



avv. Giorgia Viola  
Via Nuova Marina n. 5  
80133 Napoli  
tel. 081/7640732  
fax 081/2451311  
[avv.giorgiaviola@libero.it](mailto:avv.giorgiaviola@libero.it)

**L'aggiudicatario è obbligato al pagamento dei debiti condominiali pregressi inerenti l'immobile acquistato nella procedura esecutiva? Quali sono le spese e i pagamenti a suo carico?**

Il problema riguardante la ripartizione delle spese condominiali tra venditore ed acquirente degli immobili ubicati in stabili condominiali è disciplinato dall'art. 63, 2° comma, delle disposizioni di attuazione del codice civile, che dispone: "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".

La norma si applica anche nel caso di trasferimento a seguito di vendita forzata in quanto l'immobile acquistato all'asta viene trasferito libero da vincoli ma non dagli obblighi previsti dalla legge.

L'aggiudicatario, quindi, deve farsi carico dei contributi dovuti al condominio in via solidale con il precedente proprietario per l'anno in corso al momento del subentro e per l'anno precedente, dove l'anno deve intendersi riferito a quello di gestione ovvero di esercizio condominiale e non a quello solare.

È, però, da tener presente che la norma non fa distinzione tra i contributi di natura ordinaria rispetto a quelli di natura straordinaria, né fa riferimento al caso in cui la spesa sia stata deliberata prima della vendita e i lavori eseguiti dopo di essa.

Nel tempo sulla questione si sono formati due orientamenti contrapposti: - per l'uno, obbligato al

pagamento dei contributi condominiali deve ritenersi il proprietario nel momento in cui la spesa viene deliberata; - per l'altro, l'obbligazione di ciascun condomino di contribuire alle spese per la conservazione dei beni comuni nasce nel momento in cui è necessario eseguire le relative opere.

Con una recente sentenza (n. 8782 del 10/04/2013) la Cassazione ha ritenuto che il pagamento spetta a chi era proprietario dell'immobile al momento della delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione dei detti interventi, a nulla rilevando che le opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente, per cui l'acquirente ha diritto di rivalersi, nei confronti del precedente proprietario, di quanto pagato al condominio per tali spese, in forza del principio di solidarietà passiva del citato art. 63.

Tuttavia, tenuto conto del probabile esito infruttuoso del tentativo di recupero delle spese condominiali pagate dall'aggiudicatario nei confronti del debitore esecutato, nonché della circostanza che, trattandosi di obbligo derivante da disposizione di legge, il professionista delegato non è tenuto ad inserire l'indicazione dell'ammontare degli oneri condominiali nell'ordinanza di vendita o nel decreto di trasferimento, è opportuno che colui che intende partecipare all'asta di un bene in condominio si informi preventivamente presso il professionista delegato e l'amministratore dei contributi ordinari non pagati e delle eventuali spese straordinarie deliberate ed eseguite o non ancora eseguite o completate.

In tal modo si può conoscere l'esatto importo dei contributi condominiali dovuti dall'acquirente, che deve essere aggiunto al prezzo dell'aggiudicazione.