

Acquisto di case all'asta e debiti condominiali

Autore: Maira Roberta

In: Diritto civile e commerciale, Focus

Una delle problematiche giurisprudenziali più frequenti riguarda l'acquisto di beni immobili, in sede di asta giudiziaria, che risultano essere gravati da pregressi oneri condominiali. In particolare, una delle domande che più ci si pone è quella inerente la sorte delle spese condominiali non pagate dal venditore, che è stato coinvolto in una procedura esecutiva.

Ma facciamo un passo indietro: Tizio, che ha acquistato un immobile sito in un condominio, non provvede al pagamento nè delle rate del mutuo che gli ha concesso l'istituto di credito bancario, nè delle spese condominiali. Per tale motivo la Banca e il Condominio instaurano, in qualità di creditori procedenti, una procedura esecutiva immobiliare, al fine di recuperare il loro credito, procedura che termina con la vendita all'asta giudiziaria del bene immobile a Caio, aggiudicatario e nuovo acquirente. Egli acquista il diritto di proprietà sull'immobile a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento del bene pignorato da parte del giudice dell'esecuzione. Tuttavia il ricavato della vendita dell'immobile in oggetto non è sufficiente per poter soddisfare i creditori procedenti e, dunque, ci si domanda se sia il nuovo acquirente ad essere tenuto all'adempimento dei debiti condominiali nei confronti dell'amministratore e dei condomini e, dunque, se lo stesso subentri nei diritti ed obblighi spettanti ad un condomino.

Una prima risposta al quesito la ritroviamo nella normativa di riferimento, quale l'art. **63 Disp. Att. C.c.**, il quale, così come modificato dall'art. 18 della legge 11 dicembre 2012, n. 220, dispone al IV comma che colui che subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. E, dunque, l'acquirente risulterà essere obbligato in solido con il venditore per le spese condominiali sorte nell'anno precedente e in quello nel corso del quale si è verificata la vendita.

La **natura** dell'obbligazione di pagamento dei contributi condominiali è catalogata quale obbligazione "propter rem", in quanto è direttamente legata alla titolarità del diritto reale sull'immobile e, dunque, il condomino non può sottrarsi all'obbligo di tale pagamento. Conformemente a quanto sostiene la dottrina, "l'obligatio propter rem" è una connessione esistente tra l'obbligazione e una cosa mobile, immobile o una universalità di beni mobili ed, a fronte di ciò, il debitore è sempre colui che vanta, nei confronti di questa, una posizione di diritto reale o di possesso. Se tale titolarità viene meno, anche l'obbligazione di pagamento verrà a mancare.

In merito al **periodo** dell'obbligazione in oggetto, l'art. 63 detto prevede l'onere per il subentrante di farsi carico dei contributi dovuti per l'anno in corso al momento del subentro e per l'anno precedente. Si precisa che il richiamo che la legge fa all'"anno" deve intendersi riferito all'anno di gestione ovvero di

esercizio condominiale, non all'anno solare.

Quanto poi alla **solidarietà**, come noto, detto istituto giuridico viene disciplinato dagli artt. 1292 e ss. c.c. e ricorre quando ciascun debitore è tenuto alla medesima prestazione per l'intero, di modo che, l'adempimento da parte di uno solo dei debitori libera gli altri dall'obbligazione. In particolare, tra le norme che disciplinano la solidarietà delle obbligazioni dal lato passivo vi è anche l'art. 1299 c.c., il quale prevede che il debitore in solido che ha pagato l'intero debito può farsi rimborsare dagli altri debitori quanto da questi dovuto. Orbene, applicando detta fattispecie al caso de quo, l'aggiudicatario nuovo acquirente, il quale è tenuto a corrispondere al condominio gli oneri per l'anno in corso al tempo del decreto di trasferimento e per l'anno precedente, avrebbe diritto di chiedere al venditore il rimborso dei contributi relativi al periodo in cui l'immobile pignorato era ancora nel suo possesso.

Chiarito quanto sopra, è opportuno altresì valutare la posizione assunta dalla giurisprudenza di merito e di legittimità sull'argomento in questione.

