

1 gennaio 2009 0:00

I rapporti tra venditore e acquirente nel condominio

di [Alessandro Gallucci](#)

Spesso chi acquista una casa in condominio si trova nell'incertezza di non sapere se l'immobile che sta andando a comperare sia libero da debiti, o da altri oneri particolarmente gravosi. Tra questi, due su tutti: le morosità e gli eventuali lavori (e relative spese) già deliberati e mai eseguiti o in corso d'opera. E' evidente che si tratta di due incognite che sovente possono fare oscillare il prezzo del bene. Di conseguenza sarebbe utile poter visionare tutte le carte e la situazione contabile del venditore prima dell'acquisto. Cio', pero', non basta a tutelare l'acquirente, che quale nuovo condomino, e' obbligato per tutti i debiti e gli oneri relativi all'immobile. Non solo: infatti, per le quote dell'anno precedente e di quello in cui avviene la cessione, la legge (art. 63 disp. att. c.c.) prevede una responsabilità solidale tra acquirente e venditore.

Tanto premesso, cerchiamo di fare chiarezza sulla questione, anche alla luce dell'orientamento prevalente nella giurisprudenza.

Partiamo da un dato certo ed inequivocabile: per costante orientamento giurisprudenziale, il condomino e' colui che, sulla base delle risultante dei pubblici registri immobiliari, risulta essere il proprietario della casa in condominio. In materia condominiale, quindi, almeno nella fase giudiziale del recupero del credito, non trova spazio il principio di apparenza che aveva fatto intravedere la possibilita' di ritenere giuridicamente esistente la figura del c.d. condomino apparente. Questa definizione, ci permette di dire subito una cosa: per ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., e' necessario che il debitore sia condomino nel senso appena chiarito. Cio' porta a delle conseguenze (spesso) spiacevoli per chi ha comprato casa da poco.

Accade sovente, infatti, che l'acquirente "si trovi sul groppone" una serie di spese inaspettate (ad es. il conguaglio relativo alla gestione dell'anno precedente o diverse mensilità arretrate dell'anno in corso ecc.): la momentanea difficoltà a farvi fronte lo espone al rischio di trovarsi notificato un decreto ingiuntivo. Che cosa fare in questi casi? Come evitare il peggio? Come già anticipato, per l'anno precedente e quello in cui e' avvenuta la cessione dell'immobile, si configura una responsabilità solidale tra le parti (venditore ed acquirente). Il fatto comporta, per chi compra, lo sgradevole inconveniente di dover subire la procedura d'ingiunzione, salvo poi il diritto di rivalsa sul "vecchio proprietario". Che cosa succede, invece, se il debito risale a tre o quattro anni prima della vendita? L'amministratore, solitamente, per ovvie ragioni di certezza nel reperire il debitore, agira' contro l'attuale condomino. Tale decisione comporta anche la possibilita' di ottenere una provvisoria esecuzione del decreto ex art. 63 disp. att. c.c., che se rivolto contro il precedente proprietario non sarebbe stata rilasciata. Orbene l'acquirente si trova a dover sopportare anche questa azione in virtu' del fatto che le obbligazioni relative ai beni immobili sono dette "propter rem" e come tali seguono il bene non rimanendo in capo al soggetto che le ha contratte. Naturalmente chi acquista potra' rivalersi contro chi vende e se il contratto di compravendita contiene la clausola tipo "venduto libero da oneri ecc.", potra' anche chiedere un congruo risarcimento del danno.

Vediamo ora che cosa accade quando il nuovo proprietario si trova a dover far fronte ad una richiesta di spese giustificabili sulla base di una deliberazione votata dal suo predecessore. Chi dovra' pagare? Sul punto, la giurisprudenza e' da tempo orientata nel senso di ritenere obbligato a pagare chi usufruisce dei benefici della delibera e non chi ha concorso a quella delibera. In poche parole, dovra' pagare chi e' proprietario al momento della esecuzione del deliberato. Facendo un esempio: se Tizio, proprietario di un appartamento nel condominio X, partecipa alla deliberazione che prevede l'installazione di un ascensore e poi dopo 3 anni vende l'appartamento a Caio, dovra' pagare chi si trova ad essere proprietario proprio quando sono iniziati i lavori. In questo caso sara' Caio a dover pagare la quota parte dell'ascensore e non Tizio. Infine, la deliberazione e' portata ad esecuzione nei due anni di cui all'art. 63 disp. att. c.c. di cui abbiamo accennato sopra, si configurera' un'obbligazione solidale.

Per concludere, quindi, vista l'evidente posizione di rischio in termini economici cui e' soggetto il compratore di un appartamento nel rapporto con il condominio, predisporre delle clausole contrattuali "di garanzia" da inserire nell'atto di compravendita e' quanto meno utile a salvaguardarsi (almeno in seconda battuta) da possibili azioni di recupero crediti.