



[Lente d'ingrandimento/1](#)

Trasferimenti di proprietà di unità in condominio: la dichiarazione dell'amministratore - PRIMA PARTE

[di Avv. Alvise Cecchinato](#)

Capita frequentemente che all'amministratore di condominio venga chiesto di rilasciare una dichiarazione sulla situazione dei pagamenti di una singola unità, in vista del trasferimento della proprietà su di essa.

Principalmente dal notaio incaricato dalle parti del rogito (essendo ad esempio l'immobile oggetto di contratto di compravendita); oppure dal perito incaricato dal giudice della stima (essendo ad esempio l'immobile oggetto di procedura esecutiva).

Una recente pronuncia (Cassazione Civile sez. II 19.3.24 n. 7260) offre l'occasione di

approfondire l'argomento, che presenta aspetti di delicatezza potendone derivare responsabilità.

Nel prossimo contributo esamineremo il contenuto della sentenza citata, e cercheremo di fornire qualche suggerimento; nel presente ricordiamo la previsione di legge e facciamo il punto delle regole sulla responsabilità nel pagamento delle spese condominiali tra precedente e nuovo proprietario, in caso di cessione dell'unità.

La previsione di legge

La riforma di cui alla L. 220/12, si sa, è intervenuta pesantemente sui compiti dell'amministratore, ampliandoli e dettagliandoli soprattutto nella riformulazione dell'art. 1129 c.c., *Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore* (che, all'esito, è passato da 4 a 16 commi), e dell'art. 1130 c.c., *Attribuzioni dell'amministratore* (che, all'esito, è passato da 4 a 10 voci).

Ebbene, la previsione che qui trattiamo è quella dell'art. 1130 n. 9; essa recita, testualmente, così:

L'amministratore ... deve: ... fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso.

La formulazione, non felicissima, presuppone che la richiesta provenga da soggetto che riveste la qualifica di partecipante al condominio (quindi, in vista di una compravendita, sarà colui che si accinge a vendere, attuale condòmino, e non già chi si accinge a comprare, futuro condòmino; ovvio che la richiesta da parte del notaio si fonda su una delega conferita dal cliente, che a rigore andrebbe allegata alla richiesta, mentre quella da parte del perito si fonda su un provvedimento adottato dal giudice, di cui sarà bene pretendere la esibizione).

E, quanto all'oggetto, ad una lettura attenta, si presta a diverse possibili interpretazioni:

- lo *stato dei pagamenti degli oneri condominiali* viene in genere inteso con riferimento alla singola unità di proprietà del condòmino che chiede il rilascio della attestazione in questione, ma una tale delimitazione, invero, non emerge affatto (ragionando diversamente, andrebbe esposta la situazione dei *pagamenti* di tutte le unità);

- le *eventuali liti in corso* certo non sono solo quelle che riguardano specificamente detta unità, ma tutte, restando peraltro incerto il significato stesso del termine, che in ambito giuridico suole presupporre uno scenario giudiziale (così ragionando, non sarebbe *lite* la pratica legale di recupero credito rimasta stragiudiziale, ossia l'invio della lettera di diffida senza il deposito del ricorso per ingiunzione; e neppure le procedure cosiddette di A.D.R. - acronimo di Alternative Dispute Resolutions - quale la mediazione civile nonché la negoziazione assistita, benchè implicino l'assistenza del legale, e spese non trascurabili).

In ogni caso, tenuto conto che la finalità della attestazione è essenzialmente quella di dare una informazione precisa, che eviti sorprese alle parti interessate dal trasferimento di proprietà (specie l'acquirente, che potrebbe ritrovarsi a dover subire le conseguenze di una morosità, o della soccombenza del condominio in contenziosi giudiziari), occorre avere chiare le regole sulla responsabilità in solido nel pagamento delle spese condominiali tra precedente e nuovo proprietario: che sono più articolate di quanto spesso viene creduto.

Le regole sulla responsabilità nel pagamento delle spese

Scorrendo gli articoli del Codice troviamo due norme:

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 (art. 63 comma IV d.a.c.c.).

Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto (art. 63 comma V d.a.c.c.).

Superfluo dilungarsi su cosa vuol dire *solidalmente*: non ci si riferisce al concetto della solidarietà sociale (importante anche in ambito condominiale: basti pensare alla interpretazione estensiva del pari uso quale limite alle modificazioni necessarie per il miglior godimento da parte del singolo delle parti comuni, appunto imperniata sull'art. 3 della Costituzione), bensì a quello della solidarietà giuridica (ossia, etimologicamente, della interezza della prestazione: qualora al pagamento delle spese condominiali siano obbligati in via solidale più soggetti, in pratica il condominio, e per esso l'amministratore, può pretendere l'intero importo indifferentemente dall'uno o dall'altro, restando rimessa a chi ha pagato la eventuale rivalsa nei confronti dell'altro secondo l'effettiva addebitabilità).

