

DIRITTI REALI, CONDOMINIO E LOCAZIONI

Responsabilità solidale del venditore e dell'acquirente in caso di acquisto a titolo derivativo e originario

di Saverio Luppino, Avvocato

Master di specializzazione

**Gestire il condominio nel diritto vivente:
strumenti, casi e prospettive**

Scopri di più

Corte d'Appello di Roma, sez. VII civile, Sentenza n. 41 del 7 gennaio 2025, Pres. e Rel. Dott.ssa M. R. Rizzo

Massima: *“La lettura sistematica delle norme e l'identità di ratio consente di ritenere applicabile, al di là del dato letterale, la responsabilità solidale prevista dall'art. 63 disp. att. c.c. cit., anche al caso di nuovo acquisto a titolo originario”.*

CASO

La società Alfa impugnava la delibera del 14 aprile 2019 nella quale l'assemblea condominiale approvava il consuntivo e la ripartizione della gestione del condominio e del riscaldamento per gli anni dal 2017 al 2020; il consuntivo e la ripartizione delle spese relative ai lavori dell'ascensore e della sostituzione della centrale termica nonché la ripartizione delle spese relative ai lavori sulla rete fognaria.

A tal proposito alla società veniva attribuita una spesa di €. 40.814,00.

La ricorrente deduceva a sostegno delle proprie ragioni di non essere più proprietaria di alcun immobile insistente all'interno dello stabile condominiale in ragione, fra l'altro, di una sentenza dichiarativa di avvenuto acquisto di usucapione da parte di terzi.

Il Condominio, costituitosi, opponeva i titoli di proprietà degli immobili **eccependo la mancata comunicazione della variazione di proprietà**, ai sensi dell'art. 63 comma 5 disp att. c.c. e puntualizzando che la società, nel proporre il giudizio, aveva depositato solo una nota di trascrizione del titolo giudiziale.

Ad ogni buon conto, l'Ente riferiva che le spese oggetto di causa riguardavano lavori straordinari deliberati ed eseguiti **prima della trascrizione prodotta**.

Il Tribunale di Roma, sentite le ragioni di entrambe le parti, rigettava l'impugnazione condannando la società soccombente al pagamento delle spese.

Il giudice, in particolare, motivava la propria decisione affermando che:

1. le obbligazioni condominiali sono obbligazioni *propter rem* derivanti dalla contitolarità di un diritto reale sulle cose, impianti e servizi comuni e per le quali l'obbligato è individuato sulla base della titolarità del diritto di proprietà o reale di godimento;
2. a sostegno del passaggio di proprietà di un bene immobile non è sufficiente produrre in giudizio la nota di trascrizione della sentenza dichiarativa dell'usucapione che non costituisce né un atto di parte né una fonte di prova valida in relazione al titolo cui si riferisce ma un mero **documento amministrativo**;
3. nondimeno, la sentenza dichiarativa dell'usucapione, emessa dal Tribunale di Roma, non è stata prodotta e, in ogni caso, avrebbe potuto produrre effetti solo dopo il passaggio in giudicato, anch'esso da dimostrare; ciò considerata la natura di accertamento della sentenza di usucapione, che, dunque, non è opponibile prima del relativo passaggio in giudicato;
4. l'art. 63 disp. att. cc. prevede che 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;
5. la norma, in combinato disposto con l'art. 1130, n. 6, c.c., è applicabile in ogni ipotesi di mutamento della titolarità dell'immobile sicché ogni variazione dei dati contenuti nel nuovo registro dell'anagrafe condominiale **deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta** entro sessanta giorni dal suo verificarsi;
6. non risultava che l'amministratore avesse avuto comunicazione del diverso e nuovo titolo di proprietà.

Data la decisione del giudice di primo grado, la società Alfa proponeva gravame innanzi alla Corte d'Appello, fondando la propria domanda su due doglianze.

Con la prima censura, Alfa lamentava la mancanza di prova della perdita del diritto di proprietà.

