

23 febbraio 2011 0:00

Nel "limbo" vendita/acquisto

Vi chiedo gentilmente di darmi un parere "personale" poichè anche leggendo le vostre "ben fatte" ed utilissime Schede, sull'argomento Condominio, non sono purtroppo, ahimé, riuscito a darmi una risposta: in particolare, consultando la Scheda intitolata "I rapporti tra venditore e acquirente nel condominio" (dove si cita "(...)legge art. 63 disp. att. c.c.) prevede una responsabilità solidale tra acquirente e venditore."....ho capito qualcosina, ma DEVO proprio disturbarvi....Ecco il mio caso:Sono in attesa -tra 4 giorni!- di firmare l'atto notarile di vendita del mio appartamento; Unità immobiliare di un Condominio regolarmente gestito da anni da uno stesso Amministratore. Parliamo di una seconda casa, usata prevalentemente per le vacanze. Nel tempo intercorso tra la firma della Promessa di acquisto (fine Novembre u.s.) e la firma dell'Atto di compravendita, viene indetta l'Assemblea Ordinaria di Condominio con all'Ordine del Giorno una voce che recita: "(...)Infiltrazioni acqua dalla copertura condominiale nell'abitazione Sig. Verdi; necessità di rifacimento della copertura". Io, parte venditrice, appena appreso di questi futuri lavori e oneri, ho avvisato la parte acquirente -dopo aver tentato (invano) di posticipare la data dell'Assemblea, adducendo il motivo che così avrebbe potuto deliberare per se stesso il nuovo proprietario!-. Ho quindi dato a parole la mia massima disponibilità, anche economica, all'acquirente.

Posto che già con l'imminente riunione condominiale si arrivi subito ad incaricare le/la Ditta edile di produrre un preventivo di spesa, è lecito e realistico pensare che i suddetti lavori si protraggano molto in là nel tempo.... Visto che l'Atto notarile che andremo a firmare reciterà che "le spese condominiali già maturate o deliberate saranno a carico del venditore".

Si chiede:

- è da considerarsi "deliberata" una spesa che nel Verbale di Assemblea 2010, un anno fà, viene registrata così come di seguito "(...)Dovrà essere effettuato un controllo sulla copertura (...). Il lavoro (di controllo -ndr-) è affidato alla Ditta -Xyz-".?

- esiste (e SE esiste, in quale misura) una possibilità di ripartizione delle spese suddette tra le parti venditore/acquirente?

- considerando che le spese per la copertura verranno quantificate e ripartite tra i condomini tra molto tempo, sarà meglio prevedere, fin da adesso, una scrittura privata tra le parti della compravendita, che regoli le modalità di pagamento ?Certi che capiate la delicatezza della mia posizione, vorrei da voi un consiglio su cosa proporre all'acquirente e come comportarmi con l'Amministratore condominiale.

Grazie mille della vostra, spero celere, risposta.

I migliori saluti.

1 New-Abbonato ADUC, nonché socio-consapevole.

(siete molto professionale e INDISPENSABILI x Il Cittadino!)

Fabio, da Pomarance (PI)

Risposta:

l'intervento è già deliberato, non ci sono dubbi. Quanto alla modalità di ripartizione tra venditore ed acquirente, la stessa è rimessa alla libera scelta delle parti. Solamente in caso di silenzio dell'atto d'acquisto vale (ma la situazione è incerta) quanto può leggere qui:

<http://civile.it/condominio/visual.php?num=76064&categoria=>

Ha risposto Alessandro Gallucci: <http://sosonline.aduc.it/info/gallucci.php>