

Riforma del condominio

Entrata in vigore il 18 giugno 2013, la legge di riforma della disciplina sul condominio era stata in realtà approvata fin dal precedente mese di dicembre con la legge 220 dell'11 dicembre 2012. A distanza di tre anni tracciamo una panoramica relativa all'applicazione delle nuove disposizioni da essa introdotte. Alcuni aggiustamenti a varie disposizioni della legge di riforma, rivelatisi da subito indispensabili, sono stati poi introdotti a distanza di pochi mesi dall'entrata in vigore della riforma, mediante il D.L. 145 del 23 dicembre 2013, convertito con ulteriori modificazioni dalla legge 9 del 21 febbraio 2014, per quanto riguarda la formazione obbligatoria degli amministratori (lett. a), la maggioranza per il risparmio energetico (lett. b, che però è stata eliminata nella fase della conversione in legge), i dati relativi alle condizioni di sicurezza dei beni condominiali (lett. c), il fondo obbligatorio per i lavori straordinari (lett. d) e la sanzione pecuniaria per le violazioni del regolamento (lett. e).

Contributi a cura di

**Ettore Ditta –
Avvocato**

La riforma del condominio dopo tre anni

A distanza di tre anni dall'approvazione della legge 220 dell'11 dicembre 2012, in realtà entrata in vigore il 18 giugno 2013, tracciamo una panoramica relativa all'applicazione delle nuove disposizioni da essa.

Ettore Ditta
Avvocato

Entrata in vigore il 18 giugno 2013, la legge di riforma della disciplina sul condominio era stata in realtà approvata fin dal precedente mese di dicembre con la legge 220 dell'11 dicembre 2012. Alcuni aggiustamenti a varie disposizioni della legge di riforma, rivelatisi da subito indispensabili, sono stati poi introdotti a distanza di pochi mesi dall'entrata in vigore della riforma, mediante il D.L. 145 del 23 dicembre 2013, convertito con ulteriori modificazioni dalla legge 9 del 21 febbraio 2014, per quanto riguarda la formazione obbligatoria degli amministratori (lett. a), la maggioranza per il risparmio energetico (lett. b, che però è stata eliminata nella fase della conversione in legge), i dati relativi alle condizioni di sicurezza dei beni condominiali (lett.

c), il fondo obbligatorio per i lavori straordinari (lett. d) e la sanzione pecuniaria per le violazioni del regolamento (lett. e).

Le nuove disposizioni tuttavia si sono rivelate assai meno significative di quanto si poteva attendere, anche se le modifiche rispetto alla precedente disciplina non sono state poche, seppure in larga parte limitate ad una mera riproduzione di orientamenti giurisprudenziali ormai consolidati; assai più pregnante la riforma si è mostrata invece relativamente alle attribuzioni e alle responsabilità dell'amministratore immobiliare.

In ogni caso i nuovi dubbi interpretativi che sono stati sollevati dalla legge di riforma sono pari se non maggiori (sia per numero che per rilevanza degli stessi) delle problematiche che le sue disposizioni intendevano risolvere e quindi è certamente opportuno indicare una sintetica - ma comunque esaustiva, per quanto possibile - panoramica della situazione applicativa delle disposizioni contenute nella legge 220/2012.¹⁾

1. Al commento alle nuove disposizioni sono già stati dedicati appositi spazi in più occasioni precedenti (*Riforma condominio* - Luci

Le parti comuni

L'art. 1117 cod. civ. è stato integrato, senza comunque diventare tassativo, con la previsione dell'applicabilità della sua disciplina anche ai proprietari che hanno diritto al godimento solo periodico dei loro immobili (così sancendone la vigenza anche per le cosiddette multiproprietà, come del resto è sempre stato pacificamente ammesso dalla giurisprudenza precedente perlomeno riguardo alla multiproprietà immobiliare; ved. Trib. Napoli 21 marzo 1989) e con l'inserimento nel successivo elenco di ulteriori beni, come i pilastri, le travi portanti e le facciate, le aree destinate a parcheggio, i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti, che da una parte sono certamente utili per identificare meglio l'elenco, ma in concreto assumono scarsa rilevanza e infatti finora non sono stati oggetto di decisioni di particolarmente significative.

Il supercondominio

Il successivo art. 1117-*bis*, disposizione del tutto nuova, e il riformato art. 67, comma 3, disp. att. cod. civ. nel loro complesso estendono al cosiddetto "supercondominio" le disposizioni codicistiche dettate per il condominio negli edifici (l'art. 1117-*bis*) e stabiliscono, per agevolare le delibere dell'assemblea, che nei casi in cui i partecipanti al supercondominio sono più di sessanta, ciascun condominio deve designare, a maggioranza, un proprio rappresentante all'assemblea per la gestione or-

dinaria e per la nomina dell'amministratore (art. 67, comma 3, disp. att. cod. civ.). Mentre la prima previsione non fa altro che applicare un principio giurisprudenziale ormai diventato pacifico (fra le tante: Cass., sent. 7 luglio 2000, n. 9096 e sent. 2 aprile 2014, n. 7736), seppure dopo un lungo periodo di contrasti fra l'applicazione delle disposizioni sulla comunione oppure l'applicazione di quelle sul condominio, di assai maggiore impatto si è rivelato l'art. 67, comma 3, disp. att. cod. civ., la cui complessità applicativa tuttavia ha fin da subito dimostrato i limiti della disposizione. In particolare è diventato chiaro che essa non è in grado di risolvere i problemi nel caso di edifici condominiali (strutturati in un unico corpo di fabbrica e quindi non classificabili come un supercondominio) che sono frazionati in un elevato numero di unità immobiliari e quindi spesso con un numero di condomini superiore anche a sessanta.

