



Giovedì 15/03/2018

## Esecuzioni Immobiliari e spese condominiali

A cura di: Studio Custodi

Una delle domande che più frequentemente vengono rivolte al Custode Giudiziario, o al Delegato alla vendita, da parte dei soggetti interessati all'acquisto di un'unità immobiliare all'asta riguarda la sorte delle spese condominiali non pagate dal debitore esecutato.

La questione non è di poco conto perché è molto frequente il caso in cui il debitore esecutato abbia debiti condominiali e la vendita del bene pignorato non generi entrate sufficienti al pagamento anche di tali spese. Le spese condominiali insolute sono talvolta un costo indiretto che occorre considerare quando si fa una valutazione in merito all'acquisto di un immobile da una esecuzione immobiliare.

L'art. 63, comma 2 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile ha stabilito quanto segue: "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."

Questa norma vale anche per le compravendite in sede di esecuzione immobiliare e pertanto l'aggiudicatario di un bene è obbligato solidalmente, con il debitore esecutato, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente.

La nozione di "anno" deve essere riportata all'esercizio amministrativo del condominio, che potrebbe non coincidere con l'anno solare.

Ricordiamo che l'aggiudicatario di un bene all'asta acquista il diritto di proprietà sull'immobile a seguito alla pubblicazione da parte del Cancelliere del decreto di trasferimento del bene pignorato sottoscritto dal Giudice dell'esecuzione.

Solo da tale momento, e non prima, l'aggiudicatario del bene ne diventa proprietario e dunque direttamente obbligato nei confronti del condominio.

Per effetto della solidarietà sancita dal citato art. 63, comma 2 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile, l'amministrazione condominiale ha titolo per pretendere dal nuovo proprietario l'integrale pagamento delle spese relative all'anno in corso (in quel periodo ancora solo a livello di preventivo) e all'anno precedente la pubblicazione del decreto firmato.

Occorre infine precisare, riguardo la solidarietà, che in base all'art. 1292 c.c. (1) l'aggiudicatario che paga le spese condominiali al posto del debitore esecutato ha il diritto di rivalsa, ossia di farsi rimborsare.

L'aggiudicatario deve però essere consapevole che potrà incontrare notevoli difficoltà ad esercitare il suo diritto nei confronti di un soggetto già esecutato.

Per comprendere di quali oneri condominiali possa essere chiamato a rispondere solidalmente l'acquirente di un immobile, proponiamo un esempio pratico:

In data 04.11.2017 un soggetto si aggiudica all'asta un appartamento in un condominio.

Versa il saldo prezzo in data 20.03.2018, il decreto di trasferimento dell'immobile viene firmato dal Giudice dell'Esecuzione in data 10.04.2018 e pubblicato in pari data.

Il condominio del quale fa parte l'appartamento aggiudicato vanta crediti di euro 10.000,00 nei confronti del debitore esecutato, ex proprietario dell'immobile, ed il progetto di distribuzione approvato non permette l'assegnazione di alcuna somma a favore del condominio.

Il condominio ha un esercizio amministrativo che corrisponde all'esercizio solare (periodo dall'1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno).

A seguito delle delibere condominiali, il debito dell'esecutato si è così formato:



- Costi gestione anno 2015 2.000,00 Debito 2.000,00
- Costi gestione anno 2016 2.500,00 Debito 4.500,00
- Costi gestione anno 2017 3.400,00 Debito 7.900,00
- Preventivo gestione anno 2018 2.100,00 Debito 10.000,00

L'assemblea dei condomini in data 28.02.2018 ha approvato il consuntivo 2017 ed il preventivo per l'anno 2018 e ha deliberato il pagamento del saldo 2017 e del preventivo 2018 in unica soluzione entro il 31.3.2018. Il debitore esecutato non ha versato neppure tale quota.

Nel caso prospettato l'aggiudicatario dovrà versare, in via solidale, i costi della gestione dell'anno 2017 (euro 3.400,00) ed il preventivo dei costi della gestione dell'anno 2018 (euro 2.100,00). In totale l'aggiudicatario verserà euro 5.500,00, dei quali l'intero 2017 e il periodo dall'1.1.2018 sino al 10.4.2018 per debiti del debitore esecutato, dei quali è solidalmente responsabile per effetto dell'art. 63, comma 2 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile. Il versamento del preventivo 2018 riguarderà anche il periodo dall'11.4.2018 al 31.12.2018 di normale competenza dell'aggiudicatario.

Sorge a questo punto un problema: chi è tenuto al pagamento delle spese insolite relative alle altre annualità?

Il debitore esecutato rimarrà debitore nei confronti del condominio per le annualità 2015 e 2016, per un totale di ? 4.500,00.

L'amministratore del condominio, se non riuscirà a recuperare tali crediti dal debitore, dovrà ripartire l'importo di ? 4.500,00 su tutti i rimanenti condomini ad esclusione dell'aggiudicatario.

Come precisato, l'art. 63 disp. att. c.c. impone l'obbligazione solidale in capo all'acquirente dell'immobile (anche in caso di esecuzione immobiliare) limitatamente alle spese per l'anno in corso e per l'anno precedente, avendo come riferimento la data del decreto di trasferimento. Le spese insolite riguardanti le altre annualità precedenti resteranno pertanto a carico del debitore esecutato e degli altri condomini, con esclusione dell'aggiudicatario.

