

Vendita di appartamento e spese condominiali

L'obbligazione di corrispondere i contributi relativi ai beni e servizi comuni può qualificarsi propter rem perché nasce come conseguenza della contitolarità del diritto sulle cose, sugli impianti e sui servizi comuni.

Il condomino, infatti, è tenuto a contribuire nella spesa in considerazione del fatto che è proprietario di un'unità immobiliare facente parte del condominio.

In ogni caso, tali obbligazioni vengono definite "ambulatorie", nel senso che si trasferiscono automaticamente insieme alla titolarità del bene o, meglio, nel senso che le parti del rapporto variano in seguito alla circolazione del bene, senza bisogno di una previsione espressa.

Nel condominio il principio dell'ambulatorietà ha riscontro nella norma contenuta nell'art. 63, comma 2, disp. att. cod. civ., la quale dispone 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 (il subentro va correlato all'atto di compravendita).

Il rapporto con il condominio

In ordine al periodo indicato dall'art. 63, comma 2, disp. att. cod. civ. si ritiene che per "anno" debba intendersi non quello solare, ma quello di gestione, comprendente sempre 365 giorni, a partire dalla data scelta dall'assemblea dei condomini o fissata nel regolamento (per esempio, dal 30 giugno e non dal 1° gennaio).

Esempio:

Se l'alienante di un'unità immobiliare in regime di condominio ha trasferito la stessa il 18 aprile 2013 e ha debiti condominiali risalenti al mese di maggio 2011, l'acquirente può essere chiamato a risponderne solidalmente con il proprio dante causa se l'esercizio condominiale si è chiuso il 30 aprile di ogni anno, mentre non lo sarà se la gestione del condominio ha come termine di chiusura annuale il 31 marzo.

È pacifico, tuttavia, come l'art. 63, comma 2, disp. att. cod. civ., limiti al solo biennio precedente all'acquisto l'obbligo dell'acquirente (nuovo condomino) di versare, in solido con il dante causa (venditore, non più condomino), i contributi da costui dovuti al condominio.

A sostegno di quanto sopra si può rilevare che il legislatore, se avesse inteso rendere il condomino acquirente responsabile illimitatamente del pagamento dei contributi nei confronti del condominio, non avrebbe ritenuto necessaria la previsione normativa di cui all'art. 63 disp. att. cod. civ. (che non è in contrasto con i principi contenuti nell'art. 1123 cod. civ.), rendendola, peraltro, inderogabile, ma avrebbe ritenuto sufficiente la previsione di cui all'art. 1104 cod. civ.

Tale considerazione vale anche se con apposita clausola il promittente venditore si impegna a pagare prima della stipula dell'atto notarile ogni residuo debito con il condominio ed eventuali debiti emergenti successivamente all'atto notarile.

La nascita dell'obbligo delle spese ordinarie

Se venditore e acquirente non si accordano sulle spese già approvate in sede assembleare e la cui pratica attuazione viene differita nel tempo, qualora muti il soggetto titolare della porzione dello stabile condominiale, va individuato su chi incombe il relativo onere contributivo (il problema si pone anche nel caso in cui le opere siano eseguite poco prima della cessione e solo successivamente, anche a distanza di molto tempo, vi sia la liquidazione definitiva delle spese).

In merito a tale problema merita di essere ricordata la posizione della giurisprudenza più recente.

Secondo i giudici è necessario distinguere tra spese necessarie per la manutenzione ordinaria e spese relative a interventi di manutenzione straordinaria e a innovazioni rilevanti.

Per quanto riguarda le spese ordinarie la nascita dell'obbligazione coincide con il compimento effettivo dell'attività gestionale da parte dell'amministratore nelle cui attribuzioni rientra "erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni" (art. 1130, n. 3 cod. civ.).

L'erogazione effettiva di dette spese – quali, per esempio, il servizio di riscaldamento, quello di portineria e le utenze – non richiede la preventiva approvazione dell'assemblea condominiale, trattandosi di esborsi dovuti a scadenze fisse e rientranti nei poteri attribuiti all'amministratore.

L'assenso dell'assemblea sarà necessario, invece, in sede di approvazione del rendiconto consuntivo, strumento questo con cui si accertano le spese e si approva lo stato di riparto definitivo che legittima l'amministratore ad agire contro i condomini morosi per il recupero delle quote a loro carico.

Del resto l'adempimento dell'obbligo di riscossione condiziona di fatto l'erogazione delle spese che, in mancanza dei fondi necessari, giammai potrebbero essere affrontate dalla collettività condominiale impossibilitata a far fronte al pagamento dei propri fornitori.

