

Una vera mappa dei proprietari

Regolamentata finalmente e in modo preciso la successione nei rapporti obbligatori tra acquirente e venditore in caso di compravendita di immobili in condominio: sono le modifiche della riforma sull'art 63 disp. att. cod. civ. Dal 18 giugno, infatti, è a carico del venditore (o più in generale, di chi trasferisce diritti su unità immobiliari) l'obbligo di trasmettere copia autentica dell'atto di compravendita all'amministratore. Spiega Gloria Gatti, avvocato esperto in diritto condominiale, che «in caso di mancata trasmissione dell'atto e, comunque, fino alla sua ricezione da parte del destinatario, chi vende rimane obbligato per il pagamento degli oneri accessori con l'acquirente anche per le spese sorte successivamente alla cessione e in deroga alla regola della solidarietà, prevista in via ordinaria tra acquirente e venditore solo per l'anno dell'acquisto e quello anteriore». L'innovazione ha fornito al condominio uno strumento legislativo per avere tempestiva contezza nelle mutazioni dell'assetto dei proprietari dei beni siti in condominio, con un doppio vantaggio: evitare numerosi errori da parte degli amministratori sia nella redazione dei riparti preventivi e consuntivi dei rendiconti, sia nelle azioni giudiziarie che hanno come presupposto il diritto di proprietà. Chiarisce Gatti: «Finora, essendo i trasferimenti immobiliari oggetto di pubblicità presso la Conservatoria dei registri immobiliari, che li rende opponibili ai terzi, era onere e responsabilità dell'amministratore verificare l'effettiva intestazione dei beni, verifica che tuttavia era impossibile da effettuare,

sia poiché avrebbe comportato costi periodici rilevanti per effettuare visure ipotecarie e catastali su tutte le proprietà in condominio, sia poiché avrebbe richiesto un dispendio di tempo elevato, con malcontento dei condomini». Aggiunge Gatti: «mi sono capitati negli ultimi anni moltissimi casi in cui ho rilevato che la cosiddetta anagrafica condominiale non era corretta e prima di procedere a un'azione giudiziaria è stato necessario convocare un'assemblea straordinaria per rettificare i verbali di assemblea precedenti, oppure in cui un contratto preliminare di compravendita è stato invalidato in quanto, pur sussistendo un diritto di prelazione sull'acquisto del bene in favore degli altri condomini, il venditore che aveva inviato la notifica solo ai soggetti indicati nell'anagrafica del condominio, aveva ommesso di inviarla ad altri soggetti che erano pure essi condomini per effetto di successioni testamentarie o di attribuzioni patrimoniali in sede di separazione consensuale dei coniugi». E ancora: «Spesso l'oggetto del giudizio era la riscossione coattiva dei contributi: mi è più volte accaduto di verificare che la proprietà che risultava dai pubblici registri era difforme da quella indicata nei verbali assembleari oppure i genitori avevano ceduto la nuda proprietà ai figli, con la conseguenza che è stato necessario rettificare i verbali di assemblea condominiale prima di procedere al deposito del ricorso per decreto ingiuntivo, poiché i nudi proprietari sono tenuti al pagamento delle spese straordinarie, mentre gli usufruttuari di quelle ordinarie». (riproduzione riservata)