Agostino Sola

LOCAZIONE E VENDITA DELLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI. UN NUOVO *BUSINESS* PER I CONDOMINI

I poteri dell'assemblea e dell'amministratore tra limiti e divieti

Libricondominio Editore

Giugno 2020

PRESENTAZIONE

La presente opera offre una guida teorico-pratica su tutti i principali aspetti che caratterizzano lo sfruttamento economico delle parti comuni di un Condominio sia mediante le figure tipiche della locazione e della compravendita sia mediante i contratti atipici la cui natura è tutt'ora discussa in giurisprudenza.

Viene esaminata la normativa di riferimento con le modifiche introdotte dalla legge di riforma nel 2012, i problemi rimasti irrisolti e le soluzioni prospettate dalla giurisprudenza più recente che di volta in volta viene richiamata in nota ovvero mediante appositi *box* contenutistici presenti nel testo.

Nel quaderno si porranno quesiti di rilevanza pratica nell'ordinaria gestione del Condominio e dello sfruttamento dei beni condominiali.

Tra gli altri argomenti, segnaliamo:

- **la determinazione a locare le parti comuni: quorum e validità della delibera;**
- **sfruttamento economico dell'appartamento del portiere: requisiti e validità;**
- **l'installazione di impianti di radiotrasmissione: la controversa interpretazione;**
- **la locazione delle facciate condominiali anche nel caso di impalcature a copertura dei ponteggi;**
- **i posti auto condominiali;**
- **la vendita di beni condominiali;**

Ogni capitolo è arricchito da **box di approfondimento con casi concreti** affrontati e risolti dai giudici, esempi pratici, quesiti, tabelle riepilogative, raccolta giurisprudenziale aggiornata, al fine di offrire un testo chiaro, immediato, completo e facile da consultare.

In appendice, un **utile formulario**.

ALCUNI ESTRATTI DEL LIBRO

1. La locazione e l'uso dei condomini

La locazione dei beni comuni rappresenta un uso del bene da parte di tutti i condomini, sebbene indiretto. L' uso indiretto è certamente consentito laddove non sia possibile un uso diretto del bene o servizio da parte di tutti condomini proporzionale alla quota millesimale mediante uso promiscuo o frazionamento del bene o uso turnario[1]. In tal senso la locazione di un bene o servizio comune, in linea generale, non escludendo nessun condomino dal godimento del bene, rappresenta una migliore utilizzazione a vantaggio di tutti, **non** rappresenta un'innovazione ex art. 1120 c.c. e può essere deliberata a maggioranza semplice.[2] Con la locazione a terzi non si realizza una diversa destinazione del bene condominiale ma solo una diversa utilizzazione di un bene comune, che integra un atto di amministrazione ordinaria finalizzato al miglior godimento delle cose comuni ai sensi dell'art. 1102 c.c..Il **presupposto** per l'insorgenza del potere assembleare circa l'uso indiretto è costituito dall'**indivisibilità** del godimento o l'**impossibilità** dell'uso diretto.

L'uso indiretto (come la locazione) della cosa comune è quindi consentito, ma dietro **delibera dell'assemblea a maggioranza dei condòmini**.

Il precedente giurisprudenziale	
Cass. civ. Sez. II, 19/7/2002, n. 12485	Se la natura di un bene immobile oggetto di comunione non ne permette un simultaneo godimento da parte di tutti i comproprietari, l'uso comune può realizzarsi o in maniera indiretta oppure mediante avvicendamento

Maggioranze per la deliberazione dell'uso indiretto di un bene condominiale		
Se non è possibile uso diretto (turnario o frazionato)	In prima convocazione, maggioranza dei presenti e almeno la metà del valore dell'edificio	In seconda convocazione, maggioranza dei presenti e almeno un terzo del valore dell'edificio
Se è possibile uso diretto	Sempre all'unanimità dei condomini	

[1] Cass. 27 ottobre 2011 n. 22435.

[2] Cass. 28 gennaio 1976 n. 270, Cass. 21 ottobre 1998 n. 10446, Trib. Roma 24 giugno 2011 n. 13705, quest'ultima in ordine alla natura di atto di ordinaria amministrazione della locazione in ipotesi di bene concesso dall'amministratore pur in difetto di delibera assembleare.

Ammissibilità dell'uso indiretto di un bene condominiale mediante locazione
L'uso indiretto della res comune mediante locazione può essere disposto con deliberazione a maggioranza solo quando non sia possibile l'uso diretto dello stesso bene per tutti i partecipanti alla comunione (condominio), proporzionalmente alla loro quota, promiscuamente ovvero con sistema di frazionamento degli spazi o di turni temporali.