Le modificazione e la tutela delle destinazioni d'uso

Gli artt. 1117-*ter* e 1117-*quater*, pure introdotti dalla riforma disciplinano la modificazione e la tutela delle destinazioni d'uso delle parti comuni, imponendo oneri particolari (una speciale complessa procedura, comprensiva di una maggioranza assai elevata per la prima e una ulteriore speciale procedura, che però prevede una deliberazione approvabile dall'assemblea con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, cod. civ.), laddove però permangono dubbi sulla portata sostanziale delle disposizioni, in particolar modo con riguardo alla stessa nozione delle "modificazioni" a cui fa riferimento l'artt. 1117-*ter* e al fatto che per le attività considerate dall'art. 1117-*quater* – vale a dire quelle che incidono negativamente e

(poche) e ombre (tante) sulla "pseudoriforma", [C112-2138]; Riforma condominio - L'assemblea e le maggioranze, [C112-2152]; Problemi interpretativi e prospettive applicative [C113-1082]; La "miniriforma" del condominio [C114-224]; Riforma del condominio: bilancio di un anno di applicazione [C114-1201].

in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, riguardo alle quali si prevede che l'amministratore o i singoli condomini possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione di una assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie – già sussisteva l'attribuzione dell'amministratore ad eseguire gli atti conservativi ai sensi dell'art. 1130 cod. civ.

Il distacco

Di assai maggiore rilevanza, se non altro per le lunghe discussioni che ha sollevato, si è rivelato invece l'art. 1118, ultimo comma, cod. civ., il quale prevede che il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravati di spesa per gli altri condomini e che, in tal caso, il rinunziante resta comunque tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma. Come è evidente, la nuova disciplina sul distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, per la precisione in realtà fa riferimento alla mera rinuncia all'utilizzo dell'impianto per effetto del distacco e costituisce l'introduzione, all'interno del Codice, di un principio giurisprudenziale enunciato ed applicato ad ipotesi estreme in cui il diritto al distacco è stato riconosciuto perchè l'erogazione di calore era insufficiente oppure del tutto assente a causa della rottura dell'impianto e non vi era modo o volontà, da parte degli altri condomini, di eseguire gli interventi necessari per il ripristino della funzionalità dell'impianto. In altre parole il legislatore ha voluto estrapolare da alcune decisioni emesse riguardo a casi particolari una regola generale che consenta sempre il distacco purchè sussistano i presupposti stabiliti in quegli specifici casi (l'assenza di notevoli squilibri di funzionamento o aggravati di spesa per gli altri condomini),

a costo però di realizzare una disposizione quanto mai generica per il riferimento agli squilibri che non devono diventare notevoli, lasciando in tal modo alla discrezionalità dell'interprete la concreta quantificazione della nozione di "notevoli squilibri di funzionamento o aggravati di spesa per gli altri condomini".

Vi è poi la questione di fondo per cui, seppure in certi casi si mostri possibile dimostrare che il distacco di un condomino non determina "aggravati di spesa" per gli altri condomini, il successivo distacco anche di ulteriori condomini da un impianto costruito in base alla volumetria e alle altre caratteristiche dell'edificio, dopo un certo numero di distacchi, infine comporta necessariamente l'aggravio di spesa in questione, realizzando così una ingiusta discriminazione fra i primi condomini che hanno chiesto e ottenuto il distacco e quelli che lo richiedono dopo di loro.

L'indivisibilità

Senza alcuna conseguenza pratica è la modifica dell'art. 1119 cod. civ., sull'indivisibilità, secondo cui le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio; si tratta del tradizionale principio pacificamente affermato sul punto.

Le innovazioni

Ben più significativa è invece la riforma dell'art. 1120 cod. civ. in tema di innovazioni, laddove per alcune di esse, che il Legislatore della riforma ha considerato con particolare favore (parte delle quali infatti erano già previste in leggi speciali), è ammessa, nel rispetto della "normativa di settore" (con formulazione assai ambigua), la deliberazione con la maggioranza indicata dall'art. 1136, comma 2 (invece di quella altrimenti prevista per le innovazioni dal quinto comma), quando hanno a oggetto:

1. le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
2. le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;
3. l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

La parte nuova della disposizione termina stabilendo che l'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni indicate sopra e la richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti, in mancanza delle quali l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire tutte le necessarie integrazioni del caso.

Come si è detto, alcuni di queste nuove ipotesi specificate nei n. 1, 2 e 3 (interventi per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici, per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio ecc.), non costituiscono una reale novità in quanto riproducono, almeno in parte, ipotesi

di maggioranze agevolate già previste da precedenti leggi speciali (legge 13/1989, legge 122/1989, legge 10/1991 e legge 66/2001), che peraltro sono pure state – non tutte però, ma solo alcune di esse – oggetto di modifica, ma senza essere mai state abrogate e che quindi continuano a coesistere con le analoghe o similari ipotesi disciplinate dai nuovi n. 1, 2 e 3 dell'art. 1120, comma 2.

Il coordinamento fra le ipotesi suddette si mostra assai poco agevole sia per la sostanziale identità (almeno in parte) delle situazioni contemplate dall'art. 1120, comma 2 riformato, con quelle disciplinate dalle precedenti leggi speciali, sia per l'ambiguità della formulazione delle ipotesi contenute nei nuovi n. 1, 2 e 3; nella imprecisione della nuova previsione si può comunque osservare che le ipotesi previste dai nuovi n. 1, 2 e 3 dell'art. 1120, sembrano approvabili dall'assemblea con la maggioranza disposta dall'art. 1136, comma 2, anche nei casi in cui le innovazioni da essa contemplate non rivestano pure i requisiti specificamente richiesti dalle singole leggi speciali per ciascuno di quei casi (per es. gli interventi diretti a conseguire il contenimento del consumo energetico degli edifici possono essere approvati con la maggioranza indicata anche se non configurano le precise ipotesi previste dall'art. 26, comma 2, della legge 10/1991 e, nello stesso modo, gli interventi diretti a realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio possono essere pure approvati con la maggioranza indicata anche al di fuori della disciplina prevista dall'art. 9 della legge 122/1989). Non si può però sottacere che, in questo modo, la portata delle nuove disposizioni assume una valenza per un verso integrativa, ma per altro verso di segno addirittura elusivo rispetto alle condizioni previste dalle disposizioni precedenti.

