

Convegno Giuridico 2022

La successione nel debito condominiale

di Elisabetta Zoina *

Ci occuperemo delle questioni connesse alle sorti del debito per gli oneri condominiali nell'ipotesi di trasferimento dell'unità immobiliare.

Quanto andremo a riferire è applicabile a tutte le ipotesi di trasferimento dell'unità immobiliare *inter vivos* (compravendita, donazione) che *mortis causa* (successione ereditaria, legato), ed anche, ovviamente, al trasferimento in forza di aggiudicazione del bene all'asta giudiziaria (il cui effetto *c.d.* purgativo vale per ipoteche e pignoramenti ma non certo per le spese condominiali).

-1-

Prendiamo le mosse da una domanda semplice: perché si pagano le spese condominiali? Cioè quale è la fonte dell'obbligo contributivo?

Ai sensi dell'art. 1173 c.c. le obbligazioni giuridiche nascono da contratto o comunque da un atto o un fatto che l'ordinamento giuridico riconosce idonei a produrle. Così ad es., se firmo un contratto di locazione, pago il canone in forza di un obbligo contrattualmente assunto ma senza firma del contratto non devo pagare alcun canone.

Invece, nel condominio, al pari della comunione, si pagano le spese condominiali in ragione della titolarità del diritto di proprietà (o di usufrutto) su un bene. La qualità di proprietario/usufruttuario, quindi la titolarità del diritto reale, comporta l'obbligo di pagare le spese per i beni comuni. Si tratta dunque di un'obbligazione che nasce per la cosa ed in ragione della proprietà della cosa, ovvero *c.d. propter rem*; esiste in quanto conseguenza immediata e diretta della titolarità del diritto reale e con esso si trasferisce, deambula, senza necessità di esplicitazioni (Cass. civ. 18 aprile 2003, n. 6323). Tali obbligazioni sono infatti dette ambulatorie, perché si trasferiscono con il trasferimento del bene.

Attenzione però, ciò che si trasferisce, in quanto conseguenza di tale ambulatorietà, non è lo specifico obbligo e quindi lo specifico debito (cosa e quanto pagare) ma la causa del suo sorgere, la fonte della prestazione dovuta.

Laddove ci sia un trasferimento del bene, e quindi era condominio colui che cedeva il bene e lo è colui che l'acquista, quale dei due è il titolare dell'obbligo contributivo verso il condominio? Per individuare il soggetto titolare dell'obbligo contributivo occorre individuare il momento in cui nasce l'obbligo contributivo.

È tenuto al pagamento colui che è/era condomino al momento in cui è nata l'obbligazione. Ma quando nasce l'obbligo di pagare le spese condominiali?

Nel tempo la giurisprudenza ha dato soluzioni diverse: si è ritenuto che l'obbligazione nasca con la delibera di approvazione della spesa oppure, con l'esecuzione effettiva dell'attività.

A partire dal 2010 la Suprema Corte di Cassazione (Cass. n 24654/2010) ha proposto una terza strada più articolata, che attualmente è quella seguita (Cass. 20836/2022, Cass. 11199/2021, Cass 18793/2020), e si basa sulla distinzione tra

- *"spese necessarie relative alla manutenzione ordinaria"*
- *"spese attinenti ad interventi comportanti innovazioni o, comunque, di straordinaria manutenzione"* (coma da magistrato semplificazione di Cass. 10235/2013).

In relazione alle prime (manutenzione ordinaria) la nascita dell'obbligazione coincide con il compimento effettivo dell'attività che comporta la spesa, mentre per le seconde (manutenzione straordinaria o innovazioni) la nascita dell'obbligazione corrisponde alla delibera condominiale che dispone/delibera l'esecuzione degli interventi (che assume carattere costitutivo).

Perché questo differente regime?

La Cassazione chiarisce che per il compimento dell'attività gestoria di natura ordinaria non è necessaria una delibera di approvazione della spesa, poiché il potere di disporre atti di gestione ordinaria appartiene direttamente, come potere autonomo e non derivato dall'assemblea, all'amministratore di condominio ex art. 1130 c.c. n 3) che tra le attribuzioni dell'amministratore annota *"riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni"*.