Si può locare a terzi non condomini un bene condominiale?
Non sussiste la violazione dell'art. 1102 c.c. se al condomino aspirante ad esser conduttore della cosa comune è preferito un terzo perchè la predetta norma tutela l'uso diretto di ciascun condomino sulla medesima e non quello indiretto, come nel caso la maggioranza dei condomini, secondo il valore delle rispettive quote, deliberi di locare la cosa comune un terzo, ancorchè a condizioni meno vantaggiose per il condominio rispetto a quelle offerte dal condomino, non essendovi il limite del pregiudizio agli interessi dei condomini, come invece per le innovazioni, al potere di scelta della maggioranza (Cass. civ. Sez. II, 22/03/2001, n. 4131).

*2. La locazione dei beni comuni ed il rapporto con l'art. 1117–*ter*c.c. introdotto dalla legge 220/2012*

Con l'entrata in vigore dell'art. 1117*ter*[3] è frequente sentire sollevare l'eccezione che per locare i beni di natura condominiale occorra la maggioranza qualificata dei 4/5 del valore millesimale ed il procedimento rafforzato di convocazione dell'assemblea descritto nella norma in parola, implicando la locazione un intrinseco cambio dell'originaria destinazione del bene.

La norma richiamata pone invero forti dubbi interpretativi soprattutto ed a partire da cosa si debba intendere per "modifica di destinazione d'uso". La "destinazione d'uso" è un concetto che rimanda alla normativa urbanistica, nella quale esso si applica per rilevare l'utilizzazione degli immobili ai fini della pianificazione urbanistica del territorio con la creazione delle c.d. categorie catastali. Ma si dubita che il Legislatore abbia voluto riferirsi al profilo urbanistico, invero restato sempre estraneo alla materia condominiale. Si ritiene, piuttosto, che l'espressione destinazione d'uso sia stata utilizzata in senso atecnico per riferirsi alla modifica della funzione/uso del bene.

---

[3] Articolo 1117 ter del Codici civile - Modificazioni delle destinazioni d'uso. Per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni.
La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione.
La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.
La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi.
Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.

Diventa allora essenziale individuare quali siano i mutamenti di destinazione d'uso che potrebbero ricadere nell'alveo della norma in parola o, ragionando per esclusione, quali siano i mutamenti di destinazione d'uso che non vi ricadano.

Così, a parere di chi scrive, pare che si possano escludere, poiché già la Giurisprudenza le aveva escluse e distinte dalle innovazioni in generale, tutte le modifiche di destinazioni che non siano sostanziali e radicali e che comportano un uso si diverso del bene comune ma comunque compatibile con quello originario (locale caldaia o lavatoio utilizzato anche come deposito, installazione rastrelliera per biciclette nel giardino etc.).

Ma si ritiene di poter escludere dall'ambito applicativo dell'articolo 1117 *ter*c.c. anche le ipotesi in cui al bene non sia stata attribuita una specifica destinazione o le ipotesi in cui il bene abbia perso la destinazione originaria per la soppressione del servizio cui il bene stesso era destinato o per volontà assembleare o in via di fatto (il caso del locale portineria per intervenuta soppressione del servizio di portierato o il locale cassoni per avvenuto passaggio al sistema idrico dell'acqua diretta etc.). In tali casi il bene verrebbe ad essere sciolto dal vincolo di destinazione pertinenziale, essendo venuto meno il servizio, ed il suo utilizzo diventerebbe libero e non più inquadrabile nell'ambito di un mutamento di destinazione quanto piuttosto di un miglior uso del bene comune.[4]

Come già chiariva la Cassazione con sentenza 3690/1979: "*Nell'ipotesi in cui una parte dell'immobile in condominio, oggetto di proprietà comune (quali i vani destinati a portineria) non sia più destinato a uso condominiale, si applica ad essa la disciplina della comunione in generale e, in base a tale disciplina, deve ritenersi consentito ai partecipanti alla comunione, quali aventi diritto a concorrere nella relativa amministrazione di concedere il bene in locazione per renderlo fruttifero*".

La giurisprudenza più diffusa esclude che nel concetto di modificazione delle destinazioni d'uso enucleata dall'articolo 1117*ter* del codice civile rientri l'ipotesi della locazione di un locale comune condominiale.