La nascita dell'obbligo delle spese straordinarie

Secondo un orientamento dei giudici che sembrava destinato ad affermarsi, l'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio non deriva dalla preventiva approvazione della spesa, ma dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione e sorge, quindi, per effetto dell'attività gestionale concretamente compiuta, senza che rilevi la data della delibera di approvazione dell'opera, avente una funzione meramente autorizzativa del compimento di una determinata attività di gestione da parte dell'amministratore.

Pertanto, nel caso di vendita di un appartamento in condominio, obbligato al pagamento delle spese sarebbe il proprietario nel momento in cui vengono eseguiti i lavori.

D'altra parte, secondo la stessa tesi, dall'esecuzione dei lavori deriverebbe un incremento di valore delle parti comuni e, in considerazione della relazione strumentale, un corrispondente incremento di valore della sua stessa unità immobiliare.

Questa posizione è stata però recentemente abbandonata.

Infatti, si è precisato (Cass., 10 aprile 2013, n. 8782) che per le opere di manutenzione straordinaria e per le innovazioni, le quali debbono essere preventivamente determinate dall'assemblea nella loro quantità e qualità e nell'importo degli oneri che ne conseguono, la delibera condominiale che dispone l'esecuzione degli interventi assume valore costitutivo della relativa obbligazione in capo a ciascun condomino.

In tal caso, l'obbligo di contribuire alle spese discende direttamente dalla delibera dell'assemblea.

Ne consegue che, in caso di vendita di un'unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione o innovazioni, in mancanza di accordo tra le parti, nei rapporti interni tra alienante e acquirente è tenuto a sopportarne i relativi costi chi era proprietario al momento della delibera dell'assemblea; di conseguenza, 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, e 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'art. 63 disp. att. cod. civ.

Quindi, se le opere vengono deliberate, anche il giorno prima della vendita, ma eseguite dopo il rogito, resteranno a carico del venditore.

Tuttavia, è da ritenersi valida, nei rapporti tra venditore e compratore, una clausola da inserire nel contratto di compravendita che faccia ricadere l'onere per le spese condominiali relative a lavori di straordinaria manutenzione (deliberate e ancora da eseguire) sul compratore.

Così nel rogito si può inserire la seguente frase: «*le parti convengono che tutte le spese condominiali, alla data di oggi eventualmente ancora dovute, gravino interamente sulla sola parte venditrice, a eccezione di quelle attinenti al rifacimento della terrazza condominiale, che restano a carico della parte acquirente*».

In base alla predetta clausola, se il venditore nelle more della stipula del contratto di vendita corrisponde al condominio le spese per il ripristino di una parte comune (per esempio il lastrico solare comune) secondo le scadenze stabilite dal piano di riparto approntato dall'amministratore, lo stesso venditore acquista, al momento del rogito, il diritto a chiedere, nei confronti dell'acquirente, il rimborso della somme anticipate per le spese dei lavori straordinari.

Però nel caso in cui le opere di manutenzione della parte comune si rendano necessarie per evitare ulteriori conseguenze alla proprietà esclusiva del singolo condomino già danneggiato (si pensi alle spese per la ristrutturazione dell'appartamento posto all'ultimo piano deteriorato da infiltrazioni provenienti dal lastrico solare comune), la straordinarietà della spesa assume carattere del tutto particolare e, quindi, va ricondotta a un ordinario potere di gestione che sorge nel momento in cui – essendo incontestata la responsabilità del caseggiato – sia sorta la causa del danno al singolo condomino.

In quest'ultimo caso, quindi, l'obbligo conservativo, cioè la spesa in capo a tutti i condomini, sorge nel momento dell'accertamento dei danni subiti dal singolo condominio per omessa manutenzione del condominio (accompagnato o meno da delibere di spesa) e pone l'eventuale successiva approvazione delle relative spese in una prospettiva esecutiva ed esterna.

Di conseguenza, le spese per danni causate da parti comuni difettose restano a carico di colui che era condominio al momento dell'accertamento dei danni, anche se la materiale esecuzione dei lavori può essere per fattori accidentali (quali per esempio le difficoltà nell'identificazione dell'appaltatore delle opere) successiva alla vendita.

Spese e rapporto tra alienante e acquirente

Il principio dell'ambulatorietà riguarda il rapporto tra il condominio e i soggetti che si succedono nella proprietà di una singola unità immobiliare (cioè tra condominio e venditore e acquirente), non anche nel rapporto tra questi ultimi (cioè venditore e acquirente).

