

4 settembre 2020 10:49

Il Condominio. Vendita casa del portiere e riparto spese agenzia

di [Laura Cecchini](#)



E' fatto noto che, per quanto attiene all'alloggio del portiere, lo stesso è annoverato tra le parti comuni del condominio nell'elenco di cui all'art. 1117 Cod. Civ., comma I, n.2 Cod. Civ.

In proposito, appare utile premettere che la decisione che investe la vendita di detta unità abitativa, non è propriamente di natura condominiale, in quanto rappresenta una determinazione che viene assunta dai singoli proprietari, ciascuno pro quota, in ragione dei millesimi attribuiti, la quale può essere assunta validamente, ovvero esplicitare efficacia, solo se avviene con il consenso unanime di tutti.

In proposito, è di tutta evidenza come tale assunto si deduca dalle norme dettate in tema comunione di cui agli artt. 1100 e ss. Cod. Civ. <Quando la proprietà o altro diritto reale spetta in comune a più persone, se il titolo o la legge non dispone diversamente, si applicano le norme seguenti>.

Sul punto, occorre eliminare ogni eventuale dubbio in tema di amministrazione straordinaria della cosa comune, come nell'ipotesi di alienazione, richiamando il dettato dell'art. 1108 Cod. Civ. in ragione del quale è prescritto il consenso unanime di tutti i partecipanti.

Pertanto, il presupposto affinché possa procedersi con la vendita dell'immobile adibito a casa del portiere è il conseguimento del consenso unanime, come anche il trasferimento, a qualunque titolo, o la costituzione di diritti su detto bene, essendo - appunto - comune, e per l'effetto assoggettato alle norme sulla comunione.

Ed allora la formulazione di una proposta di vendita dell'appartamento dedicato ad alloggio del portiere in sede di assemblea condominiale rappresenta una semplice occasione per trattare l'argomento ma non può ritenersi l'unico ed indefettibile luogo preposto alla discussione ed adozione della decisione.

Invero, per completezza espositiva, è utile e doveroso evidenziare che la decisione in merito alla volontà di trasferire detta unità immobiliare dovrà intervenire con l'assenso di tutti i condomini proprietari, per cui ciò che irrinunciabile è la manifestazione espressa di tale deliberazione.

Ciò che appare dirimente, è il recepimento di tale risoluzione in un atto, portante la sottoscrizione obbligatoria di tutti i condomini, in quanto, nel caso in esame, non si considera il condominio come un unicum ma si deve fare riferimento unicamente ai singoli proprietari.

E' certamente comprensibile, tuttavia, che la assemblea possa essere un momento utile a far emergere tale proposta e, eventualmente, formalizzarne l'accettazione e le condizioni operative.

Vendita casa del portiere, il ruolo dell'amministratore

Tanto puntualizzato, una volta che sia stato accolto, mediante verbale e/o dichiarazione con opportuna sottoscrizione, il consenso di tutti coloro che hanno, secondo la rispettiva quota, la proprietà del bene de quo, è altrettanto verosimile che i condomini investano l'amministratore di uno specifico mandato al fine di coordinare, nella pratica, le attività necessarie alla vendita.

Pensiamo alla redazione della relazione tecnica e certificazione energetica, alla valutazione del valore di stima dell'immobile ed alla determinazione relativa al prezzo di vendita ed eventuali intese sulla riduzione dello stesso, decorso un certo lasso di tempo.

E' palese come tali attività possano essere assunte dall'amministratore anche al fine di semplificare le operazioni sindacate sino alla interlocuzione e rapporto diretto della sua persona con l'agenzia immobiliare prescelta.

In questo contesto, è evidente come assuma rilevanza ed importanza che il consenso unanime tra i proprietari intervenga espressamente con modalità dettagliate ed in termini trasparenti e chiari nei contenuti.

A titolo di esempio, pensiamo al conferimento di incarico all'amministratore per il suo intervento di coordinamento e relazioni con il consulente tecnico per le relazioni e verifiche sulla conformità del bene, la presentazione ed approvazione del preventivo dei compensi per l'attività rese e, non in ultimo l'individuazione e mandato alla agenzia immobiliare per la vendita.

In concreto, ciò che conta è la consapevolezza che le trattative possono (e non devono) essere eseguite dall'Amministratore, solo qualora vi sia stato uno specifico incarico da parte dei condomini, all'uopo precisando che l'amministratore è privo di qualsiasi legittimazione in materia di vendita di parti comuni.

Invero, un atto di disposizione afferente alla proprietà (trasferimento/cessione) può essere compiuto solo dal legittimo proprietario, ovvero, dal singolo partecipante al Condominio.

Vendita casa del portiere, incarico all'agenzia e ripartizione provvigioni

Partendo dall'assunto della unanimità dei consensi per la vendita dell'alloggio del portiere e l'avvenuto coinvolgimento condiviso dell'amministratore quale soggetto deputato a coordinare detta operazione, anche ed in particolare a livello informativo, con le medesime modalità dovrà intervenire anche l'investitura di una o più agenzie immobiliari per la vendita.

In questa ipotesi assume significativa importanza la sottoscrizione dell'incarico da parte di tutti gli aventi titolo sull'immobile, ove dovrà essere precisato (i) il prezzo, (ii) la concessione o meno di esclusiva e (iii) il compenso della agenzia.

Sotto tale profilo non può dubitarsi che, preventivamente, dovrà anche essere concordato il criterio di ripartizione del ricavato della vendita.

In rispondenza al disposto di cui all'art. 1118, comma I, Cod. Civ., la suddivisione del prezzo, di regola, avviene in base ai millesimi posseduti da ciascun condomino, salvo diverso accordo.

A tal riguardo, nulla vieta, però, che il ricavato possa essere diviso in parti uguali e non secondo i millesimi.

In questa sede, è utile far presente che la decisione in merito al criterio di riparto del prezzo della vendita, coinvolgerà, necessariamente, quale corollario, anche la imputazione delle spese e compensi della agenzia.

Pertanto, qualora sia condivisa la regola dei millesimi, anche le spese dovute e maturate dalla agenzia al momento della accettazione della proposta d'acquisto, seguiranno la stessa imputazione ai singoli partecipanti.

Se, invece, il ricavato della vendita sarà liquidato in parti uguali, similmente, sarà attribuita a ciascuno la quota di spettanza inerente il compenso dell'agenzia.

Tuttavia, non possiamo prescindere dal considerare che al pagamento della provvigione in favore dell'agenzia, nell'ipotesi di conclusione dell'affare, saranno obbligati in solido tutti i condomini/proprietari, per cui il mancato versamento di uno ricadrà sugli altri, fatta salva la rivalsa.

E' su questo passaggio che assume importanza, all'occorrenza, il mandato conferito all'amministratore da tutti i proprietari, relativamente alla gestione del rapporto con l'agenzia, al fine della predisposizione del piano di riparto sia con riferimento al ricavato della vendita che delle spese di agenzia, rimanendo, comunque, fermo che i pagamenti saranno effettuati dal conto corrente di ogni singolo proprietario, così come il versamento del ricavato, tramite assegno e/o bonifico a questi intestato.

(Articolo pubblicato su conndomnioweb.com)

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)