

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

IL CONDOMINIO

NELLE COMPRAVENDITE E NELLE LOCAZIONI

NOVITA' NORMATIVE, VINCOLI E ONERI, DELIBERE ASSEMBLEARI

Venditore - Acquirente - Spese Condominiali

Uso esclusivo parti comuni

Delibere assembleari nulle e annullabili

Avv. Marina Figini



Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

L'obbligo di versare i contributi

Chi è titolare di un diritto reale sui beni comuni (diritto di proprietà, usufrutto, uso, abitazione) è obbligato a contribuire alla conservazione e manutenzione dei beni stessi.

Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

Le obbligazioni solidali

Un'obbligazione è “solidale” quando più debitori sono obbligati tutti per la medesima: il creditore può rivolgersi ad uno di essi per pretendere l'intera prestazione. Il condebitore obbligato in solido che adempie all'intera prestazione libera gli altri condebitori e può ripetere dagli stessi la parte di loro spettanza.

La legge condominiale prevede varie forme di obbligazioni solidali.

Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

Le obbligazioni solidali in condominio

Art. 67, 2° comma disp.att.c.c.: i comproprietari hanno diritto ad un solo voto in assemblea, espresso dal rappresentante da loro stessi preventivamente nominato, ma rispondono in solido verso il Condominio.

Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

Le obbligazioni solidali in condominio

Art. 67, 7° comma disp.att.c.c.: nudo proprietario e usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.

Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

Le obbligazioni solidali in condominio

Art. 63, 2° comma disp.att.c.c.: i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.

Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

Le obbligazioni solidali in condominio

Art. 63, 5° comma disp.att.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.

Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

L'obbligazione solidale tra venditore e acquirente

Art. 63, 4° comma disp.att.c.c.: 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 – Acquirente – Spese Condominiali

La limitazione del biennio

Anno in corso e anno precedente = esercizio di gestione, che può non coincidere con l'anno solare. *(Cass. 22 marzo 2017 n. 7395)*

E' illegittima la disposizione del regolamento contrattuale che imponga a carico del nuovo proprietario l'obbligo di pagare i debiti condominiali arretrati anche se anteriori al biennio. *(Cass. 12 aprile 2019 n. 10346)*

Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

Il calcolo del biennio

Anno in corso: l'esercizio durante il quale avviene l'acquisto della proprietà e/o del diritto reale (atto notarile - sentenza di trasferimento della proprietà - decreto di trasferimento in sede di esecuzione immobiliare).

Anno precedente: l'esercizio annuale precedente.

Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

L'acquisto della proprietà in sede d'asta giudiziaria

L'art. 63, 4° comma disp.att. si applica anche all'acquirente di un immobile all'asta nell'ambito di un procedimento esecutivo.

(Cass. n. 11563/03)

Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

La solidarietà verso il Condominio

Chi subentra nella proprietà di un immobile facente parte di un Condominio è obbligato in solido con il dante causa, ma non al suo posto, a versare i contributi da quest'ultimo dovuti, limitatamente al biennio precedente l'acquisto. Tale obbligo peraltro opera nel rapporto tra il Condominio e il soggetto che succede nella proprietà (avente causa) non anche nel rapporto tra il dante causa e l'avente causa. *(Cass. 18/08/2005 n. 16975)*

Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

Eventuali diversi accordi tra le parti

Salvo che non sia diversamente convenuto tra le parti, vale il principio generale della personalità delle obbligazioni; l'acquirente risponde solo delle obbligazioni condominiali sorte in epoca successiva al momento dell'acquisto; e se in virtù del principio della loro natura solidale sia stato chiamato a rispondere delle obbligazioni condominiali sorte in epoca anteriore, ha diritto di rivalersi nei confronti del dante causa.

(Cass. 22/02/2000 n. 1956 , Cass. Ordinanza 22.03.2017 n. 7395, Cass. 25.01.2018 n. 1847)

Accordi interni comunque inopponibili al Condominio.



Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

Manutenzione ordinaria

Opere necessarie per mantenere la cosa comune nello stato in cui si trova e conservarne la conveniente efficienza e funzionalità in relazione all'uso che normalmente se ne fa, uso e godimento al quale la cosa è destinata.

