

08.5 Solidarietà nelle spese

08 LE SPESE E LE TABELLE MILLESIMALI

08.5 Solidarietà nelle spese Rif.: art. 69 disp.att.c.c., co.2 e 3

Il principio della solidarietà nelle obbligazioni sancito dall'art. 1294 c.c., ai sensi del quale sussiste una presunzione di responsabilità nell'ipotesi in cui più persone siano obbligate per una medesima prestazione, a meno che non risulti diversamente dal titolo, è applicabile anche alla materia condominiale.

In questo caso si può parlare di solidarietà "interna", che interessa i rapporti tra il proprietario ed altri soggetti di diritti reali sul singolo immobile, da un lato, ed il condominio, dall'altro.

Ribadito che l'obbligo di partecipazione alle spese è un'obbligazione *propter rem*, riferibile a chiunque ed a qualsiasi titolo succeda nella proprietà dell'immobile, la solidarietà trova il suo fondamento nel disposto del n. 4 (già n. 2) dell'art. 63 disp. att. c.c. in base al quale «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».

Venditore e acquirente

In tema di condominio negli edifici, la responsabilità solidale dell'acquirente di una porzione di proprietà esclusiva per il pagamento dei contributi dovuti al condominio dal venditore è limitata all'anno in corso ed a quello precedente all'acquisto, trovando applicazione l'art. 63, co. 4, disp. att. c.c., e non già l'art. 1104 c.c., atteso che, ai sensi dell'art. 1139 c.c., le norme sulla comunione in generale si estendono al condominio soltanto in mancanza di apposita disciplina (Cass. 2979/2012). *Sul punto è stato precisato che, nella specie, si tratta «non di obbligazione "propter rem", ma autonoma, in quanto costituita "ex novo" dalla legge esclusivamente in funzione di rafforzamento dell'aspettativa creditoria del condominio su cui incombe, poi, l'onere di provare l'inerenza della spesa all'anno in corso o a quello precedente al subentro dell'acquirente» (Cass., ord., n. 21860/2020).*

Per «anno in corso» si deve intendere non l'anno solare ma quello di gestione (il quale può anche coincidere con il primo), poiché è a questo lasso di tempo che l'attività gestionale dell'amministratore è riferita (Cass., ord., n. 7395/2017).

Il dettato dell'art. 63 non ha risolto il problema nascente dai rapporti interni tra venditore e acquirente in ordine al momento cui riferirsi per applicare il principio della solidarietà.

In concreto il problema concerne la necessità di individuare a quale soggetto tra i due debbano essere imputate le spese comuni, allorché la delibera assembleare di approvazione dei relativi lavori non coincida con quella di approvazione dell'entità della spesa.

In argomento si richiamano i seguenti principi espressi dai giudici di legittimità:

08.5 Solidarietà nelle spese

- *In tema di riparto delle spese condominiali per l'esecuzione di lavori consistenti in innovazioni, straordinaria manutenzione o ristrutturazione sulle parti comuni, laddove, successivamente alla delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione di tali interventi, sia venduta un'unità immobiliare sita nel condominio, i costi di detti lavori gravano, secondo un criterio rilevante anche nei rapporti interni tra compratore e venditore, su chi era proprietario dell'immobile compravenduto al momento dell'approvazione di detta delibera, la quale ha valore costitutivo della relativa obbligazione, anche se poi le opere siano state, in tutto o in parte, realizzate in epoca successiva all'atto traslativo, con conseguente diritto dell'acquirente a rivalersi nei confronti del proprio dante causa, per quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva ex art. 63 disp. att. c.c., salvo che sia diversamente convenuto tra venditore e compratore, pur rimanendo comunque inopponibili al condominio i patti eventualmente intercorsi tra costoro (Cass., ord., n. 11199/2021; Cass., ord., n. 14531/2022);*
- In caso di vendita di una unità immobiliare in condominio, qualora l'approvazione della delibera di esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione sopravvenga soltanto successivamente alla stipula della vendita, l'obbligo del pagamento delle relative quote condominiali incombe sull'acquirente, non rilevando l'esistenza di una deliberazione programmatica e preparatoria adottata anteriormente a tale stipula (Cass. n. 10235/2013). Infatti, è solo la delibera che determina la quantità, la qualità ed i costi dell'intervento che assume valore costitutivo della relativa obbligazione di contribuzione in capo a ciascun condomino (Cass. n. 25839/2019);
- *in caso di alienazione di un immobile di proprietà esclusiva in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione per riparare un danno già cagionato ad un singolo condomino, eseguiti successivamente alla compravendita, al fine dell'identificazione del soggetto obbligato alla contribuzione alle spese condominiali, deve considerarsi che l'accertamento stesso dell'emergenza conservativa o emendativa di danni a terzi, compiuto dal condominio, determina l'insorgenza dell'obbligo conservativo in capo a tutti i condomini, e pone l'eventuale successiva approvazione delle relative spese in una prospettiva meramente esecutiva ed esterna rispetto alla già compiuta individuazione della persona dell'obbligato (Cass. n. 15309/2011);*
- 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. c.c. (Cass. n. 24654/2010).

08.5 Solidarietà nelle spese

Comproprietari di una stessa unità immobiliare

La solidarietà per il pagamento delle spese di cui agli artt. 1123 e ss. c.c. esiste anche tra detti soggetti, con la conseguenza che l'amministratore può esigere da ciascuno di essi l'intero ammontare del debito, salvo il regresso del «*solvens*» nei confronti dei condebitori.

