

**COMPRAVENDITA
IMMOBILIARE :
VERIFICHE PRELIMINARI**

Compravendita immobiliare : Verifiche preliminari. Spese condominiali ante-rogito. Ultimi orientamenti giurisprudenziali. Al compratore, già all'atto della sottoscrizione del preliminare, conviene accertare l'avvenuto pagamento delle spese condominiali che competono al venditore e non accontentarsi di attestazioni generiche rassicuranti di aver assolto ogni onere. Gli importi in questione (si pensi ad esempio a spese deliberate per rifacimento di tetto e facciata, di impianto riscaldamento e ascensore) spesso sono di rilevante entità.

Prima di sottoscrivere alcunché è consigliabile che l'aspirante acquirente si faccia rilasciare dall'aspirantevenditore/proprietario una lettera indirizzata all'amministratore condominiale che lo autorizzi a chiedere e ricevere informazioni, fotocopie di bilanci preventivi e consuntivi, ricevute di versamento o attestazioni. Senza questa delega, riceverebbe un sicuro diniego motivato dalla mancata legittimazione a formulare la richiesta e all'impossibilità di comunicare dati riservati senza esplicita autorizzazione liberatoria. Occorre insistere : solo così potrà avere le idee chiare e contrattare scientemente.

Non valutando attentamente il problema, l'aspirante compratore, (dopo l'esecuzione del rogito) potrebbe trovarsi a pagare spese condominiali che avrebbero dovuto far carico al venditore, salvo patire rabbie, perdite di tempo, spese legali per far valere il suo diritto in sede giudiziaria.

In conseguenza dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile (letteralmente : Per la riscossione dei contributi ... l'amministratore può ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo nonostante l'opposizione. 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....omissis..) era sorto il problema se l'AC potesse richiedere l'emissione del decreto ingiuntivo a carico dell'ex venditore che avesse omesso di pagare contributi condominiali a lui spettanti e deliberati quando ancora era proprietario. La Cassazione con la pronuncia sotto riportata, sostiene che l'AC deve chiedere il pagamento di queste spese al compra-

tore (ossia all'attuale proprietario e non a quello precedente) che in seconda battuta potrà esperire azione di rivalsa.

**Corte di cassazione, Sez. II Civ.,
Sentenza del 9/11/2009 n. 23686**

Massima: . In tema di condominio una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà dell'immobile di proprietà esclusiva, l'alienante (ndr venditore) perde la qualità di condomino e, poiché l'obbligo di pagamento degli oneri condominiali ex art. 1104 c.c. è collegato al rapporto di natura reale che lega l'obbligato alla proprietà dell'immobile, alla perdita di quella qualità consegue che non possa essere chiesto né emesso nei suoi confronti il decreto ingiuntivo.