Si rimane nell'ambito della conservazione della cosa comune.

Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

Manutenzione straordinaria

Opere necessarie a restituire alla cosa la sua normale funzionalità, dopo che questa è venuta meno:

- per caso fortuito, forza maggiore, eventi imprevedibili,
- eventi prevedibili ma non evitabili con opere di ordinaria manutenzione,
- per la mancata esecuzione di opere di ordinaria manutenzione, ossia di conservazione del bene.

Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

L'elemento distintivo dell'ordinaria amministrazione risiede nella normalità dell'atto di gestione condominiale rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni. Solo laddove si tratti di spese che, pure dirette alla migliore utilizzazione di cose comuni o imposte da sopravvenienze normative, comportino per la loro particolarità e consistenza un onere economico rilevante, superiore a quello normalmente inerente alla gestione, si verte in materia di manutenzione straordinaria.

(Cass. 25 maggio 2016 n. 10865)

Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

Innovazioni

L'art. 1120, 1° comma c.c., stabilisce che i condomini, con la maggioranza di cui all'art. 1136, 5° comma c.c., possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.



Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

Manutenzione ordinaria: insorgenza dell'obbligazione

L'obbligo di contribuire alla spesa sorge nel momento in cui viene compiuta l'attività gestionale con l'esecuzione delle opere. La delibera di approvazione delle relative spese ha valore non costitutivo ma meramente dichiarativo. (*Cass. 24654/2010*)



Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

Manutenzione straordinaria - innovazioni: insorgenza dell'obbligazione

Queste opere devono essere determinate dall'assemblea nella loro quantità e qualità e nell'importo degli oneri che ne conseguono. Per tale motivo la delibera di approvazione ha valore costitutivo della relativa obbligazione in capo a ciascun condomino. (*Cass. 24654/2010*)

Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

In caso di vendita di un'unità immobiliare in Condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione o di ristrutturazione o innovazioni, in mancanza di accordo tra le parti, nei rapporti interni tra alienante ed acquirente è tenuto a sopportarne i relativi costi chi era proprietario al momento della delibera dell'assemblea, sicchè, ove tali spese siano state deliberate antecedentemente alla stipula dell'atto di trasferimento dell'unità immobiliare, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che tali opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente, e l'acquirente ha diritto a rivalersi, nei confronti del proprio dante causa, per quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp. att. c. c.. (*Cass. 24654/2010*)

Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

Per individuare quando sia sorto l'obbligo di partecipazione a spese condominiali per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle cose comuni al fine di applicare l'art. 63, 4° comma disp.att.c.c., si deve fare riferimento alla data di approvazione della delibera assembleare che ha disposto l'esecuzione di tale intervento, avendo la stessa delibera valore costitutivo della relativa obbligazione. Questo momento rileva:

- sia per imputare l'obbligo di partecipazione alle spese nei rapporti interni tra venditore e compratore, se gli stessi non si siano diversamente accordati,
- sia per accertare l'inclusione del medesimo obbligo nel periodo biennale di responsabilità solidale di entrambi verso il Condominio.

(Cass. Ordinanza 22.03.2017 n. 7395, Cass. 25.01.2018 n. 1847)



Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

Per individuare il soggetto obbligato a pagare le spese di manutenzione straordinaria nei rapporti tra venditore e acquirente, deve farsi riferimento non al momento della concreta attuazione dell'attività manutentiva, quanto alla data di approvazione della delibera che ha disposto l'esecuzione dell'intervento, avendo la stessa delibera valore costitutivo della relativa obbligazione. *(Cass 10/09/2020 n. 18793)*



Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

Il momento della delibera di esecuzione delle opere, con scelta dell'impresa esecutrice, rileva nei rapporti interni tra venditore e acquirente, se gli stessi non si siano diversamente accordati, rimanendo peraltro inopponibili al Condominio tali accordi.