Il concetto espresso dalla norma si riferisce a delle modificazioni derivanti da particolari esigenze di carattere collettivo in cui non rientra la locazione di un locale che ha cessato di essere adibito ad una determinata funzione.

Non si ritiene pertanto necessario rispettare quanto previsto dall'articolo 1117*ter* del codice civile con riguardo alla maggioranza qualificata dei quattro quinti del valore dell'edificio, richiesta per la validità delle deliberazioni, né alle specifiche modalità di convocazione dell'assemblea.

[4] Nel senso di escludere l'applicazione dell'art. 1117 *ter* c.c. alla locazione del locale ex portineria, M. DE TILLA, *Il nuovo condominio*, Giuffrè editore, 2015, p.1056.

1. L'installazione di impianti di radiotrasmissione cellulare sul lastrico solare

Un ulteriore esempio di miglior godimento dei beni comuni condominiali deriva dalla locazione della terrazza condominiale o del lastrico solare[5], o altra idonea superficie comune, quale stazione radio base per impianti di telefonia cellulare. Tali opere, per le dimensioni e le caratteristicheintegrano un'innovazione e non già una semplice modifica, incidendo notevolmente sulla cosa comune, alterando la funzione originaria del lastrico solare (non solo di copertura ma, ad esempio, anche di terrazzo calpestabile).

Giova ricordare che il contratto in esame riguarda la cessione a terzi (compagnia telefonica) del diritto di godere della parte comune a fronte di un determinato corrispettivo (la locazione consegue al mancato utilizzo del bene comune).

Nel caso in cui vi sia **l'unanimità di consensi** nel voler procedere in tal senso, non vi è alcuna questione rilevante.

Ma problemi possono sorgere per l'ipotesi di **disaccordo** e, quindi, nei casi in cui non vi è unanimità.

Il precedente giurisprudenziale	
Tribunale Milano Sez. VIII, 23/10/2002n. 12663	Laddove non approvata dall'unanimità dei condomini, è nulla la delibera con la quale l'assemblea autorizzi l'amministratore a stipulare con una società telefonica un contratto di locazione di parte del lastrico solare comune, al fine dell'installazione - dietro corresponsione di un canone convenuto - di una stazione radio base per telefonia mobile, integrando tale opera una innovazione vietata.

Il primo profilo da osservarsi è in ordine all'**ammissibilità** dell'installazione di impianti di radiotrasmissione cellulare sul lastrico solare. La questione non è meramente teorica poiché se si riterràun'innovazione vietata, l'installazione degli impianti in questione potrà avvenire esclusivamente con il voto unanime di ciascuno dei condomini e non con le maggioranze previste dall'art. 1120 c.c.

Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1120 c.c., infatti, *"sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti inservibili all'uso comune o al godimento anche solo di un condomino*."

[5] Il **lastrico solare** è un sistema di copertura dell'edificio che va distinto dal tetto vero e proprio sia perché di superficie piana sia perché può consentire l'accesso per alcuni servizi di utilità comune o esclusiva a favore di determinati condomini. Simile, ma non uguale, la nozione di **terrazza condominiale** la quale, oltre a quella di copertura, svolge l'ulteriore funzione di consentire un comodo accesso, con possibilità di intrattenervisi.

In tal senso, allora, vi è chi ritiene che gli impianti di radiotelefonia sia da qualificarsi quale innovazione vietata[6].

Infatti, in primo luogo un'innovazione per essere lecita deve apportare un vantaggio anche in termini di rendimento maggiore delle cose comuni a tutti i condomini *ex* art. 1120, primo comma c.c., e tale vantaggio non ricorrerebbe nella fattispecie. Difatti, la predetta installazione porterebbe a un **deprezzamento commerciale degli immobili** facenti parte dello stabile di gran lunga superiore al vantaggio che il condomino trarrebbe dalla renditain forza della potenziale pericolosità per la salute umana delle emissioni elettromagnetiche che promanano dai ripetitori per telefonia cellulare. Così il Tribunale di Bologna, con ordinanza n. 1886 del 08.03.2005[7], ebbe a concedere la sospensione dei lavori di installazione di una stazione radio base appunto sul presupposto che emergessero i presupposti del turbamento nel godimento e del deprezzamento commerciale delle unità immobiliari.

