



UNC  
CONSUMATORI.IT

## **Debito con il condominio, paga il vecchio o il nuovo proprietario di casa?**

12 Giugno 2018



**La domanda dei consumatori: ho acquistato da poco un appartamento e ho saputo che il precedente proprietario non ha pagato alcune spese condominiali che gli spettavano, tant'è che risulta un debito di più di 5 mila euro. Temo ora che il condominio voglia rivalersi su di me, ma non mi sembrerebbe giusto dal momento che prima casa non era mia! Cosa prevede la legge? Devo farmi carico io del debito del vecchio proprietario di casa o spetta comunque a lui pagare?**

**La risposta di Gianluca Timpone, dottore commercialista.**

Per rispondere compiutamente al quesito occorre ricordare ciò che prevede la normativa

di riferimento la quale stabilisce che gli **oneri condominiali** non ancora pagati dal venditore al momento della vendita vadano così ripartiti:

- delle spese relative all'**anno in corso del rogito e a quello precedente**, ne rispondono in solido sia il venditore che l'acquirente. Per anno si intende l'anno di gestione, e non solare;
- delle spese **precedenti all'anno anteriore alla vendita** ne risponde solo il venditore. Nei suoi confronti, quindi, l'amministratore può chiedere e ottenere un **decreto ingiuntivo**. In questo caso, però, non essendo il debitore più condomino a tutti gli effetti, il decreto ingiuntivo non potrà essere **provvisoriamente esecutivo**. La richiesta di pagamento, quindi, presentata dal condominio al nuovo proprietario sarebbe illegittima per difetto di legittimazione passiva.

Sulla base di tali considerazioni occorre verificare l'anzianità del debito e comunque è oltremodo opportuno al momento dell'acquisto di un immobile farsi rilasciare dall'amministratore condominiale una dichiarazione liberatoria attestante che il venditore ha regolarmente assolto tutti gli oneri condominiali.



**Vuoi saperne di più sui temi fiscali? Ti chiedi cosa può fare un cittadino in vista di un pignoramento, di un fermo amministrativo di un suo bene o del sequestro di un immobile? Scopri di più nel libro di Gianluca Timpone: "Dammi tregua - In un sistema economico in continua evoluzione non vi è nulla di sicuro... tranne le tasse"**

**Vuoi fare anche tu una domanda al nostro esperto? Scrivi a [esperto@consumatori.it](mailto:esperto@consumatori.it), ricordandoti di mettere in**

**oggetto “commercialista”. I quesiti più interessanti saranno selezionati per avere una risposta in questa rubrica, continua a seguirci!**