

Acquisto casa: occhio alle spese condominiali arretrate

Durante la consulenza in materia di vendita di immobili spesso viene posta ai nostri consulenti la domanda in merito a chi, tra venditore e compratore, deve sopportare le spese condominiali di straordinaria manutenzione già deliberate e approvate prima che la vendita si sia perfezionata.

Il problema maggiore si presenta quando, con delibera condominiale e all'insaputa dell'acquirente, sono stati decisi lavori di straordinaria manutenzione o di ristrutturazione o innovazione la cui esecuzione è prevista in un secondo momento, ossia quando l'acquirente sarà già proprietario.

Se tra le parti contrattuali (venditore e compratore), prima della sottoscrizione del contratto di vendita, nulla è stato deciso in merito alle spese di straordinaria manutenzione opera il principio più volte ribadito dalla Corte di Cassazione secondo il quale: *“In caso di vendita di una unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni sulle parti comuni, qualora venditore e compratore non si siano diversamente accordati in ordine alla ripartizione delle relative spese, è tenuto a sopportarne i costi chi era proprietario dell'immobile al momento della delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione dei detti interventi, avendo tale delibera valore costitutivo della relativa obbligazione; di conseguenza, ove le spese in questione siano state deliberate antecedentemente alla stipulazione del contratto di vendita, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che le opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente, e l'acquirente ha diritto di rivalersi, nei confronti del medesimo, di quanto pagato al condominio per tali spese, in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp. att. c.c.”* (Cass. 2 maggio 2013 n. 10235).”

Quest'ultimo principio prevede che l'amministratore condominiale pretenda il pagamento di tutte le spese condominiali (ordinarie e straordinarie per gli ultimi due anni) direttamente da chi al momento della loro scadenza è proprietario dell'immobile, anche se non di sua competenza; solo dopo il pagamento delle stesse il nuovo proprietario avrà diritto di rivalersi nei confronti del venditore per ottenere quanto da lui anticipato al condominio, con il rischio però di rimanere a mani vuote se il venditore non onera il suo debito. Quindi per evitare di vedersi richiedere dall'amministratore condominiale il pagamento di spese di straordinaria manutenzione delle quali nulla si sapeva, è bene, prima di firmare il contratto di vendita o addirittura il preliminare, informarsi presso il venditore o l'amministratore condominiale o l'agente immobiliare se sono state approvate delibere condominiali che prevedono spese di straordinaria amministrazione. Infatti può accadere che sono stati decisi lavori ingenti che prevedono per i condomini spese di un certo valore. Tali spese possono essere oggetto di contrattazione tra venditore e compratore, p.es il compratore si accolla le spese ma in compenso riceve uno sconto sul prezzo della compravendita, oppure le parti decidono di dividersi l'importo previsto ecc.