**Dopo una compravendita immobiliare chi paga le spese condominiali?**

**La normativa di riferimento**

Ai sensi dell’art. 63 delle Disposizione per l’attuazione del Codice Civile: <<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. Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l’avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all’amministratore (di condominio) copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto>>.

Secondo la legge, dunque, nel caso di compravendita di un appartamento ubicato in uno stabile condominiale, l’acquirente è obbligato in solido con il venditore, al pagamento delle quote condominiali relative all’anno in corso e a quello precedente la vendita.

Ne deriva che l’amministratore di condominio può agire per il recupero delle predette quote non saldate, nei confronti di entrambi i soggetti: il vecchio ed il nuovo condomino.

Quindi, ad esempio, se il venditore (vecchio condomino) non ha pagato le quote condominiali relative al semestre precedente alla compravendita dell’immobile, il nuovo condomino, cioè l’acquirente, potrebbe subire un’azione giudiziale **di recupero somme** da parte dell’amministratore.

**Gli obblighi dell’amministratore di condominio**

Si badi, però, che in caso di trasferimento della proprietà di un immobile condominiale, l’amministratore di condominio ha dei doveri ben precisi.

La legge n. 220/2012 (la così detta riforma del condominio), infatti, ha introdotto norme utili per i venditori e di conseguenza per i compratori che vogliono valutare complessivamente la situazione, modificando la disciplina codicistica civile in vigore fino ad allora.

L’art. 1130 c.c., al n. 9, prevede, adesso, che l'amministratore debba *"fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso"*.

Il mancato adempimento a quest'obbligo può condurre alla revoca dell’amministratore stesso per gravi irregolarità di gestione.

Pertanto, l’acquirente ha la possibilità di accordarsi con il venditore affinché quest’ultimo faccia richiesta all’amministratore di rilascio della predetta attestazione. L’amministratore non potrà sottrarsi.

**Ma come può fare l’acquirente per non pagare le spese condominiali relative ai periodi antecedenti la vendita?**

Includendo nel contratto preliminare una clausola di manleva con quale le parti concordano che unico obbligato per le spese di condominio maturate prima del perfezionamento del trasferimento della proprietà dell’immobile sia il venditore.

O anche condizionando la vendita, sempre per mezzo di clausola contrattuale, al pagamento di tali spese da parte del venditore.