

Quando si acquista una nuova casa è sempre importante prestare molta attenzione agli oneri condominiali. Può capitare, infatti, che il venditore abbia lasciato “in sospeso” alcuni arretrati non pagati al Condominio. In questi casi, chi dovrà pagare le quote condominiali rimaste insolute? Il nuovo o il vecchio proprietario?

La ripartizione delle quote condominiali ordinarie tra vecchio e nuovo proprietario  
La riforma del condominio, avvenuta con la Legge 220/2012, ha introdotto importanti novità in merito al rapporto tra chi acquista e chi vende una proprietà all’interno di un Condominio.

In particolare, la riforma ha modificato il testo dell’art. 63 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, il quale oggi, al quarto comma, recita: “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”

Pertanto, secondo la nuova disciplina, l’acquirente sarà obbligato solidalmente con il venditore a versare i contributi condominiali relativi all’anno in corso e a quello precedente.

Il termine “solidalmente” rinvia a quella che in diritto viene definita “obbligazione solidale”, in cui più debitori sono chiamati assieme a rispondere del debito nei confronti del creditore. Ne consegue, quindi, che l’acquirente è obbligato – al pari del venditore – a versare gli oneri condominiali relativi all’anno in corso e a quello precedente. Quindi, se vi è una richiesta da parte dell’Amministratore Condominiale di versare questo tipo di spese, il nuovo proprietario è tenuto a pagarle.

Ovviamente, dato che vi è una obbligazione solidale, l’acquirente potrà, dopo aver pagato gli arretrati, richiedere a chi gli ha venduto l’immobile quanto pagato e farsi restituire da quest’ultimo la somma versata, esercitando il così detto “diritto di rivalsa”. Restano esclusi a carico dell’acquirente gli arretrati condominiali relativi agli anni passati, il cui pagamento deve essere richiesto esclusivamente al vecchio proprietario. Ad esempio, se un immobile viene acquistato nel 2019, il nuovo proprietario sarà obbligato solidamente con il precedente solo per gli arretrati relativi agli esercizi 2019 e 2018, ma non per quelli relativi agli anni 2017 o 2016.

Tale principio è previsto “ex lege” ed è, pertanto, inderogabile.

La ripartizione delle quote condominiali straordinarie tra il vecchio e il nuovo proprietario  
Quanto sin qui osservato riguarda esclusivamente gli oneri condominiali di natura “ordinaria”. Per quanto riguarda, invece, le spese straordinarie, il discorso cambia. L’orientamento Giurisprudenziale prevalente sostiene che, in mancanza di accordi previsti espressamente nel contratto di compravendita tra il venditore e l’acquirente, le quote condominiali straordinarie dovranno essere imputate esclusivamente a carico di chi era proprietario al momento in cui è sorta l’obbligazione.

Pertanto, nel caso in cui si debbano versare delle spese di manutenzione straordinaria, sarà obbligato chi era proprietario al momento in cui detti lavori venivano approvati tramite delibera assembleare.

Tale principio dovrà applicarsi con riferimento a tutte le spese di natura straordinaria, e non solo a quelle relative ai lavori di manutenzione.

La Giurisprudenza, ad esempio, ha applicato il suddetto principio anche con riferimento alle spese legali sorte successivamente ad una sentenza di condanna inflitta al Condominio.

In particolare, la Corte di Cassazione ha dichiarato che il suddetto obbligo sorge non al momento in cui viene instaurato un giudizio, bensì quando viene pronunciata la

Sentenza. Pertanto, anche se il giudizio è stato instaurato in un momento precedente all'acquisto dell'immobile, se dopo la stipula dell'atto di compravendita viene pronunciata una Sentenza che condanna il Condominio, le spese legali saranno imputabili esclusivamente al nuovo proprietario (Cass. Civ. 10405/2010).