

SPESE A CARICO DI CHI ACQUISTA

Chi acquista un'unità immobiliare in un condominio è obbligato, insieme con il proprio venditore, al pagamento delle spese condominiali relative alla gestione in corso al momento dell'acquisto e a quella precedente (articolo 63, disposizioni attuazione Codice civile). Il nuovo condomino deve dunque corrispondere all'amministratore quanto dovuto per dette spese e poi richiedere al venditore il rimborso di quello che ha versato. 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 relative al bene compravenduto sino a quel momento maturate.

Nulla vieta all'acquirente e all'alienante di pattuire, nell'atto di compravendita dell'immobile, su chi, tra loro, debba ricadere l'onere delle spese condominiali deliberate e ancora da eseguire. Tale accordo ha naturalmente efficacia esclusiva tra le parti e non è opponibile al condominio. In difetto di pattuizione, occorre allora individuare il momento in cui sorge l'obbligo di contribuzione alle spese condominiali. Nel silenzio della legge, i giudici hanno per il vero fornito soluzioni contrastanti, ritenendo a volte obbligato al pagamento colui che è proprietario nel momento in cui vengono eseguiti i lavori (Cassazione n. 6323/03) e a volte invece identificando il momento di insorgenza dell'obbligo con la delibera della spesa da parte dell'assemblea condominiale, nel senso che il venditore è tenuto a contribuire alle spese deliberate quando era ancora condomino (Cassazione n. 15288/05).

Recentemente si è però affermato (Cassazione n. 24654/10) che le spese ordinarie, quelle cioè necessarie per la manutenzione e conservazione dell'edificio e per l'erogazione dei normali servizi nell'interesse comune, vanno sostenute dall'acquirente. Trattasi di spese che, sebbene magari preventivamente deliberate dall'assemblea, rientrano nelle normali attribuzioni dell'amministratore, tenuto peraltro a sostenerle, se non altro in caso di urgenza, anche se non preventivate. Diverso ragionamento va invece fatto per le opere di manutenzione straordinaria e per le innovazioni, per le quali la delibera da parte dell'assemblea diventa il presupposto essenziale per la loro esecuzione. In tal caso l'obbligo di contribuire alle spese discende direttamente dalla delibera stessa (Cassazione n. 23682/11).

Può ben dirsi quindi che in caso di vendita di un'unità immobiliare sita in condominio, nei rapporti interni tra acquirente e venditore e in mancanza di uno specifico accordo, le spese riguardanti l'ordinaria amministrazione gestionale devono essere sopportate da colui che risulta essere condomino nel momento in cui dette spese vengono sostenute, indipendentemente dal fatto che siano state deliberate prima o dopo la stipula del contratto di compravendita. Per quelle invece relative a interventi straordinari o a opere innovative l'obbligo del pagamento deve fare capo a colui che rivestiva la qualità di condomino quando venne assunta la delibera di esecuzione, indipendentemente dal momento in cui le opere verranno poi concretamente eseguite. Nel caso invece di spesa deliberata per fare fronte al risarcimento di un danno verificatosi prima del passaggio di proprietà, l'onere sarà a carico di colui che era condomino al tempo del danno (Cassazione n. 15309/11): l'assemblea, infatti, si limita a prendere atto di un fatto che è già avvenuto, non creandone uno nuovo che ancora dovrà eseguirsi.

L'amministratore deve conoscere chi sono i proprietari delle unità immobiliari che fanno parte del condominio da lui gestito. È un dato che egli deve necessariamente avere per potere svolgere l'incarico conferitogli dall'assemblea e che anche tutti gli altri condomini hanno peraltro diritto di conoscere in quanto contitolari dello stesso diritto di comproprietà sulle parti comuni. Spesso accade che, in occasione della compravendita di un immobile, nessuna delle parti coinvolte si premuri di comunicare tempestivamente l'intervenuta variazione nella titolarità del bene venduto.

Il che crea non pochi problemi nella gestione, andando a interferire simile negligenza sulla regolare convocazione delle assemblee, sulla corretta ripartizione delle spese e, non da ultimo, sull'esatta individuazione di coloro che sono tenuti al pagamento delle spese condominiali. L'onere di informazione dell'avvenuto cambiamento di proprietà spetta all'acquirente, al punto che verso la collettività condominiale non può pretendere di essere considerato condomino sino a quando non abbia almeno comunicato all'amministratore l'avvenuto passaggio in capo a lui della proprietà del bene. A ciò consegue che, in assenza di tale comunicazione, l'amministratore non ha l'obbligo di convocare in assemblea il nuovo acquirente e né costui ha il diritto di impugnare le delibere assunte lamentando di non essere stato chiamato a partecipare alla riunione.

Stipulato l'atto di trasferimento della proprietà, è quindi l'acquirente che ha tutto l'interesse a comunicare all'amministratore con tempestività ogni più opportuna informazione sulla sua nuova qualità di condomino (trasmettendogli contestualmente copia dell'atto di compravendita) al fine di essere regolarmente avvisato della convocazione dell'assemblea.

Fonte: Augusto Cirila su Il Sole 24Ore