



**ANACI**

Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
e Immobiliari

Sede Provinciale di Udine

\*\*\*

**Corso di Formazione Periodica  
Aggiornamento Annuale**

art. 71-bis disp. att. C.C. - D.M. 13.08.2014 n. 140

venerdì 8 novembre 2024 online  
ore 14,00

**Avv. Alvise Cecchinato**

[www.cecchinatogeremiaavvocati.com](http://www.cecchinatogeremiaavvocati.com)

[cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com](mailto:cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com)

**L'attestazione ex art. 1130 n. 9  
c.c. e le regole sulla debenza  
delle spese condominiale in caso  
di trasferimento delle unità**

A close-up photograph of a fountain pen nib and its cap. The nib is made of polished metal with intricate engravings, including the brand name 'AS106' and '8 K MONTBLANC 750'. The cap is dark and has a gold-colored band. The background is a plain, light-colored surface.

# L'ATTESTAZIONE EX ART. 1130 N. 9 C.C.

**E LE REGOLE SULLA DEBENZA  
DELLE SPESE CONDOMINIALI  
IN CASO DI TRASFERIMENTO  
DELLE UNITÀ ESCLUSIVE**

# ART. 1130 C.C., ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE

L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- 5) eseguire gli adempimenti fiscali
- 6) curare la tenuta del registro di anagrafe ...
- 7) curare la tenuta del registro del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità ...
- 8) conservare tutta la documentazione ...
- 9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
- 10) redigere il rendiconto condominiale annuale ...

**9) fornire al condomino che ne  
faccia richiesta **attestazione**  
relativa allo **stato** dei **pagamenti**  
degli **oneri condominiali** e delle  
**eventuali liti in corso;****

# Cassazione Civile sez. II 19.3.24 n. 7260

caso:

- decreto ingiuntivo nei confronti dell'acquirente (nel caso di specie in dipendenza di aggiudicazione forzata in sede di procedura esecutiva) per spese precedenti, facendo valere la responsabilità solidale per l'anno in corso e quello precedente
- opposizione con *“eccezione di inadempimento”*, per avere il Tribunale ritenuto il credito azionato dal Condominio *“esigibile, a prescindere dalla richiesta dell'avente causa del condomino moroso di visionare i documenti comprovanti il debito gravante in solido per effetto del subentro al precedente condomino”*
- primo grado e secondo grado confermano l'ingiunzione
- ricorso per cassazione

# Cassazione Civile sez. II 19.3.24 n. 7260

## ricorda che

- Il debito solidale per il pagamento dei contributi gravante su chi subentra nei diritti di un condomino, anche, come nella specie, in dipendenza di aggiudicazione forzata conseguente a procedura esecutiva, trova fondamento nell'**art. 63, comma 4, disp. att. c.c.** [ **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.** ], il quale pone a carico dell'acquirente un'obbligazione solidale, non "propter rem", ma autonoma, in quanto costituita "ex novo" dalla legge esclusivamente in funzione di rafforzamento dell'aspettativa creditoria del condominio
- Sul **Condominio** incombe l'onere di **provare** l'inerenza della spesa all'anno in corso o a quello precedente al subentro dell'acquirente.
- L'art. 1129, comma 9, c.c. obbliga l'**Amministratore** ad **agire** per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale sia compreso il credito esigibile, a meno che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea.

# Cassazione Civile sez. II 19.3.24 n. 7260

## respinge l'eccezione, affermando che

*Il condomino acquirente può avvalersi dell'art. 1130, n. 9, c.c., il quale prescrive che l'amministratore deve «fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso»*

*La eventuale inottemperanza di tale obbligo da parte dell'amministratore:*

- costituisce **grave irregolarità** ai fini della eventuale revoca giudiziale (art. 1129, comma 12, n. 7, c.c.),
- ma **non incide sull'accertamento giudiziale della fondatezza della pretesa creditoria azionata dalla gestione condominiale**, giacché la consegna dell'attestazione relativa allo stato dei pagamenti **non costituisce presupposto per la liquidità, la esigibilità e la prova della morosità da riscuotere.**

