

LE REGOLE DEL CONDOMINIO

Le parti comuni condominiali - l'art. 1117 c.c. suddivide le parti comuni in:

a) parti necessarie alla sussistenza dell'edificio (suolo, fondazioni, muri maestri, pilastri, travi portanti, tetti, scale, portoni di ingresso, vestiboli, cortili, facciate, ecc.)

b) parti strumentali ad un miglior utilizzo del condominio e dei servizi offerti (aree a parcheggio, portineria, lavanderia, stenditoi, sottotetti, ecc.)

c) opere ed impianti che servono all'uso ed al godimento comune (ascensori, pozzi, fognature, sistemi di distribuzione del gas, energia elettrica, riscaldamento e condizionamento, di ricezione radiotelevisiva e di flusso informativo fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale, ecc.)

Le parti comuni condominiali non possono costituire oggetto di autonoma cessione. Benché l'art. 1117, c. 1, c.c. stabilisca che detti enti immobiliari sono "oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio" **non si tratta di una comunione ordinaria**, con conseguente libera disponibilità da parte dei condomini della quota loro spettante, ma di una **comunione "vincolata"**, caratterizzata:

- da un **vincolo di destinazione** a servizio dell'intero condominio che solo i condomini con una maggioranza qualificata (4/5 partecipanti e 4/5 valore edificio) possono modificare, giusta il disposto dell'art. 1117ter c.c. (introdotto dalla legge 220/2012)

- da un **vincolo di indivisibilità** (come disposto dall'art. 1119, il quale per un'eventuale divisione richiede il consenso di tutti i partecipanti al condominio).

L'Amministratore di Condominio: l'obbligo di nomina è previsto se vi sono più di 8 condomini (nuovo limite posto dalla legge 220/2012). Se non vi provvede l'assemblea la nomina è fatta dall'Autorità giudiziaria (art. 1129, c.1, c.c.). Amministratore in base alla nuova legge può essere anche **una società** (1129, c.2, c.c.). L'assemblea può subordinare la nomina alla presentazione di una polizza di assicurazione R.C. per gli atti compiuti (da adeguare nei massimali se l'assemblea delibera lavori straordinari). Tutte le somme inerenti la gestione debbono transitare su uno specifico c/c intestato al condominio. L'incarico ha **durata** di 1 anno e si intende rinnovato per eguale durata. La revoca può essere deliberata in ogni tempo o disposta dall'Autorità giudiziaria se non viene reso il conto della gestione ovvero in caso di **gravi irregolarità** (così come elencate nell'art. 1129, c.12, c.c.)

Il trasferimento di unità immobiliare in **fabbricato condominiale** deve essere comunicato all'Amministratore del Condominio, affinché possa procedere al corretto addebito delle spese condominiali ed ai conteggi di conguaglio. Si rammenta che:

- chi subentra nei diritti di un condomino è **obbligato solidalmente** con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed all'anno precedente (63, c.4, disp. att.) (per anno si intende anno di gestione o esercizio condominiale e non anno solare); nei confronti dell'Amministratore l'acquirente è pertanto responsabile per il pagamento dei contributi pregressi (dell'anno in corso o precedente) salvo diritto di rivalsa nei confronti del proprio dante causa. L'acquirente, a propria tutela, potrà pretendere l'esibizione di un'apposita **attestazione** rilasciata dall'Amministratore

dalla quale risulti lo stato dei pagamenti dell'alienante. Da segnalare che l'art. 1130 cc (nel testo modificato dalla legge 220/2012) prevede ora espressamente l'obbligo dell'Amministratore di fornire al condomino che ne faccia richiesta **l'attestazione** relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso.

