

In questi giorni alla Camera è stata presentata una proposta di legge concernente il pagamento delle **quote a carico del subentrante nei diritti del condomino e il conferimento di delega all'amministratore di condominio**. La proposta di legge, prevede solo due modifiche, ed è stata presentata dal deputato ZAN

L'art. 1 affronta l'annoso problema delle **morosità delle quote condominiali** che, negli ultimi anni anche a seguito della grave crisi economica, si è accentuata notevolmente vedendo moltiplicare, di converso, le azioni esecutive verso i condomini inadempienti.

Prima della riforma, l'art. 63, comma 2, disp.att. c.c., stabiliva che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente". La L. n. 220/2012 ha introdotto una novità: " chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto".

Si configura in capo al venditore un doppio onere: quello previsto dall'art. **1130, n. 6, c.c.**; e quello prevista **dall'art. 63, comma 5, disp. att. c.c.** (trasmissione all'amministratore della copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto).

La proposta di legge in esame, invece, tende a **rendere palese, già all'interno degli atti di trasferimento della proprietà, la possibilità di poter regolare "preventivamente" i propri rapporti economici con il venditore avendo chiare le sue obbligazioni fin dall'atto del trasferimento dell'immobile**. Testualmente l'art. 1 recita: "*chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi già maturati fino al quinquennio antecedente al trasferimento*".

Al secondo punto precisa che

l'amministratore dovrà fornire al condòmino acquirente, che ne faccia richiesta, lo stato dei pagamenti degli oneri condominiali. Tale attestazione va allegata al contratto che determina il trasferimento del diritto di proprietà su unità immobiliari.