Sul punto ha chiarito la Corte che «*i comproprietari di un'unità immobiliare sita in condominio sono tenuti in solido, nei confronti del condominio medesimo, al pagamento degli oneri condominiali, sia perché detto obbligo di contribuzione grava sui contitolari del piano o della porzione di piano inteso come cosa unica e i comunisti stessi rappresentano, nei confronti del condominio, un insieme, sia in virtù del principio generale dettato dall'art. 1294 cod. civ. (secondo il quale, nel caso di pluralità di debitori, la solidarietà si presume), alla cui applicabilità non è di ostacolo la circostanza che le quote dell'unità immobiliare siano pervenute ai comproprietari in forza di titoli diversi*» (Cass. n. 21907/2011).

- Usufruttuario e nudo proprietario

Rif.: art. 67, ult.co., c.c.

L'entrata in vigore della legge n. 220/2012 ha esteso la solidarietà per il pagamento degli oneri condominiali al nudo proprietario e all'usufruttuario.

Secondo logica si dovrebbe trattare di una solidarietà limitata, comunque, agli oneri di ordinaria amministrazione rispetto ai quali l'usufruttuario ha diritto di voto in quanto direttamente interessato e titolare indicato dalla legge.

La norma, tuttavia, è estremamente generica e non pone distinzione tra oneri di gestione ordinaria e straordinaria, facendo così sorgere un dubbio interpretativo della stessa.

Sul punto si attende un chiarimento della giurisprudenza sul punto specifico.

- Assegnazione della casa a coniuge non comproprietario

Per quanto attiene ai **rapporti interni tra coniugi**, in caso di separazione o divorzio, l'assegnazione in godimento della casa familiare è a titolo gratuito; di conseguenza il coniuge che ne beneficia non è tenuto a corrispondere all'altro alcun corrispettivo, indipendentemente dal fatto che l'abitazione sia in comproprietà o in proprietà esclusiva di uno dei coniugi.

La gratuità dell'assegnazione in godimento della casa coniugale non si estende, tuttavia, alle spese ordinarie di condominio, ne consegue che obbligato al pagamento è il coniuge cui sia stato assegnato il godimento della casa familiare, restando ovviamente a carico dell'altro coniuge, che sia unico proprietario dell'immobile, il pagamento delle spese straordinarie (**Cass. n. 18476/2005**).

08.5 Solidarietà nelle spese

Naturalmente se il Giudice, in sede di separazione coniugale, disponga nel senso che sia il proprietario-non assegnatario a sostenere anche le spese ordinarie, troverà applicazione tra i coniugi questo diverso criterio (*Cass. n. 3836/2006*).

Se la casa è in comproprietà, fermo restando che il coniuge assegnatario è tenuto ad accollarsi le spese ordinarie, quelle straordinarie andranno ripartite fra i coniugi in proporzione alla quota di proprietà di ciascuno.

Con riferimento, invece, ai **rapporti coniugi-condominio** l'amministratore, in caso di assegnazione in godimento della casa familiare ad uno dei coniugi, è legittimato a chiedere il pagamento degli oneri condominiali soltanto a quello che risulti proprietario dell'appartamento, in mancanza di diverso accordo o provvedimento giudiziale contenente l'indicazione di chi debba pagare, atto che deve essere idoneamente portato a conoscenza dell'amministratore (*Cass., ord., n. 16613/2022*).

E comunque, in caso di insolvenza, visto che qualsiasi decreto o sentenza emesso in sede di separazione o divorzio fa stato solo nei confronti delle parti e non dei terzi, ivi compreso il condominio, l'amministratore potrà sempre rivolgersi giudizialmente al coniuge proprietario che, quale intestatario dell'unità immobiliare che forma l'edificio condominiale, rimane sempre obbligato al pagamento delle spese condominiali.

- Locatore e conduttore

Rif.: R.D. n. 267/1942; art. 30 L. 220/2012

Per quanto la legge sull'equo canone abbia posto a carico degli inquilini la quasi totalità delle spese condominiali (art. 9, legge n. 392/1978) non sussiste, nei confronti del condominio, una solidarietà tra i due soggetti.

Le spese che nel rapporto di locazione sono poste interamente a carico dell'inquilino, salvo patto contrario, riguardano il servizio di pulizia; il funzionamento e l'ordinaria manutenzione dell'ascensore; la fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria; lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché la fornitura di altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore.

È pacifico che il conduttore, anche se detentore qualificato del bene, è soggetto estraneo al condominio, con la conseguenza che le spese comuni devono essere pagate all'Ente dal proprietario.

Anche se il conduttore ha il diritto partecipare alle riunioni condominiali e di votare, in luogo del proprietario, nelle delibere concernenti la gestione del servizio di riscaldamento o di condizionamento d'aria (art. 10 legge n. 392/1978, non abrogato dalla legge n. 431/1998 di

08.5 Solidarietà nelle spese

riforma delle locazioni abitative), tale prerogativa non è produttiva di obblighi diretti dell'inquilino nei confronti del condominio.

In questo senso la giurisprudenza di legittimità: *«solo i proprietari delle porzioni di piano di un edificio sono obbligati verso il condominio al pagamento degli oneri condominiali, e non anche i conduttori. Tra il condominio e questi ultimi non esiste alcun rapporto che legittimi la proposizione di azioni dirette dell'uno nei confronti degli altri, neppure se questi hanno provveduto in passato a pagare personalmente e di propria spontanea volontà gli oneri condominiali direttamente al condominio»* (Cass. n. 17619/2007).

- Eredi

L'erede è, rispetto al *de cuius*, suo avente diritto e, come tale, risponde in ordine al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

In base al disposto 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.

Pertanto, le spese condominiali concernenti i beni immobili di un soggetto e maturate dopo la morte del proprietario soggiacciono necessariamente all'art. 752 cit. il quale, peraltro, non esclude la possibilità di recuperarle ex art. 63 disp. att. c.c.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello