

Studio n. 320-2013/C

La riforma del condominio - Prime riflessioni su alcune delle nuove disposizioni di interesse notarile

Approvato dalla Commissione Studi Civilistici del 23 maggio 2013

Sommario: 1. La legge 11 dicembre 2012 n. 220: entrata in vigore e cenni introduttivi; 2. L'art. 63, quarto e quinto comma, disp. att. cod. civ. e l'art. 1130 n. 6) cod. civ.; 3. Gli artt. 1138, 1130 n. 7) e 2659 cod. civ. e l'art. 70 disp. att. cod. civ.

1. La legge 11 dicembre 2012 n. 220: entrata in vigore e cenni introduttivi

La legge 11 dicembre 2012 n. 220 recante «Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici», emanata all'esito di un parto lungo e travagliato ⁽¹⁾, ha inciso significativamente sulla materia condominiale.

La legge citata entrerà in vigore il 18 giugno 2013 ⁽²⁾. Infatti la norma transitoria in essa contenuta (art. 32) ha ampliato l'ordinario periodo di *vacatio* prevedendo che le nuove disposizioni abbiano vigenza «dopo sei mesi dalla data» della loro pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, avvenuta il 17 dicembre 2012 ⁽³⁾.

La legge di riforma del condominio si compone di 32 articoli, di cui la stragrande maggioranza (i primi 26) apporta modifiche alla previgente disciplina incidendo sulla principale fonte di regolamentazione della materia, ossia sul codice civile e sulle disposizioni di attuazione del medesimo. La riforma, infatti, ha riscritto innanzi tutto il capo II del titolo VII del libro II del codice civile - lasciandone peraltro invariata l'intitolazione (Del condominio negli edifici) - innovando il contenuto precettivo di alcuni degli articoli in esso contenuti ovvero effettuando dei meri ritocchi lessicali al dettato di altri o, ancora, inserendo tramite la tecnica della novellazione nuovi articoli *-bis, -ter e -quater*. Sempre con riferimento al codice civile è stato inoltre integrato il testo dell'art. 2659 con l'aggiunta delle indicazioni che deve contenere la nota di trascrizione quando uno dei soggetti, a favore o contro cui trascrivere, sia un condominio. Nello stesso modo la riforma è

intervenuta sulle disposizioni di attuazione del codice civile: anche i previgenti artt. 63 - 70 sono stati oggetto di sostanziali modifiche, aggiustamenti formali o integrazioni, queste ultime apportate, in particolare, dai nuovi artt. 71-*bis*, 71-*ter*, 71-*quater* e 155-*bis*.

La restante parte della riforma, invece, ha riguardato specifici e marginali interventi sul codice di procedura civile (art. 23), sulla legge fallimentare (art. 111 R. D. 16 marzo 1942 n. 267) e su norme della legislazione speciale afferenti la materia condominiale (art. 2 legge 9 gennaio 1989 n. 13, in tema di deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni dirette ad eliminare le barriere architettoniche, la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati; art. 26 della legge 9 gennaio 1991 n. 10, relativo alla progettazione, messa in opera ed esercizio di edifici e impianti e, infine, art. 2-*bis* del decreto legge 23 gennaio 2001 n. 5, convertito con modificazioni dalla legge 20 marzo 2001 n. 66, relativo alle trasmissioni radiotelevisive digitali su frequenze terrestri).

Per quanto riguarda le modifiche alla legislazione speciale è bene segnalare che è sfuggito ⁽⁴⁾ al legislatore il fatto che l'art. 2 della legge 9 gennaio 1989 n. 113, sopra richiamato, non sia più in vigore in quanto la disciplina in esso contenuta è confluita nell'art. 78 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Ne consegue che, sotto il profilo sostanziale, è quest'ultima la norma da intendersi modificata dalla riforma del condominio.

Il presente studio intende offrire una prima informazione esclusivamente su alcune delle nuove norme destinate ad avere maggiore ripercussione sull'attività del notaio. Per questa ragione la trattazione che segue difetta di sistematicità e il suo unico filo conduttore è costituito dalla rilevanza che le disposizioni di prossima applicazione avranno per la professione notarile.

2. L'art. 63, quarto e quinto comma, disp. att. cod. civ. e l'art. 1130 n. 6) cod. civ.

L'art. 63, secondo comma, vecchio testo delle disposizioni di attuazione prevedeva 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».

Il precetto è rimasto inalterato nel nuovo testo dell'art. 63: la sola differenza è la sua diversa collocazione topografica, in quanto il suddetto frammento normativo non costituisce più il secondo comma della disposizione citata, ma il quarto ⁽⁵⁾. L'art. 63 nuovo testo contiene, invece, nel suo ultimo comma, una disposizione innovativa a tenore della quale «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».

È utile ricordare che il richiamo all'«anno» fatto dall'art. 63 disp. att. al fine di delimitare l'estensione temporale della responsabilità solidale dell'acquirente è stato interpretato - in dottrina e in giurisprudenza ⁽⁶⁾ - come riferito all'anno di gestione o esercizio condominiale e non all'anno solare o civile.

In sostanza, l'arco di tempo entro il quale si estende la suddetta responsabilità solidale dell'acquirente dipende in concreto dai limiti temporali dell'esercizio condominiale in cui è compreso l'immobile oggetto di acquisto.

Per esempio, se l'alienante di una unità immobiliare in regime di condominio trasferisce la stessa il 18 aprile 2013 e ha debiti condominiali risalenti al mese di maggio 2011, l'acquirente può essere chiamato a risponderne solidalmente con il proprio dante causa se l'esercizio condominiale si chiude il 30 aprile di ogni anno ⁽⁷⁾, mentre non lo sarà se la gestione del condominio ha come termine di chiusura annuale il 31 marzo ⁽⁸⁾.

Quanto al nuovo precetto contenuto nell'art. 63, ultimo comma, disp. att. esso va coordinato con un'altra novità introdotta dalla riforma e segnatamente con l'art. 1130 n. 6) cod. civ. nuovo testo, che aggiunge alle attribuzioni dell'amministratore quella di «curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare...», nonché di eseguire le variazioni dei suddetti dati, che devono essere comunicate all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni.

A seguito della riforma, dunque, nell'ipotesi di trasferimento per atto tra vivi, a qualsiasi titolo, di unità immobiliari in regime di condominio, la trasmissione all'amministratore della copia autentica dell'atto di trasferimento è essenziale al fine della liberazione dell'alienante dall'obbligo di contribuzione alle spese condominiali. Ne consegue che sino alla data di trasmissione della suddetta copia autentica, l'alienante è coobbligato con l'acquirente, nei confronti del condominio, per tutti i contributi condominiali sino ad allora maturati.

Ci si può domandare se siano ammessi equipollenti alla trasmissione della copia autentica del titolo che determina il trasferimento, quali, ad esempio, la cosiddetta dichiarazione di avvenuta stipula ⁽⁹⁾ rilasciata dal notaio rogante, purché provvista di tutte le indicazioni utili all'amministratore ai fini della tenuta del registro di anagrafe condominiale.

Anche se la questione non pare di grande rilievo pratico, considerata l'attuale, estrema celerità nell'esecuzione degli adempimenti notarili successivi alla stipula di tutti gli atti di trasferimento di beni immobili ⁽¹⁰⁾ e alla conseguente quasi immediata possibilità per il notaio di rilasciare all'alienante una «copia autentica del titolo che determina il trasferimento», ritengo che

la finalità informativa cui la norma è preordinata possa essere soddisfatta anche con strumenti equivalenti che offrano le stesse garanzie di autenticità e certezza proprie della copia autentica ⁽¹¹⁾.

È stato sottolineato ⁽¹²⁾ che il meccanismo previsto dall'art. 63, ultimo comma, disp. att. cod. civ. ai fini della liberazione dell'alienante nei confronti del condominio è assai simile a quello operante in materia di cessione del contratto, che consente al cedente di liberarsi dalle obbligazioni verso il contraente ceduto mediante la notifica della avvenuta cessione allo stesso contraente ceduto (cfr. artt. 1408, primo comma e 1407, primo comma, cod. civ.) ⁽¹³⁾.

Ci si è chiesti come mai in un sistema in cui la trascrizione degli atti di trasferimento dei diritti reali immobiliari - a prescindere dalla sua cd. efficacia tipica ⁽¹⁴⁾ - rende comunque conoscibili per chiunque le vicende circolatorie di tutti gli immobili e, dunque, anche delle unità immobiliari in regime di condominio, il legislatore abbia voluto prevedere un microsistema pubblicitario in cui la liberazione dell'alienante (*ex condomino*) nei confronti del condominio è subordinata all'informazione sulla vicenda circolatoria avuta dall'amministratore condominiale mediante la trasmissione della copia autentica del titolo che dà luogo al trasferimento. La ragione evidentemente sta nella scelta legislativa di non far gravare sull'amministratore del condominio l'attività e i costi conseguenti all'individuazione dei titolari delle unità immobiliari in condominio. Dunque, la norma pare essere stata concepita per indurre l'alienante a cooperare fattivamente al tempestivo aggiornamento del registro di anagrafe condominiale.

È evidente che l'obbligazione dell'alienante il quale non abbia trasmesso all'amministratore del condominio la copia autentica dell'atto traslativo - così come l'obbligazione dell'acquirente per i contributi condominiali relativi all'anno in corso o a quello precedente - opera unicamente nei rapporti (per così dire esterni) tra il condominio e i soggetti che si succedono nella proprietà della singola unità immobiliare e non anche nei rapporti interni tra alienante (*ex condomino*) e acquirente (nuovo condomino), data la natura personale e non reale di tale obbligazione.

Sotto la previgente disciplina, infatti, era pacifico ⁽¹⁵⁾ che l'obbligazione dell'acquirente *ex art.* 63, secondo comma, disp. att. non fosse inquadrabile nella fattispecie della *obligatio propter rem* e altrettanto deve ritenersi per la neo introdotta obbligazione dell'alienante *ex art.* 63, ultimo comma, nuovo testo ⁽¹⁶⁾. Ciò significa che l'alienante, il quale abbia pagato al condominio contributi di spettanza dell'acquirente (in quanto maturati in data successiva all'atto di trasferimento), potrà agire in regresso contro il suo avente causa per recuperare l'intera somma versata al condominio.

Ci si è chiesti come debba essere interpretata l'espressione «contributi maturati» contenuta nella norma in commento.

Al riguardo conviene tenere presente l'elaborazione giurisprudenziale formatasi sotto la previgente disciplina nell'ipotesi di trasferimento di unità immobiliari in regime di condominio con riferimento alla questione della ripartizione delle spese condominiali tra alienante e acquirente.

In primo luogo, però, va sottolineato che la stessa giurisprudenza ritiene in modo assolutamente concorde ⁽¹⁷⁾ che le parti possano introdurre nell'atto di trasferimento un'apposita regolamentazione atta a fissare i criteri idonei a stabilire su chi gravi l'obbligo, nei rapporti interni ⁽¹⁸⁾, di pagare le spese condominiali.

Per contro, in difetto di specifica clausola, sono state applicate diverse soluzioni dalla giurisprudenza. Secondo un primo orientamento della Cassazione l'obbligo di pagare le spese condominiali sorgerebbe al momento dell'assunzione della relativa delibera assembleare, onde vi sarebbe comunque tenuto chi in quel momento riveste la qualità di proprietario ⁽¹⁹⁾. Per altre pronunce della Suprema Corte, invece, le spese condominiali dovrebbero gravare sempre sul soggetto che è proprietario nel momento in cui diviene attuale l'obbligo di corrispondere le relative somme (che tendenzialmente coincide con quello di esecuzione dei lavori) senza che assuma rilievo il fatto che tale soggetto fosse o no proprietario al momento dell'assunzione della deliberazione di spesa ⁽²⁰⁾. Infine, secondo un più recente indirizzo della Cassazione, occorrerebbe distinguere le spese necessarie alla manutenzione ordinaria, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune dalle spese relative a lavori che importino un'innovazione o che comunque determinino, per la loro particolarità e consistenza, un onere rilevante, superiore a quello inerente l'ordinaria manutenzione dello stesso edificio ⁽²¹⁾. Per la prima tipologia di spese, l'obbligazione del condomino sorgerebbe con il compimento effettivo dell'attività di gestione che determina l'esborso da parte dell'amministratore, sul presupposto che il pagamento di spese ordinarie rientra nelle attribuzioni proprie dello stesso amministratore. Pertanto tale pagamento - sia o no preceduto da una delibera assembleare assunta in sede di approvazione del preventivo annuale - non richiede una previa e specifica decisione collegiale dei condomini. Per la seconda tipologia, invece, la deliberazione dell'assemblea chiamata a determinare quantità, qualità e costi dell'intervento, assumerebbe valore di fonte costitutiva dell'obbligazione di ciascun condomino di concorrervi.

La complessità del tema e il notevole contenzioso che esso genera, uniti alle oscillazioni della giurisprudenza anche di legittimità, dovrebbero suggerire al notaio - nell'esplicazione della sua storica funzione antiprocessuale ⁽²²⁾ - di regolamentare nell'atto di trasferimento di unità immobiliari in regime di condominio la ripartizione dei contributi condominiali nei rapporti interni

tra alienante e acquirente con specifica e analitica disciplina idonea ad evitare l'insorgere di successive liti tra vecchio e nuovo condomino.

E la soluzione più tuzioristica in materia pare essere quella che utilizza innanzi tutto il duplice criterio della natura straordinaria o no del contributo condominiale e della data della delibera assembleare di assunzione della relativa spesa. In altri termini, sembra consigliabile prevedere che i contributi dovuti per i lavori di straordinaria manutenzione, ristrutturazione o innovazioni sulle parti comuni - e, in ogni caso, per i lavori di importo superiore ad una determinata somma ⁽²³⁾ - siano a carico di chi riveste la qualità di proprietario al momento della delibera assembleare di relativa approvazione.

Con l'ulteriore precisazione che sarà altresì opportuno inserire un'apposita regolamentazione per i casi in cui l'assemblea del condominio, nel decidere di eseguire lavori di rilevante importo, abbia deliberato di provvedere al loro pagamento non in un'unica soluzione, ma ratealmente a scadenze determinate. In tali ipotesi, infatti, se è indubbio che la delibera assembleare è costitutiva dell'obbligo del condomino di concorrere nel pagamento del relativo contributo, è altrettanto pacifico che tale obbligo diviene concretamente esigibile solo alla scadenza di ogni singola rata. In difetto di specifica regolamentazione nell'atto di acquisto, dunque, è facile immaginare che possa sorgere controversia tra l'alienante, proprietario dell'unità immobiliare in regime di condominio all'epoca dell'assunzione della delibera di spesa, e l'acquirente divenuto condomino al momento della scadenza ed esigibilità di una o più rate ⁽²⁴⁾.

Nei primi commenti ⁽²⁵⁾ sulla riforma si è sottolineato che dall'art. 63, quinto comma, nuovo testo, disp. att. si può trarre un principio di carattere più generale, ossia che nell'ipotesi della alienazione dell'unità immobiliare in regime di condominio la nascita dello status di condomino (e le conseguenti legittimazioni quali, per esempio, il diritto di intervento in assemblea o il diritto di impugnare le deliberazioni assembleari) è collegata al momento in cui il trasferimento viene documentalmente reso noto al condominio. In pratica, tale status si trasferirebbe in capo all'acquirente non immediatamente, al perfezionarsi della vicenda traslativa relativa all'unità immobiliare, «ma unicamente quale conseguenza della pubblicità avuta da tale vicenda agli occhi della gestione condominiale» ⁽²⁶⁾.

La nuova disposizione legislativa si riferisce ai trasferimenti per atto tra vivi e non sembra potersi applicare estensivamente ai trasferimenti *mortis causa*.

Ne consegue che se il trasferimento a causa di morte dell'unità immobiliare in regime di condominio è a titolo universale e a favore di una pluralità di chiamati pro quota, il condominio può pretendere il pagamento dei contributi condominiali maturati dopo la morte del *de cuius* dai coeredi secondo i principi generali (art. 752 cod. civ.).

Nell'ipotesi di *istitutio ex re certa*, invece, responsabile nei confronti del condominio è solo l'erede cui sia stata assegnata in funzione di quota l'unità immobiliare. Analogamente, in caso di legato, il condominio potrà richiedere il pagamento dei contributi condominiali maturati dopo l'apertura della successione esclusivamente al legatario.

Infine, ci si può chiedere se la variazione dei dati del proprietario di unità immobiliari in regime di condominio conseguente al trasferimento a causa di morte a titolo universale o particolare rientri tra le variazioni da apportare al registro dell'anagrafe condominiale di cui all'art. 1130 n. 6) cod. civ. In caso di risposta affermativa - per la quale propendo ⁽²⁷⁾ - occorre tener conto che l'amministratore «in caso di inerzia, mancanza o incompletezza» delle prescritte comunicazioni può avvalersi dei rimedi previsti dalla norma testé citata ⁽²⁸⁾.

3. Gli artt. 1138, 1130 n. 7) e 2659 cod. civ. e l'art. 70 disp. att. cod. civ.

Il nuovo testo dell'art. 1138 cod. civ. contiene sostanzialmente due novità.

La prima riguarda il terzo comma della disposizione in commento nella parte in cui prevede che il regolamento, una volta approvato dall'assemblea, deve essere «allegato al registro indicato dal n. 7 dell'art. 1130», ossia al registro dei verbali delle assemblee ⁽²⁹⁾.

La previgente disciplina, invece, prevedeva che il regolamento dovesse essere trascritto nel registro indicato dall'art. 1129 vecchio testo cod. civ., ossia nel registro tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari dei fabbricati, ma la norma non aveva avuto pressoché applicazione stante la soppressione dell'ordinamento corporativo e con esso dell'associazione dei proprietari dei fabbricati disposta con il D.Lg.Lgt. 23 novembre 1944 n. 369 ⁽³⁰⁾.

L'art. 1138 cod. civ. - come è noto - disciplina il regolamento assembleare di condominio, non anche quello contrattuale ⁽³¹⁾. Tuttavia se l'obbligo di allegazione introdotto dalla nuova norma venisse ritenuto applicabile, in via di interpretazione estensiva ⁽³²⁾, anche al regolamento contrattuale, si potrebbero superare in futuro le frequenti difficoltà oggi riscontrabili nel materiale reperimento di quest'ultimo regolamento ai fini della sua allegazione negli atti di trasferimento. Allegazione - è utile sottolinearlo - che attualmente è opportuna al fine di rendere comunque opponibili al nuovo condomino gli eventuali pesi, restrizioni e/o limiti gravanti sull'unità immobiliare dal medesimo acquistata e contenuti appunto nel regolamento in questione ⁽³³⁾.

La seconda modifica apportata dalla riforma all'art. 1138, vecchio testo, cod. civ. concerne il precetto, introdotto nel nuovo quinto (e ultimo) comma della disposizione in commento, in forza del quale «le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici» ⁽³⁴⁾.

La versione iniziale, licenziata dalla Commissione Giustizia di Montecitorio, faceva riferimento agli «animali da compagnia». Nei primi commenti si è sottolineato che la diversa espressione «animali domestici» sarebbe stata adottata per non legittimare la presenza all'interno delle unità immobiliari in condominio delle più svariate specie di animali - come quelli esotici (pesci, pappagalli), pericolosi (pitoni, tigri) o da fattoria (capre, maiali) - e limitarla soltanto agli animali che rientrano nelle ordinarie consuetudini familiari (come i cani e i gatti) e non anche a quelli che possano essere in qualche modo «addomesticati»⁽³⁵⁾.

In realtà non c'è dubbio che a seguito della riforma il regolamento di condominio non può più impedire ai condomini di possedere o detenere cani o gatti all'interno delle rispettive proprietà individuali, ovvero di servirsi insieme ai suddetti animali delle parti comuni dell'edificio, quali le scale, l'ascensore o il cortile. Ma la stessa soluzione dovrebbe valere anche per altre specie di animali come gli uccellini da gabbia, i pesci d'acquario, i piccoli roditori (criceti e cavie), per i quali - ovviamente - non si porrà il problema della utilizzazione da parte degli stessi delle parti condominiali essendo i medesimi destinati a rimanere all'interno delle singole proprietà esclusive dei condomini.

Si discute se la norma sia applicabile soltanto ai regolamenti di condominio che saranno redatti successivamente all'entrata in vigore della riforma o anche a quelli formati prima di tale data.

La questione in realtà non riguarda soltanto la disposizione in esame ma tutte le nuove norme che siano in contrasto con la precedente disciplina. In altri termini, occorre chiedersi in generale quale sia la sorte delle clausole dei regolamenti di condominio vigenti prima della riforma che si pongano in contrasto con le disposizioni inderogabili della legge n. 220/2012.

Preliminarmente va sottolineato che l'attuale legislatore è stato meno puntuale dei suoi predecessori. Manca infatti nella riforma una norma analoga a quella contenuta nell'art. 155, secondo comma, delle disposizioni di attuazione e transitorie del codice civile che, con riferimento ai regolamenti formati prima del 28 ottobre 1941⁽³⁶⁾, si premuniva di stabilire che cessavano «di avere effetto le disposizioni dei regolamenti di condominio che siano contrarie alle norme richiamate nell'ultimo comma dell'articolo 1138 del codice e nell'articolo 72 di queste disposizioni». La legge 11 dicembre 2012 n. 220 appare ancor più carente sotto il profilo della regolamentazione degli effetti transitori della nuova disciplina se la si raffronta con la riforma del diritto societario che, invece, conteneva un'analitica regolamentazione della materia, affidata agli artt. 223-*bis* - 223-*sexies* delle disposizioni di attuazione, introdotti appunto dal Decreto Legislativo 17 gennaio 2003 n. 6.

Ciò premesso, sembra preferibile ritenere che la riforma incida anche sui regolamenti di condominio formati prima della sua entrata in vigore dato che i medesimi dovrebbero considerarsi alla stregua dei contratti ad esecuzione continuata, rispetto ai quali lo *ius superveniens* è applicabile ai rapporti sorti successivamente al loro perfezionamento ⁽³⁷⁾. Ne consegue che le clausole dei vecchi regolamenti di condominio, in contrasto con le nuove disposizioni inderogabili introdotte dalla riforma, devono intendersi automaticamente adeguate ovvero affette da sopravvenuta inefficacia laddove l'adeguamento non sia in concreto possibile ⁽³⁸⁾.

La legge di riforma ha aggiornato al valore attuale della moneta il dettato dell'art. 70 delle disposizioni di attuazione del codice civile innalzando l'importo della sanzione per le infrazioni al regolamento di condominio ad «una somma fino a euro 200 e, in caso di recidiva, fino a euro 800», che viene «devoluta al fondo di cui l'amministratore dispone per le spese ordinarie».

L'adeguamento dell'entità della sanzione pecuniaria dovrebbe rivitalizzare l'istituto - da tempo pressoché inapplicato - offrendo all'amministratore del condominio un rapido e sollecito strumento a tutela del rispetto delle regole di convivenza condominiale imposte dal regolamento. Il condomino inadempiente cui sia stata applicata la sanzione può ricorrere contro il provvedimento dell'amministratore all'assemblea, sia sull'*an* sia sul *quantum*, mediante il reclamo contemplato dall'art. 1133 cod. civ. (il cui testo è rimasto invariato).

Infine, occorre sottolineare che la riforma non sembra offrire nuove soluzioni al principale problema posto dai regolamenti contrattuali di condominio contenenti pesi, restrizioni e/o limiti - il cui contenuto può essere assai vario ⁽³⁹⁾ - alle proprietà individuali dei singoli condomini. Mi riferisco alla *vexata quaestio* della trascrizione di tali regolamenti al fine di rendere opponibili detti pesi, restrizioni e/o limiti agli aventi causa dal costruttore dell'edificio ovvero ai successivi sub-acquirenti.

Al riguardo, infatti, non soccorre l'integrazione apportata dalla legge n. 220/2012 all'art. 2659 cod. civ. per l'ipotesi in cui la nota di trascrizione debba essere redatta a favore o contro un condominio.

Il nuovo frammento normativo consentirà di trascrivere a favore o contro il condominio (e non più pro quota a favore o contro i singoli proprietari delle unità immobiliari in condominio) gli atti relativi ai cosiddetti beni comuni censibili (ad esempio, l'alloggio del portiere o l'ampio locale comune destinato a sala giochi) o di iscrivere a favore del condominio l'eventuale ipoteca giudiziale per il recupero dei crediti derivanti da contributi condominiali non versati dal singolo condomino ovvero di trascrivere il pignoramento immobiliare eseguito per il recupero dei medesimi crediti ⁽⁴⁰⁾. Non sarà invece utile ai fini dell'opponibilità di pesi, restrizioni e/o limiti imposti alle singole proprietà individuali dal regolamento di condominio. Dette limitazioni infatti -

di regola - sono inquadrabili nello schema delle servitù (il più delle volte) reciproche ⁽⁴¹⁾, in quanto costituiscono dei pesi imposti a tutte o ad alcune delle unità immobiliari dell'edificio in proprietà individuale (che vengono pertanto ad assumere la qualità di fondi serventi) e in favore di tutte le altre (che, correlativamente, divengono fondi dominanti). Come tali, vanno trascritte a favore e contro i titolari delle singole unità immobiliari in proprietà esclusiva e non a favore e contro il condominio.

Maurizio Corona

-
- 1) I tentativi di introdurre delle modifiche alla disciplina in materia di condominio sono assai risalenti. Soltanto nel corso della XVI legislatura si è tuttavia registrata una draconiana accelerazione. Per una rapida sintesi delle ultime tappe della riforma a partire dal luglio 2009, ossia dal momento in cui il Comitato ristretto della Commissione Giustizia del Senato ha unificato le varie proposte di legge all'epoca giacenti in Parlamento, cfr. ALBERTO CELESTE - ANTONIO SCARPA, *Riforma del condominio. Primo commento alla legge 11 dicembre 2012 n. 220*, Giuffrè, Milano, 2013, p. X.
 - 2) GAETANO PETRELLI, *Rassegna delle recenti novità normative di interesse notarile. Secondo semestre 2012*, p. 5, indica come data di entrata in vigore della riforma il 17 giugno, ma la norma transitoria citata nel testo è chiara nel prevedere lo spirare della *vacatio* dopo sei mesi e non in sei mesi.
 - 3) Cfr. Gazzetta Ufficiale n. 293/2012.
 - 4) Sono debitore della segnalazione all'amico Giuseppe Trapani, che l'ha formulata nel corso della riunione della Commissione Studi Civilistici del Consiglio Nazionale del 18 aprile 2013. Aggiungo che il legislatore della riforma è incorso in una seconda svista. Infatti, il nuovo testo dell'art. 2 della legge 9 gennaio 1989 n. 13 fa riferimento «all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384», anch'esso non più in vigore dato che detto decreto è stato interamente abrogato dall'art. 32 del D.P.R. 24 luglio 1996 n. 503.
 - 5) Valgono dunque rispetto all'art. 63, quarto comma, nuovo testo disp. att. le stesse considerazioni espresse in dottrina in relazione al secondo comma, vecchio testo della medesima disposizione. Esse riguardano sia la specialità del precetto ivi previsto rispetto alla regola generale dettata dall'art. 1104, ultimo comma, cod. civ. in tema di comunione (la responsabilità solidale dell'acquirente-nuovo condomino è limitata ai contributi condominiali dovuti dall'alienante relativi all'anno in corso e a quello precedente l'acquisto, mentre l'analoga responsabilità solidale del cessionario-neopartecipante alla comunione rispetto ai contributi dovuti e non versati dal cedente non ha limiti temporali: cfr., in luogo di molti, MASSIMO BASILE, *I diritti e i doveri dei condomini*, in Trattato dei diritti reali diretto da A. Gambaro e U. MORELLO, vol. VIII, *Condominio negli edifici e comunione*, a cura di M. Basile, Giuffrè Editore, Milano, 2012, p. 263); sia la sua *ratio*, ravvisata nella funzione di garantire il condominio in ordine al pagamento dei contributi già deliberati e la cui riscossione potrebbe non essere agevole ove si potesse agire soltanto nei confronti del precedente proprietario che non fosse titolare di altri beni aggredibili diversi da quello alienato (cfr., per tutti, ROBERTO TRIOLA, *Manuale del condominio*, in Pratica Giuridica, Dottrina e giurisprudenza nella casistica, Seconda serie diretta da O. Fanelli, 26, Milano, 2007, p. 670).
 - 6) Cfr., GINO TERZAGO, *Il condominio, trattato teorico e pratico*, 7 ed. a cura di Alberto Celeste, Luigi Salciarini e Patrizia Terzago, Milano, 2010, p. 475 e s. e MAURIZIO DE TILLA, *Codice ipertestuale di locazione e condominio*, diretto da S. Patti, Torino, 2006, subb. 1123 - 1126, p. 297 nonché la giurisprudenza citata da entrambi. Secondo ANTONIO CHIZZINI, *Le spese di condominio e il subentro nei rapporti condominiali*, in *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, a cura di Enrico Marmocchi, in Quaderni del Notariato, collana diretta da Pietro Rescigno, Francesco Galgano, Marco Ieva, Giuffrè Editore, Milano, 2007, p. 171, invece, le due annualità di cui all'art. 63 disp. att. cod. civ. dovrebbero essere riferite all'anno solare e non all'anno di gestione.
 - 7) Nell'esempio fatto nel testo l'acquirente è solidalmente responsabile per i contributi condominiali relativi all'esercizio in corso che va dal 1° maggio 2012 al 30 aprile 2013, e per quelli relativi all'esercizio precedente, apertosi il 1° maggio 2011 e chiusi il 30 aprile 2012.
 - 8) In quest'altra ipotesi l'anno in corso è quello compreso tra il 1° aprile 2013 e il 31 marzo 2014, mentre quello precedente si è aperto il 1° aprile 2012, onde non vi rientrano i contributi condominiali risalenti al mese di maggio 2011. È quasi superfluo aggiungere che se il riferimento temporale contenuto nell'art. 63 disp. att.

venisse interpretato, invece, come relativo all'anno civile la responsabilità solidale dell'acquirente nell'esempio proposto nel testo sarebbe comunque esclusa perché riguarderebbe solo i debiti assunti dall'alienante negli anni 2012 e 2013; infine, se il riferimento fosse all'anno solare detta responsabilità sussisterebbe, in quanto riguarderebbe i debiti gravanti sull'alienante a partire dal 18 aprile 2011.

- 9) È noto, per esempio, che nel caso di vendita (o affitto) d'azienda l'acquirente (o l'affittuario) è solito richiedere al notaio rogante una immediata certificazione dell'avvenuta conclusione del contratto al fine di procedere rapidamente alla voltura delle eventuali licenze e/o autorizzazioni rilasciate al venditore (o concedente), senza dover attendere il rilascio della copia autentica.
- 10) La celerità di cui parlo nel testo è imposta dalle non più isolate pronunce giurisprudenziali che richiedono al notaio una estrema sollecitudine nella trascrizione degli atti di trasferimento di diritti reali immobiliari (cfr., per es., App. Cagliari 4 giugno 2000 s. n., inedita, che giudica addirittura «più che sufficiente» il lasso di tempo di tre giorni dalla stipula) al fine di non incorrere nella responsabilità professionale conseguente all'opponibilità all'acquirente di eventuali formalità pregiudizievoli trascritte nell'arco di tempo compreso tra la data dell'atto notarile e quella della sua trascrizione. D'altra parte - come è noto - l'art. 66, primo comma, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 vieta al notaio di rilasciare copie autentiche degli atti da lui formati o autenticati prima della registrazione.
- 11) Sulla nozione di copia autentica e sui suoi equipollenti cfr. GIOVANNI CASU, *Dizionario Giuridico del Notariato*, voce copia autentica, Giuffrè Editore, Milano, 2006, p. 361 e s.
- 12) ALBERTO CELESTE - ANTONIO SCARPA, *Riforma del condominio. Primo commento alla legge 11 dicembre 2012 n. 220*, cit., p. 201.
- 13) Cfr. RENATO CLARIZIA, *La cessione del contratto*, Artt. 1406-1410, in *Il Codice Civile Commentario* diretto da Piero Schlesinger, Giuffrè Editore, Milano, 1991, p. 109 e ss.
- 14) Sulla cd. efficacia tipica della trascrizione cfr., per tutti, FRANCESCO GAZZONI, in *Trattato della trascrizione*, diretto da E. Gabrielli e F. Gazzoni, 1 *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, t. I, UTET Giuridica, Torino, 2012, p. 69 e ss.; Id., *La trascrizione immobiliare*, Artt. 2643-2645-bis, in *Il Codice Civile Commentario* diretto da Piero Schlesinger, t. I, Giuffrè Editore, Milano, 1998, 2 ed., p. 78 e s. e GENNARO MARICONDA, *La trascrizione*, in *Trattato di diritto privato* diretto da Pietro Rescigno, 19, t. I, UTET, Torino, 1985, p. 74 e ss.
- 15) Cfr. LINA BIGLIAZZI GERI, *Oneri reali e obbligazioni propter rem*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, già diretto da Antonio Cicu e Francesco Messineo, continuato da Luigi Mengoni, vol. XI t. 3, Giuffrè Editore, Milano, 1984, p. 125 e ANTONIO SCARPA, *L'obbligazione propter rem dei condomini per le spese di conservazione delle parti comuni*, in *Riv. giur. edil.*, 2004, I, p. 113.
- 16) È invece inquadrabile nella *obligatio propter rem* l'obbligazione del condomino di concorrere nelle spese ex art. 1123 cod. civ. (non toccato dalla riforma) in quanto derivante dalla contitolarità del diritto sulle parti comuni (Cfr. Cass., Sez. II, 9 settembre 2008 n. 23345, in *Giust. civ.*, 2010, I, p. 907 e Cass., Sez. II, 18 aprile 2003 n. 6323, in *Riv. giur. edil.*, 2004, I, 102 con nota di Antonio Scarpa, cit. e Rafaele Corona, *Proprietà e maggioranza nel condominio degli edifici*, Giappichelli Editore, Torino, 2001, p. 405, ove un'ampia indicazione della precedente dottrina). Ha tale natura, dunque, rispetto alla vendita dell'unità immobiliare in regime di condominio l'obbligazione dell'alienante e dell'acquirente, rispettivamente sino alla data e a partire dalla data dell'atto di trasferimento.
- 17) Cfr., da ultimo, Cass., Sez. II, 3 dicembre 2010 n. 24654, in *Riv. not.*, 2011, p. 1407 e ss. con nota di Alessandro Torroni, *Vendita dell'appartamento in condominio nelle more dell'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria deliberati prima della vendita*. Le incertezze della Cassazione richiedono soluzioni di tecnica contrattuale, in *Foro it.*, 2011, I, c. 56, in *Guida al diritto*, 2011, num. 7, p. 81 e in *FederNotizie*, 2011, n. 4, p. 134 con nota di Michele Ferrario Hercolani, *Il riparto delle spese condominiali straordinarie nella compravendita*.
- 18) Sul piano dei rapporti esterni con il condominio la norma non è invece derogabile, come si desume dall'art. 72 disp. att. cod. civ., non toccato dalla riforma.
- 19) Cass., Sez. II, 2 settembre 2008 n. 22034; Cass., Sez. II, 2 febbraio 1998 n. 981 in *Foro it.*, 1998, I, c. 2203. Nell'ambito di questo indirizzo si è precisato da Cass., Sez. II, 21 luglio 2005 n. 15288 che «l'obbligo per i condomini di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorge per effetto della delibera dell'assemblea che approva le spese stesse e non a seguito della successiva delibera di ripartizione, volta soltanto a rendere liquido ed esigibile un debito preesistente, e che può anche mancare ove esistano tabelle millesimali», essendo in tal caso l'individuazione delle somme concretamente dovute dai singoli condomini il frutto di una semplice operazione matematica (in precedenza, sostanzialmente negli stessi termini, si era espressa anche Cass., Sez. II, 26 ottobre 1996 n. 9366, in *Vita not.*, 1996, p. 1311).
- 20) Cass., Sez. II, 9 settembre 2008 n. 23345, cit.; Cass., Sez. II, 18 aprile 2003 n. 6323, cit.; Cass., Sez. II, 26 gennaio 2000 n. 857, in *Riv. giur. edil.*, 2001, I, p. 409 e Cass., Sez. II, 17 maggio 1997 n. 4393, in *Vita not.* 1997, p. 1444 e in *Foro it.*, 1998, I, c. 2204.

In tal senso anche Cass., Sez. II, 9 novembre 2009 n. 23686, in Arch. loc. cond. 2010, p. 45, che collega l'obbligo di pagamento degli oneri condominiali alla proprietà dell'immobile, onde nei confronti del soggetto che abbia perduto tale qualità non può essere chiesto né emesso il decreto ingiuntivo.

- 21) Cfr., da ultimo, Cass., Sez. II, 3 dicembre 2010 n. 24654, cit.
- 22) Sulla funzione di prevenzione della lite propria del notaio, già felicemente delineata da FRANCESCO CARNELUTTI all'inizio degli anni Cinquanta del secolo scorso (cfr. Id., La figura giuridica del notaio, in Riv. trim. dir. proc. civ., 1950, p. 927), si vedano, con specifico riferimento alla materia del condominio: LODOVICO BARASSI, *Notariato e condominio: per un rinnovato contributo* e ANDREA PASTORE, *Il condominio nelle riforme del settore edilizio*, entrambi in Il condominio negli edifici tra realtà e personalità, cit., rispettz. p. 80 e p. 95.
- 23) La fissazione in ogni caso di un parametro quantitativo può essere utile al fine di evitare questioni sulla natura ordinaria o straordinaria dell'intervento di manutenzione.
- 24) In realtà il problema della regolamentazione della ripartizione delle spese condominiali dovrebbe essere affrontato e risolto ben prima dell'atto di trasferimento. La sede naturale di tale regolamentazione è quella del contratto preliminare, considerato che nell'arco di tempo compreso tra la conclusione di quest'ultimo e la stipula del definitivo la posizione del promittente venditore in ordine al pagamento dei contributi condominiali potrebbe notevolmente modificarsi a seguito dell'adozione in quel periodo di delibere assembleari relative a interventi di manutenzione straordinaria o a innovazioni. Spunti al riguardo in ALESSANDRO TORRONI, *Vendita dell'appartamento in condominio nelle more dell'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria deliberati prima della vendita*, cit., p. 1411.
- 25) ALBERTO CELESTE - ANTONIO SCARPA, *Riforma del condominio. Primo commento alla legge 11 dicembre 2012 n. 220*, cit. p. 204.
- 26) ALBERTO CELESTE - ANTONIO SCARPA, *Riforma del condominio. Primo commento alla legge 11 dicembre 2012 n. 220*, loc. cit.
- 27) Non vi è dubbio che l'atto di accettazione tacita possa essere considerato come «titolo che determina il trasferimento» ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, quinto comma, delle disposizioni di attuazione. E lo sarà, ovviamente, a prescindere dalla sua trascrizione eseguita ai fini degli artt. 2648 e 2650 cod. civ.
- 28) Decorsi trenta giorni dalla richiesta con lettera raccomandata delle informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe, «in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie addebitandone il costo ai responsabili» (cfr. art. 1130 n. 6), ultima parte, nuovo testo cod. civ.).
- 29) Nel registro indicato nel testo devono altresì essere annotate «le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni, nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta»: cfr. art. 1130 n. 7) cod. civ. .
- 30) Il registro, nel breve arco di tempo in cui è rimasto in vita (la disciplina sul condominio, come tutto il III libro del codice civile, è entrata in vigore il 28 ottobre 1941, ma le disposizioni di attuazione che consentivano la concreta esecuzione della pubblicità del regolamento di condominio furono adottate circa cinque mesi più tardi con il R. D. 30 marzo 1942 n. 318), era tenuto in deposito dalla soppressa «associazione professionale dei proprietari di fabbricati», preposta a sorvegliarne la regolare scritturazione e a facilitarne la consultazione agli interessati.
- 31) Sulla distinzione tra regolamento assembleare - il solo disciplinato dall'art. 1138 cod. civ. - e regolamento contrattuale di condominio rinvio al mio La trascrizione del regolamento di condominio, in Riv. not., 2008, I, p. 52 e ss. e la letteratura ivi citata alla nota 1.
- 32) Così PAOLO GIUGGIOLI - MARIACARLA GIORGETTI, *Il nuovo condominio, Commento alla legge di riforma n. 220/2012*, in Le nuove leggi civili, Giuffrè Editore, Milano, 2013, p. 392.
- 33) Invero la vendita dell'unità immobiliare in regime di condominio compiuta da parte dell'originario costruttore dell'edificio è sottoposta alla disciplina del Decreto Legislativo 6 settembre 2005 n. 6 (cd. codice del consumo), ogni qualvolta l'acquirente sia un soggetto che riveste la qualità di consumatore ai sensi dell'art. 3, primo comma, lett. a) di tale codice.
In questi casi, dunque, la vendita, è esposta all'applicazione dell'art. 33, secondo comma, lett. l) del codice del consumo che presume vessatoria, fino a prova contraria, la clausola che prevede «l'estensione dell'adesione del consumatore a clausole che non ha avuto la possibilità di conoscere prima della conclusione del contratto». Di conseguenza, è altresì esposta alla nullità di protezione sancita dall'art. 36, secondo comma, dello stesso codice, che scatta anche qualora la stessa clausola si stia oggetto di trattativa.
Per questa ragione ritengo che nelle vendite fatte dal costruttore, la soluzione più tuzioristica - e, ancor prima, più rispondente alla storica funzione antiprocessuale propria del ministero notarile (cfr. *supra* nt. 22) - sia quella di allegare a ciascun atto il regolamento contrattuale di condominio ogni qualvolta l'acquirente sia un consumatore.
Soluzione preferibile, ma, non obbligata, dato che secondo la giurisprudenza, anche recente, della Cassazione «le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale ... sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli

appartamenti qualora ... nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto e accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto» (così Cass., Sez. II, 31 luglio 2009 n. 17886).