Le opere su parti di proprietà o uso individuale

L'art. 1122 cod. civ., in precedenza imprecisa-

mente rubricato “Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune” (dal momento che in realtà non riguardava opere sulle parti comuni e infatti vietava a ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, di eseguire opere dannose per le parti comuni dell'edificio), è stato modificato per quanto riguarda sia la sua rubrica (che adesso è “Opere su parti di proprietà o uso individuale”) sia il suo contenuto, disponendo che nell'unità immobiliare di sua proprietà o nelle parti normalmente destinate all'uso comune ma attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, non è consentito al condomino eseguire opere che rechino danno alle parti comuni o determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio, aggiungendo che in ogni caso deve essere data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

È evidente che lo scopo della disposizione è stato quello di limitare al massimo la possibilità, per i singoli condomini, di provocare danni alle parti comuni, per effetto di opere eseguite nelle loro proprietà o in parti comuni su cui esercitano qualche forma di disponibilità esclusiva; ma questa possibilità era già esclusa dalle precedenti disposizioni e la nuova previsione non fa altro che specificare una regola che quindi era già presente nel sistema normativo.

Impianti non centralizzati radiotelevisivi e di produzione di energia da rinnovabili

Anche l'art. 1122-*bis* costituisce una disposizione del tutto nuova e, con riguardo agli impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili, impone che le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze devono essere realizzati in modo da recare il

minor pregiudizio possibile alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale e che inoltre in ogni caso deve essere tutelato il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche. Si tratta quindi di una disposizione diretta a facilitare l'esecuzione degli interventi da essa contemplati, pur salvaguardando allo stesso tempo i beni comuni e quelli degli altri condomini: un equilibrio difficile che la disposizione non sembra avere però raggiunto.

La norma consente inoltre l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio utilizzando il lastrico solare oppure ogni altra idonea superficie comune e le parti di proprietà individuale dell'interessato; e anche in relazione a tali interventi prevede che, in caso di necessità di modificazioni delle parti comuni, l'interessato debba comunicarlo all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi, mentre l'assemblea può prescrivere, con la maggioranza prevista per le innovazioni dall'art 1136, comma 5, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti, può provvedere, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto; inoltre l'assemblea, con la stessa maggioranza, può pure subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, a idonea garanzia per eventuali danni. La disposizione termina precisando che l'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito qualora necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere e che non sono soggetti ad autorizzazione (si presume da parte dell'assemblea, ma era scontato) gli impianti destinati alle singole unità abitative.

Difficile immaginare l'effettiva utilità della disposizione, così come formulata. In ogni caso, è stata dichiarata nulla la delibera con cui l'assemblea non autorizza un condomino a installare pannelli fotovoltaici ai sensi dell'art. 1122 (Trib. Milano 6 ottobre 2014).

Va infine ricordato che il nuovo art. 155-*bis* disp. att. cod. civ. completa la disposizione, prevedendo che l'assemblea, ai fini dell'adeguamento degli impianti non centralizzati previsti dall'art. 1122-*bis*, comma 1, già esistenti alla data di entrata in vigore della riforma (18 giugno 2013), può adottare le necessarie prescrizioni con le maggioranze previste dall'art. 1136, commi 1, 2 e 3, cod. civ.

La videosorveglianza sulle parti comuni

Fra tutte le disposizioni fin qui ricordate, assume invece una rilevanza molto concreta il nuovo art. 1122-*ter* in tema di impianti di videosorveglianza sulle parti comuni, che ha il pregio di rispondere a una questione aperta da quando alcune recenti decisioni giurisprudenziali, nella incertezza del Garante della privacy (vedi provv. 8 aprile 2010), hanno affermato la necessità del consenso di tutti i condomini per la legittimità della deliberazione relativa alla videosorveglianza (Trib. Nola, ord. 3 febbraio 2009, secondo cui la videosorveglianza viola il diritto alla riservatezza dei condomini e non possiede neppure il requisito della proporzionalità; Trib. Milano 6 aprile 1992, secondo cui non è ammissibile l'installazione di apparecchiature che consentono di osservare le scale, gli anditi ed i pianerottoli comuni, dal momento che ciò comporta una possibile lesione e compressione dell'altrui diritto alla riservatezza; Trib. Salerno, ord. 14 dicembre 2010, secondo cui neanche l'assemblea condominiale può deliberare l'installazione dell'impianto di videosorveglianza, in quanto lo scopo della tutela dell'incolumità delle persone e delle cose dei condomini esula dalle attribuzioni dell'organo assembleare e