*Tanto meno il singolo condomino può dirsi titolare verso il condominio di un diritto di natura sinallagmatica a prendere visione dei documenti giustificativi di spesa, atteso che il pagamento degli oneri relativi trova causa nella disciplina del condominio e non in un rapporto di natura contrattuale; pertanto, egli non può sottrarsi al pagamento delle spese relative eccependo, come fa il ricorrente, la mancata disamina della documentazione contabile.*

# Cassazione Civile sez. II 19.3.24 n. 7260

## respinge l'eccezione, affermando che

*Il condomino acquirente può avvalersi dell'art. 1130, n. 9, c.c., il quale prescrive che l'amministratore deve «fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso»*

*La eventuale inottemperanza di tale obbligo da parte dell'amministratore:*

- costituisce **grave irregolarità** ai fini della eventuale revoca giudiziale (art. 1129, comma 12, n. 7, c.c.),  
**>>> FARE ATTENZIONE !**
- ma **non incide sull'accertamento giudiziale della fondatezza della pretesa creditoria azionata dalla gestione condominiale**, giacché la consegna dell'attestazione relativa allo stato dei pagamenti **non costituisce presupposto per la liquidità, la esigibilità e la prova della morosità da riscuotere.**  
**>>> "ATTESTAZIONE" MA: NO VALENZA PROBATORIA, NO VALENZA LIBERATORIA ...**

*Tanto meno il singolo condomino può dirsi titolare verso il condominio di un diritto di natura sinallagmatica a prendere visione dei documenti giustificativi di spesa, atteso che il pagamento degli oneri relativi trova causa nella disciplina del condominio e non in un rapporto di natura contrattuale; pertanto, egli non può sottrarsi al pagamento delle spese relative eccependo, come fa il ricorrente, la mancata disamina della documentazione contabile.*

# QUINDI:

sull'obbligo ex art. 1130 c.c. n. 9), di fornire al condomino che ne faccia richiesta **attestazione** relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso, alla luce dei principi di Cassazione Civile sez. II 19.3.24 n. 7260:

il suo adempimento

*non costituisce presupposto per la liquidità, la esigibilità e la prova della morosità da riscuotere non incide sull'accertamento giudiziale della fondatezza della pretesa creditoria azionata dalla gestione condominiale*

**>>> "ATTESTAZIONE" MA: NO VALENZA PROBATORIA, NO VALENZA LIBERATORIA ...**

il suo inadempimento

costituisce **grave irregolarità** ai fini della eventuale revoca giudiziale (art. 1129, comma 12, n. 7, c.c.)

**>>> FARE ATTENZIONE !**

## OMISSIONE O ERRONEITÀ:

### NO POSSIBILITÀ DI DANNO ALLE RAGIONI DEL CONDOMINIO

(mantiene integri i suoi diritti, ove anche per errore fosse stata attestata l'inesistenza di pendenze invece invece sussistenti, o pendenze per importi minori del reale)

### PERO' POSSIBILE RISCHIO DI RESPONSABILITÀ PROFESSIONALE

(in particolare nei confronti della parte della comproavendita la quale riesca a dimostrare che, se avesse conosciuto esattamente la situazione contabile, non avrebbe concluso il contratto di compravendita o, più verosimilmente, l'avrebbe concluso a diverse condizioni; anche: spese di soccombenza in contenziosi)

