



Articolo del Sole 24 ore di Oggi, 28/10/2014

di Enrico Morello

Dal regolamento l'obbligo di pagare tutti gli arretrati

Lo «statuto» può prevedere una solidarietà ampia

La regola generale stabilita dall'articolo 63, disposizione attuazione Codice civile prevede che «chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente». **Ci si può chiedere se il condominio possa difendersi da eventuali insolvenze prevedendo una diversa e più restrittiva regolamentazione relativa agli oneri che si possono porre a carico di chi subentra, e se per converso il subentrante debba prestare particolare attenzione al regolamento contrattuale o possa, viceversa, limitarsi a fare affidamento sul disposto dell'articolo 63.** Per rispondere al quesito occorre anzitutto ricordare che sia la Cassazione civile (24654/2010) che più recentemente il Tribunale di Torino (2821/2013) hanno ritenuto che «l'articolo 63, comma 2, delle Disposizioni di attuazione del Codice civile, non sia norma a garanzia dell'acquirente atta a limitare un obbligo che in assenza della stessa esisterebbe comunque, ma una norma posta a tutela del condominio, volta ad attribuire a quest'ultimo un debitore solidale cui, in forza, dei principi generali che regolano la materia, non avrebbe diversamente potuto rivolgersi». In sostanza, il condominio può perfettamente (e lecitamente) tutelarsi prevedendo con regolamento (ovviamente contrattuale, cioè accettato da tutti i condòmini) che chi subentri nei diritti di un condòmino "uscente" debba farsi carico di tutte le spese condominiali ancora dovute al momento del subentro dal suo dante causa. Chi subentra dovrà avere l'accortezza, per evitare di trovarsi esposto ad una azione di recupero del credito per l'intera morosità da parte del condominio, di verificare quale sia il debito esatto ancora a carico del venditore, e comunque se di tale debito gli si possa fare carico (al di là dei limiti previsti dall'articolo 63 delle Disposizioni di attuazione) grazie alla previsione del regolamento contrattuale. Il problema, in particolare, si può porre qualora il passaggio di proprietà avvenga in seguito ad una azione esecutiva immobiliare, ed al successivo decreto di assegnazione giudiziale dell'immobile. In questo caso, è infatti molto probabile che chi si veda vendere l'alloggio all'asta abbia trascurato di pagare un importo considerevole di spese condominiali, il cui pagamento in presenza di una clausola del regolamento contrattuale condominiale potrebbe essere richiesto proprio all'assegnatario dell'alloggio. È quanto avvenuto nel caso risolto dal Tribunale di Torino, con la sentenza 2821/2013, ove il condominio si era avvalso della seguente clausola del regolamento: «In caso di trasferimento di proprietà, al nuovo proprietario spetterà l'obbligo di pagamento di tutte le spese scoperte e di quelle in corso relative ai locali acquistati» per ottenere una ingiunzione di considerevole importo nei confronti dell'assegnatario. A tale ingiunzione aveva proposto opposizione il subentrante, con domanda che tuttavia era stata respinta, avendo ritenuto il Tribunale la perfetta validità della clausola del regolamento contrattuale in forza del quale aveva agito il condominio.