l'installazione della videosorveglianza non è finalizzata a servire i beni in comunione). Stabilisce infatti la disposizione che per le deliberazioni relative all'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse l'assemblea deve deliberare con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2. Ma in tal modo resta aperto il problema della tutela della riservatezza dei conduttori. In ogni caso la disposizione si dimostra anche ingannatoria: infatti il mero raggiungimento della maggioranza in questione non rende comunque legittima la delibera, dal momento che permane la vincolatività dei principi fondamentali previsti dalla normativa sulla riservatezza. Il Codice sulla riservatezza dei dati personali, infatti, sottopone sempre l'utilizzo dei dati a una serie di principi generali a cui tutte le disposizioni di settore devono adeguarsi (principi di liceità, di necessità, di proporzionalità e di finalità, che comporta che i dati trattati devono essere pertinenti e non eccedenti). Di conseguenza non basta l'apposizione di cartelli di segnalazione visibili anche di notte, la conservazione dei dati registrati per un periodo di tempo limitato e la limitazione dell'inquadratura delle telecamere alle sole zone comuni, perché il principio di necessità esclude invece l'utilizzo di dati di persone identificabili se le finalità del trattamento possono essere realizzate pure con l'impiego solo di dati anonimi e il principio di proporzionalità richiede che l'installazione delle telecamere venga decisa solo in presenza di rischi reali e non affrontabili in maniera adeguata mediante idonei accorgimenti di natura diversa, come la presenza di custodi, l'installazione di porte blindate, di sistemi di allarme e simili. Per questo motivo pare corretto ritenere che qualora, nei casi concreti, tali principi risultassero violati, la sola maggioranza prevista dall'art. 1122-*ter* non varrebbe comunque a rendere legittimo un impianto di videosorveglianza.

Le spese per scale e ascensori

Fra le disposizioni codicistiche relative alla ripartizione delle spese (artt. 1123-1126), soltanto l'art. 1124 ha subito una leggera modifica, che riguarda – a parte alcune differenze terminologiche (l'inserimento al posto dell'ipotesi della “ricostruzione” di quella della “sostituzione” e della nozione di “unità immobiliari” al posto di quella di “piano o porzione di piano”) – l'equiparazione del regime in precedenza previsto per le scale anche agli ascensori.

Si tratta di una novità, che però di fatto assume scarsa importanza, dal momento che, come altre disposizioni introdotte dalla riforma, essa riproduce un orientamento giurisprudenziale da tempo pacifico (da ultima: Cassazione n. 8823 del 30 aprile 2015, secondo cui la disciplina di cui all'art. 1124 cod. civ. relativa alla ripartizione tra i condomini delle spese di ricostruzione e manutenzione delle scale è applicabile per analogia, in virtù dell'identica *ratio*, alle spese aventi a oggetto la ricostruzione e la manutenzione dell'ascensore, ma la disciplina legislativa prevista degli artt. 1123 e 1125 cod. civ. può essere derogata mediante accordo unanime di tutti i condomini avente natura negoziale).

Secondo la giurisprudenza più recente, l'art. 1124, come risulta dopo la modifica introdotta dalla legge 220/2012, si riferisce unicamente alla manutenzione e alla sostituzione, oltre che delle scale, degli ascensori, ma non anche all'installazione *ex novo* di un nuovo ascensore (Trib. Torino, Sez. feriale, ord. 28 agosto 2013).

L'amministratore

L'art. 1129, relativo alla nomina e alla revoca dell'amministratore, costituisce invece una delle disposizioni che hanno subito le maggiori modifiche.

Il primo comma aumenta – inopinata-

mente ad avviso di scrive (per il semplice motivo che l'attività di amministratore immobiliare, per il modo in cui viene attualmente regolamentata, sembra destinata a essere svolta da professionisti a causa della complessità della funzione che ha assunto e delle responsabilità assai onerose, non solo di tipo civilistico, ma anche penalistico e amministrativo, che essa comporta; si veda in proposito la recentissima Cass. pen. n. 46385 del 23 novembre 2015, la quale ha affermato che sull'amministratore incombe un dovere generale di controllo sulle parti comuni dell'edificio che lo obbliga a rimuovere le situazioni che mettono a rischio l'incolumità dei passanti e così ha respinto il ricorso di un amministratore condannato per lesioni colpose, *ex art.* 590 cod. pen., provocate a un bambino colpito da calcinacci caduti dall'edificio, pur non essendo stato messo a conoscenza l'amministratore di un concreto pericolo di crollo, mentre le assemblee andavano regolarmente deserte e la cassa condominiale era priva dei fondi per eseguire le riparazioni, perché la maggior parte dei condomini era morosa) – il numero di condomini sotto il quale vi è l'obbligo di nominare un amministratore (da quattro, che erano, adesso infatti diventano otto).

I commi successivi dell'art. 1129 riguardano tra l'altro l'obbligo dell'amministratore, all'atto dell'assunzione dell'incarico e mediante l'affissione sul luogo di accesso all'edificio, di comunicare tutti i dati che lo riguardano, nonché la polizza professionale per la responsabilità civile, l'obbligo di fare transitare ogni somma su un apposito conto corrente intestato al condominio.

In proposito è opportuno notare come venga pure previsto che, in mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggiore uso comune, accessibile anche ai terzi, sia affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche

telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

A questo punto va però osservato che, seppure testualmente sia previsto l'obbligo della nomina dell'amministratore solo quando i condomini sono più di otto, in realtà, nonostante il tenore letterale della disposizione, l'intero impianto delle norme riformate sembra invece presupporre in ogni caso la presenza di un amministratore condominiale.

Infatti, come già ricordato, il quinto comma prevede l'affissione nel condominio delle generalità, del domicilio e dei recapiti dell'amministratore, oppure, in mancanza dell'amministratore (sesto comma), della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore, che si potrebbe quindi denominare "amministratore di fatto" e che in genere potrà essere uno dei condomini (magari a rotazione), oppure un conoscente di qualcuno di loro disponibile a gestire l'edificio senza percepire compensi.