Con l'avvertenza, però, che occorre cautela nell'appoggiarsi ai principi enunciati dalla Suprema Corte nella sentenza citata perché essi risentono delle peculiarità del caso concreto su cui il giudice di legittimità si è pronunciato. Da un lato, infatti, la fattispecie oggetto di decisione si era perfezionata ben prima dell'entrata in vigore del codice del consumo e, dall'altro, nella compravendita per cui era causa il divieto sancito dal regolamento condominiale di adibire ad uso alberghiero tutte le unità immobiliari dell'edificio di cui faceva parte l'immobile venduto era stato espressamente e specificamente esplicitato nel corpo dell'atto. In altri termini, quel divieto era operante non perché oggetto di una *relatio* (che riguardava soltanto il restante contenuto del regolamento) ma in quanto era stato riprodotto in una esplicita pattuizione inserita nel contratto: quindi non poteva essere messa in dubbio la sua vincolatività.

Per contro, la successiva circolazione dell'unità immobiliare è sottratta all'applicazione del codice del consumo ogni qual volta il venditore della stessa (a suo tempo acquirente immediato del costruttore) non sia un professionista ovvero (qualora lo sia) non sia un consumatore l'acquirente (ai sensi dell'art. 3, rispettivamente primo comma, lett. c) e primo comma lett. a) del codice del consumo).

- 34)** La nuova disposizione si colloca sulla scia di una serie di interventi normativi, operati a livello sia nazionale sia europeo, volti a valorizzare il rapporto esistente tra uomo e animale, che viene tutelato come espressione della personalità più intima dell'individuo. Si pensi all'introduzione ad opera della legge 20 luglio 2004 n. 189 degli artt. 544-*bis* e 544-*ter* cod. pen., che puniscono i reati di uccisione e maltrattamento di animali o alla legge 4 novembre 2010 n. 201 che ratifica e dà esecuzione alla Convenzione europea per la protezione degli animali da compagnia, firmata a Strasburgo il 13 novembre 1987. Sul punto cfr. *amplius* PAOLO GIUGGIOLI e MARIA CARLA GIORGETTI, in *IL NUOVO CONDOMINIO*, cit., p. 400.
- 35)** ALBERTO CELESTE - ANTONIO SCARPA, *Riforma del condominio, Primo commento alla legge 11 dicembre 2012 n. 220, cit. p. 233.*
Sono esclusi dall'applicazione della norma i cosiddetti «animali domestici da reddito», vale a dire gli animali allevati a fini alimentari, quali le mucche, le pecore, le capre, i maiali e le galline (cfr. PAOLO GIUGGIOLI e MARIA CARLA GIORGETTI, in *Il nuovo condominio*, cit., p. 400).
- 36)** Data di entrata in vigore del III libro del codice civile: cfr *supra* la nota 30.
- 37)** ALBERTO CELESTE - ANTONIO SCARPA, *Riforma del condominio. Primo commento alla legge 11 dicembre 2012 n. 220, op. loc. cit.*
- 38)** Sulla retroattività del divieto introdotto dall'ultimo comma dell'art. 1138 cod. civ. nuovo testo cfr. PAOLO GIUGGIOLI e MARIA CARLA GIORGETTI, in *Il nuovo condominio*, cit., p. 398.
- 39)** Tra le clausole che incidono in senso limitativo sulle proprietà individuali dei singoli condomini le più frequenti sono quelle che: a) stabiliscono il divieto di una o più specifiche destinazioni per tutte le unità immobiliari facenti parte dell'edificio ovvero solo per alcune di quelle stesse unità (per esempio, il divieto di destinare a ufficio le unità immobiliari site ai piani superiori al primo); b) impongono una o più specifiche destinazioni tendenzialmente per tutte le unità immobiliari dell'edificio; c) escludono il diritto del proprietario dell'ultimo piano di sopraelevare, pur nel rispetto della disciplina dettata dall'art. 1127 cod. civ.; d) disciplinano l'uso esclusivo di determinati beni comuni.
Nei regolamenti di condominio formati prima della riforma era diffusa anche la clausola che sanciva il divieto di possedere o detenere - non solo nelle parti comuni ma anche nelle proprietà individuali - animali domestici, ma siffatta clausola - come ho scritto nel testo - è destinata a divenire inefficace con l'entrata in vigore del nuovo testo dell'art. 1138 cod. civ., mentre sarà ammissibile la clausola che vieta di possedere o detenere animali non domestici.
Per un'ampia rassegna delle diverse clausole rinvio al mio *La trascrizione del regolamento di condominio, in L'evoluzione del condominio*, a cura del Centro Studi Nazionale ANACI, Il Sole 24 ore, Milano 2008, p. 270 e s. e relative note.
- 40)** Iscrizioni e trascrizioni, invero, di fatto già "consentite" nella prassi in base alla circolare del Ministero delle Finanze (Dipartimento del Territorio - Dir. Centrale Catasto - Servizio IV) del 2 maggio 1995 n. 128/T.
- 41)** Sulle ragioni che ostano all'inquadramento dei pesi, restrizioni e/o limiti di cui parlo nel testo nelle diverse figure degli oneri reali o delle obbligazioni reali (o *propter rem*) cfr. il mio *La trascrizione del regolamento di condominio*, cit., p. 61 e ss.

(Riproduzione riservata)