Si aggiunga che l'installazione in parola potrebbe persino portare alla **costituzione di una servitù** (per la quale occorre l'unanimità dei consensi). Sotto questo profilo,il Tribunale di Napoli nella sentenza 24 gennaio 2004 n. 955 sul presupposto che l'installazione di una SRB per telefonia mobile non fosse diretta al vantaggio esclusivo della collettività condominiale ma ad una generalità di persone indeterminate, affermava che il contratto con il quale si concede in locazione parti comuni dell'edificio condominiale determina concretamente l'insorgenza di "*una servitù di passaggio di condurre cavo telefonico*" idonea a far maturare, con il decorso del tempo, l'usucapione delle stesse.Difatti, è stato precisato che il contratto con il quale si concede in locazione parte del terrazzo condominiale, viene di fatto, ad imporre sul fabbricato un peso di natura reale consistente nel passaggio, attraverso parti comuni dell'edificio (di cavi di collegamento), che determinano una situazione di fatto corrispondente ad una servitù di passaggio.

Conseguentemente, la delibera assembleare che autorizzi l'installazione della stazione radio per la telefonia mobile cellulare, con l'occupazione permanente di una parte del lastrico di proprietà condominiale, deve essere adottata, a pena di nullità radicale, con il consenso unanime di tutti i partecipanti al Condominio.

L'installazione di tali manufatti è, per sua natura, destinata ad essere stabilmente infissa sul lastrico solare, ergendosi in altezza, di talché si verrebbe a costituire un **diritto reale di superficie**, *ex* art. 952 c.c.: circostanza, questa, espressamente vietata senza il consenso di tutti i condomini.[8]

In conclusione, dunque, deve affermarsi l'assoluta necessità del consenso unanime dell'assemblea condominiale per installare una stazione radio-base in condominio.

Occorre evidenziare come, in realtà, vi sia chi ritenga l'installazione del ripetitore al pari di un'innovazione finalizzata al maggior rendimento delle cose comuni: in particolare, il legislatore, riformulando l'articolo 1120 c.c., ha previsto che i condomini con la maggioranza del comma 2 dell'articolo 1136 c.c. (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio) possono disporre le innovazioni che nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque

---

[6] R. TRIOLA (a cura di), *Il nuovo condominio,* Giappichelli, Torino, 2013, p. 224 e ss.

[7] In http://www.reteambiente.it/normativa/8101/

[8] In tal senso, Corte di Appello di Firenze, sent. n. 1470/2005 con commento di A. KLUN, *Necessario il consenso unanime dell'assemblea condominiale per installare una stazione radio-base in condominio*, 2006, in http://www.reteambiente.it/normativa/5719/

altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, a esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto (art. 1120, comma 2, n. 3 c.c.).

Il precedente giurisprudenziale	
Cass. civ. Sez. VI- 2, Ord., 08/10/2018, n. 24767	La delibera dell'assemblea condominiale che autorizzi l'installazione della stazione radio per la telefonia mobile cellulare - con l'occupazione permanente di una parte del lastrico di proprietà condominiale - deve essere adottata, a pena di nullità radicale, con il consenso unanime di tutti i condomini

ESEMPIO DI CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA DI BENE CONDOMINIALE

Con la presente scrittura privata, da valere a ogni effetto di legge, Il Condominio di ____ C.F. _____, in persona dell'Amministratore _____, assistito da _____ [facoltativa], in prosieguo indicato anche come CONDOMINIO/PARTE PROMITTENTE VENDITRICE, e il/la sig./sig.ra _____, nato/a a _____, il _____, C.F. _____, residente a _____ (____), Via _____ n. ___, assistito da _____ [facoltativa], identificato con [documento tipo e numero] in prosieguo indicato/a come PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE

stipulano e convengono quanto segue:

Art. 1 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Condominio si obbliga a cedere e vendere a _____, che si obbliga ad acquistare per sé, persona, impresa o ente da nominare al momento della stipula del definitivo, l'intera piena proprietàdell'unità immobiliare sita nel Comune di_____ , via_____ n._____ , costituita da_____ al piano_____ , con relativi accessori e pertinenze, il tutto così distinto in catasto: CATASTO FABBRICATI - COMUNE DI _____ SEZIONE _____- FOGLIO___ Mappale_____ Subalterno__ , z.c. ____, classe ___, categoria ____ , rendita catastale_____ vani o superficie _____ CONFINI: _____ Salvi i più precisi e come in fatto.

PLANIMETRIA: a esatta identificazione di quanto promesso in vendita e della sua consistenza e confinazione le Parti fanno espresso riferimento alla planimetria catastale che, dalle stesse controfirmata, si allega al presente atto sotto la lettera "_" e che le Parti dichiarano e riconoscono essere conforme allo stato di fatto.