In particolare, la società ravvisava una contraddizione in diritto nella parte in cui si sosteneva che la nota di trascrizione di un atto di acquisto, che assolve ad esigenze di garanzia, rendendo opponibile ai terzi l'atto trascritto, non possa dare prova della nuova proprietà.

Inoltre, il giudice avrebbe rilevato d'ufficio la mancanza di prova del giudicato, la quale, invece, non veniva eccepita da controparte e, pertanto, da considerare non opponibile tra le parti.

In secondo luogo, Alfa contestava l'applicazione dell'art. 63 disp att. c.c. sotto due diversi profili: da un lato, l'incompletezza del ragionamento esposto in sentenza, perché non si

trarrebbero le conclusioni che deriverebbero dall'applicazione di tale norma; dall'altro, pur volendo ritenere come conseguenza la responsabilità solidale tra essa ed il nuovo proprietario, il ragionamento risulterebbe viziato, in quanto secondo la società **la norma farebbe riferimento a un acquisto a titolo derivativo** e non anche a titolo originario.

SOLUZIONE

La Corte territoriale dichiarava l'appello infondato, rigettando lo stesso e condannando l'appellante soccombente al pagamento delle spese processuali.

QUESTIONI

I giudici del gravame premettevano che, ai sensi dell'art. 2644 c.c., la funzione della **nota di trascrizione** è puramente dichiarativa, consistendo nel risolvere il conflitto tra più acquirenti dello stesso soggetto, non interessando in alcun modo la validità e l'efficacia dell'atto tra le parti, ma rendendolo semplicemente opponibile ai terzi^[1].

In altre parole, anche la Corte riteneva che la produzione della sola nota di trascrizione non fosse sufficiente a provare la validità del trasferimento di proprietà.

Il Condominio, infatti, rappresentava di non essere a conoscenza della nuova proprietà e di non averne mai avuto comunicazione dall'originario condomino, ai sensi dell'art. 63, comma 5, disp. att. c.c., contestando la produzione della semplice nota di trascrizione di un titolo giudiziale non prodotto in atti e mai comunicato.

Orbene, data la controversia sul titolo giudiziale, la società appellante, era l'unica ad averne la disponibilità ed aveva l'onere - non assolto - di comunicare la variazione della proprietà all'amministratore di condominio, produrre in giudizio il titolo ed attestare l'intervenuta irrevocabilità.

La Corte, inoltre, sottolineava come il legislatore, con la riforma del 2012, avesse inteso ampliare il panorama dei legittimi passivi nei confronti dei quali l'amministratore (nonché i terzi creditori) possono agire per il recupero del credito.

Invero, ai sensi del citato art. 63 disp. att. c.c. per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi.

Al successivo comma 5 viene, poi, disposto che 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.

La norma, come già detto anche dal giudice del primo grado, richiama l'art. 1130, numero 6, c.c., il quale a sua volta prevede che l'amministratore, fra le sue altre attribuzioni, deve curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio.

Sicché, ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni e quest'ultimo, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, deve dapprima richiedere con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe e, dopo che sono decorsi trenta giorni, in caso di risposta omessa o incompleta, deve acquisire le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili.

Ciò posto, nel silenzio del Codice civile sull'obbligo di comunicazione in capo a una specifica parte (acquirente o alienante), entrambi i soggetti sono apparentemente effettivamente obbligati a dare contezza all'amministratore dell'avvenuta cessione del diritto di proprietà.

Nondimeno, dato che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. il dante causa rimane obbligato in solido con l'avente causa per il pagamento dei contributi condominiali maturati sino al momento in cui venga trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo da cui deriva il trasferimento del diritto, ne consegue che **il venditore ha un concreto interesse a comunicare tempestivamente all'amministratore l'avvenuta cessione dell'unità immobiliare**, al fine di andare esente dall'obbligo di corrispondere le spese condominiali successive al trasferimento.

