

## **SPESE CONDOMINIALI – EFFETTI SULLA COMPRAVENDITÀ**

In questo articolo approfondiamo un argomento che spesso viene dimenticato, o comunque a cui non si dà il giusto peso durante le trattative di acquisto di un immobile: il Condominio e i diritti/obblighi che le parti hanno nei confronti dell'Amministratore e dell'Assemblea dei Condomini.

Quando acquistiamo un immobile in Condominio, abbiamo il diritto di chiedere al venditore la dimostrazione dell'avvenuto pagamento di tutti gli oneri condominiali fino alla data del trasferimento della proprietà a nostro favore.

È importante, inoltre, verificare che venga comunicato all'Amministratore il nominativo, nonché i recapiti, del nuovo proprietario che subentrerà al venditore negli obblighi futuri e nel diritto di rappresentanza in Assemblea. Infatti, nessuna colpa si potrà imputare all'Amministratore o agli altri condomini a causa della mancata comunicazione del trasferimento della proprietà di un alloggio facente parte del Condominio, in quanto ricade sulle parti protagoniste del trasferimento l'obbligo di effettuare tale adempimento.

Non sempre tutto questo è sufficiente ad evitare sgradevoli sorprese, in particolar modo per l'acquirente che è esposto, in caso di inadempienze od omissioni della controparte, al rischio di dover rispondere al Condominio (ai sensi dell'art. 1123 del Codice Civile e dell'art. 63 del dispositivo attuativo dello stesso Codice) degli oneri relativi alla gestione corrente ed a quella precedente, in quanto solidamente responsabile con il venditore.

Per tutelarsi è sempre consigliabile l'inserimento nel rogito notarile di compravendita di una clausola di salvaguardia per le parti, in cui sia chiaramente definito il trasferimento degli oneri e diritti condominiali dalla stessa data e l'individuazione del soggetto che risponderà economicamente al Condominio per eventuali manutenzioni o innovazioni deliberate dall'Assemblea entro tale termine, anche se non eseguite.

L'inserimento nel rogito di detta clausola, risulta certamente utile vista la confusione legislativa che si è formata in materia. Qualche volta i Giudici decidono in favore della tesi che carica l'onere economico dei lavori di manutenzione approvati, sulla parte che risulta proprietaria dell'immobile alla data della delibera condominiale; in altri casi, detto onere è ricaduto sulla parte che risulta proprietaria al momento in cui gli stessi lavori vengono eseguiti dal Condominio.

Poco più di un anno fa la Corte di Cassazione ha ribadito, essendo stata investita del giudizio su un caso di lite tra le parti di una compravendita avente oggetto un

immobile facente parte di un complesso condominiale in Provincia di Messina dove erano state eseguite delle opere di straordinaria manutenzione approvate prima del trasferimento di proprietà del bene a favore dell'acquirente (Cassazione Civile, sezione II, 3/12/2010 nr. 24654), ha deciso di condannare il venditore al pagamento degli oneri necessari a tali interventi giudicandoli di sua competenza.

Altresì, la Giurisprudenza propende in modo abbastanza deciso nel porre i lavori di ordinaria manutenzione a carico della parte proprietaria dell'immobile al momento dell'esecuzione degli stessi, non tenendo conto del momento in cui gli stessi sono stati approvati dall'Assemblea condominiale.

Marco Chianella

(Consigliere FIMAA Terni)