

L'alienante resta obbligato al pagamento degli oneri condominiali se non trascrive l'atto di compravendita dell'immobile

FRANCESCA PIZZAGALLI - NICOLA A. MAGGIO*

Una recentissima sentenza del Tribunale di Milano (Trib. Mi., sez. XIII civ., 5 aprile 2023, n. 2812, dott. Pontani) respingeva l'opposizione a un decreto ingiuntivo ottenuto dal Condominio per il recupero degli oneri condominiali non corrisposti, poiché l'opponente non aveva provveduto alla trascrizione dell'atto di trasferimento degli immobili cui si riferivano le spese condominiali.

Come oramai ben noto, le obbligazioni condominiali, ossia le prestazioni consistenti nel versamento delle somme di denaro necessarie alla conservazione delle parti comuni ed all'erogazione dei servizi, sono dette "ambulatorie" poiché la persona del debitore può mutare in dipendenza del rapporto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sul bene. In caso di trasferimento di proprietà, è dunque fondamentale individuare il soggetto obbligato al pagamento degli oneri condominiali.

Dal momento della stipula dell'atto di vendita, l'acquirente diventa condòmino, con la conseguenza che da quel momento sarà obbligato «al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente» (art. 63, quarto comma, disp. att. cod. civ.). Ne deriva che l'amministratore di condominio potrà agire nei confronti del nuovo condòmino con riferimento alle spese condominiali maturate nell'anno in corso e in quello precedente; invece, con riferimento alle spese condominiali maturate precedentemente all'anno anteriore alla vendita, potrà ottenere un decreto ingiuntivo solo nei confronti del venditore.

Costituisce principio generale in tema di condominio che «una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, l'alienante perde la qualità di condòmino e non è più legittimato a partecipare alle assemblee, potendo far valere le proprie ragioni sul pagamento dei contributi dell'anno in corso

o del precedente, solo attraverso l'acquirente che gli è subentrato. Ne consegue che non può essere chiesto ed emesso nei suoi confronti decreto ingiuntivo ai sensi dell'articolo 63 disp. att. cod. proc. civ. per la riscossione dei contributi condominiali, atteso che la predetta norma di legge può trovare applicazione soltanto nei confronti di coloro che siano condòmini al momento della proposizione del ricorso monitorio» (cfr. Cass. civ., sez. II, 9 novembre 2009, n. 23686; Cass. civ., sez. II, 9 settembre 2008, n. 23345).

Tuttavia, il venditore resta obbligato solidalmente con l'acquirente per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto. Infatti, ai sensi dell'art. 63, ultimo comma, cod. civ.: «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 au-



tentica del titolo che determina il trasferimento del diritto».

Nel caso esaminato dalla sentenza citata, l'atto di trasferimento delle unità immobiliari cui si riferiscono le spese condominiali non era stato trascritto, di conseguenza - ad avviso del giudice meneghino - «poiché detto onere di trascrizione non è stato soddisfatto», parte venditrice non poteva «sottrarsi al pagamento delle spese condominiali», «nel rispetto del principio dell'affidamento del condominio». Vi è dunque a carico del venditore un onere «burocratico», senza il quale egli rimane obbligato al pagamento dei contributi sorti successivamente al verificarsi del trasferimento del diritto di proprietà.

Sul punto, si legga anche la sentenza del Tribunale di Roma (Trib. Roma, sez. V civ., 3 novembre 2017, n. 23163) che, richiamando una massima delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (Cass., S.U., 8 aprile 2002, n. 5035) affermava che

«l'azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza dell'unità immobiliare di proprietà esclusiva deve essere promossa nei confronti del vero proprietario dell'unità e non anche di chi possa apparire tale [...]. Ciò, alla luce del regime di pubblicità vigente in tema di trasferimenti immobiliari [che permette] di rintracciare gli effettivi proprietari delle unità immobiliari».

Di conseguenza, si può affermare che la trascrizione dell'atto di trasferimento dell'immobile cui sono riferite le spese condominiali segna lo spartiacque per la ripartizione degli oneri condominiali: nell'anno in cui esse vengono eseguite e nell'anno precedente, sussiste una responsabilità solidale tra acquirente e venditore; per gli anni precedenti l'unico obbligato resta il venditore, mentre per gli anni successivi il solo responsabile è l'acquirente.

**Avvocati, Federproprietà Milano*

Assunzioni colf e badanti: comunicazione obbligatoria

La normativa prevede per il datore di lavoro domestico l'obbligo di comunicare all'INPS in via telematica l'assunzione del lavoratore domestico entro le ore 24 del giorno antecedente l'inizio del rapporto di lavoro. La comunicazione può essere fatta direttamente dal datore di lavoro o avvalendosi di consulenti o associazioni sindacali abilitate. L'obbligo di comunicazione esiste anche in fase di proroga, trasformazione e cessazione del rapporto di lavoro. In questi casi la comunicazione dovrà essere effettuata entro cinque giorni dall'evento.