In questo secondo rapporto, salvo che non sia diversamente convenuto dalle parti, è invece operante il principio generale della personalità delle obbligazioni: infatti, l'acquirente dell'unità immobiliare risponde soltanto delle obbligazioni condominiali sorte in epoca successiva al momento in cui, acquistandola, è divenuto condomino; se, in virtù del principio dell'ambulatorietà passiva di tali obbligazioni, appena ricordato, sia stato chiamato a rispondere delle obbligazioni condominiali sorte in epoca anteriore, ha diritto a rivalersi nei confronti del suo dante causa.

Quindi, l'acquirente dell'unità immobiliare è tenuto a corrispondere all'amministratore gli oneri condominiali per la gestione in corso al momento dell'acquisto e per quella precedente, ma ha altresì il diritto di richiedere il rimborso al venditore per tutti gli oneri riferiti al momento precedente la data dell'acquisto.

In ogni caso, per evitare problemi non è sufficiente la dichiarazione del venditore, pure se scritta nel rogito, di farsi carico delle spese maturate sino alla vendita, ma è invece indispensabile quella dell'amministratore con cui si conferma che sino alla data della vendita sono state integralmente pagate le spese straordinarie e ordinarie relative al bene compravenduto sino a quel momento maturate e che non sono state deliberate spese per opere straordinarie la cui esecuzione (e il relativo onere economico) è prevista successivamente al rogito.

In ogni caso un accordo è opportuno anche per le detrazioni fiscali relative alle spese straordinarie deliberate: se nel rogito nulla viene stabilito la detrazione passa automaticamente a favore di colui che acquista l'immobile, anche se le spese vengono sostenute dal venditore.

Una nuova forma di solidarietà tra alienante e acquirente

Secondo il nuovo ultimo comma dell'art. 63 disp. att. cod. civ. chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto.

Tale norma è destinata a costituire un forte deterrente all'inerzia di chi in passato non si preoccupava di segnalare di avere ceduto l'appartamento e magari si opponeva al decreto ingiuntivo, chiesto e ottenuto dall'amministratore, segnalando di non essere più condomino.

Si tratta quindi di una disposizione che si pone nel solco di quel gruppo di norme che hanno disciplinato in modo preciso gli obblighi di informativa e di reperimento, aggiornamento e conservazione dei dati in capo all'amministratore.

Del resto secondo il nuovo art. 1130, comma 1, n. 6 cod. civ. quest'ultimo deve curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza.

Il nuovo ultimo comma dell'art. 63 disp. att. cod. civ. mira quindi a non far gravare sull'amministratore del condominio l'attività e i costi conseguenti all'individuazione dei titolari delle unità immobiliari in condominio, dati necessari per la corretta tenuta del registro dell'anagrafe condominiale.

Dunque, la norma pare essere stata concepita per indurre l'alienante a cooperare fattivamente al tempestivo aggiornamento del registro di cui sopra.

In ogni caso è evidente che l'obbligazione dell'alienante il quale non abbia trasmesso all'amministratore del condominio la copia autentica dell'atto traslativo – così come l'obbligazione dell'acquirente per i contributi condominiali relativi all'anno in corso o a quello precedente – opera unicamente nei rapporti (per così dire esterni) tra il condominio e i soggetti che si succedono nella proprietà della singola unità immobiliare e non anche nei rapporti interni tra alienante (ex condomino) e acquirente (nuovo condomino), data la natura personale e non reale di tale obbligazione.

Ne consegue che sino alla data di trasmissione della suddetta copia autentica, l'alienante è coobbligato con l'acquirente, nei confronti del condominio, per tutti i contributi condominiali sino ad allora maturati.

Probabilmente sono ammessi equipollenti alla trasmissione della copia autentica del titolo che determina il trasferimento, quali, per esempio, la cosiddetta dichiarazione di avvenuta stipula rilasciata dal notaio rogante, purché provvista di tutte le indicazioni utili all'amministratore ai fini della tenuta del registro di anagrafe condominiale.

Secondo il Notariato (Studio n. 320-2013/C) la questione non pare di grande rilievo pratico, considerata l'attuale estrema celerità nell'esecuzione degli adempimenti notarili successivi alla stipula di tutti gli atti di trasferimento di beni immobili e alla conseguente quasi immediata possibilità per il notaio di rilasciare all'alienante una «copia autentica del titolo che determina il trasferimento».

In ogni caso ritiene che la finalità informativa cui la norma è preordinata possa essere soddisfatta anche con strumenti equivalenti che offrano le stesse garanzie di autenticità e certezza proprie della copia autentica.

Avv. Giuseppe Bordolli