Ma, a causa degli obblighi e delle responsabilità dell'amministratore che sono stati notevolmente rafforzati proprio dalla legge 220/2012, è molto poco verosimile l'ipotesi che qualcuno sia disposto a occuparsi della gestione del condominio gratuitamente. Basti pensare al caso, non infrequente, della necessità di deliberare lavori straordinari, per la quale il quarto comma prevede che l'amministratore è tenuto ad adeguare al costo dei lavori deliberati i massimali della propria polizza di assicurazione per la responsabilità civile; si potrebbe ritenere che l'obbligo della polizza sussista solo in presenza di un amministratore nominato dall'assemblea, anche se la lettera della disposizione non pone distinzioni, ma in questa maniera verrebbe a mancare l'utilità della norma, che è diretta a offrire una maggiore tutela ai condomini, soltanto perché non vi è un amministratore vero e pro-

prio. La conclusione preferibile allora rimane quella secondo cui, almeno nel caso di lavori straordinari, anche (come lo chiama la disposizione) la «persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore» sia ugualmente obbligata a stipulare la suddetta polizza; ma in tale modo in pratica si impone l'assunzione di un costo (che può essere anche elevato) in capo a una persona che gestisce l'amministrazione a titolo gratuito e che quindi difficilmente sarà pronta ad accettarlo.

Si deve poi aggiungere che pure le attribuzioni previste come ulteriori obblighi a carico dell'amministratore dall'art. 1130 (in particolare l'esecuzione delle delibere assembleari, degli adempimenti fiscali e degli atti conservativi, la riscossione dei contributi dovuti dai condomini, la tenuta del registro di anagrafe condominiale, oltre che dei tre registri dei verbali, di nomina dell'amministratore e della contabilità, nonché la redazione del rendiconto condominiale secondo la specifica disciplina prevista dal nuovo art. 1130-*bis* e la convocazione delle assemblee) – e quindi le corrispondenti tutele che risultano così predisposte a favore dei condomini – difficilmente possono trovare una soddisfacente attuazione in mancanza di un amministratore.

Va osservato che l'art. 1129, comma primo, comporta risultati insoddisfacenti pure da un punto di vista logico; è infatti evidente che esso è finalizzato a semplificare la gestione negli edifici condominiali di minori dimensioni, ma continua a fare inopportuno riferimento al numero dei condomini e non delle unità immobiliari di cui è composto l'edificio, con la conseguenza che, nell'ipotesi di due fabbricati identici costituiti entrambi da nove unità immobiliari – che nel primo edificio siano suddivise in proprietà tra due soli condomini, mentre nell'altro siano ciascuna di proprietà di un

singolo condomino – la disposizione finisce per imporre l'obbligo di nominare l'amministratore soltanto nel secondo. In maniera analoga si può immaginare il caso opposto di un edificio costituito da un elevato numero di unità immobiliari complessive, la cui proprietà però è frazionata solo fra pochi condomini, nel quale quindi non risulta essere obbligatoria la nomina dell'amministratore.

È stato giudicato legittimo che al "caposcala" venga delegato dall'amministratore e dall'assemblea il compito di riscuotere i contributi dovuti dai condomini (App. Lecce n. 163 del 13 aprile 2015).

Importante è il comma nono dell'art. 1129, il quale prevede che, con esclusione del caso in cui egli sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'art. 63, comma primo, disp. att. (secondo cui, per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi).

Si pone in proposito il problema della maggioranza con cui l'assemblea deve deliberare la "dispensa espressa" dell'amministratore ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi; sul punto un'utile indicazione proviene da Trib. Cremona, decr. 17-19 novembre 2014, che ha rilevato come una delibera assunta all'unanimità dei presenti in assemblea, con cui l'amministratore era stato dispensato dal procedere contro un condomi-

no moroso, fosse idonea a escludere l'ipotesi della grave irregolarità che può costituire motivo di revoca (ai sensi dell'art. 1129, comma dodicesimo). In quel caso il Tribunale ha considerato sufficiente l'unanimità dei presenti nell'assemblea, ma, nel silenzio sul punto dell'art. 1129, comma nono, sorge il dubbio che, per la validità della delibera, sia invece necessaria la totalità dei consensi (ipotesi peraltro in pratica quasi irrealizzabile), con esclusione ovviamente del voto del condomino moroso; d'altro canto, attesa l'importante conseguenza che la delibera di esonero dell'amministratore comporta (vale a dire, in sostanza, la necessità per tutti gli altri condomini di "coprire" l'ammacco di cassa provocato dal mancato pagamento della quota del condomino moroso), ammettere la validità della delibera approvata con la maggioranza ordinaria non appare in sintonia con la finalità della disposizione stessa di tutelare specificamente i condomini da una simile evenienza.

Il comma decimo dell'art. 1129 prevede che l'incarico di amministratore abbia la durata di un anno e si intenda rinnovato per eguale durata. Sulla durata dell'incarico, come prevista dalla disposizione, fra i commentatori si sono formate varie opinioni a causa dell'ambiguità della stessa, ma di recente è stato deciso (Trib. Milano, ordinanza 2-7 ottobre 2015) che l'amministratore duri in carica due anni, dal momento che la nuova disciplina del condominio prevede sostanzialmente la durata in carica dell'amministratore per un anno tacitamente prorogabile per un altro anno, salvo delibera di revoca assunta dall'assemblea medesima; quindi la nomina dell'amministratore deve essere inserita all'ordine del giorno alla scadenza non del primo anno, ma solo del secondo anno.

Il comma decimo dell'art. 1129 termina stabilendo che l'assemblea convocata per la

revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore e in proposito va citata una recente pronunzia (Trib. Palermo 29 gennaio 2015) con cui è stato deciso che è legittima la delibera con cui viene approvata la conferma dell'amministratore con una maggioranza di soli 421 millesimi, motivando che la conferma dell'amministratore costituisce una fattispecie diversa da quella disciplinata dal codice civile riguardo alla nomina e alla revoca, perché con la conferma si consolida un rapporto fiduciario già instaurato (lo stesso principio era già stato affermato da Trib. Roma 15 maggio 2009 e da Trib. Bologna 17 settembre 2009).

