

## Le spese condominiali dell'ex proprietario vanno sempre pagate

Chi compra casa non può evitare di pagare i debiti del venditore. E a nulla vale che l'amministratore non abbia rilasciato i giustificativi richiesti. È l'orientamento della Cassazione

di Gianfranco Di Rago



Chi compra casa non può rifiutarsi di pagare **le spese condominiali** non versate dal venditore. Il pagamento va effettuato, limitatamente all'anno in corso e all'anno successivo, anche quando l'amministratore non rilascia l'attestazione relativa al debito pendente e, più in generale, anche se non è stato consentito di prendere visione dei **documenti giustificativi** di spesa. Infatti, l'inottemperanza alla richiesta di avere chiarimenti sullo stato dei pagamenti degli oneri condominiali, se può rilevare come **grave irregolarità** ai fini della revoca giudiziale del mandatario, non vale certo a giustificare il mancato versamento delle spese da parte del nuovo proprietario, salvo l'onere della prova in capo al condominio nel caso di contestazione sull'ammontare delle stesse. Lo ha chiarito la Corte di cassazione con la recente ordinanza n. 7260 del 19 marzo 2024.

### Dove nasce il ricorso

Un condòmino, che aveva acquistato l'unità immobiliare all'esito di una **procedura di espropriazione forzata**, aveva presentato opposizione avverso il decreto ingiuntivo con il quale l'amministratore gli aveva intimato il pagamento delle spese maturate nella gestione in corso e in quella precedente rispetto alla data del passaggio di proprietà. I giudici di merito avevano ritenuto che il credito vantato dal condominio fosse esigibile nei confronti del nuovo comproprietario, anche se quest'ultimo, presentatosi all'amministratore quale avente causa del condòmino moroso, non aveva ricevuto risposta alla sua richiesta di poter accedere alla **documentazione contabile** comprovante il debito per il quale era chiamato a rispondere in solido. Di qui il ricorso in Cassazione, poiché secondo il nuovo condòmino l'amministratore era venuto meno ai propri obblighi di legge e agli accordi raggiunti con il condominio circa l'accesso alla documentazione contabile, circostanze che avrebbero giustificato l'eccezione di inadempimento opposta alla richiesta di pagamento.

### La decisione della Suprema Corte

La seconda sezione civile della Cassazione, nel confermare la sentenza di appello, ha evidenziato che il debito solidale per il pagamento dei contributi che grava su chi subentra nei diritti di un condòmino, anche qualora ciò avvenga a seguito di aggiudicazione forzata dell'unità immobiliare, trova fondamento nell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c., disposizione che pone a carico dell'acquirente un'**obbligazione solidale**, in funzione di rafforzamento dell'aspettativa creditoria del condominio. È vero che l'acquirente può avvalersi del disposto di cui all'art. 1130, n. 9, c.c., il quale prescrive che l'amministratore deve fornire al condòmino che ne faccia richiesta **attestazione relativa allo stato dei pagamenti** degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso. Però l'eventuale inadempimento a tale obbligo costituisce **grave irregolarità** ai fini dell'eventuale revoca giudiziale dell'amministratore, ma non incide sull'accertamento della  **fondatezza della pretesa creditoria**, giacché la consegna dell'attestazione relativa allo stato dei pagamenti non costituisce presupposto per la liquidità, l'esigibilità e la prova della morosità da riscuotere.

Tanto meno il singolo condòmino può dirsi titolare verso il condominio di un diritto di natura sinallagmatica (ossia fondato su reciproche prestazioni) a prendere visione dei documenti giustificativi di spesa, atteso che il pagamento degli oneri relativi alla gestione dei beni e dei servizi comuni trova causa nella disciplina del condominio e non in un rapporto contrattuale. Ragion per cui il condòmino **non può certo sottrarsi al pagamento** delle spese comuni eccettuando la mancata possibilità di consultazione della documentazione contabile. Piuttosto, in caso di contestazione sull'esistenza e l'ammontare della spesa richiesta, incombe sul condominio, in persona del suo amministratore, l'onere di provare l'ammontare di essa e la sua inerenza all'anno in corso o a quello precedente al subentro del nuovo proprietario nella compagine condominiale.

### La vendita delle unità immobiliari in condominio

In caso di vendita dell'unità immobiliare sita nell'edificio condominiale, così come in ogni altro caso di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale, **la qualità di condòmino** passa in capo all'acquirente e, con essa, i diritti e gli obblighi connessi. Dal lato passivo si tratta quindi in primo luogo del trasferimento della responsabilità in ordine

al pagamento delle spese relative alla gestione dei beni e dei servizi comuni.