Non rileva invece a tal fine la data in cui sono stati approvati gli statuti di ripartizione delle spese. *(Cass 10/09/2020 n. 18793)*



Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

L'approvazione della spesa di manutenzione straordinaria ha valore costitutivo dell'obbligazione di contribuzione alle relative spese. La ripartizione che indica il contributo di ciascuno, ha valore puramente dichiarativo in quanto serve ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore.
(Cass. 23/07/2020 n.15696)

Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

La delibera assembleare deve in ogni caso determinare l'oggetto del contratto di appalto da stipulare con l'impresa prescelta, ovvero le opere da compiersi ed il prezzo dei lavori, non necessariamente specificando tutti i particolari dell'opera ma fissandone gli elementi fondamentali nella loro consistenza qualitativa e quantitativa, non avendo rilievo per l'insorgenza del debito di contribuzione l'esistenza di una delibera programmatica e preparatoria. *(Cass 10/09/2020 n. 18793)*

Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

Crediti antecedenti il biennio

Per eventuali crediti antecedenti il biennio rispetto ai quali l'attuale condomino non è obbligato in via solidale, il Condominio può agire in via ordinaria per chiedere l'accertamento del credito e la condanna dell'ex condomino al relativo pagamento.

Escluso il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo previsto solo a carico del condomino: tale non è più chi ha venduto.

Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

Ciò che il promissario acquirente deve sapere

Mediante richiesta al promittente venditore e, suo tramite, all'amministratore del condominio.

- A. Se sono state deliberate (escluse delibere meramente programmatiche) opere di manutenzione straordinaria e/o innovazioni, le date delle delibere, l'importo delle spese totali, i riparti approvati con l'indicazione specifica delle quote a carico dell'unità oggetto di vendita, e relative scadenze.
- B. Se il promittente venditore ha regolarmente adempiuto al pagamento degli oneri a proprio carico, sia per spese di ordinaria manutenzione sia per spese di straordinaria manutenzione.
- C. Se vi sono liti, giudiziarie o meno, in corso: le conseguenze, anche economiche, delle quali saranno in capo all'acquirente nuovo condomino.

Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

Ciò che l'aggiudicatario in sede d'asta deve sapere

Mediante verifica degli atti della procedura esecutiva:

- la natura (ordinaria gestione o straordinaria manutenzione) e gli importi dei crediti condominiali oggetto della procedura, riconosciuti dal Tribunale e compresi nel progetto di distribuzione della somma ricavata dalla vendita all'asta, nonché di quelli eventualmente esclusi per i quali il Condominio può invocare la responsabilità solidale ai sensi dell'art. 63, 4° comma disp.att.c.c..

Mediante richiesta all'amministratore del condominio:

- se vi sono liti, giudiziarie o meno, in corso; le conseguenze, anche economiche, delle quali saranno in capo all'acquirente nuovo condomino.



Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

Le comunicazioni / informazioni al promissario acquirente

Il promissario acquirente e il suo notaio sono soggetti estranei al condominio.

Solo in forza di specifico preventivo incarico da parte del condomino venditore, l'amministratore potrà fornire al promissario acquirente e al suo notaio le informazioni, le attestazioni, in generale quanto necessario alla formalizzazione della compravendita.

Venditore – Acquirente – Spese Condominiali

Doveri dell'amministratore

Art. 1130, c. 9 - 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.”*

Uso esclusivo parti comuni condominiali

Sezioni Unite Cassazione 17/12/2020 n. 28972

“La pattuizione avente ad oggetto la creazione del c.d. “diritto reale di uso esclusivo” su una porzione di cortile condominiale, costituente come tale parte comune dell’edificio, mirando alla creazione di una figura atipica di diritto reale limitato, tale da incidere, privandolo di concreto contenuto, sul nucleo essenziale del diritto dei condomini di uso paritario della cosa comune, sancito dall’art. 1102 c.c., è preclusa dal principio del numero chiuso dei diritti reali e della tipicità di essi.”

Uso esclusivo parti comuni condominiali

Sezioni Unite Cassazione 17/12/2020 n. 28972

Lastrico solare – parte comune

Art. 1117 - Parti comuni dell'edificio - Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo: 2)i tetti e i *lastrici solari*,.....

