



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Se il costruttore si esenta dalle spese condominiali

Autore: Redazione | 20/11/2013



Poche tutele per i condomini in caso abbiano acquistato l'immobile accettando la clausola inserita dal costruttore con cui quest'ultimo si esonera dal pagamento delle spese condominiali per gli appartamenti rimasti invenduti.

Capita spesso che il costruttore/venditore di un immobile, al momento della vendita dei singoli appartamenti, faccia accettare agli acquirenti una clausola (contenuta anche nel regolamento condominiale) con cui egli si esonera dal **pagamento delle spese condominiali** per quanto riguarda le unità abitative rimaste eventualmente invendute e, quindi, nella sua proprietà. La conseguenza, di non poco conto, è che i relativi oneri ricadono sugli altri condomini che hanno acquistato e che - specie se il palazzo è di nuova costruzione - potrebbero essere in numero scarso (con conseguenti aggravii di spese).

Sulla **legittimità** di tale clausola sussistono ancora dubbi.

Secondo alcuni, il costruttore **non potrebbe esonerarsi** dal contribuire al pagamento degli oneri condominiali. Infatti, il costruttore/venditore, dopo la stipula del primo atto di compravendita - che comporta automaticamente la costituzione del condominio - diventa egli stesso **condomino**. Ne consegue che egli è tenuto a rispettare il regolamento condominiale, sia per quanto riguarda l'uso delle parti comuni, sia per la **partecipazione alle spese**. Ebbene, la partecipazione alle spese avviene solo in base ai **millesimi di proprietà**, per come dichiarato dal codice civile **[1]**. Pertanto, il costruttore/venditore deve pagare le "bollette" del condominio come tutti gli altri proprietari in base alle tabelle.

La **giurisprudenza** prevalente, però, è di contrario avviso, con una sola importante eccezione, fornita dalla Corte di Appello di Genova **[2]**, che peraltro appare condivisibile.

Peraltro, secondo una (discutibile) sentenza della Cassazione, la clausola contenuta nell'atto di compravendita, con cui il costruttore si esonera dal pagamento degli oneri condominiali, non sarebbe neanche da considerarsi "**vessatoria**" e, pertanto, non richiederebbe la consueta **doppia sottoscrizione** da parte dell'acquirente **[3]**.

Insomma, stando a questo orientamento, chi acquista casa avrebbe ben poche garanzie.

Il condomino si trova del tutto **disarmato** nei confronti del venditore, non potendo invocare né la nullità della clausola contrattuale **[4]**, né la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta **[5]**.

Resta comunque fermo che la **nullità della clausola** in questione non comporta la nullità dell'intero contratto di compravendita o del regolamento di condominio, ma solo la disapplicazione della disposizione ritenuta nulla, con conseguente obbligo, da parte del costruttore-venditore, di corrispondere la quota di spese condominiali relativa agli appartamenti di proprietà del venditore.

Note

[1] Art. 1118 cod. civ. **[2]** C. App. Genova, sent. n. 728 del 23.08.1996. **[3]** Cass. sent. n. 395/1993 e Cass. n. 49/1992. **[4]** A norma dell'articolo 1354 (condizione illecita o impossibile) o dell'articolo 1355 del Codice civile (condizione meramente potestativa).