese straordinarie è quello della data dell'approvazione della delibera assembleare che ha disposto l'esecuzione, indipendentemente dalla data di avvio e completamento dei medesimi**

riferibilità ai singoli condomini della responsabilità per l'adempimento delle obbligazioni contratte verso i terzi dall'amministratore del condomino per conto del condomino, tale da legittimare l'azione del creditore verso ciascun partecipante, poggia comunque sul collegamento tra il debito del condomino e la appartenen-

za di questo al condomino, in quanto è comunque la contitolarità delle parti comuni che ne costituisce il fondamento (Cass. civ. sez. un., 8 aprile 2008, n. 9148). Non può pertanto essere obbligato in via diretta verso il terzo creditore, neppure per il tramite del vincolo solidale di cui all'art. 65 disp. att. c.c., chi non fosse condomino al momento in cui sia insorto l'obbligo di partecipazione alle relative spese condominiali (Cass. civ., sez. II, 25 gennaio 2018, n. 1847).

Anche in relazione tra spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, con riferimento all'individuazione del momento in cui nasce l'obbligazione condominiale, che per le prime coincide con il compimento effettivo dell'attività gestionale mentre per le seconde con la data di approvazione della delibera condominiale che dispone l'esecuzione degli interventi, in entrambi i casi il soggetto su cui grava il debito è colui che partecipa al condomino nel momento di insorgenza

dell'obbligazione, quale che sia tale momento. Infatti, in via generale, il condomino è tenuto a contribuire nella spesa la cui necessità maturi e risulti quando egli è proprietario di una unità immobiliare facente parte del condomino. E siccome l'obbligazione si riferisce direttamente all'immobile in quanto tale, chi è parte della collettività condominiale in quel momento deve contribuire nella relativa spesa (Cass. civ., sez. II, 3 dicembre 2010, n. 24654).

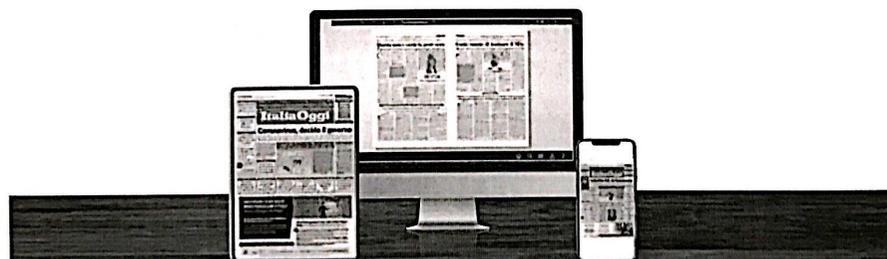
Del tutto errata, infine, l'interpretazione dell'art. 1104 c.c. fornita dalla Corte di merito nella sentenza impugnata. Secondo la Cassazione, equiparare, ai fini della responsabilità del cessionario di un'unità condominiale, la nozione di contributi con quella di quota millesimale del credito vantato dal terzo nei confronti della comunione contrasta con il canone ermeneutico, fissato nell'art. 12 delle preleggi, del «significato proprio delle parole»: il debito per contributi è, infatti, per definizione, un debito nei confronti degli altri comunisti, non un debito nei confronti dei terzi.

— © Riproduzione riservata —

**ItaliaOggi**  
QUOTIDIANO ECONOMICO, SICURITÀ E POLITICA

In questo momento di grave emergenza sanitaria ed economica un'informazione seria, attendibile e documentata è quanto mai necessaria, per capire come muoversi e tutelare salute, lavoro e imprese.

**ABBONATI PER 1 MESE A SOLI € 9,99 (sconto 50%)**



Leggi ItaliaOggi digital edition dove e quando vuoi a partire dalle 2 del mattino.

Ogni giorno, un servizio di informazione e approfondimento serio, completo e autorevole su economia, politica, fisco, giustizia, professioni, estero, marketing e media, agricoltura, scuola.

Su ItaliaOggi troverai gli spunti e i suggerimenti per orientare in modo consapevole le tue scelte.

Abbonati su:

[www.classabbonamenti.com/promo](http://www.classabbonamenti.com/promo)

Per informazioni: [servizioclienti@italiaoggi.it](mailto:servizioclienti@italiaoggi.it)