

# 3

ottobre 2016

Il Sole **24 ORE**

[www.consulenteimmobiliaredigital.ilssole24ore.com](http://www.consulenteimmobiliaredigital.ilssole24ore.com)

Supplemento al n. 1008 di Consulente Immobiliare  
Poste Italiane Sped. in A.P. - D.L. 353/2003, conv. L. 46/2004,  
art. 1, c. 1 - DCB Milano

---

i QUADERNI

---

# Consulente Immobiliare

**IL CONDOMINIO  
NELLA VITA REALE**

---

GRUPPO **24ORE**

Quotidiano del Sole 24 Ore

# Condominio

Il nuovo giornale online dedicato al Condominio con tutte le novità e gli approfondimenti sul mondo immobiliare e condominiale.

PROVALO GRATIS!



- Le fonti più autorevoli in materia offerte dal Sole 24 Ore: Norme&Tributi, il Consulente Immobiliare, l'Esperto risponde e la banca dati Condominio24
- Normative tecniche e innovazioni tecnologiche
- Tutte le risposte alle problematiche pratico-giuridiche per una corretta gestione dello studio professionale dell'amministratore
- Gestione affitti per gli amministratori e i professionisti che si occupano di locazioni

[www.quotidianocondominio.com](http://www.quotidianocondominio.com)

Il Sole **24 ORE**  
Il primo quotidiano digitale



## Il condominio nella vita reale

### COMMENTI

#### Introduzione

» PAG 2

#### Alcune questioni innovative

» PAG 4

#### Casi particolari: condominio parziale, condominio minimo e supercondominio

» PAG 12

#### Il regime delle parti comuni

» PAG 20

#### Amministratore, nomina e

#### durata dell'incarico

» PAG 37

#### L'assemblea e le deliberazioni

» PAG 43

#### La tutela giudiziaria

» PAG 59

#### Il regolamento e le tabelle

» PAG 76

Questo quaderno è a cura di

**Ettore Ditta**, Avvocato ammesso al Patrocinio dinanzi alla Corte di Cassazione e alle altre Giurisdizioni Superiori, docente in corsi professionali, autore di articoli pubblicati su riviste del Gruppo24ORE

# Consulente immobiliare

GRUPPO24ORE

**Direttore Responsabile** Ennio Bulgarelli  
**Coordinamento editoriale** Piera Perin

**Redazione** Paola Furno

#### Comitato scientifico

Paolo Frediani, Giampaolo Giuliani, Franco Guazzone, Paola G. Lunghini, Pierluigi Mantini, Antonio Piccolo, Silvio Rezzonico, Raffaele Rizzardi, Stefano Stanghellini, Oliviero Tronconi

**Sede legale e Direzione** Via Monte Rosa 91, 20149 Milano.  
Reg. Trib. Milano n. 4143, 11.10.1956 ISSN 0010-7050

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità dell'Editore per involontari errori e/o inesattezze; pertanto il lettore è tenuto a controllare l'esattezza e la completezza del materiale utilizzato.

Questo numero è stato licenziato per la stampa il 30 settembre 2016.

**Proprietario ed Editore** Il Sole 24 ORE Spa

**Presidente** Giorgio Squinzi

**Amministratore Delegato** Gabriele Del Torchio

Il Sole 24 ORE Spa. Riproduzione, anche parziale, vietata senza autorizzazione scritta dell'Editore

**Stampa:** Rotolito Lombarda - Via Sondrio 3 - 20096 Seggiano di Pioltello (MI)

**Concessionaria esclusiva di pubblicità:** Il Sole 24 ORE S.p.A. System

Direzione e amministrazione: Via Monte Rosa 91, 20149 Milano - tel. 02.3022.1, fax 02.3022.3214, e-mail: segreteria@ilsole24ore.com

**Redazione:** per informazioni in merito a contributi, articoli e argomenti trattati: tel. 02.3022.3644, 02.3022.3692 e-mail: redazione.consulente@ilsole24ore.com

**Servizio Clienti Periodici:** tel. 02.30.300.600 e-mail: servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com

**Amministrazione Vendite:** Via Tiburtina Valeria km 68,700 - 67061 Carsoli (AQ) - fax 02-06.3022.5402

**Abbonamento annuale (Italia):** € 229,00 (23 numeri). Per conoscere le altre tipologie di abbonamento ed eventuali offerte promozionali, contattare il Servizio Clienti, tel. 02.30.300.600; e-mail: servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com. Gli abbonamenti possono essere sottoscritti telefonando direttamente e inviando l'importo tramite assegno non trasferibile intestato a: Il Sole 24 ORE S.p.A., oppure inviando la fotocopia della ricevuta del pagamento sul c.c.p. n. 31481203. La ricevuta di pagamento può essere inviata anche via fax al numero 02 (oppure 06) 3022.5406