In tal senso, l'amministratore provvede agli esborsi per la gestione ordinaria in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell'assemblea (Cass. 454/2017) e l'approvazione a consuntivo unitamente allo stato di riparto si impone come necessario al fine di certificare le suddette spese e agire verso i morosi con ricorso ingiuntivo immediatamente esecutivo ex art. 63 disp. att. c.c. (Cass. 454/2017; in dottrina, cfr *Codice del Condominio* curato da Alberto Celeste, Giuffrè, in commento all'art. 1130 n 3) cod.civ.; Maurizio Corona, *Mutevolezza della Compagine Condominiale in Quaderno 3 per la Scuola Superiore della Magistratura*, 2021).

Così recente Cassazione (20836/2022) *"ove si tratti di contributi occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni o per l'esercizio di servizi comuni, la deliberazione assembleare di ripartizione (indispensabile per la concessione dell'esecuzione provvisoria al decreto di ingiunzione ai sensi dell'art.*

63 disp. att. c.c.) ha valore puramente dichiarativo in quanto serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge o da un'eventuale convenzione ... il rendiconto consuntivo di un determinato periodo pur rappresentando idoneo titolo di credito complessivo per le somme dovute al condominio da ogni singolo condomino, non da luogo ad un autonomo fatto costitutivo del credito".

È il motivo per il quale recentemente la Suprema Corte (Cass. 20836/2022) ha riferito che in sede di opposizione a decreto ingiuntivo per spese di condominio ordinarie, l'annullamento della delibera sottesa all'ingiunzione, non esime il giudice dell'opposizione dal valutare le ulteriori risultanze probatorie comprovanti la sussistenza del credito del condomino verso il condominio, in quanto il fatto costitutivo del credito per spese ordinarie non è la delibera ma il compimento dell'attività gestoria ed il loro pagamento si può chiedere ai condòmini pro quota anche in assenza di esplicita approvazione, sebbene non ricorso ingiuntivo ex art. 63 disp. att. c.c.

In relazione, invece, alle spese concernenti interventi comportanti innovazioni o, comunque, di straordinaria manutenzione, la delibera assembleare ha valore costitutivo dell'obbligazione, poiché è rimesso all'assemblea dei condòmini valutare sia la necessità della spesa sia di determinarne i limiti qualitativi e quantitativi. Ne consegue, dunque, che in questi casi è obbligato al pagamento il proprietario dell'unità immobiliare in condominio al momento dell'adozione della delibera e non dell'effettivo compimento dell'intervento.

La Cassazione (Cass. 4430/2017; Cass. 19235/2013) ha chiarito che deve trattarsi non di una determinazione meramente programmatica o interlocutoria, nella quale l'assemblea manifesti soltanto una generica volontà in merito all'esecuzione di determinati lavori di manutenzione straordinaria, ma di una delibera in cui la stessa effettivamente decida i lavori in questione individuandone l'entità e la natura nonché le conseguenti spese.

-3-

Chiarito il momento in cui nasce l'obbligo contributivo e conseguentemente a chi spetti il pagamento in ipotesi di trasferimento dell'immobile, è pur vero che l'art. 63 disp. att. c.c. ai commi 4 e 5 prevede un'obbligazione autonoma aggiuntiva (rispettivamente dell'acquirente o del dante causa) al pagamento delle spese legali che rafforza le aspettative creditorie del condominio.

A tenore dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 4[^]: "*chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*". La norma è espressione di un principio generale dettato in materia di comunione, ovvero l'art. 1104, terzo comma, c.c. che stabilisce infatti che "*il cessionario del partecipante è tenuto in solido con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati*". Tuttavia la responsabilità solidale dell'acquirente di un'unità immobiliare in regime di condominio è più circoscritta sotto il profilo temporale di quella del cessionario nella comunione essendo limitata al biennio precedente all'acquisto.

Per anno, non si intende l'anno solare, ma l'anno di gestione finanziaria.

Evidenziamo che la Corte di Cassazione ha avuto anche modo di precisare che neppure una norma di un regolamento condominiale potrebbe accollare all'acquirente spese del cedente oltre il biennio (Cass. 10346/2019)

L'art. 63, ultimo comma, disp. att. c.c. prevede *"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"*.

