

**Morosità.** La Corte d'appello di Torino boccia la deroga che allargava la «protezione» oltre i due anni

# Lecita la clausola a tutela dei crediti

Il regolamento può imporre che l'acquirente si accoli i debiti pregressi

**Enrico Morello**

La Corte d'appello di Torino, con una sentenza del 26 luglio 2014, ha ribaltato una pronuncia del tribunale di Torino che aveva messo in ginocchio un **condominio** che cercava di recuperare i suoi **crediti**.

Il caso: un condomino, divenuto proprietario di un alloggio a seguito di assegnazione da parte del giudice dell'esecuzione immobiliare, si rivolgeva al tribunale di Torino chiedendo dichiararsi la nullità o annullabilità delle delibere condominiali con le quali gli era stato imposto di pagare tutto il residuo debito (oltre ventimila euro) per spese condominiali, risultante ancora scoperto al momento del passaggio di proprietà.

In particolare, il neo condòmino sosteneva l'invalidità della norma del regolamento condominiale che era stata recepita nella delibera impugnata e che poneva a carico «del nuovo proprietario il pagamento di tutti i debiti per contributi condominiali maturati dal precedente condòmino».

Il tribunale aveva accolto l'impugnazione dichiarando la nullità della delibera: questo come conseguenza della nullità della clausola del regolamento in quanto «modifica, amplia ed aggrava la responsabilità del nuovo condòmino oltre il limite del biennio e oltre il vincolo di solidarietà con l'ex condòmino come previsto dall'articolo 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile, e questo in palese violazione della norma imperativa dell'articolo 72 delle stesse Disposizioni, che impone ai privati di non modificare l'articolo 63».

Secondo il tribunale torinese, in sostanza, un regolamento di condominio (anche contrattuale) non può prevedere che il condòmino subentrante si debba accollare il debito del condominio *suo dante causa* in misura maggiore del biennio (anno in corso ed anno precedente) previsto per legge.

Perciò il condòmino proponeva appello, sostenendo l'invalidità della sentenza impugnata in quanto il disposto dell'articolo 63 sarebbe inderogabile solo per quanto riguarda il termine di due anni, mentre il regolamento contrattuale del condominio potrebbe lecitamente prevedere di ampliare il termine, a tutela del condominio, preven-

do che il condòmino subentrante debba farsi carico dell'intero debito relativo a spese condominiali lasciatogli «in eredità» dal condòmino uscente.

La Corte d'appello di Torino accoglieva così il reclamo sostenendo che «alcuna disposizione contrattuale o regolamentare può esonerare il condòmino avente causa dall'obbligo del limite minimo dei contributi omessi per l'anno in corso e quello precedente», ma precisando tuttavia che «è riconducibile all'autonomia del regolamento condominiale di natura contrattuale di disporre a carico dell'acquirente condòmino l'accollo di debiti maturati dal condominio *dante causa* in esercizi precedenti».

Per la Corte, il principio della derogabilità, a sfavore del condòmino acquirente, del termine di due anni, è ammissibile in quanto «rientra tra gli oneri di ordinaria diligenza del compratore verificare presso l'amministrazione condominiale quale sia la precisa situazione debitoria del proprio *dante causa*».

Nel caso di specie, inoltre, osserva la Corte, si trattava di un immobile acquistato all'asta in quanto sottoposto ad esecuzione, con la logica conseguenza che l'acquirente per evitare brutte sorprese, si sarebbe anche potuto limitare a prestare attenzione al fatto che l'esecutante era proprio lo stesso condominio che aveva agito proprio in seguito al mancato pagamento delle spese condominiali da parte del condòmino poi esecutato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il quadro

### 01 | PROTETTI I MOROSI

La sentenza del tribunale di Torino penalizzava il condòmino: era stata dichiarata nulla l'assemblea che aveva deciso, in applicazione di un regolamento condominiale che ampliava il termine di solidarietà di due anni, che il condòmino subentrante dovesse farsi carico di tutti gli anni di morosità lasciati in eredità da quello uscente

### 02 | SALVA LA TUTELA

Per la Corte d'appello di Torino, invece, è riconducibile alla autonomia del regolamento condominiale di natura contrattuale di disporre a carico dell'acquirente condòmino l'accollo di debiti maturati dal condominio *dante causa* in esercizi precedenti

