

Clausola inserita nel regolamento condominiale dal costruttore o dall'orinario proprietario – Cass. n. 20007/2022

Comunione dei diritti reali - condominio negli edifici (nozione, distinzioni) - contributi e spese condominiali - in genere - Clausola inserita nel regolamento condominiale dal costruttore o dall'orinario proprietario e richiamata nel contratto concluso tra venditore professionista e consumatore - Vessatorietà ai sensi del Codice del consumo - Sussistenza - Condizioni.

La clausola relativa al pagamento delle spese condominiali inserita nel regolamento di condominio predisposto dal costruttore o originario unico proprietario dell'edificio e richiamato nel contratto di vendita dell'unità immobiliare concluso tra il venditore professionista e il consumatore acquirente, può considerarsi vessatoria, ai sensi dell'art. 33, comma 1, d.lgs. n. 206 del 2005, ove sia fatta valere dal consumatore o rilevata d'ufficio dal giudice nell'ambito di un giudizio di cui siano parti i soggetti contraenti del rapporto di consumo e sempre che determini a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, e dunque se incida sulla prestazione traslativa del bene, che si estende alle parti comuni, dovuta dall'alienante, o sull'obbligo di pagamento del prezzo gravante sull'acquirente, restando di regola estraneo al programma negoziale sinallagmatico della compravendita del singolo appartamento l'obbligo del venditore di contribuire alle spese per le parti comuni in proporzione al valore delle restanti unità immobiliari che tuttora gli appartengano.

Corte di Cassazione, Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 20007 del 21/06/2022 (Rv. 665050 - 01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1118, Cod_Civ_art_1123

Corte

Cassazione

20007

2022