I commi successivi dell'art. 1129 si occupano diffusamente del regime del compenso dell'amministratore, nonché della sua revoca e delle ipotesi di gravi irregolarità (parte delle quali vengono tipizzate in un lungo elenco nel comma undicesimo) che la possono determinare.

È opportuno segnalare una pronunzia con cui è stato deciso che il procedimento camerale di revoca dell'amministratore deve essere preceduto dal tentativo di mediazione obbligatoria (Trib. Padova, ord. 3 dicembre 2014-24 febbraio 2015), nonostante l'obbligatorietà del tentativo di mediazione sia esclusa in generale per i procedimenti in camera di consiglio dall'art. 5, comma 4, lett. f, del D.Lgs. 28/2010; secondo il Tribunale di Padova, questo è il risultato dell'introduzione, disposta dalla legge di riforma del condominio, dell'art. 71-*quater*, che disciplina, con una disposizione speciale (e successiva al D.Lgs. 28/2010), la mediazione obbligatoria in materia di condominio e ha precisato l'ambito delle controversie ricomprese, derogando alla disposizione generale (art. 5, comma 4, lett. f, del D.Lgs. 28/2010).

Il successivo art. 1130, pure riformato, completa la disciplina della disposizione

precedente con le previsioni già presenti integrate da altre nuove, che sono più dettagliate in merito alla convocazione annuale dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, all'esecuzione degli adempimenti fiscali, alla tenuta dei registri di anagrafe condominiale, dei verbali delle assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore e di contabilità, alla conservazione di tutta la documentazione inerente alla gestione, alla fornitura al condomino che ne faccia richiesta dell'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso e alla convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale annuale della gestione entro 180 giorni.

Al precedente registro dei verbali delle assemblee la riforma ha aggiunto quindi i registri di anagrafe condominiale, di nomina e revoca dell'amministratore e di contabilità.

Il nuovo registro di anagrafe condominiale deve contenere le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, compresi il codice fiscale e la residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio); è previsto l'obbligo, per i condomini, di comunicare ogni variazione dei dati all'amministratore in forma scritta entro 60 giorni e, per l'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, di richiedere, con lettera raccomandata, le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe e, decorsi 30 giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, di acquisire le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili.

È intuitiva la rilevanza del registro di anagrafe condominiale e del potere-dovere dell'amministratore di acquisire con esat-

tezza i dati relativi ai condomini, dal momento che, secondo una giurisprudenza pacifica da tempo, nelle assemblee condominiali deve essere convocato il condomino, vale a dire il vero proprietario, e non chi si comporta come tale senza esserlo, non potendosi invocare il principio dell'apparenza a favore del condominio che abbia trascurato di accertare la realtà sui pubblici registri (Cass. n. 8824 del 30 aprile 2015). Ma il recente provvedimento del Garante della *privacy* n. 106 del 19 febbraio 2015 ha affermato che il nuovo condomino è tenuto soltanto a comunicare i suoi dati alla gestione condominiale senza allegare la copia dell'atto di compravendita e che quindi costituisce un trattamento "eccedente" (e perciò vietato) quello dell'amministratore di condominio che reperisca autonomamente l'atto presso i pubblici registri.

Nel nuovo registro dei verbali delle assemblee devono essere sono annotate le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni, nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; a esso deve essere allegato il regolamento di condominio, qualora il condominio ne sia dotato. Sul punto la Corte di cassazione (Cass. n. 20786 del 14 ottobre 2015) ha ribadito che la redazione del verbale costituisce una delle prescrizioni di forma che debbono essere osservate dall'assemblea e che si pone sullo stesso piano delle altre formalità richieste dal procedimento (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione e votazione); che il verbale costituisce il documento, che ufficialmente dimostra lo svolgimento delle attività prescritte, dal momento che esso narra i fatti nei quali si concreta la storicità di un'azione e deve attestare o "fotografare" quanto avviene in assemblea, ma non incide sulla sua validità la mancata indicazione, in esso, di circostanze alla cui ricognizione e rilevazio-

ne non ha proceduto l'assemblea stessa, nel corso dei suoi lavori, perché questa incompletezza non diminuisce la possibilità di controllo e comunque la regolarità del procedimento e le deliberazioni assunte, con la conseguenza che la mancata verbalizzazione di "delucidazioni" richieste dai condomini e fornite dall'amministratore non invalidano il verbale, quando non si dimostra il motivo per cui l'omissione della verbalizzazione avrebbe interessato, oltre al verbale, anche la deliberazione assunta in assemblea.

La disciplina sul nuovo registro di contabilità viene completata dall'art. 1130-*bis* relativo al rendiconto annuale, in parte peraltro ripetitivo di quanto già prescritto dall'art. 1129, per quanto riguarda in particolare l'obbligo di conservazione delle scritture e dei documenti giustificativi per dieci anni e la facoltà, per i condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari, di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese.

Il regolamento e le tabelle

La principale innovazione introdotta nell'art. 1138 è costituita dall'obbligo di allegare il regolamento condominiale al registro dei verbali delle assemblee (invece del precedente obbligo di trascriverlo nell'apposito registro – peraltro da molto tempo ormai non più esistente – a cui faceva riferimento il vecchio testo dell'art. 1129, ultimo comma).

Di assai maggiore rilevanza è invece la modifica dell'art. 69 disp. att. cod. civ. (che, insieme al precedente art. 68, contiene la disciplina delle tabelle millesimali) laddove si stabilisce che i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale devono essere rettificati o modificati all'unanimità, ma possono invece essere rettificati o modificati, anche nell'in-

teresse di un solo condomino, con la sola maggioranza (art. 1136, comma 2) nei casi in cui risulta che sono conseguenza di un errore e in cui, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, viene alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino (in tale caso il relativo costo deve essere sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione).