- la legge 220/2012 ha introdotto una **responsabilità solidale** anche a carico del venditore. Chi cede diritti su unità immobiliari resta **obbligato solidalmente** con il suo avente causa per i contributi maturati sino al momento in cui è trasmessa all'Amministratore **copia autentica** del titolo traslativo (63, c. 5, disp. att., c.c. introdotto dalla legge 220/2012). Sino a che non venga prodotta all'Amministratore **copia autentica** dell'atto traslativo, l'alienante resta obbligato solidalmente per gli oneri condominiali maturati (fermo restando il diritto di rivalsa nei confronti dell'avente causa, obbligato principale). Si ritengono ammissibili **equipollenti** alla copia autentica: *ad es. dichiarazione del Notaio di avvenuta stipula (scopo della norma è l'informativa; l'Amministratore può accertarsi con visure RR.II.)*

L'obbligo di comunicazione imposto al venditore per svincolarsi da ogni responsabilità appare connesso all'obbligo dell'Amministratore di curare la tenuta del **registro di anagrafe condominiale** (contenente le generalità dei proprietari, dei titolari di diritti reali, dei titolari di diritti personali di godimento, i dati catastali, ecc.); l'art. 1130 cc impone che le variazioni dei dati debbano essere comunicate all'Amministratore entro 60 giorni. In caso di inerzia l'Amministratore potrà richiedere con raccomandata le informazioni necessarie: decorsi 30 giorni, in caso di omessa risposta, l'Amministratore acquisisce le informazioni addebitandone il costo ai responsabili.

Come vanno **suddivise le spese condominiali** tra venditore ed acquirente?

Per **prassi** sono poste a carico del venditore **le spese condominiali ordinarie** maturate sino alla data di trasferimento (o sino alla data di effettiva consegna dell'immobile), mentre per le **spese condominiali straordinarie** si ha riguardo alla data in cui è stata assunta la delibera condominiale che le ha autorizzate, per cui sono poste a carico del venditore le spese deliberate sino alla data del trasferimento (salva sempre la responsabilità solidale dell'acquirente ex art. 63 disp. att.)

Peraltro, per quanto riguarda le **spese straordinarie**, in giurisprudenza, non vi è un orientamento unanime, per il caso in cui **manchi una disciplina pattizia**:

- secondo parte della giurisprudenza, in mancanza di espressa pattuizione tra le parti, le spese devono essere sostenute da chi era proprietario, al momento in cui le stesse vennero **deliberate**, a nulla rilevando che le opere siano state eseguite successivamente, con conseguente diritto di rivalsa dell'acquirente chiamato a pagare ex art. 63 disp.att (vedi Cass. 2.2.1998 n. 981, Cass. 3.12.2010 n. 24654, Cass. 10.4.2013 n. 8782);

- secondo altra parte della giurisprudenza, invece, l'obbligo di partecipare alle spese grava su chi è condomino nel momento di **esecuzione delle opere**, in quanto obbligo strettamente connesso alla concreta attuazione dei lavori; il concorso nelle spese per la conservazione delle parti comuni si configura come una obbligazione *propter rem* (vedi Cass 7.7.1988 n. 4467, Cass. 26.1.2000 n. 857, Cass. 18.4.2003 n. 6323).

E' opportuno prevedere in atto una **specifico disciplina** al riguardo, specie con riguardo ad eventuali spese straordinarie deliberate ma non eseguite, stante la non consolidata opinione giurisprudenziale. Sarà, comunque, opportuno, per chi si accinge ad acquistare un'unità



immobiliare in condominio, informarsi circa l'esistenza di delibere condominiali con le quali siano state approvate spese per interventi di manutenzione straordinaria.

In caso di **mora nel pagamento** dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'Amministratore può **sospendere** il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato (*art. 63, c.3, disp.att.*)

Quando il numero dei condomini è superiore a **10**, deve essere formato un **regolamento**, il quale contenga:

- *le norme circa l'uso delle cose comuni*
- *le norme circa la ripartizione delle spese*
- *le norme per la tutela del decoro dell'edificio*
- *le norme relative all'amministrazione.*

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento o per la revisione di quello esistente. Il regolamento è **approvato** con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore degli edifici. Il regolamento è **allegato** al registro verbali delle assemblee. Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere **animali domestici** (*norma introdotta dalla legge 220/2012*)