RATIO QUOTIDIANO
Il commento e la critica delle più importanti notizie del momento

GESTIONE D'IMPRESA

di ANTONIO AZZARETTO

Suddivisione spese tra venditore e acquirente

Dopo la cessione di una proprietà nel condominio, l'unico referente per le successive spese sarà il nuovo proprietario, che poi si regolerà privatamente con il cessionario.

Quando un condomino è in fase di vendita della proprietà in un condominio, chiede all'amministratore l' **attestazione condominiale** .
L'attestazione, comunemente detta liberatoria, conferma i pagamenti incassati dal promesso venditore, gli oneri condominiali pendenti e le eventuali liti in corso.
Infatti, l'acquirente dell'immobile che subentra nella posizione del venditore nel condominio ha necessità di conoscere la **situazione debitoria dell'unità immobiliare** e anche le **eventuali liti pendenti** fra il condominio e il condomino-venditore, oppure le **liti in corso** fra il condominio e terzi soggetti.
È importante sapere che la liberatoria **non comprende la divisione delle spese tra venditore e acquirente** .
L'attestazione è una dichiarazione che attesta il pagamento avvenuto di tutte le quote condominiali deliberate dall'assemblea. Nel merito è importante avere consapevolezza che la dichiarazione suddetta si riferisce soltanto alle quote scadute di un rendiconto preventivo approvato dall'assemblea; quindi, **non si tratta di spese effettivamente sostenute** .
Per questo motivo, in sede di attestazione, non si possono calcolare le spese di competenza del venditore e del compratore; esse si potranno conoscere soltanto in sede di **approvazione del rendiconto consuntivo** .
Pertanto, quando si approverà il conto consuntivo della gestione, nella tabella di ripartizione si comprenderanno sia le spese di competenza del venditore, sia le spese di competenza del compratore.
Ci saranno, quindi, 2 conti differenti intestati al venditore e al compratore, i quali comprenderanno l'intero valore di credito o di debito della proprietà nei confronti del condominio.
A questo punto è importante sapere che, dal punto di vista dell'amministrazione del condominio, il **referente** unico per tutte le spese imputate alla proprietà (sia di competenza del venditore, sia di competenza del compratore) è solo il **nuovo proprietario acquirente** .
Quindi, la liquidazione delle spese approvate dall'assemblea di competenza del venditore, dal punto di vista dell'amministrazione, una volta approvate, saranno imputate nel conto del nuovo proprietario acquirente, in sede di redazione del conto preventivo dell'esercizio successivo, il quale se ne prenderà carico nei confronti del condominio.
Da ciò consegue che i **rapporti interni tra venditore e nuovo proprietario acquirente** saranno regolati tra di loro privatamente.

Riproduzione vietata - martedì 15 dicembre 2020