## **N.B.:** la (problematica) giurisprudenza

### sull'imputazione delle spese straordinarie

in passato: diversi orientamenti, che davano rilievo alla deliberazione della spesa, o alla erogazione della stessa, o alla deliberazione sul bilancio

attualmente: l'orientamento che si è consolidato è nel senso che *le spese condominiali concernenti lavori di manutenzione straordinaria sulle parti comuni, laddove, successivamente alla deliberazione assembleare che abbia disposto l'esecuzione di tali interventi, sia venduta un'unità immobiliare sita nel condominio, i costi dei lavori gravano su chi era proprietario dell'immobile compravenduto al momento dell'approvazione di detta deliberazione, la quale ha valore costitutivo della relativa obbligazione, venendo precisato che non rileva, in senso contrario, che la vendita sia avvenuta prima dell'approvazione di tutti gli stati di ripartizione dei lavori, ovvero prima che il condomino che aveva approvato la suddetta deliberazione abbia assolto integralmente ai propri oneri verso il condominio e, si badi, che trattasi di criterio rilevante anche nei rapporti interni tra compratore e venditore, che non si siano diversamente accordati tra di loro alla luce di patti comunque inopponibili al condominio (da ultimo, **Cassazione Civile sez. II 28.4.2021 n. 11199**)*

**per le spese straordinarie conta solo la data della delibera !**

## **N.B.:** la (ovvia) differenza

### **tra bilancio consuntivo e preventivo**

salvo casi eccezionali e di scuola, l'attestazione viene rilasciata in una data in cui è stato approvato il rendiconto consuntivo dell'esercizio precedente e il preventivo di spesa dell'esercizio in corso (o, può accadere, magari solo il rendiconto consuntivo dell'esercizio ancora precedente e il preventivo di spesa del successivo, da poco terminato).

**a consuntivo, il preventivo può cambiare, in più o in meno ...**

## **N.B.:** la (abituale) previsione di pagamento in più rate

è prassi, ma quasi sempre prescindono dal periodo di riferimento

## **N.B.:** la (frequente) previsione di esercizio sfalsato dall'annualità

è prassi, ma anche questo incide sul periodo di riferimento

**per le spese ordinarie conta solo il numero di giorni !**

## QUALCHE CONSIGLIO ...

- ove la richiesta non provenga personalmente da partecipante al condominio: **occorre sempre richiedere e conservare delega sottoscritta;**

- sulla attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali:

**occorre essere precisi nel riferire lo stato dei pagamenti ad un determinato esercizio contabile: per fare un esempio, specificando che, per l'esercizio in corso, corrispondente all'anno solare (in ipotesi, il 2024: 1.1.2024-31.12.2024), ovvero sfalsato da esso (e, in questo caso, indicandolo), il bilancio di previsione, inglobante il residuo del bilancio consuntivo dell'esercizio precedente (nell'ipotesi, il 2023: 1.1.2023-31.12.2023), la quota a carico dell'unità N era pari ad Euro €.€€€,€€ (di cui Euro €.€€€,€€ per bilancio di previsione ed Euro €.€€€,€€ per eventuale residuo a consuntivo dell'esercizio precedente), con scadenza GG/MM/AAAA (o più rate, di pari importo o di diverso importo, con relative scadenze), risulta in tutto o in parte pagata (o, delle più rate, risultano in tutto o in parte pagate);**

è opportuno precisare (per quanto sia implicito) che il bilancio di previsione a consuntivo potrà variare, e quindi si potrà verificare una differenza a debito, o a deconto dell'esercizio successivo;

è opportuno precisare (tenuto conto della consolidata giurisprudenza sulla peculiarità della maturazione delle spese straordinarie) se i dati di bilancio indicati comprendono o meno spese straordinarie, e se sono state deliberate spese straordinarie non ancora eseguite e/o comunque non ancora inserite a bilancio, in tutto o in parte;

- sulla attestazione relativa alle eventuali liti in corso: **la terminologia deve essere precisa, per cui è opportuno che il testo venga predisposto dal legale che assiste il condominio.**

# LE REGOLE SULLA DEBENZA DELLE SPESE CONDOMINIALI IN CASO DI TRASFERIMENTO DELLE UNITÀ ESCLUSIVE

importanza:

tenuto conto che la finalità della attestazione è essenzialmente quella di dare una informazione precisa, che eviti sorprese alle parti interessate dal trasferimento di proprietà (specie l'acquirente, che potrebbe ritrovarsi a dover subire le conseguenze di una morosità, o della soccombenza del condominio in contenziosi giudiziari), occorre avere chiare le regole sulla responsabilità in solido nel pagamento delle spese condominiali tra precedente e nuovo proprietario: che sono più articolate di quanto spesso viene creduto ...

