

L'art. 63, 2° comma, disp. attuaz. C.C., ai sensi del quale "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", dev'essere interpretato nel senso che l'obbligo ivi previsto **concerne unicamente l'esercizio in corso e quello precedente**, pertanto sono esclusi i debiti degli anni precedenti, il cui pagamento può essere richiesto **esclusivamente** al precedente proprietario dell'immobile.

Tale interpretazione, oltre ad essere fedele al dettato letterale della citata norma, trova conferma nel raffronto con l'art. 1104, ult. comma, c.c. che, relativamente gli obblighi dei partecipanti nella comunione, prevede che "il cessionario del partecipante è tenuto in solido con il cedente a pagare i contributi da questo dovuti e non versati".

Del resto, la Cassazione ha affermato che "la responsabilità solidale dell'acquirente per il pagamento dei contributi dovuti al condominio dal venditore è **limitata al biennio precedente all'acquisto**, trovando applicazione l'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ., e non già l'art. 1104 cod. civ., atteso che, giusta il disposto di cui all'art. 1139 cod. civ., la disciplina dettata in tema di comunione si applica (anche) al condominio solamente in mancanza di norme che (come appunto il citato art. 63) specificamente lo regolano" (cfr. in tal senso: Cass. civile 18 agosto 2005 n. 16975).

Correttamente, dunque, è stato affermato in giurisprudenza che "non è ammessa un'applicazione estensiva dell'art. 63 disp.att. c.c., il quale dispone che 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".

.

*

*

*

fonte: sole24ore