Uso esclusivo parti comuni condominiali

Sezioni Unite Cassazione 17/12/2020 n. 28972

Lastrico solare – parte comune

Superficie piana posta nella parte superiore dell'edificio, svolge, al pari del tetto a falde, funzione di copertura del fabbricato. Può essere:

- A. non calpestabile, vi sono posizionati impianti e/o antenne,
- B. adibita ad uso comune, ad es. come stenditoio, ove munito di parapetti, di pavimentazione per il calpestio, di eventuale illuminazione per permettere il soggiorno delle persone,
- C. può coprire l'intero edificio oppure solo una parte di esso.

Uso esclusivo parti comuni condominiali

Sezioni Unite Cassazione 17/12/2020 n. 28972

Lastrico solare di uso esclusivo

Art. 1126 - Lastrici solari di uso esclusivo - *Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore di piano o della porzione di piano di ciascuno.*

Resta parte comune – Esclusivo è il suo uso – La norma disciplina la ripartizione delle spese.

Uso esclusivo parti comuni condominiali

Sezioni Unite Cassazione 17/12/2020 n. 28972

Lastrico solare di uso esclusivo

- A. Posto a livello della proprietà esclusiva adibita ad abitazione, strutturalmente al solo servizio della stessa, tramite la quale soltanto si accede al lastrico.
- B. Collegato alla proprietà esclusiva sottostante, o sovrastante, da una scala interna, unica modalità di accesso.

La conformazione strutturale che rende impossibile il pari uso, sia pure potenziale, da parte degli altri condomini, esclude trattarsi del “diritto reale di uso esclusivo” ritenuto inammissibile dalle SS.UU..

Uso esclusivo parti comuni condominiali

Sezioni Unite Cassazione 17/12/2020 n. 28972

Lastrico solare di uso esclusivo

Diversa ipotesi: lastrico solare parte comune, strutturalmente accessibile da tutti i condomini, assegnato in forza di titolo (rogito notarile e/o regolamento contrattuale) in uso esclusivo a un condomino.

In tal caso la sentenza delle Sezioni Unite trova applicazione. Ne consegue l'invalidità della clausola.

Uso esclusivo parti comuni condominiali

Sezioni Unite Cassazione 17/12/2020 n. 28972

Lastrico solare di proprietà esclusiva

Del lastrico solare comune può essere trasferita la proprietà da parte di tutti i condomini comproprietari in favore di un condomino, o di un terzo, ferma restando la funzione di copertura dell'edificio alla quale il lastrico solare è strutturalmente destinato.

Delibere assembleari nulle o annullabili

Sezioni Unite Cassazione n. 9839/2021

SS UU Cassazione 14 aprile 2021 n. 9839 – delibere nulle

In tema di Condominio negli edifici sono affette da nullità, deducibile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, le deliberazioni dell'assemblea dei condomini che mancano ab origine degli elementi costitutivi essenziali, quelle che hanno un oggetto impossibile in senso materiale o in senso giuridico – dando luogo, in questo secondo caso, ad un “difetto assoluto di attribuzioni” – e quelle che hanno un contenuto illecito, ossia contrario a “norme imperative” o all’ “ordine pubblico” o al “buon costume”;

Delibere assembleari nulle o annullabili

Sezioni Unite Cassazione n. 9839/2021

SS UU Cassazione 14 aprile 2021 n. 9839– delibere annullabili

..... al di fuori di tali ipotesi, le deliberazioni assembleari adottate in violazione di norme di legge o del regolamento condominiale sono semplicemente annullabili e l'azione di annullamento deve essere esercitata nei modi e nel termine di cui all'art. 1137 c.c..

Delibere assembleari nulle o annullabili

Sezioni Unite Cassazione n. 9839/2021

SS UU Cassazione 14 aprile 2021 n. 9839– delibere in materia di spese

Sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri generali di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, numeri 2 e 3 c.c. e che è sottratta al metodo maggioritario.

Delibere assembleari nulle o annullabili

Sezioni Unite Cassazione n. 9839/2021

SS SS UU Cassazione 14 aprile 2021 n. 9839 – delibere in materia di spese

Sono annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi di delibere assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, 2° comma c.c..

Avv. Marina Figini

Studio Legale Figini

Consulente Legale FIMAA MiLoMB

Consulente Legale ANACI



MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

COLLEGIO AGENTI D'AFFARI IN MEDIAZIONE DI MILANO, LODI, MONZA BRIANZA E PROVINCE DAL 1945