*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* **(art. 63 comma IV d.a.c.c.)**

*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* **(art. 63 comma V d.a.c.c.).**

## N.B.

- cosa vuol dire **solidalmente**:

non ci si riferisce al concetto della solidarietà sociale (importante anche in ambito condominiale: basti pensare alla interpretazione estensiva del pari uso quale limite alle modificazioni necessarie per il miglior godimento da parte del singolo delle parti comuni, appunto imperniata sull'art. 3 della Costituzione),

bensì a quello della solidarietà giuridica (ossia, etimologicamente, della interezza della prestazione:

in pratica: qualora al pagamento delle spese condominiali siano obbligati in via solidale più soggetti, in pratica il condominio, e per esso l'amministratore, può pretendere l'intero importo indifferente dall'uno o dall'altro, restando rimessa a chi ha pagato la eventuale rivalsa nei confronti dell'altro secondo l'effettiva addebitabilità

- cosa vuol dire **anno in corso e a quello precedente**, qualora l'esercizio contabile non corrisponda all'anno solare: un tempo era dubbio, ora è pacifico che si considera il periodo annuale costituito dall'esercizio della gestione condominiale, non necessariamente, perciò, coincidente con l'anno solare (così Cassazione Civile sez VI 22.3.2017 n. 7395)

- in caso di **subentro diverso dalla cessione** (ad esempio a seguito di procedura esecutiva) l'interpretazione letterale dell'art. 63 d.a.c.c. farebbe operare il comma IV (obbligo solidale del subentrante relativamente ai contributi dell'anno in corso e dell'anno precedente) ma non il comma V (obbligo solidale del cedente relativamente ai contributi fino alla trasmissione della copia autentica)

**volendo schematizzare il quadro della responsabilità nel pagamento delle spese condominiali tra precedente e nuovo proprietario, in caso di cessione dell'unità ...**

## **nei rapporti interni, salvo diversa previsione contrattuale**

il precedente proprietario risponde di:	il nuovo proprietario risponde di:
spese ordinarie relative al periodo anteriore al trasferimento di proprietà	spese ordinarie relative al periodo successivo al trasferimento di proprietà
spese straordinarie deliberate dall'assemblea anteriormente al trasferimento di proprietà, anche se erogate e contabilizzate successivamente	spese straordinarie deliberate dall'assemblea successivamente al trasferimento di proprietà

**volendo schematizzare il quadro della responsabilità nel pagamento delle spese condominiali tra precedente e nuovo proprietario, in caso di cessione dell'unità ...**

## **nei confronti del Condominio, giusta solidarietà ex lege**

il precedente proprietario risponde di:	il nuovo proprietario risponde di:
spese ordinarie relative al periodo sino al momento in cui viene trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento di proprietà	spese ordinarie relative al periodo successivo al trasferimento di proprietà spese ordinarie relative al periodo anteriore al trasferimento di proprietà ma nell'arco temporale dell'esercizio contabile in corso e precedente
spese straordinarie deliberate dall'assemblea sino al momento in cui viene trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento di proprietà, anche se erogate e contabilizzate successivamente	spese straordinarie deliberate dall'assemblea successivamente al trasferimento di proprietà spese straordinarie deliberate dall'assemblea anteriormente al trasferimento di proprietà ma nell'arco temporale dell'esercizio contabile in corso e precedente



**BUON LAVORO**



**Avv. Alvisè Cecchinato**

[www.cecchinatogeremiaavvocati.com](http://www.cecchinatogeremiaavvocati.com)  
[cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com](mailto:cecchinatogeremiaavvocati@gmail.com)