

Affitto/Proprietari

L'inquilino non ha pagato il condominio, ne rispondono acquirente e venditore

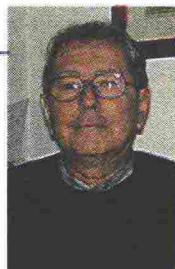
Ho acquistato recentemente un appartamento già affittato ed ho scoperto che il precedente proprietario era in forte arretrato di alcuni anni nel pagamento dei contributi condominiali, adducendo come giustificazione il fatto che il suo inquilino non pagava regolarmente né l'affitto, né gli oneri condominiali. Vorrei sapere se, quale acquirente, sono tenuto al pagamento delle quote non solo dell'anno in corso ma anche di quello precedente e se posso rivalermi sul conduttore, anche se questo intendesse sollevare la prescrizione.

“ Come è noto, l'acquirente di una unità immobiliare che faccia parte di un condominio è responsabile unitamente al venditore del pagamento dei contributi condominiali maturati nell'anno nel quale è stato stipulato il contratto di acquisto e nell'anno precedente, per anni intendendosi generalmente, non gli esercizi condominiali ma gli anni solari. Pertanto, quando si acquista un immobile collocato in un condominio, è opportuno informarsi presso l'amministratore dell'esistenza di eventuali contributi condominiali non pagati, del loro importo ed a quando risale la loro scadenza, poiché questo tipo di notizie potrà influire sul prezzo e sulle altre condizioni del contratto. In questo caso del lettore si pone il problema della possibilità di richiedere all'inquilino i contributi condominiali arretrati, ma a questo proposito bisogna precisare che l'acquirente diventa locatore al momento dell'acquisto dell'immobile secondo l'articolo 1599 del codice civile, senza acquistare il diritto al pagamento dei canoni precedentemente scaduti. In-

a cura di **NINO SCRIPPELLITI**

Avvocato, consulente legale della **Confedilizia**

I proprietari che hanno quesiti da porre al nostro esperto in materia di locazioni possono inviare una mail a: messaggero.proprieta@libero.it, oppure possono indirizzare una lettera alla Piemme Spa, via Montello n°10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".



fine, l'obbligo tanto del condomino quando dell'inquilino, si estingue per prescrizione nel termine di cinque anni (in ultimo, Cassazione civile, sentenza del 25 febbraio 2014, n. 4489).

Manutenzione cancello, a carico di chi lo usa

Vorrei sapere se le spese di manutenzione e di gestione di un cancello carraio condominiale possano essere addebitate a tutti i condomini e da parte di questi a carico dei loro eventuali inquilini.

“ Salva l'eventuale diversa previsione del regolamento condominiale contrattuale e in assenza di altri elementi di valutazione, la spesa in questione deve essere posta esclusivamente a carico del gruppo di condomini interessato all'uso del cancello, i quali potranno chiederne il rimborso ai conduttori al pari di ogni altro onere condominiale. Questo, a meno che nel contratto di locazione l'inquilino sia stato esonerato espressamente da tali spesa oppure sia stata esclusa la sua facoltà di utilizzare il passaggio in questione.