**Arretrati:** € 18,00 comprensivi di spese di spedizione. Per richieste di arretrati e numeri singoli inviare anticipatamente l'importo seguendo le stesse modalità di cui sopra. I numeri non pervenuti possono essere richiesti via fax al numero 02 (oppure 06) 3022.5400 o via e-mail a: servizioclienti.periodici@ilsole24ore.com entro due mesi dall'uscita del numero stesso

# Introduzione

## Perchè "Il condominio nella vita reale"?

**C**on questo titolo chi scrive ha voluto evidenziare come ancora oggi troppo spesso le questioni del diritto condominiale vengono affrontate in maniera molto superficiale. E la legge 220/2012 di Riforma della disciplina sul condominio, entrata in vigore ormai da più di tre anni e di cui tanti già chiedono una revisione incisiva per rimediare alle ulteriori problematiche che ha determinato, rappresenta la migliore dimostrazione che l'approccio diffuso in questa materia resta quello tradizionale, adatto a realtà edilizie di modesta entità, nelle quali i condomini sono poco numerosi e l'amministratore deve svolgere una attività di gestione assai semplificata per provvedere ai pochi servizi essenziali come le pulizie, il riscaldamento e magari il servizio di portierato.

Una realtà che era propria degli anni '30 del Secolo scorso, in cui ha visto la luce la prima disciplina organica sul condominio (R.D. 56 del 15 gennaio 1934, convertito con modifiche nella legge 8 del 10 gennaio 1935), che poi nel 1942 è stata trasfusa con poche modifiche nel codice civile e che è tuttora vigente, seppure con le integrazioni introdotte dalla Riforma del 2012. Una realtà, quella degli anni '30, totalmente diversa da quella attuale, in cui la gestione immobiliare ha assunto caratteri di complessità impressionanti e all'amministratore viene richiesta una preparazione professionale a "trecentosessanta gradi". Una realtà, quella che viviamo, che è peraltro in costante trasformazione, con la rapidità a cui ci hanno abituato la vita moderna e le nuove esigenze che si presentano ogni giorno.

Sotto questo aspetto, la disciplina sul condominio mostra – a dispetto delle disposizioni codicistiche che sono rimaste in larga parte immutate nel tempo – la necessità di essere adattata a situazioni che non erano neppure immaginabili da parte di coloro che hanno predisposto le norme di legge. I commenti relativi alle questioni condominiali mostrano tutti i loro limiti, restando per lo più ancorati ai casi concreti senza una visione di insieme della materia, e infatti fanno riferimento in larga parte alle decisioni giurisprudenziali, che talvolta nel tempo devono mutare anche orientamenti consolidati, lasciando nel dubbio e nell'incertezza gli operatori del settore.

Si dimentica così troppo spesso che le disposizioni sul condominio – tanto nella loro versione originaria quanto in quella vigente dopo la Riforma apportata dalla legge 220/2012 – non si limitano affatto a

indicare i criteri di riparto delle spese comuni e quelli della gestione, relativi all'aspetto sia amministrativo sia deliberativo, ma svolgono una funzione assai più pregnante e delicata, che però spesso non viene tenuta nel dovuto conto: uno degli obiettivi, ben chiaro al legislatore del codice civile, della normativa è infatti quello di assicurare la giusta tutela dei condomini che fanno parte della minoranza assemblare (e nei casi estremi anche di unico condomino dissenziente) dai possibili abusi della maggioranza, dal momento che il condominio, per sua natura, non svolge una funzione produttiva e quindi non richiede una gestione di tipo "dinamico", come succede invece nel caso di una società, dovendosi limitare a gestire le spese di utilizzo e di manutenzione delle parti comuni.

Sebbene, come si è già detto, nel tempo la gestione condominiale abbia acquisito aspetti del tutto innovativi, è rimasto tuttavia questo tratto fondamentale, che emerge dalla disciplina originale sul condominio (gli artt. 1117-1139 insieme agli artt. 61-72 disp. att. cod. civ.) e che si ritrova, tra l'altro, nell'applicazione del principio – caratteristico del condominio – della "doppia maggioranza", nella previsione di una disciplina restrittiva sulle innovazioni e in quella sul dissenso rispetto alle liti, nel divieto generale di sopprimere a maggioranza servizi comuni e in altre regole ancora.