E' da notare la differenza di formulazione tra la prima norma, che parla di *subentro*, e quindi vale per qualsiasi trasferimento, e la seconda norma, che parla di cessione, e quindi pare valere per i trasferimenti a seguito di contratto ma non, ad esempio, per quelli a seguito di procedura di esecuzione forzata.

Oltre alle due norme riportate, va considerata anche la giurisprudenza.

Un tempo l'unico dubbio era sul significato di *anno in corso*, qualora l'esercizio contabile non corrisponda all'anno solare: ed è stato chiarito nel senso che si considera il *periodo annuale costituito dall'esercizio della gestione condominiale, non necessariamente, perciò, coincidente con l'anno solare* (così Cassazione Civile sez VI 22.3.2017 n. 7395).

La questione più rilevante è diventata un'altra, ossia quella delle spese straordinarie.

Si erano contrapposti diversi orientamenti, che davano rilievo alla deliberazione della spesa, o alla erogazione della stessa, o alla deliberazione sul bilancio; l'orientamento che si è consolidato è nel senso che *le spese condominiali concernenti lavori di manutenzione straordinaria sulle parti comuni, laddove, successivamente alla deliberazione assembleare che abbia disposto l'esecuzione di tali interventi, sia venduta un'unità immobiliare sita nel condominio, i costi dei lavori gravano su chi era proprietario dell'immobile compravenduto al momento dell'approvazione di detta deliberazione, la quale ha valore costitutivo della relativa obbligazione, venendo precisato che non rileva, in senso contrario, che la vendita sia avvenuta prima dell'approvazione di tutti gli stati di ripartizione dei lavori, ovvero prima che il condomino che aveva approvato la suddetta deliberazione abbia assolto integralmente ai propri oneri verso il condominio e, si badi, che trattasi di criterio rilevante anche nei rapporti interni tra compratore e venditore, che non si siano diversamente accordati tra di loro alla luce di patti comunque inopponibili al condominio* (da ultimo, Cassazione Civile sez. II 28.4.2021 n. 11199).

Insomma: per le spese straordinarie conta la data della delibera !

Il quadro della responsabilità nel pagamento delle spese condominiali tra precedente e nuovo proprietario, in caso di cessione dell'unità, diventa il seguente:

nei rapporti interni, salvo diversa previsione contrattuale

il precedente proprietario risponde di:	il nuovo proprietario risponde di:
spese ordinarie relative al periodo anteriore al trasferimento di proprietà	spese ordinarie relative al periodo successivo al trasferimento di proprietà
spese straordinarie deliberate dall'assemblea anteriormente al trasferimento di proprietà, anche se erogate e contabilizzate successivamente	spese straordinarie deliberate dall'assemblea successivamente al trasferimento di proprietà

nei confronti del Condominio, giusta solidarietà ex lege

il precedente proprietario risponde di:	il nuovo proprietario risponde di:
spese ordinarie relative al periodo sino al momento in cui viene trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento di proprietà	spese ordinarie relative al periodo successivo al trasferimento di proprietà spese ordinarie relative al periodo anteriore al trasferimento di proprietà ma nell'arco temporale dell'esercizio contabile in corso e precedente
spese straordinarie deliberate dall'assemblea sino al momento in cui viene trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento di proprietà, anche se erogate e contabilizzate successivamente	spese straordinarie deliberate dall'assemblea successivamente al trasferimento di proprietà spese straordinarie deliberate dall'assemblea anteriormente al trasferimento di proprietà ma nell'arco temporale dell'esercizio contabile in corso e precedente

Abbiamo precisato in caso di cessione, perchè in caso di altro subentro (ad esempio a seguito di procedura esecutiva) l'interpretazione letterale dell'art. 63 d.a.c.c. farebbe operare il comma IV (obbligo solidale del subentrante relativamente ai contributi dell'anno in corso e dell'anno precedente) ma non il comma V (obbligo solidale del cedente relativamente ai contributi fino alla trasmissione della copia autentica); si rimanda, per più approfondite analisi, a due specifici contributi in questa NL degli Avv.ti Andrich e Moino (G.I.G.A. n. 23 dell'11.11.22 e G.I.G.A. n. 24 dell'11.12.22).

Tornando alla attestazione, vi è poi un altro aspetto, da considerare: salvo casi eccezionali e di scuola, l'attestazione viene rilasciata in una data in cui è stato approvato il rendiconto consuntivo dell'esercizio precedente e il preventivo di spesa dell'esercizio in corso (o, può accadere, magari solo il rendiconto consuntivo dell'esercizio ancora precedente e il preventivo di spesa del successivo, da poco terminato).

Ed è chiaro che, a consuntivo, il preventivo può cambiare, in più o in meno ...