PARTI COMUNI: nella promessa vendita è pure compresa la quota di comproprietà sulle parti comuni al fabbricato di cui è di compendio quanto in oggetto e così su quanto previsto in comune dagli artt. 1117 e ss. c.c., per destinazione o per titolo.

Per effetto del presente contratto, pertanto, la Parte Promittente Venditrice rimane obbligata a prestare il proprio consenso per la stipula del contratto definitivo, e a procurare alla Parte Promissaria Acquirente l'acquisto del diritto di proprietà, come meglio sopra descritto .

Art. 2 GARANZIE DELLA PARTE PROMITTENTE VENDITRICE

Il Condominio garantisce la piena proprietà dell'immobile de quo, l'agibilità, la sua disponibilità e la sua libertà da pesi, vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

È fatta in ogni caso rinuncia espressa a ogni ipoteca legale.

L'immobile sopra descritto dovrà essere, al momento della stipula dell'atto notarile definitivo, a cura e spese della Parte Promittente Venditrice, reso libero se risultassero ulteriori iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli, oltre a essere nella piena disponibilità della Parte Promittente Venditrice.

L'immobile dovrà essere altresì libero da persone anche interposte.

oppure

L'immobile è oggetto di un contratto di locazione con scadenza il_____ .

La presenza di iscrizioni ipotecarie e/o trascrizioni pregiudizievoli ovvero di altre formalità a gravare sulla proprietà, nonché l'indisponibilità dell'immobile in capo alla Parte Promittente Venditrice, quale che ne possa essere la causa, produrranno ipso iure la risoluzione del presente contratto ex art. 1456 c.c.

Quanto in oggetto viene promesso in vendita a corpo e non a misura, e comprende ogni annesso e connesso, pertinenza, servitù attive e passive se e in quanto esistenti, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio, ex art. 1117 c.c., come risulta dal Regolamento di condominio allegato e parte integrante e sostanziale del presente atto.

Le Parti convengono inoltre che l'immobile verrà trasferito nello stato di fatto in cui si trova, intendendosi perciò in normale stato di conservazione ed esente da vizi occulti che possano comprometterne il normale uso, così come dichiarato dalla Parte Promittente Venditrice.
La Parte Promittente Venditrice presta fin d'ora tutte le garanzie di legge.
Viene prestata fin d'ora garanzia di conformità degli impianti alla normativa di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione, mentre la loro eventuale messa a norma secondo le disposizioni attualmente vigenti nel momento in cui sarà stipulato il contratto definitivo di compravendita sarà a carico della Parte Promissaria Acquirente. La Parte Promittente Venditrice dichiara e garantisce che l'immobile oggetto del presente contratto è in regola con la vigente normativa energetica.
La Parte Promittente Venditrice si impegna a consegnare alla Parte Promissaria Acquirente, al momento dell'atto traslativo, l'Attestato di Certificazione Energetica relativo all'immobile in oggetto prescritto dal d.lgs. 192/2005 e s.m.i.

Art. 3 DICHIARAZIONI URBANISTICHE E DI CONFORMITA' AMMINISTRATIVA.

I) IPOTESI - IMMOBILI REALIZZATI ANTE 1° SETTEMBRE 1967
Per quanto possa occorrere, benchéil presente contratto non abbia natura traslativa o costitutiva di diritti reali, la parte promittente venditrice dichiara, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, che le opere di costruzione del fabbricato in oggetto sono iniziate in data anteriore al giorno 1° settembre 1967 (ipotesi eventuale) e che successivamente il Comune di_____ ha rilasciato i seguenti provvedimenti:
- concessione_____;
- sanatoria_____.

II) IPOTESI - IMMOBILI REALIZZATI POST 1° SETTEMBRE 1967
la parte venditrice, ai sensi della vigente normativa urbanistica ed edilizia, dichiara che il fabbricato di cui quanto in oggetto costituisce porzione è stato edificato in forza e in conformità ai seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di _____:
* <LICENZA EDILIZIA/CONCESSIONE EDILIZIA/PERMESSO DI COSTRUIRE> n. <numero concessione> in data <data> protocollo n._____;
* variante in corso lavori n. <numero concessione> in data <data> protocollo n._____ ;
* D.I.A. (Dichiarazione di Inizio Attività) in data <data> protocollo n_____. Il fabbricato è stato dichiarato agibile con provvedimento in data <data> protocollo n._____ (inizio lavori in data <data> e fine lavori in data <data>).
Dichiara e garantisce da ultimo che quanto in oggetto è immune da vizi per i quali siano stati adottati provvedimenti sanzionatori ai sensi dell'art. 41 legge 1150/1942 e successive modifiche e integrazioni o per i quali dovesse richiedersi concessione o autorizzazione in sanatoria ai sensi della legge 47/1985 e successive modificazioni e integrazioni e leggi successive e che pertanto l'immobile deve ritenersi conforme e in regola *con la normativa urbanistica ed edilizia.*