Quanto alla giurisprudenza di merito, è determinante una sentenza emessa dal **Tribunale di Bologna in data 6 Maggio 2000**. I giudici ritengono che il tema della successione nel rapporto di condominio, con riferimento all'onere del pagamento dei contributi condominiali ex art. 63 Disp. att. c.c., non rientri nell'ambito del cosiddetto effetto "purgativo" della vendita forzata immobiliare, riguardante unicamente le trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, posto che il suddetto articolo integra una norma speciale diretta a rafforzare la tutela degli interessi creditori del condominio di cui fa parte il bene immobile ed i cui oneri, poiché maturano anche successivamente al pignoramento non possono essere posti a carico del condominio, in quanto riguardano un bene dalla cui vendita traggono beneficio i creditori della procedura esecutiva.

I giudici di merito giungono pertanto alla conclusione di riconoscere il pagamento, in capo all'acquirente, degli oneri condominiali nell'anno in corso al tempo del decreto di trasferimento ed in quello precedente, conformemente a quanto normativamente previsto dall'art. 63 cit.

Analogo orientamento è assunto altresì dalla giurisprudenza di legittimità. Secondo la Corte di Cassazione, difatti, l'obbligazione dei condomini di concorrere nelle spese per la conservazione delle parti comuni si considera obbligazione "propter rem", perché nasce come conseguenza della contitolarità del diritto sulle cose, sugli impianti e sui servizi comuni.

Alle spese per la conservazione delle parti comuni i condomini sono obbligati in virtù del diritto di comproprietà sulle parti comuni accessori ai piani o alle porzioni di piano in proprietà esclusiva. Pertanto, queste obbligazioni seguono il diritto e si trasferiscono per effetto della sua trasmissione (**Cass. Civ. 18 aprile 2003 n. 6323**).

Volume consigliato

Orbene il principio sopra delineato va letto insieme al secondo comma dell'art. 63 cit. per cui ne segue che il subentrante, neo proprietario del bene immobile, dovrà rispondere di tutti gli oneri condominiali in forza del suo diritto di proprietà sul bene acquistato.

Risulta altresì rilevante, a livello processuale, la sentenza emessa dalla **Cassazione civile, sez. II, sentenza 09.11.2009 n° 23686**, la quale statuisce che colui che vende l'appartamento, e dunque il debitore esecutato, non può essere raggiunto da un decreto ingiuntivo per morosità in quanto non assume più la qualità di condomino. I giudici di legittimità hanno ribadito in tale sede un concetto già sostenuto con forza nella precedente sentenza emessa in data **9 settembre 2008, n. 23345** per la quale se il condomino alienante non è legittimato a partecipare alle assemblee e ad impugnare le delibere condominiali, nei suoi confronti non può essere chiesto ed emesso il decreto ingiuntivo per la riscossione dei contributi, in quanto soltanto nei confronti di colui che rivesta la qualità di condomino può trovare applicazione l'art. 63 cit. Ne consegue che il decreto ingiuntivo per mancato pagamento degli oneri condominiali andrà emesso unicamente nei confronti del nuovo acquirente, che, nel frattempo, ha assunto la veste di condomino.

Concludendo, alla luce dei riferimenti sia legislativi che giurisprudenziali sopra riportati, si possono fare delle riflessioni.

A seguito delle operazioni di vendita giudiziaria, in seno ad una procedura esecutiva, il bene immobile viene "purgato" da tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che insistono su di esso (come ad esempio una eventuale ipoteca iscritta a garanzia di un mutuo concesso al vecchio proprietario).

In base a tale principio, l'acquirente gode di una certa tutela posto che, con il versamento della quota concordata per l'acquisto all'asta dell'immobile, esso gli viene trasferito libero e senza vincoli e nessuno potrà aggredirlo.

Tuttavia, esiste un'eccezione a tale principio, che consiste nel pagamento dei debiti pregressi che il precedente proprietario aveva nei confronti del condominio.

Orbene, detti oneri condominiali sono delle obbligazioni "propter rem" che "inseguono" l'immobile e, con esso, anche il nuovo proprietario (l'aggiudicatario all'asta).

L'amministratore di condominio sarà pertanto legittimato a chiedere dal nuovo acquirente il pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

Dal canto suo, il nuovo proprietario dell'immobile potrà esercitare il diritto di rivalsa nei confronti del precedente proprietario, recuperando pertanto quanto pagato al condominio.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/acquisto-di-case-all-asta-e-debiti-condominiali/>