Atto equipollente alla copia autentica dell'atto è la dichiarazione di avvenuta stipula che i notai rilasciano proprio per le suddette finalità e quindi contenente i dati necessari all'amm.re per l'aggiornamento del registro di anagrafe di cui all'art. 1130 cc primo comma n 6. il Garante della Privacy, con nota n. 434 del 30.10.2017, emanata in risposta ad uno specifico quesito, ha evidenziato che *"il condòmino può dare notizia all'amministratore di condominio dell'avvenuto trasferimento di un diritto, come nel caso di compravendita di un'unità immobiliare, oltre che tramite trasmissione della copia autentica dell'atto di cessione, anche mediante la c.d. dichiarazione di avvenuta stipula rilasciata dal notaio rogante, purché essa risulti provvista di tutte le indicazioni utili all'amministratore ai fini della tenuta del Registro dell'Anagrafe condominiale"*.

Accade che l'amm.re venga a conoscenza del trasferimento *aliunde*. In tal caso per alcuni autori (Corona, op. citata) il cedente resterebbe comunque obbligato, per altri, invece, essendo comunque raggiunto lo scopo, verrebbe meno la responsabilità del cedente.

In ogni caso verso il cedente unico responsabile, il condominio NON può agire con ricorso ingiuntivo ex art. 63 disp. att. c.c. che presuppone lo status di attuale condòmino (Cass. 23345/2008) ma con decreto ordinario o azione di merito.

L'operatività dell'art. 63 disp. att. c.c. va circoscritta al condominio e non si applica nei rapporti interni tra alienante ed acquirente: tra i due, chi paga in ragione della solidarietà, potrà rivalersi in regresso verso l'atro tenuto al pagamento.

Parimenti, eventuali patti tra le parti non sono opponibili al condominio.

L'art. 63 disp. att. c.c., per i commi in esame, si riferisce ai contributi condominiali, ovvero alle spese per i beni e servizi comuni. Un diverso problema è quello delle spese imputate al condòmino per somme diverse dai contributi (come somme dovute a titolo di spese legali o a titolo risarcitorio) per le quali non opera l'art. 63 disp att. cod civ.

Già la Cassazione nel 2004 ebbe a precisare la questione (Cass. 11599/2004), riferendo appunto che *"l'acquirente di un'unità immobiliare dell'edificio (...) può essere chiamato a rispondere, nei confronti dell'ente di gestione, dei debiti del suo dante causa, solidalmente con lui e non al suo posto, esclusivamente per i contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea e non per altre ragioni di debito"* (nella fattispecie si trattava di danni che il condòmino era stato condannato a risarcire a seguito dello scoppio di una bombola di gas).

In primo luogo, occupiamoci delle spese legali a favore del condominio ed a carico di un condomino a seguito di provvedimento di soccombenza del condomino stesso.

Tali somme non dovrebbero a rigore essere imputate nel bilancio -come individuali a carico del condomino soccombente- tuttavia laddove ciò fosse (considerando che la Cassazione si è espressa nel senso di ritenere nulle solo le delibere che pongano a totale carico di un condominio le spese legali di un procedimento contro di lui in mancanza di una sentenza che ne sancisca la soccombenza: Cass. 24696/2008, Cass. 3946/1994 e ha reputato legittima una delibera che accollava nel riparto al condomino moroso le spese legali di un decreto ingiuntivo notificato - Cass. 751/2016), esse sarebbero obbligazioni personali e non reali e quindi non di competenza del nuovo proprietario neppure per forza del principio di solidarietà di cui all'art. 63 disp. att. c.c. nei limiti del biennio.

Per quanto attiene all'importo dovuto dal condominio per eventuale condanna al risarcimento dei danni, si evidenzia che, ancora una volta, non si tratta di obbligazione reale ma personale. Nell'ipotesi del verificarsi di un danno causato dalla cattiva manutenzione di un bene comune, ad es., si viola il generale principio del *nemine non ledere* (art. 2043 c.c. - Chi cagiona ad altri un danno è obbligato a risarcirlo) e quindi siamo fuori dalle obbligazioni reali e nel campo delle obbligazioni extracontrattuali di natura personale. Tenuto a rispondere del risarcimento sarà unicamente colui che rivestiva la qualità di condomino al momento del verificarsi dell'evento che ha causato il danno, senza possibilità di applicare il principio della responsabilità solidale di cui all'art. 63 disp. att. c.c. E tale principio rimane valido anche laddove il suo accertamento è durato diversi anni a causa del processo.