La disposizione codifica un principio giurisprudenziale definitivamente impostosi dall'anno 2010 in poi con la famosa sentenza delle Sezioni Unite n. 18477 del 9 agosto 2010. In proposito merita comunque di essere segnalata una recente sentenza della Cassazione, la quale ha deciso, con riferimento a una delibera approvata nell'anno 2002, che la modifica delle tabelle possa essere effettuata solo all'unanimità dei comproprietari.

L'assemblea dei condomini

Gli artt. 1135 e 1136 contengono la disciplina relativa alle attribuzioni e alle deliberazioni dell'assemblea, laddove di particolare rilevanza pratica è la modifica delle maggioranze costitutive e deliberative; ma le variazioni davvero significative, rispetto al vecchio testo, sono contenute nelle disposizioni di attuazione (artt. 66-67).

L'art. 66, comma terzo, dispone adesso che l'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax, o tramite consegna a mano e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione; inoltre che l'omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto determina l'annullabilità della deliberazione assembleare ai sensi dell'art. 1137 del

codice su istanza dei dissenzienti o assenti che non sono stati ritualmente convocati. Inoltre ora è ammessa la facoltà per l'amministratore di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date e ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi.

Come si è visto, l'avviso di convocazione può adesso essere inviato anche mediante posta elettronica certificata e una sentenza ha precisato che, ai sensi del nuovo disposto dell'art. 66, comma 3, l'amministratore deve usare le forme scritte imposte dalla norma e che quindi, in caso di comunicazione effettuata dall'amministratore mediante PEC, la stessa può ritenersi validamente effettuata nel rispetto della legge soltanto se entrambi gli utenti (mittente e destinatario) siano titolari di PEC; nel caso giudicato, l'amministratore era dotato di PEC, ma il condomino destinatario aveva ricevuto la comunicazione su una casella di posta elettronica ordinaria e quindi è stata annullata la delibera impugnata per omessa comunicazione dell'avviso di convocazione all'assemblea (Trib. Genova n. 3350 del 23 ottobre 2014). È quindi necessario che anche il destinatario sia dotato di un apposito indirizzo PEC, dato che altrimenti non vi è un gestore che possa certificare l'avvenuta consegna al destinatario.

L'avviso di convocazione comunque non richiede un'analitica e minuziosa elencazione degli argomenti da trattare e dei possibili sviluppi della discussione in ordine ai vari punti, ma solo che siano preventivamente resi noti ai condomini i termini delle varie questioni da affrontare. Il Trib. Milano, con la sentenza n. 5905 del 12 maggio 2015, nell'affermare tutto questo, ha precisato che, per una partecipazione informata dei

condomini a un'assemblea condominiale, al fine della conseguente validità della delibera adottata, è sufficiente che, nell'avviso di convocazione della medesima, gli argomenti da trattare siano indicati nell'ordine del giorno nei termini essenziali per essere comprensibili, senza necessità di prefigurare lo sviluppo della discussione e il risultato dell'esame dei singoli punti da parte dell'assemblea; ha così dichiarato illegittima la delibera con cui viene attribuito in via esclusiva il solaio comune a un solo condomino, mentre l'ordine del giorno faceva riferimento alla sola situazione del solaio, in quanto l'argomento posto all'ordine del giorno non era tale da fare presagire la volontà di attribuire l'uso di una parte comune in via esclusiva a un singolo condomino.

In ogni caso resta fermo il principio secondo cui (Cass., ord. n. 13015 del 23 giugno 2015), in caso di avviso di convocazione spedito a mezzo posta, ma non consegnato al destinatario, è onere del condominio provare non solo la spedizione, ma anche il fatto che l'avviso di giacenza (adempimento che consente di acquisire conoscenza dell'invio della comunicazione e conoscibilità del suo contenuto) sia stato immesso nella cassetta postale del destinatario.

L'art. 67 disp. att. regola la rappresentanza e le deleghe in assemblea e, come si è già detto, anche la rappresentanza nel supercondominio, prevedendo che, quando i partecipanti siano complessivamente più di 60, ciascun condominio deve designare il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore e, in mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio.

In proposito è interessante la decisione con cui sono stati nominati i rappresentanti di otto edifici autonomi costituenti un su-

percondominio a seguito del ricorso dell'amministratore di un condominio compreso nel supercondominio; è stata infatti ritenuta irrilevante la circostanza del non corretto funzionamento delle assemblee, rilevando che, quando ricorrono le condizioni previste dall'art. 67 disp. att., scatta l'obbligo di nomina anche mediante il ricorso al giudice, se necessario (App. Milano, ord. 16 giugno 2015).

La comunicazione dei nominativi dei morosi ai creditori

Si è già visto che l'art. 63 disp. att. cod. civ. prevede che l'amministratore, oltre a dovere agire mediante decreto ingiuntivo contro i condomini morosi (salvo specifico esonero deliberato dall'assemblea), è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi. Infatti ai creditori è consentito agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti soltanto dopo l'escussione degli altri condomini.

È stato deciso in proposito che non è legittima la richiesta di pagamento di tutti i debiti del condominio rivolta a un singolo condomino, anche quando l'amministratore non ha voluto comunicare i dati di tutti i morosi (Trib. Savona, ord. 29 settembre 2015); il creditore deve infatti rivolgersi all'autorità giudiziaria, affinché, con procedimento sommario, venga ordinato all'amministratore di fornire i nominativi.

La sospensione dei servizi comuni

L'art. 63 disp. att. cod. civ. prevede inoltre che, in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore possa sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

La sospensione del servizio (con partico-

lare riferimento a quello dell'acqua) ha determinato la maggior parte delle controversie, risolte però con risultati contrastanti.