Un'ultima questione, in tema di spese condominiali riguarda le spese di manutenzione straordinaria deliberate dall'assemblea dei condomini e l'eventuale diritto di chi ha eseguito i lavori a richiederne il pagamento, in via solidale, anche al nuovo proprietario (aggiudicatario nell'esecuzione immobiliare). La risposta è negativa: fermo restando il disposto dell'art. 63 disp. att. cod. civ., risponde delle spese condominiali relativi a lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni sulle parti comuni soltanto il soggetto che era proprietario al tempo della delibera.

Così si è chiaramente espressa la Corte di Cassazione nella sentenza seguente:

"In caso di vendita di una unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni sulle parti comuni, qualora venditore e compratore non si siano diversamente accordati in ordine alla ripartizione delle relative spese, è tenuto a sopportarne i costi chi era proprietario dell'immobile al momento della delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione dei detti interventi, avendo tale delibera valore costitutivo della relativa obbligazione. Di conseguenza, ove le spese in questione siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione del contratto di vendita, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che le opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente, e l'acquirente ha diritto di rivalersi, nei confronti del medesimo, di quanto pagato



al condominio per tali spese, in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp. att. cod. civ.. "(2).

Ancora recentemente la Corte di Cassazione civ. Sez. VI - 2, con ordinanza del 25.01.2018, n. 1847, ha stabilito il seguente principio: "Non può essere obbligato in via diretta verso il terzo creditore, neppure per il tramite del vincolo solidale ex art. 63, disp. att. c.c., chi non fosse condomino al momento in cui sia insorto l'obbligo di partecipazione alle relative spese condominiali, nella specie per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni, ossia alla data di approvazione della delibera assembleare inerente i lavori."

La causa vedeva contrapposta una ditta edile ad un condomino che aveva acquistato una unità immobiliare all'asta.

La ditta chiedeva al condomino il pagamento del residuo corrispettivo dei lavori di ristrutturazione del fabbricato condominiale, forte di un decreto ingiuntivo ottenuto dal Giudice di Pace. Il condomino si era opposto, lamentando che di tale onere era responsabile solo il precedente proprietario, che era tale all'epoca dell'assunta delibera assembleare.

La Corte di Cassazione ha dato ragione al condomino poiché il decreto di trasferimento, in base al quale il condomino aveva acquistato la proprietà, era successivo alla deliberazione assembleare che ha approvato i lavori. (3)

Si riportano alcuni passaggi importanti della sentenza. "Trova applicazione ... l'art. 63 disp. att. c.c., comma 2.... In forza di tale norma, 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. Dovendosi individuare, ai fini dell'applicazione dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 2, quando sia insorto l'obbligo di partecipazione a spese condominiali per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni (ristrutturazione della facciata dell'edificio condominiale), deve farsi riferimento alla data di approvazione della delibera assembleare che ha disposto l'esecuzione di tale intervento, avendo la stessa delibera valore costitutivo della relativa obbligazione (Cass. Sez. 6 - 2, 22 giugno 2017, n. 15547; Cass. Sez. 6 - 2, 22 marzo 2017, n. 7395; Cass. Sez. 2, 03/12/2010, n. 24654). ... .

L'obbligo del cessionario nei confronti del condominio si configura in capo a chiunque, sia pure, come nel caso in esame, in dipendenza di aggiudicazione forzata, succeda nella proprietà dell'immobile condominiale, non trovando applicazione il disposto dell'art. 2919 c.c. (Cass. Sez. 2, 09/07/1964, n. 1814). Si tratta, quindi, di obbligazione solidale, ma autonoma, in quanto non propter rem, e, piuttosto, costituita ex novo dalla legge esclusivamente in funzione di rafforzamento dell'aspettativa creditoria dell'organizzazione condominiale, sicché essa non opera in favore del terzo creditore del condominio. La costruzione giurisprudenziale del principio della diretta riferibilità ai singoli condomini della responsabilità per l'adempimento delle obbligazioni contratte verso i terzi dall'amministratore del condominio per conto del condominio, tale da legittimare l'azione del creditore verso ciascun partecipante, poggia comunque sul collegamento tra il debito del condomino e la appartenenza di questo al condominio, in quanto è comunque la contitolarità delle parti comuni che ne costituisce il fondamento e l'amministratore può vincolare i singoli comunque nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli (Cass. Sez. U, 08/04/2008, n. 9148)." La perizia relativa all'immobile pignorato non fa fede sulle spese condominiali a carico dell'aggiudicatario.

L'articolo 173 Bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, nello stabilire il contenuto della relazione di stima prevede quanto segue:

"L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:



omissis

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."

E' necessario evidenziare che una tale informazione, per quanto indicativa dei debiti condominiali insoluti, non ha alcuna rilevanza in capo all'aggiudicatario dei beni.

Come precisato dall'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario sarà tenuto, in via solidale, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare saranno certamente differenti da quelli indicati, che con buona probabilità non saranno più in capo all'aggiudicatario, ma verranno suddivisi, per la parte definitivamente insoluta, tra i rimanenti condomini. Se vuoi condividere i tuoi articoli, le sentenze, le istruzioni o gli strumenti adottati nel tuo tribunale in tema di esecuzioni immobiliari scrivi a [esecuzioni@ateneoweb.com](mailto:esecuzioni@ateneoweb.com)

Tra i diversi moduli che abbiamo realizzato relativi al software sulle Esecuzioni Immobiliari ti segnaliamo il Progetto di distribuzione, che permette di gestire questa fase della esecuzione immobiliare, in modo conforme all'art. 596 c.p.c. .

Dott. Franco Confalonieri, Dott.ssa Francesca Oltolini, Dott. Davide Valla

Fonte: <https://www.studiomeli.it>