

---

*Un argomento molto delicato che spesso crea problemi durante i passaggi di proprietà, è quello che riguarda le spese condominiali. A tale proposito, occorre fare distinzione fra le spese di ordinaria amministrazione e quelle straordinarie in quanto, mentre per le prime il discorso non presenta particolari difficoltà, la questione riguardante le spese condominiali di straordinaria amministrazione presenta grandi incertezze, anche in considerazione della non unanimità in materia. La norma è disciplinata dall'Articolo 63 delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, che al secondo comma recita: "Chi subentra nei diritti di un condominio è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente". Pertanto, per non avere sorprese, il nuovo proprietario dovrebbe farsi rilasciare dal venditore, in sede di rogito notarile, una lettera di liberatoria dell'Amministratore di Condominio, comprovante il pagamento di tutte le spese di ordinaria amministrazione fino alla data dell'atto, e qualora ciò non avvenisse, il nuovo proprietario si assume tutti i rischi previsti dalla legge sopra citata.*

*Quanto alle spese straordinarie la situazione è più delicata in quanto esistono scuole di pensiero differenti sul momento in cui sorgerebbe tale obbligo nei confronti dell'acquirente, il quale si troverebbe costretto a sobbarcarsi una spesa condominiale rilevante deliberata da un'assemblea alla quale non ha partecipato, e della quale potrebbe anche essere completamente ignaro, qualora non ne fosse mai stato informato e/o non fossero state previste particolari clausole specifiche nella proposta di acquisto, oppure nel contratto preliminare. Secondo una parte della giurisprudenza il momento chiave in cui passano oneri e onori è da considerarsi la data del rogito notarile, indipendentemente dal fatto che la delibera sia stata antecedente all'atto di compravendita; in altre parole, dunque, anche le spese straordinarie hanno il regime delle spese ordinarie, ovvero fino al rogito notarile paga il vecchio proprietario, mentre con il passaggio di proprietà l'acquirente si assume anche l'onere delle spese straordinarie, sebbene non le abbia deliberate e/o non ne fosse addirittura a conoscenza. In questo ultimo caso si potrebbe poi porre un'ulteriore problematica collegabile alla buona fede dell'acquirente e al fatto che, se avesse conosciuto tali spese, avrebbe comprato a un prezzo differente. Un'altra scuola di pensiero, invece, è quella che prevede come momento essenziale per determinare chi deve pagare tali spese non la data del rogito notarile, ma quella di valutare chi fosse proprietario al momento in cui c'è stata la delibera condominiale. Tale opinione, ha la sua ragione nel fatto che solo il vecchio proprietario poteva proporre, controllare ed eventualmente opporsi a tale decisione. Sarà pertanto il vecchio proprietario a doversi far carico degli oneri, avendo contribuito, comunque, a prendere la delibera. Riteniamo che questa ultima decisione sia la preferibile, mentre, per ovviare a tutti questi potenziali fastidiosi problemi, suggeriamo quanto segue:*

- 1) Prendere visione del Regolamento di Condominio;*
- 2) Sapere a quanto ammontano le spese ordinarie annue;*
- 3) Informarsi tramite l'Amministratore se ci sono lavori straordinari già deliberati e/o in fase di delibera ed eventualmente puntualizzare tali aspetti in sede di contratto preliminare;*
- 4) Farsi dare dal venditore, contestualmente al rogito notarile, lettera di liberatoria dell'amministratore comprovante l'avvenuto pagamento delle spese ordinarie.*