Per quanto attiene alle spese legali dovute dal condominio in ragione di una soccombenza per cause promosse dal condominio o per le quali è stato convenuto in giudizio, la più autorevole dottrina (Corona, op. citata) riferisce che per le prime (condominio attore) la responsabilità grava su colui che è proprietario nel momento in cui è stata adottata la relativa delibera condominiale (salva la particolare disciplina dettata dall'art. 1132 c.c. per il condomino dissenziente). Per le seconde (condominio convenuto), invece, rileva il momento in cui si è verificato il fatto che genera la responsabilità del condominio. Per esempio, se il condominio è citato per i danni lamentati dal proprietario dell'ultimo piano dell'edificio a causa di infiltrazioni prodottesi nel suo immobile per l'inadeguata impermeabilizzazione del lastrico solare condominiale, al pagamento delle spese sono tenuti coloro che erano condòmini al momento del verificarsi del danno (e non i loro aventi causa che siano proprietari nel momento in cui passa in giudicato la sentenza di condanna contro il condominio).

-4-

Questioni specifiche per i trasferimenti *mortis causa*.

L'obbligo di pagamento dei contributi condominiali dovuti dal *de cuius* prima della morte, trattandosi di un debito ereditario, grava sugli eredi, i quali, vi sono tenuti parziariamente, ossia in proporzione delle rispettive quote, ai sensi

dell'art. 752 c.c. *"i coeredi contribuiscono tra loro al pagamento dei debiti e pesi ereditari in proporzione delle loro quote ereditarie, salvo che il testatore abbia altrimenti disposto"*.

Per i contributi condominiali dovuti dopo la morte del defunto, il soggetto obbligato al pagamento è il nuovo titolare del diritto di proprietà. Laddove ci siano più eredi, si viene a determinare una comunione ereditaria e per i debiti della comunione ciascun coerede ne risponde in solido con gli altri comproprietari, sicché il condominio può legittimamente pretendere l'intero pagamento da uno solo dei comproprietari-coeredi, salvo il diritto di chi ha pagato di ripetere dagli altri condebitori la parte dovuta da ciascuno di essi.

Occorrerebbe in verità e più puntualmente distinguere a seconda che il trasferimento *mortis causa* dell'immobile sia avvenuto: a) a titolo universale e a favore di una pluralità di chiamati *pro quota*; b) a titolo universale ma mediante una *institutio ex re certa* (il *de cuius* assegna un bene ma come quota dell'intero asse) c) a titolo di legato (disposizione testamentaria che attribuisce un determinato bene ad un soggetto a carico dell'eredità). Nel primo caso, al pagamento dei contributi sono tenuti i coeredi, solidalmente, in quanto comproprietari, non diversamente da quanto avviene in ogni ipotesi di contitolarità del diritto di proprietà dell'unità immobiliare in condominio; nel secondo, invece, vi è tenuto soltanto l'erede cui sia stata assegnata *ex re certa* l'unità immobiliare in condominio; nel terzo, similmente, vi è tenuto esclusivamente il beneficiario del legato avente ad oggetto quella stessa unità.

Un problema ricorrente nei condomini è lo stallo che si viene a determinare tra il momento della chiamata all'eredità e la sua accettazione (che può essere espressa o tacita): sovente i chiamati all'eredità non si manifestano o non pagano le spese trincerandosi dietro la mancata accettazione (il pagamento degli oneri accessori è invero un atto conservativo che può compiere anche il chiamato all'eredità; solo se il pagamento è effettuato con sostanze *del cuius* potrebbe valere quale atto di disposizione dell'eredità e quindi accettazione tacita).

Spetterebbe agli eredi palesarsi e rendere nota all'amministratore la loro presenza in qualità di eredi dell'immobile in condominio. Tuttavia, l'amm.re ha l'obbligo di aggiornare il registro anagrafico e può anzi deve cercarli, considerando che l'assemblea non è valida se non consta che tutti i condomini siano stati convocati (art. 1136 comma 6^o c.c.).

L'amm.re deve attivarsi per individuare il nuovo condomino e acquisire il pagamento. Lo strumento giudiziale utilizzabile è:

- nomina curatore eredità giacente: Art. 529 c.c. *"Quando il chiamato non ha accettato l'eredità e non è nel possesso di beni ereditari, il tribunale del circondario in cui si è aperta la successione, su istanza delle persone interessate o anche d'ufficio, nomina un curatore dell'eredità"*.

