

9 marzo 2022 16:23

## Il Condominio. Vendita immobile e liti condominiali: come si imputano le spese in caso di soccombenza del condominio?

di [Laura Cecchini](#)



### Vendita immobile e liti condominiali: come si imputano le spese in caso di soccombenza del condominio?

Nell'atto di compravendita di un immobile posto all'interno di un condominio occorre specificare l'avvenuto pagamento degli oneri maturati sino a tale momento da parte del venditore, con espressa dichiarazione dell'amministratore, nonché dar contezza della esistenza di eventuali liti pendenti sullo stesso.

Sul punto e per inciso, appare utile ricordare che la riforma del condominio (Legge n.220/2012) ha introdotto nei confronti dell'amministratore nuovi adempimenti, tra cui l'obbligo di predisporre, custodire e curare il registro di anagrafe condominiale, espressamente previsto all'art. 1130, comma 1, n.6 c.c., ove sarà necessario indicare il nominativo del nuovo proprietario.

Che cosa accade se una controversia insorge dopo la vendita di un immobile ed ha ad oggetto crediti maturati nel periodo anteriore?

La fattispecie appena illustrata è stata affrontata con compiuta disamina dalla Corte di Cassazione nella [ordinanza n. 6331 pubblicata il 25 febbraio 2022](#), ove è stata trattata la questione afferente alla ripartizione delle spese tra dante causa e acquirente di un'unità abitativa, conseguenti all'esito negativo, per il condominio, di una controversia in cui era stato convenuto in giudizio.

È evidente come, in tale ipotesi, sia opportuno uno scrupoloso approfondimento sulla cronologia degli eventi e sulla origine e natura del debito insorto, per verificare la corretta attribuzione delle spese che ne derivano ai soggetti coinvolti.

#### La vicenda

L'acquirente di un immobile promuove giudizio contro il suo dante causa, quale venditore, per vedersi rimborsato delle somme versate al condominio in seguito alla sentenza di condanna emessa contro quest'ultimo ed inerente il credito riconosciuto alla ex portiera nel corso del rapporto di lavoro.

Il giudice di prime cure ha respinto la domanda.

In sede di appello, la pronuncia è stata riformata in quanto, ad avviso del Tribunale, il debito è nato all'epoca in cui il venditore era proprietario, per cui è stato condannato alla refusione di quanto corrisposto dal nuovo proprietario e condomino.

Ritenuta ingiusta ed erronea la decisione, il già condomino ha presentato ricorso per cassazione deducendo che (i) l'obbligazione sarebbe sorta con la sentenza, ovvero successivamente all'intervenuto trasferimento del bene, così

come la delibera assunta in esecuzione della stessa, (ii) non aveva avuto la proprietà dell'immobile per tutto il periodo corrispondente alla pretesa creditoria della ex portiera e, quindi, vi era stata violazione della disciplina sulle obbligazioni solidali passive.

La Corte ha ritenuto le doglianze parzialmente fondata ed ha cassato con rinvio la sentenza di appello.

### **Spese condominiali e obbligo di contribuzione, quando sorge?**

È noto che la contribuzione agli oneri condominiali rappresenta un obbligo che origina dal solo fatto di essere proprietario di bene.

In proposito, rettamente, la Corte pone in evidenza come vi possano essere due ordini di spesa, quella di natura conservativa ed ordinaria e altre che attengono ad una manutenzione straordinaria o alla realizzazione di innovazioni o, comunque, comportano un onere significativo e superiore. In entrambe i casi con chiaro riferimento alle parti e servizi comuni.

Nella prima ipotesi, il dovere di concorrere alla spesa si identifica con l'espletamento della attività di gestione dei beni e servizi comuni mentre, nel secondo, è determinante l'adozione di una delibera che disponga l'esecuzione delle opere e ne approvi la spesa che, quindi, per l'effetto, ha valore costitutivo dell'obbligo di ogni condomino. Per quanto concerne le spese di portierato non può, certamente, dubitarsi che le stesse afferiscano ad un servizio comune la cui partecipazione dei condomini coincide con la sua erogazione.

In ragione del richiamato assunto e della sua applicazione, è coerente la riflessione logico-giuridica della Corte laddove afferma che l'obbligo di concorso a detta spesa grava su colui che è condomino al momento in cui è svolta e compiuta la prestazione di portierato.

Pertanto, non può essere condivisa la censura del ricorrente che intende far decorrere detto obbligo alla sentenza di condanna ritenuto che la stessa ha valore di mero accertamento e non costitutivo.

Al contempo, in aderenza al medesimo ragionamento, neppure nella delibera può ricondursi l'insorgere del debito dei singoli verso il condominio in quanto la stessa è ricognitiva di una obbligazione già esistente.

### **Imputazione delle spese**

Fermo quanto sopra osservato, in relazione alla censura sollevata attinente alla quantificazione dell'importo di competenza del venditore, la Corte ha condiviso la doglianza articolando tre argomenti univocamente volti a constatare l'erroneità della decisione resa in appello.

Come prima considerazione, occorre rilevare che è da assumersi palesemente illegittima la pronuncia ove ha condannato il condomino venditore al rimborso delle somme corrisposte al condominio per i crediti maturati dalla ex portiera anche per il periodo in cui non era ancora titolare del bene.

Una simile statuizione contrasta apertamente con i principi evocati al paragrafo che precede, ribadito che per la prestazione di servizi nell'interesse comuni l'obbligazione alla contribuzione corrispondente sorge solo con la titolarità del bene essendo ad esso strettamente collegata.

A tal riguardo, il rimborso al condomino acquirente potrà, quindi, intervenire solo limitatamente alla quota afferente al periodo in cui il venditore è stato effettivo proprietario.

Al contempo, non posso essere imputati al venditore, rivalutazione ed interessi maturati in epoca posteriore alla vendita per i medesimi motivi.

In ultimo, per le spese di lite, ugualmente, non possono gravare sul venditore per due motivi: (i) la sentenza è stata emessa quando non era più condomino e (ii) la causa da parte della ex portiera è stata introdotta dopo la vendita dell'immobile.

In conclusione, l'acquirente dell'unità immobiliare non può esimersi dal rispondere delle obbligazioni condominiali sorte in epoca successiva al momento in cui, acquistandola, è divenuto condomino.

(da [Condominioweb.com](http://www.condominioweb.com))

### **CHI PAGA ADUC**

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

**DONA ORA** (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)