

Uno studio del **Notariato** sulle questioni da risolvere antecedentemente alla costituzione

# Meno litigiosità in condominio

## La pre verifica delle spese da saldare riduce i conflitti

DI DOMENICO CHIOFALO

**M**eno liti in condominio. Lo studio n. 7-2018/C approvato dalla Commissione studi civilistici del **Consiglio nazionale del notariato** evidenzia le questioni che vanno risolte in via preventiva per evitare il sorgere di liti condominiali.

La tipica funzione antiprocessuale del **notaio** in questo ambito si è ancor più rafforzata negli ultimi anni in seguito all'entrata in vigore della legge di riforma del condominio dell'11 dicembre 2012 n. 220.

Tale funzione si esplica innanzitutto in relazione ai regolamenti contrattuali condominiali che contengono, come afferma la Cassazione, clausole «limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni» ovvero «clausole che attribuiscono ad alcuni condomini maggiori diritti rispetto agli altri». Nella prassi il regolamento è predisposto dal costruttore dell'edificio quando ne è ancora l'unico proprietario e viene accettato dagli acquirenti delle singole unità immobiliari che di esso fanno parte al momento della stipula dei relativi atti di acquisto. Secondo quanto riportato nello studio del **Notariato**, occorre anche tener conto della disciplina del dlgs 6 settembre 2005, n. 206 (cosiddetto codice del consumo) ogni qualvolta l'acquirente sia un soggetto che riveste la qualità di consumatore. In quest'ottica, diventano importanti sia la fase precontrattuale che quella contrattuale affinché si consenta che l'acquirente possa avere conoscenza del regolamento condominiale prima della conclusione

della vendita assicurando anche la sua piena consapevolezza in ordine al complessivo assetto di interessi.

Altro momento importante è quello della prima vendita di una delle unità immobiliari del condominio compiuta dall'originario unico proprietario che comporta l'automatica costituzione del condominio: l'atto è fondamentale per chiarire eventualmente (e quindi prevenire liti) che un determinato bene, potenzialmente rientrante tra quelli «oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio», rimanga invece di proprietà esclusiva dell'originario proprietario (si pensi al caso emblematico del lastrico solare).

Sempre nell'ambito delle vicende circolatorie dei beni condominiali è fondamentale verificare la sussistenza di eventuali spese condominiali da saldare informando le parti (e in particolare l'acquirente) della disciplina dell'art. 63, quarto comma, delle disposizioni di attuazione del codice civile secondo cui «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».

Ovviamente, massima attenzione andrà prestata anche in sede di sottoscrizione dei contratti preliminari di immobili condominiali per regolamentare in modo chiaro la disciplina, nei rapporti tra promittente venditore e promittente acquirente, del riparto delle spese condominiali (ordinarie e straordinarie) che dovessero essere deliberate e/o sostenute nel periodo compreso tra la stipula del preliminare e quella del definitivo.

—Riproduzione riservata—