In alcuni casi è stato deciso che la circostanza che un condomino sia moroso da oltre un semestre e che detta morosità persista e che lo stesso condominio continui comunque a godere di tutti i servizi comuni, omettendo qualsivoglia pagamento degli stessi, integri pienamente i presupposti applicativi dell'art. 63 disp. att., terzo comma, e quindi vada accolta la domanda promossa dal condominio mediante il procedimento *ex art. 702-bis* cod. proc. civ. e diretta a ottenere l'autorizzazione a sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni di riscaldamento e acqua (Trib. Lecco, ord. 29 dicembre 2014; Trib. Modena, ord. 5 giugno 2015, riguardo a un caso in cui, nelle more del giudizio, il condomino moroso aveva cessato di esserlo, perché l'immobile era stato pignorato), soprattutto quando la morosità è molto elevata (Trib. Alessandria, sent. 17 luglio 2015). In altri casi la sospensione è stata negata, perché dalla mancata erogazione dell'acqua deriverebbe un pregiudizio diretto e immediato alle condizioni di vita e salute, violando valori di rilievo costituzionale (Trib. Brescia, ord. 29 settembre-10 ottobre 2014). In senso analogo è stato affermato che l'art. 63, terzo comma, non è applicabile al distacco del servizio di riscaldamento e di acqua calda, in quanto richiede costose opere edili di attuazione (Trib. Torino, Sez. feriale, ord. 21 agosto 2014).

La mediazione obbligatoria

L'art. 71-*quater* disp. att., in combinato disposto con l'art. 5, comma 1, del D.Lgs. 28 del 4 marzo 2010, disciplina la mediazione obbligatoria per le controversie condominiali.

I problemi che si pongono in questo set-

tore sono molteplici e importanti, ma fra tutti è stata data finora risposta dalla giurisprudenza solo a uno, relativo al modo con cui l'istanza di mediazione produce effetto rispetto al termine di impugnazione delle delibere condominiali. Sul punto il Tribunale di Palermo, con la recente sentenza n. 4951 del 18 settembre 2015, ha risposto applicando in maniera letterale le disposizioni vigenti e affermando che il termine di 30 giorni per impugnare le delibere si sospende nel momento in cui viene comunicata alle altre parti la domanda di mediazione (come dispone l'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 28/2010), ma, in caso di mediazione infruttuosa, il termine stesso non riparte da capo e riprende invece a decorrere tenendo conto del periodo già decorso fino al giorno in cui si è sospeso.

Il Tribunale ha applicato letteralmente le disposizioni vigenti in materia (l'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 28/2010 e l'art. 1137 cod. civ.), rilevando correttamente che l'art. 1137 prevede un termine di decadenza – come del resto è sempre stato pacifico, anche prima della modifica apportata dalla legge 220/2012 – e non di prescrizione e che quindi non è applicabile l'art. 2943, comma 2, cod. civ., secondo cui la prescrizione viene interrotta dall'esercizio della domanda giudiziale.

Ma in questo modo, riguardo alle delibere annullabili (non invece riguardo a quelle nulle, che non sono sottoposte ad alcun termine e possono essere impugnate in qualunque momento), si pongono importanti problemi applicativi, dal momento che il termine di 30 giorni – che già di per sé è molto breve – a causa dell'obbligo di esperire il tentativo preventivo di mediazione, rischia di esaurirsi facilmente prima di avere modo di notificare al condominio l'atto di citazione, che così diventa inammissibile.

Per cautelarsi da questo rischio, il condo-

mino dovrebbe allora avere l'accortezza di fare predisporre dal suo avvocato l'atto di citazione, senza però notificarlo, contestualmente al deposito dell'istanza di mediazione all'organismo prescelto, in modo da potere subito eseguire la notifica quando la mediazione non perviene a buon fine; ma in questa maniera il condomino verrebbe costretto a incaricare il proprio avvocato di eseguire un'ulteriore attività molto impegnativa (e costosa), tranne che per le questioni più semplici, che potrebbe infine rivelarsi del tutto inutile in caso di esito positivo della mediazione e il relativo aggravio di spese di sicuro non favorisce la disponibilità del condomino a raggiungere un accordo conciliativo.

Sconsigliabile inoltre, anche in considerazione dello stesso aumento di costi (a cui verrebbe ad aggiungersi inoltre quello relativo al contributo unificato, oltre alla marca da € 27,00 per l'iscrizione a ruolo e alla notifica dell'impugnazione), si presenta la notificazione della citazione preventiva o contestuale al deposito dell'istanza di mediazione. Infatti un simile rimedio può rivelarsi peggiore del male.

La mediazione obbligatoria, tradendone peraltro lo spirito, per le controversie condominiali e per gli altri settori specifica-

mente previsti (diritti reali ecc.), è stata introdotta con una funzione prettamente deflattiva del carico degli uffici giudiziari; quindi la notifica preventiva, seppure con scopo solo cautelativo, dell'impugnazione viene a frustrare l'obiettivo della mediazione obbligatoria di fare pervenire le controversie negli uffici giudiziari soltanto dopo che è stato esperito il tentativo di conciliazione davanti al mediatore e non prima di esso, perché altrimenti la domanda giunge lo stesso nell'ufficio giudiziario e riguardo a essa viene in cancelleria aperto un fascicolo, nominato un giudice, fissata la prima udienza ed eseguiti tutti gli altri adempimenti.

Proprio per questo motivo, in un procedimento sommario ai sensi dell'art. 702-bis cod. proc. civ., nel quale, dopo l'inizio della causa, l'assemblea aveva deliberato l'annullamento della precedente deliberazione approvata due mesi prima oggetto dell'impugnazione ed era così cessata la materia di contendere, è stato osservato che il giudizio non sarebbe stato neppure proposto se il ricorrente avesse atteso l'esito della procedura di mediazione da lui stesso attivata e, per questo motivo, è stata disposta la compensazione delle spese del giudizio fra le parti (Trib. Brindisi, ord. 24 marzo 2015).