Si pone allora il difficile problema di armonizzare l'esigenza di una gestione condominiale efficiente con la tutela dei diritti (ma non delle pretese ingiustificate) dei singoli condomini. Ecco quindi l'operatività anche in questo settore delle regole di tutela predisposte per i consumatori, l'importante funzione svolta dai principi costituzionali, il ricorso, per evitare storture, a categorie proprie di altre materie come l'eccesso di potere e il conflitto di interessi nelle deliberazioni.

Qualcuno si chiede come sia possibile che un condomino venga legittimato a impugnare una delibera verso cui lui stesso ha espresso un voto favorevole? L'esperienza pratica ci mostra in quali casi e a quali condizioni ciò sia possibile, senza determinare paradossi.

Questo quaderno contiene così una rassegna di situazioni particolarmente diffuse oppure innovative che caratterizzano la disciplina condominiale, prendendo spunto dai commenti che chi scrive propone sulla pagine del *Consulente Immobiliare* da più di venti anni; e vuole in tal modo costituire un quadro, almeno esemplificativo, di quello che, a dispetto delle abitudini acritiche e delle pigrizie intellettuali, è il condominio nella vita reale.

CONDOMINIO

# Alcune questioni innovative

## Il diritto all'abitazione, l'abuso del diritto, il condominio-consumatore.

### Il diritto all'abitazione

Sebbene nel testo della nella Costituzione manchi una enunciazione esplicita del diritto all'abitazione - figura su cui vi sono molti dubbi in dottrina, che resta divisa su di essa - in sue varie sentenze la Corte Costituzionale lo ha invece riconosciuto in modo specifico, inserendolo fra i diritti inviolabili dell'uomo a cui fa riferimento l'art. 2 Cost.

La Consulta si è occupata di questa tematica sotto diversi aspetti, ma spesso le sentenze riguardavano rapporti di locazione degli immobili. In una prima occasione, con la sent. n. 252 del 28 luglio 1983, la Corte Costituzionale aveva affermato che l'abitazione, nella vita di ogni individuo, costituisce un bene primario che deve essere adeguatamente tutelato dalla legge, ma poi aveva precisato che non rientra tra i diritti inviolabili dell'uomo.

Con la successiva sent. n. 49 del 17 febbraio 1987 - emessa in tema di edilizia sovvenzionata - la Corte Costituzionale ha poi specificato che le regole fondamentali della civile convivenza comportano la conseguenza che la collettività intera deve impedire che qualche persona possa restare priva di abitazione.

Con la ulteriore sent. n. 217 del 25 febbraio 1988 - relativa alla legge 891 del 18 dicembre 1986, sull'acquisto della prima casa - la Corte ha anche aggiunto che, di fronte alla grave situazione degli alloggi in tutti i comuni ad alta tensione abitativa, sussiste l'esigenza che i poteri pubblici favoriscano sull'intero territorio nazionale e nel modo più ampio possibile l'acquisto della prima casa da parte

dei lavoratori; aggiungendo che l'art. 47, comma 2, Cost. (laddove dispone che la Repubblica deve favorire l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione) individua una forma di garanzia privilegiata dell'interesse primario a disporre di una abitazione nelle misure dirette ad agevolare e, quindi, a rendere effettivo il diritto delle persone più bisognose ad avere un alloggio in proprietà.

Tuttavia l'enunciazione più specifica del diritto all'abitazione è stata formulata, per la prima volta, nella di poco successiva sent. n. 404 del 7 aprile 1988, relativa alla legittimità costituzionale dell'art. 6 della legge 392 del 27 luglio 1978, sulla successione nel contratto di locazione. In tale occasione la Corte Costituzionale ha riconosciuto inequivocabilmente il diritto all'abitazione come diritto sociale collocabile fra i diritti inviolabili dell'uomo disciplinati dall'art. 2 Cost., ricordando i propri precedenti in materia e specificando che le sue precedenti statuizioni - sebbene espresse con riferimento allo specifico favore, previsto dall'art. 47, comma 2, Cost., per l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione - hanno una portata più generale, dal momento che si ricollegano al fondamentale diritto umano all'abitazione previsto dall'art. 25 della Dichiarazione universale dei diritti dell'uomo (New York, 10 dicembre 1948) e all'art. 11 del Patto internazionale dei diritti economici, sociali e culturali, approvato il 16 dicembre 1966 dalla Assemblea generale delle Nazioni Unite e ratificato dall'Italia il 15 settembre 1978, a seguito dell'autorizzazione disposta dalla legge 881 del 25 ottobre 1977. Secondo la Consulta, la legge 392 del 27 luglio 1978 (ancora vigente nella sua integrità all'epoca in cui la sentenza è stata emessa) costituiva così espressione del dovere collettivo di solidarietà sociale che ha per contenuto quello di impedire che qualcuno resti privo di abitazione.

