

Conflittualità in condominio: la giustizia preventiva e il ruolo del notaio

(Notaio Alessandro Armenio)



“Quanto più notaio, tanto meno giudice”

Momenti di “incisione” del notaio

- fase genetica del condominio
- fase circolatoria delle unità immobiliari

Circolazione dell'immobile

- Conoscenza del regolamento di condominio
- Questione “Spese condominiali”

Spese condominiali

Art. 63⁴⁻⁵ disp. att. cod. civ.:

- Responsabilità dell'acquirente
- Responsabilità del venditore

Dichiarazione dell'Amministratore:

- in regola con le spese condominiali
- lavori straordinari deliberati e non pagati
- controversie legali

Spese condominiali

- Ordinarie: da consegna
- Straordinarie: a carico del proprietario al momento della delibera

Spese condominiali straordinarie

Periodo fra preliminare e definitivo:

- a carico del venditore?
- a carico dell'acquirente?
- Precisare nel preliminare!

Vari tipi di spese straordinarie

- Innovazioni e miglioramenti anche estetici
- Riparazioni per:
 - problemi preesistenti evidenti
 - problemi preesistenti non evidenti ma conosciuti

Spese condominiali straordinarie

Principio generale:

le spese straordinarie sono a carico di chi è proprietario dell'immobile al momento della delibera delle spese (Cassazione)

Indipendentemente da:

- avvenuta esecuzione dei lavori
- avvenuta ripartizione dei costi

Problema!

Individuazione della data della delibera

Ulteriori motivi di conflitto

- Spese legali
- Acconti per spese straordinarie

Conflittualità in condominio: la giustizia preventiva e il ruolo del notaio

(Notaio Alessandro Armenio)

