

SPORTELLO LEGALE : BOLLETTINO N. 5

Dal **1° maggio 2021** è attivo lo **Sportello legale per gli associati AISOM** a cura dello Studio dell' avv. Alessandro Dario Cortesi.

Di seguito il quinto bollettino informativo dello Sportello.

E' sempre a disposizione per richiedere una consulenza, approfondimenti o informazioni l'**indirizzo email dedicato**:

sportellolegaleaisom@cortesi.eu



VIZI DELLA COMPRAVENDITA

Con ordinanza del 16 giugno 2021, n. 17058, la Suprema Corte è tornata ad occuparsi dei **vizi dell'immobile compravenduto**, in particolare in ipotesi in cui lo stesso non sia di recente costruzione. L'appartamento oggetto della controversia era «inserito in un fabbricato risalente agli anni '60, con caratteristiche costruttive non propriamente eccellenti» ed era stata accordata alla compratrice una riduzione del prezzo. In questi casi la probabilità che l'appartamento presenti dei vizi è alta e quindi il compratore deve effettuare diligenti verifiche. Laddove ometta di effettuare accertamenti (che comunque non richiedono l'intervento di tecnici, ma che possono essere effettuati direttamente dal compratore), potrà darsi applicazione all'art. 1491 c.c. e quindi escludersi responsabilità in capo al venditore.

Il **consiglio che diamo agli acquirenti** è quindi quello di:

- Effettuare prelieve verifiche;
- Chiedere esplicitamente all'agenzia di mediazione di segnalare qualsivoglia vizio;
- Richiedere che il venditore dichiari esplicitamente nel contratto di compravendita che l'appartamento era esente da vizi.

MOROSITA' DI SINGOLI CONDOMINI – CONSEGUENZE PER TUTTI

Secondo la sentenza Tar Lazio, Roma, 30 giugno 2021 n. 7720, in **caso di morosità nel pagamento dell'unica bolletta condominiale, il gestore non può procedere nei confronti dei condomini in regola coi pagamenti**, né minacciare di privare l'edificio della fornitura di acqua potabile. Non può nemmeno inserire un volantino in ogni casella delle lettere con minaccia di interruzione della fornitura. Il Gestore deve invece chiedere all'Amministratore l'elenco dei morosi e procedere prima contro di essi. Secondo il giudice amministrativo è quindi legittima la sanzione amministrativa inflitta ai sensi degli artt. 24 e 25 del Codice del consumo dall'Autorità di 2 milioni di euro.