Sono poi seguite altre pronunzie sempre in senso totalmente conforme:

- › Corte Cost., sent. n. 520 del 21 novembre 2000, nella quale si legge che il diritto all'abitazione rientra fra i requisiti essenziali caratterizzanti la socialità cui si conforma lo Stato democratico voluto dalla Costituzione;
- › Corte Cost., ord. n. 410 del 14 dicembre 2001, nella quale si afferma che il diritto all'abitazione costituisce un interesse primario della persona;
- › Corte Cost., sent. n. 166 del 23 maggio 2008, secondo cui vi sono livelli minimali di fabbisogno abitativo strettamente inerenti al nucleo irrinunciabile della dignità della persona umana.

Conviene infine ricordare (sebbene si tratti di una sentenza emessa non dalla Corte Costituzionale, ma dalla Corte di Cassazione penale) una più recente decisione (sent. n. 35580 del 26 settembre 2007) con cui è stato ancora una volta affermato il diritto all'abitazione, ma con riferimento a una fattispecie del tutto peculiare, che riguardava il caso di una donna, condannata in primo grado dal Tribunale - con sentenza poi confermata in appello - a una multa di € 600, in quanto riconosciuta responsabile del reato di occupazione abusiva di un immobile di proprietà dell'IACP, senza avere considerato anche lo stato di necessità previsto dall'art. 54 cod. pen. che l'imputata aveva invece invocato come giustificazione; la Cassazione penale in proposito ha evidenziato che, ai fini della sussistenza dell'esimente dello stato di necessità previsto dall'art. 54 cod. pen. rientrano nel concetto di "danno grave alla persona" non solo la lesione della vita o dell'integrità fisica, ma anche tutte quelle situazioni che attentano alla sfera dei diritti fondamentali della persona, secondo la previsione contenuta nell'art. 2 Cost. e che, pertanto, rientrano in tale previsione anche le situazioni che minacciano solo indirettamente l'integrità fisica del soggetto in quanto si riferiscono alla sfera dei beni primari collegati alla personalità, fra i quali deve essere ricompreso il diritto all'abitazione, dal momento che l'esigenza di un alloggio rientra fra i bisogni primari di ogni persona. In tal modo è stata di

nuovo riconosciuta l'esistenza del diritto costituzionale all'abitazione come diritto primario della persona.

Una volta individuata - così come è stata definita dalla giurisprudenza costituzionale - la figura del diritto all'abitazione, diventa necessario verificare quali possano essere le implicazioni pratiche anche nel settore condominiale, in particolare riguardo alla possibilità che la lesione del diritto all'abitazione possa comportare il risarcimento del "danno esistenziale" alla luce dei principi enunciati dalle Sez. Unite della Suprema Corte, con le ben note "sentenze di San Martino" (n. 26972, n. 26973, n. 26974 e n. 26975 dell'11 novembre 2008), che hanno riformulato l'inquadramento normativo e la disciplina operativa di quella figura di danno non patrimoniale che era nata appunto col nome di danno esistenziale e che, come tale, aveva conosciuto un periodo iniziale di intensa applicazione durante il quale vi erano state anche decisioni non ancorate a criteri condivisibili.

Le Sez. Unite hanno escluso l'ammissibilità nel nostro ordinamento del danno esistenziale come categoria autonoma e hanno affermato che i pregiudizi determinati dalla lesione di diritti costituzionalmente riconosciuti o derivanti da fatti che costituiscono reato ricadono sotto l'ambito operativo dell'art. 2059 cod. civ., senza necessità di invocare altre figure di danno che comporterebbero altrimenti duplicazioni risarcitorie per una medesima situazione; in altre parole, secondo le decisioni delle Sezioni Unite di San Martino, al di fuori dai casi determinati dalla legge il danno non patrimoniale usufruisce della tutela risarcitoria soltanto quando venga accertata la lesione di un diritto inviolabile della persona, in quanto deve sussistere una ingiustizia costituzionalmente qualificata (Cass., Sez. Unite, sent. n. 26972/2008).

