

Negli atti di vendita, acquirente e venditore inseriscono sempre la clausola con cui il primo si impegna ad accettare il regolamento condominiale ma, quasi mai, ha la possibilità di consultarlo prima e rendersi conto se ci sono clausole che possono rendere l'acquisto sconveniente. Può accadere che un regolamento vieti la destinazione dell'appartamento a studio professionale o un box-cantina a locale hobby oppure a deposito. Lo stesso regolamento può inoltre consentire di esercitare un diritto di sopraelevazione.

Chi acquista dovrebbe essere sempre informato che le spese condominiali saranno a suo carico per l'anno in cui acquista e quello precedente.

Il Codice civile, pone l'acquirente nella posizione di **solidale responsabile** dei debiti condominiali che non fossero stati versati dal venditore. Quindi il condominio potrà chiedere al nuovo condomino il saldo delle quote fino a due anni indietro l'acquisto!!

Quando accade che diversi proprietari, come l'ex condomino-venditore, non abbiano pagato i fornitori e questi ingiungono il saldo per i servizi resi, il condominio è costretto a ripartire in proporzione ai millesimi di proprietà i debiti, in attesa di potersi rivalere sui morosi. Anche questo finirà per trasformarsi in un ulteriore aggravio per chi ha acquistato da poco casa e poichè ogni condomino è corresponsabile dei debiti condominiali verso terzi, il nuovo acquirente rischia di vedersi chiedere tutto l'importo vantato dai creditori, anche se ha versato regolarmente le sue quote.

Vale la pena quindi di informarsi presso l'amministratore condominiale, o procurarsela tramite il proprio agente immobiliare di fiducia, la situazione debitoria di chi ci vende un appartamento. Quando l'amministratore si appella alle norme sulla «privacy», è bene farsi rilasciare un'apposita autorizzazione dal venditore.

E' opportuno anche sapere a quali spese si andrà incontro diventando proprietario . Basterà pretendere dal venditore almeno una copia dei versamenti o dei consumi utenze o, ancora meglio, copia degli ultimi rendiconti e dell'ultimo preventivo per sapere, se sono previsti notevoli interventi di ristrutturazione (rifacimento del tetto, facciata, ascensore, ecc ecc...).

Molta attenzione andrà posta anche alla possibilità che il condominio abbia in essere azioni giudiziarie, perchè si può essere chiamati a contribuire alle spese di soccombenza del condominio (spese legali) e all'eventualità che si possa ereditare liti in giudizio con un vicino, anche se non si corre il rischio di vedersi trasferita una responsabilità penale.