

GENTE CASA
 NORME E CONSIGLI LEGALI
 a cura di **Pietro Barachetti**

Spese condominiali **EREDITÀ PER INCAUTI**

Chi compra un immobile deve essere sicuro che il venditore abbia saldato ogni pendenza. Altrimenti tocca a lui pagare tutti gli arretrati

Avete acquistato un appartamento in un condominio, ogni documento è stato sottoscritto, i primi acconti sono già stati versati e state solo aspettando di traslocare: improvvisamente ricevete una telefonata da parte dell'amministratore condominiale, dispiaciutissimo di dovervi comunicare che il condomino che vi ha venduto casa ha lasciato diverse migliaia di euro di spese non pagate e che toccherà a voi

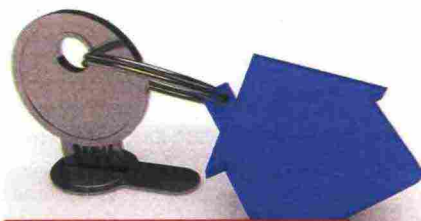
proprietari in difficoltà economica, d'essere obbligato a far fronte alla spesa imprevista, non solo per l'anno in cui viene sottoscritto l'atto di compravendita, ma anche per l'anno precedente», conferma Vincenzo Vecchio. «E questo in base alle disposizioni in merito alla responsabilità solidale che lega venditore e acquirente. Come mettersi al riparo dal rischio? Innanzitutto prima di aver firmato qualsiasi

foglio di carta mettetevi in contatto con l'amministratore condominiale e fatevi rilasciare da lui una dichiarazione da cui risultino i dati contabili dell'unità immobiliare, eventuali opere straordinarie in corso o solo deliberate ed eventuali vertenze giudiziarie. Inoltre fate visionare da un esperto i verbali degli ultimi cinque anni e una copia del regolamento, in particolare di quello no-

saldare il conto. Una spiacevolissima situazione che si verifica molto più spesso di quanto si possa immaginare, come conferma Vincenzo Vecchio, componente del Centro studi nazionale di Appc, l'associazione dei piccoli proprietari di case, pronto a fornire una serie di preziosi consigli per evitare di cadere in questa "trappola". «Chi oggi acquista un immobile in un condominio rischia sempre più spesso, considerato l'aumento di spese non saldate da

tarile, verificando il rispetto dell'eventuale convenzione urbanistica. Infine prestate la massima attenzione a chi vi dovesse dire che voi sarete "sollevati" dall'obbligo di rispondere delle spese condominiali in base a un accordo che sottoscriverete: quell'accordo non avrebbe alcun valore nei confronti del condominio».

Per saperne di più:
www.casavuoisapere.it



DOMANDE/RISPOSTE

PER FINANZIARE L'ACQUISTO DELL'UFFICIO È MEGLIO UN MUTUO O UN LEASING?

Devo acquistare un piccolo ufficio, per un importo attorno ai 120 mila euro, di cui 30 mila nelle mie disponibilità, per l'acconto, e 90 mila da finanziare. Meglio fare un leasing o un mutuo?

Claudio

A prescindere dalla convenienza in termini di tasso di interesse, è importante la deducibilità del costo: l'acquisizione in leasing consente infatti di dedurlo in un arco di tempo inferiore rispetto al mutuo. Tenuto conto che, per ottenere la deducibilità fiscale la durata del leasing non può essere inferiore ai 12 anni e che invece l'aliquota di ammortamento degli immobili è pari al 3% annuo, nel primo caso dedurrebbe i costi in 12 anni, nel secondo in 33.

Vocabolario immobiliare

A come

AGENTE IMMOBILIARE

È il professionista, iscritto alla Camera di commercio, che intermedia un immobile sia per l'acquisto sia per la locazione in cambio di un compenso calcolato entro il 3% per la vendita e il 10% per l'affitto.

D come

DISDETTA

È la comunicazione scritta, da inviarsi con un preavviso di 6 mesi per i contratti a uso abitativo e 12 per uso diverso, con cui il proprietario avverte di non voler rinnovare il contratto. All'inquilino con contratto a uso abitativo è consentito recedere dal contratto, per gravi motivi non prevedibili, con preavviso scritto di almeno sei mesi.

PER SCRIVERE AI NOSTRI ESPERTI Gente-Casa, via Roberto Bracco 6, 20159 Milano o gentecasa@hearst.it