Art. 4 STIPULA DELL'ATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA

L'atto notarile definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro e non oltre il giorno _____ a ministero di notaio a scelta di Parte Promissaria Acquirente (con preavviso da comunicarsi alla Parte Promittente Venditrice almeno venti giorni prima della data stabilita per l'atto notarile) e contestualmente al rogito la Parte Promissaria Acquirente sarà immessa nel possesso e detenzione dell'immobile.
Le Parti dichiarano che l'utilità economica del contratto e l'interesse alla stipula del medesimo andranno perduti con l'inutile decorso del termine, che dichiarano quindi essere essenziale.
La Parte Promittente Venditrice si obbliga a produrre al notaio che sarà incaricato tutta la documentazione necessaria per l'istruzione della pratica almeno venti giorni prima della data come sopra stabilita per il rogito e, ai sensi di quanto disposto dall'art. 19, comma 14, d.l. 31 maggio 2010, n. 78, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 125, Serie generale del 31 maggio 2010, convertito con modificazioni dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, (pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 176, Suppl. Ord. 174/L del 30 luglio 2010) si impegna a ottemperare a quanto necessario, ove ne ricorra il caso, per far constare la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie nonché l'allineamento degli intestatari catastali e con le risultanze dei registri immobiliari.

Art. 5. CAPARRA E RIPARTIZIONE DELLE SPESE DELL'ATTO DEFINITIVO

Al momento della stipula del contratto notarile definitivo le somme versate a titolo di caparra confirmatoria saranno computate in conto prezzo dell'immobile.
Le spese, imposte e tasse per l'atto notarile definitivo saranno a carico della Parte Promissaria Acquirente a eccezione delle spese eventualmente tecniche, connesse e dipendenti che saranno a carico della Parte Promittente Venditrice e salvo quanto altro per legge.

Art. 6 PREZZO E PAGAMENTO

Il prezzo della vendita viene convenuto e accettato dalle Parti nella somma di euro_____,____ , ed è regolato come segue:
- euro_____ ,____ , a titolo di caparra confirmatoria, sono stati versati già prima d'ora dalla parte promissaria acquirente alla parte promittente venditrice a mezzo degli assegni circolari infra citati e per detto e tanto importo la Parte Promittente Venditrice rilascia corrispondente quietanza;
– euro_____ ,_____, ancora dovuti a saldo, dovranno essere pagati, a mezzo di assegni circolari/bonifico bancario e nel rispetto della normativa valutaria vigente, contestualmente alla sottoscrizione del contratto notarile definitivo di compravendita.

Art. 7 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Tutte le clausole, gli elementi, obblighi e oneri e quant'altro contenuti nel presente atto si intendono elementi essenziali a cui è subordinato l'acquisto e la mancanza o la non osservanza anche di uno solo di tali requisiti produrrà ipso iure la risoluzione del contratto ex art. 1456 e ss. c.c., dando luogo alle responsabilità conseguenti.

Art. 8 APPROVAZIONE DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

L'Amministratore è autorizzato alla stipula del presente contratto giusta delibera del ___, approvata con l'unanimità dei consensi.

Art. 9 CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Tutte le controversie nascenti dal presente contratto saranno devolute a un tentativo di conciliazione presso l' Organismo di mediazione delle Camere di Commercio di _____ e risolte secondo il Regolamento da questa adottato.
Il foro competente è inderogabilmente quello ove ha sede il Condominio.

Art. 10 RISERVATEZZA DEI DATI PERSONALI

Le Parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto in oggetto.
Luogo e data_____
Letto, firmato e sottoscritto
PARTE PROMITTENTE VENDITRICE PARTE PROMISSARIA ACQUIRENTE

Editore: Libricondominio

Collana: Casi & Questioni

Anno edizione: 2020

In commercio dal: 5 giugno 2020

Tipo: Libro tecnico professionale

Pagine: 60 p., Rilegato

EAN: 9788894507935

Prezzo di lancio **16,90 euro** (compreso spese si spedizione)

ACQUISTA LA PUBBLICAZIONE – Visita il sito