Fino alla data del passaggio di proprietà esse spettano al venditore. Si tratta delle **spese ordinarie**, per le quali si fa riferimento al momento in cui sono avvenute, in quanto, come ribadito dalla Suprema Corte, rispetto a esse il consuntivo ha un valore dichiarativo e riepilogativo, ma non costitutivo, e di quelle **straordinarie**, per le quali si fa viceversa riferimento alla data della delibera che ha approvato l'intervento, anche ove le relative opere siano realizzate successivamente.

In seguito al passaggio di proprietà le spese competono invece al nuovo condòmino. L'art. 1129 c.c. dispone che l'amministratore, ove richiesto dal condòmino uscente, possa certificare lo stato dei pagamenti, in modo che le parti della compravendita possano regolare per tempo i rapporti di dare-avere. Questo anche perché l'art. 63 disp. att. c.c., come pure indicato, prevede una responsabilità solidale di chi acquista per i crediti maturati dal venditore nella gestione condominiale in corso e in quella precedente. Proprio sulla base del **principio di solidarietà** è il nuovo condòmino il soggetto a cui di solito l'amministratore chiede il pagamento delle spese non saldate dal precedente proprietario. Il medesimo, come detto, è tenuto a provvedervi e, ove non abbia già un precedente accordo con il venditore, può ripetere da quest'ultimo quanto versato al condominio.

La questione diventa più complessa ove la morosità del vecchio condòmino riguardi anche **gestioni precedenti** a quelle coperte dal vincolo della solidarietà di cui all'art. 63 disp. att. c.c.. In questo caso, infatti, l'amministratore non può che richiedere il pagamento anche al vecchio proprietario. Un primo ordine di problemi riguarda lo strumento processuale da utilizzare per agire nei confronti del debitore, non più condòmino, per il recupero del credito vantato dal condominio. In questi casi il codice di procedura civile prevede uno strumento molto veloce, ovvero il ricorso per **decreto ingiuntivo**, che può essere utilizzato solo nei casi previsti dalla legge in alternativa al giudizio ordinario e che consente di ottenere in poco tempo dal giudice un ordine di pagamento diretto al debitore. In caso di crediti condominiali, poi, questo rimedio processuale è ancora più rapido perché, proprio in base al disposto del già citato art. 63 disp. att. c.c., permette l'emissione di un ordine di pagamento immediatamente esecutivo.

Questo trattamento di favore è possibile soltanto nel caso di crediti vantati verso i condòmini. Ma ciò non vuol dire che il condominio non possa ricorrere alla procedura monitoria per recuperare il credito vantato nei confronti dell'ex condòmino, così come nei confronti di altri eventuali terzi debitori. Infatti, come spiegato dalla Suprema Corte in altra decisione, la considerazione per cui il venditore non è più condòmino comporta l'inapplicabilità della disposizione di cui all'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., che consente all'amministratore, sulla base dello stato di ripartizione della spesa approvato dall'assemblea, di ottenere decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo a carico del condòmino inadempiente. Tuttavia, quanto sopra, pur impedendo all'amministratore di ottenere nei confronti del vecchio comproprietario la clausola di provvisoria esecuzione del decreto, non esclude che lo stesso possa avvalersi della **procedura monitoria**, ai sensi della norma generale posta dall'art. 633 c.p.c.. A tal fine è infatti sufficiente la produzione della delibera di approvazione del rendiconto e della ripartizione della spesa, a cui va riconosciuto valore di prova anche nei confronti dell'ex condòmino, sia pure sottoposta alla prudente valutazione da parte del giudice chiamato a emettere l'ingiunzione. La differenza sarà che, mentre nel primo caso il decreto sarà emesso già **provvisoriamente esecutivo** e potrà quindi essere utilizzato per l'immediato avvio delle procedure di esecuzione forzata, nella seconda ipotesi per procedere in via esecutiva occorrerà attendere la mancata opposizione da parte del debitore ingiunto nei 40 giorni successivi alla notifica del provvedimento o, in quest'ultimo caso, che nella prima udienza del giudizio di opposizione il giudice, su istanza del creditore, conceda la provvisoria esecutività al decreto opposto.

*Riproduzione riservata*

**ItaliaOggi copyright - 2024. Tutti i diritti riservati**

Le informazioni sono fornite ad uso personale e puramente informativo. Ne è vietata la commercializzazione e redistribuzione con qualsiasi mezzo secondo i termini delle [condizioni generali di utilizzo](#) del sito e secondo le leggi sul diritto d'autore. Per utilizzi diversi da quelli qui previsti vi preghiamo di contattare [mfhelp@class.it](mailto:mfhelp@class.it)

[Stampa la pagina](#) 