Infatti, l'art. 530 c.c. prevede *"Il curatore può provvedere al pagamento dei debiti ereditari e dei legati, previa autorizzazione del tribunale"* Il procedimento in parola rientra in quelli di Volontaria Giurisdizione con la conseguenza che le spese del procedimento sono a carico del richiedente.

La nomina del curatore dell'eredità giacente non può proporsi nel caso in cui

il chiamato sia nel possesso anche solo di un bene ereditario (ad esempio vi risieda o lo abbia concesso in locazione) poiché in tal caso si presuppone un'accettazione tacita dell'eredità, salvo rinuncia.

Nei casi dubbi o comunque laddove fosse necessaria un'accettazione formale da trascrivere nei pubblici registri di Conservatoria al fine di procedere con un'azione esecutiva sull'immobile, si potrebbe procedere con:

- Actio interrogatoria (481 c.c.) *"Chiunque vi ha interesse può chiedere che l'autorità giudiziaria fissi un termine (più breve di quello decennale di prescrizione) per accettare entro il quale il chiamato dichiari se accetta o rinuncia all'eredità. Trascorso questo termine senza che abbia fatto la dichiarazione, il chiamato perde [2694 c.c.] il diritto di accettare"*.
- In caso di rinuncia, per recuperare il credito, esiste la possibilità di agire art 524 cc: *"Se taluno rinuncia benché senza frode, a un'eredità con danno dei suoi creditori, questi possono farsi autorizzare ad accettare⁽³⁾ l'eredità in nome e luogo del rinunziante [2652 n. 1 c.c.], al solo scopo di soddisfarsi sui beni ereditari fino alla concorrenza dei loro crediti. Il diritto dei creditori si prescrive in cinque anni dalla rinuncia [2934 ss. c.c.]"*.
- Laddove occorra fa accertare lo status di erede in ragione di un'accettazione tacita, si potrà promuovere un'azione di merito di accertamento dello status di erede.

-5-

Nullità o annullabilità della delibera che attribuisce le spese in violazione dell'art. 63 disp. att. c.c.? Errore nella ripartizione o difetto di attribuzione del condominio?

Questione nuovamente aperta a seguito della pronuncia delle Sezioni Unite 9839/2021.

Sino alla suddetta data dottrina e giurisprudenza di attestavano sulla nullità della relativa delibera, rilevabile quindi in ogni tempo; e così ancora ancora i giudici di merito così riferiscono (cfr. recentemente Trib Rieti sentenza n. 169/22).

Ma vi segnalo una recente interessantissima pronuncia della Suprema Corte di Cassazione di segno contrario: Cass. 20009/22: *"Il vizio della delibera per violazione art. 63, comma 2, disp. att. c.c., attenendo alla ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni, dà luogo all'annullabilità della stessa, alla stregua dei principi enunciati da Cass. Sez. Unite, 14/04/2021, n. 9839, cosicché la relativa impugnazione andava proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c., e poteva essere sindacata dal giudice in sede di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi condominiali fondati su tale delibera solo se sia stata dedotta in via d'azione, mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, e non in via di eccezione"*.

Ma una rondine non fa ancora primavera...

Due casi pratici sui quali esercitarsi

-1-

L'amm.re, pur senza aver presentato un preventivo per il 2020 e avendo fondi in cassa, dispone nel corso del 2020 gli interventi di manutenzione del verde, la ripulitura di una parete dell'androne e paga la manutenzione dell'impianto elevatore; rendiconta -con relativo riparto- tali spese nell'assemblea del giugno 2022. Tizio acquista da Caio l'immobile in condominio a gennaio 2022 e viene regolarmente convocato alla suddetta assemblea che approva il rendiconto della gestione 2020.

Il pagamento delle suddette spese compete a Tizio, Caio o a entrambi in solido?

-2-

L'assemblea di condominio delibera nel corso del 2019 di eseguire lavori di rifacimento facciate approvando dettagliato capitolato dei lavori; nel 2020 l'assemblea delibera di appaltare il lavoro all'Impresa X scegliendone il relativo preventivo; i lavori iniziano nel febbraio 2021 per essere completati a ottobre dello stesso anno. Tizio acquista nel gennaio 2021 l'immobile da Caio.

Il pagamento delle suddette spese compete a Tizio, Caio o a entrambi in solido? ■

I
N
S
E
R
T
O

* Avvocato, Consulente legale ANACI Roma