Tale questione è rilevante anche con riferimento al rapporto interno tra le parti della cessione del diritto di proprietà, sicché la giurisprudenza di legittimità ha ritenuto che nel caso 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.

Al contrario, nel caso di lavori relativi alla manutenzione, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi l'insorgenza dell'obbligazione deve essere individuata con il compimento effettivo dell'attività, sul presupposto che l'erogazione delle inerenti spese non richiede la preventiva approvazione dell'assemblea condominiale (ma

soltanto l'approvazione in sede di consuntivo), trattandosi di esborsi dovuti a scadenze fisse e rientranti nei poteri attribuiti all'amministratore in quanto tale ai sensi dell'art. 1130 n. 3 c.c., e non come esecutore delle delibere assembleari riguardanti l'approvazione del bilancio preventivo, che hanno valore meramente dichiarativo e non costitutivo^[2].

Posto che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei soli contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (e non quindi anche con rispetto a quelli ulteriormente precedenti), i giudici di Piazza Cavour sul punto hanno recentemente stabilito come l'onere della prova circa l'individuazione del soggetto obbligato al pagamento degli oneri impagati relativi ad un immobile fatto oggetto di vicende traslative nel periodo di maturazione della morosità, spetta al Condominio, incombendo invece su colui che nega tale qualità, ove la pretesa creditoria venga esercitata nei suoi confronti, la prova circa eventuali fatti modificativi o estintivi escludenti la sua responsabilità^[3].

Ritornando a quanto disposto dalla Corte territoriale nella sentenza in commento, secondo i giudici del gravame, nonostante l'art. 63 disp. att. c.c. si riferisca all'ipotesi **di un trasferimento del diritto di proprietà, non vi erano ragioni per non estendere analogicamente la portata del dettato legislativo anche al caso dell'acquisto a titolo originario per usucapione**, dovendosi dare rilievo alla responsabilità del precedente proprietario, nei confronti del condominio, in ogni ipotesi di variazione della proprietà.

Ciò anche in ragione del fatto che l'obbligo di comunicazione, previsto dalla norma, si riferisce ad esigenze di certezza nei rapporti di gestione condominiale (in tal senso l'art. 1130, n. 6, sulla tenuta del nuovo registro di anagrafe condominiale, strettamente connesso con l'obbligo del cedente ex art. 63 disp. att. c.c. prevedendo anche il termine di 60 giorni per la comunicazione) e di garanzia per il condominio ed i terzi creditori nel recupero dei contributi non pagati dall'obbligato *propter rem*, quando si verificano variazioni dei diritti sull'immobile, tenendoli quanto più possibile indenni da effetti negativi nei loro confronti.

Pertanto, la lettura delle norme nonché la funzione delle stesse consente di **ritenere applicabile, al di là del dato letterale, la responsabilità solidale prevista dall'art. 63 disp. att. c.c., anche al caso di nuovo acquisto a titolo originario** di un'immobile insistente all'interno di un complesso condominiale.

^[1] Sul punto anche la giurisprudenza di legittimità, Cass. civ., Sent. n. 23127/216, afferma che nell'ipotesi di conflitto fra acquisto “*a domino*” ed acquisto “*a non domino*” del medesimo bene, non opera l'istituto della trascrizione, la quale è una forma di pubblicità legale **intesa soltanto a risolvere il conflitto fra soggetti che abbiano acquistato lo stesso diritto**, con distinti atti, dal medesimo proprietario, priva di efficacia sanante dei vizi di cui sia affetto l'atto negoziale, ed **inidonea ad attribuirgli la validità** di cui esso sia naturalmente privo.

^[2] Cass. civ., Ord. n. 11199/2021. Cfr. anche Cass. civ., Sent. n. 10235/2013.

^[3] Cass. civ., Ord. n. 5704/2024.



Euroconference LEGAL



TeamSystem

Edizione di martedì 3 febbraio 2026

Master di specializzazione

Gestire il condominio nel diritto vivente: strumenti, casi e prospettive

Scopri di più