Ma l'evidente obiettivo di contenere l'ambito applicativo del danno esistenziale perseguito dalle Sezioni Unite è stato rimesso in discussione in alcune successive sentenze della stessa Corte di Cassazione. Ciò è avvenuto con la sent. n. 22585 del 3 ottobre 2013, nella quale si legge che il danno existen-

ziale è costituito dal danno che, in caso di lesione del bene salute, si colloca e si dipana nella sfera dinamico-relazionale del danneggiato, come conseguenza (dotata però di una sua autonomia) della lesione accertabile sotto il punto di vista medico; e che il giudice, dopo avere identificato l'indispensabile situazione soggettiva protetta a livello costituzionale che risulta lesa dall'azione illecita, deve effettuare una rigorosa analisi e valutazione sia dell'aspetto interiore del danno (dato dalla sofferenza morale) sia del suo impatto che modifica in senso peggiorativo la vita quotidiana dell'interessato (rappresentato quindi dal danno esistenziale).

In ogni caso, sia seguendo l'argomentazione delle Sez. Unite del 2008, sia seguendo quanto viene affermato nelle sentenze successive, si perviene allora alla conclusione - sulla quale ormai non dovrebbero sorgere più dubbi o contrasti - che, in presenza della violazione di un diritto garantito a livello costituzionale, come è appunto il diritto all'abitazione secondo il significato che viene dato dalla giurisprudenza della stessa Corte Costituzionale, sorge l'obbligo del risarcimento a favore di chi subisce un pregiudizio in tale sfera, indipendentemente da eventuali ulteriori danni di tipo patrimoniale oppure biologico, che determinano invece distinto tipi di risarcimento.

Su questi temi già si registrano numerose sentenze e il principio può essere considerato ormai pacifico, perlomeno nella giurisprudenza di merito. Permane tuttavia l'aspetto più critico di questa problematica, vale a dire quello della quantificazione del danno, che deve essere necessariamente determinato in maniera equitativa, così lasciando, però, spazio ad una discrezionalità, anche ampia, che può determinare inopportune disparità di trattamento.

In conclusione il diritto all'abitazione viene inserito dalla giurisprudenza costituzionale fra i diritti inviolabili della persona garantiti dall'art. 2 Cost. e, in applicazione dei principi enunciati dalle Sez. Unite con le sentenze di San Martino del 2008, la violazione dei diritti della persona inviolabili riconosciuti dalla Costituzione determina l'obbligo di risarcire anche l'eventuale danno non patrimoniale

che ne derivi; con la conseguenza che allora ogni illecito pregiudizio al godimento del diritto all'abitazione, in quanto lede un diritto inviolabile della persona costituzionalmente garantito, comporta l'obbligo di risarcire anche i pregiudizi non patrimoniali, come quelli relativi al danno esistenziale, che da tale lesione siano provocati.

Si tratta di principi che hanno già trovato applicazione in numerose sentenze di merito, dato che la nozione di danno esistenziale si è presentata fin dall'inizio fortemente persuasiva, in quanto fa riferimento alla esigenza di prestare tutela alla persona nell'ambito di una concezione dinamica della personalità valorizzata nel suo essere e nel suo svolgersi attraverso le varie manifestazioni in cui si sostanzia la vita quotidiana.

Ma, una volta riconosciuta la risarcibilità in astratto del danno esistenziale per i pregiudizi causati al diritto all'abitazione, si pone l'ulteriore (e rilevante) problema dell'accertamento del danno nei casi concreti e della equa quantificazione del risarcimento dovuto; problema di assai difficile soluzione, mancando parametri uniformi da adottare. Vengono affrontati questi aspetti problematici in numerose decisioni giurisprudenziali fra le quali si possono citare: Trib. Milano, 21 ottobre 1999 e 15 giugno 2000; App. L'Aquila, 27 febbraio 2001; Trib. Roma, 10 ottobre 2001; Trib. Ivrea, 22 giugno 2004; Trib. Milano, sent. n. 10143 del 14 settembre 2006; Trib. Roma, 23 settembre 2009; G.d.P. Venezia, sent. n. 502 del 15 dicembre 2009; Trib. Vicenza, sent. n. 2128 del 23 dicembre 2009.

### **L'abuso del diritto**

Nella prassi degli ultimi anni la nozione di abuso del diritto ha trovato una applicazione sempre maggiore anche per effetto del lavoro degli studiosi, che per lunghi anni hanno approfondito i suoi esatti termini in modo da garantirne una corretta efficacia.

La figura dell'abuso del diritto infatti ha ricevuto una notevole elaborazione dottrinale, mentre l'applicazione giurisprudenziale è stata molto limitata, almeno fino al periodo più recente, quando è en-

trata in vigore una normativa specifica sull'abuso del diritto per il settore tributario.

D'altra parte i tempi erano diventati ormai maturi per una applicazione del principio dell'abuso del diritto non più limitata alle ipotesi tipiche contenute nella legge, che di fatto lasciavano, senza alcuna valida giustificazione, molti vuoti di tutela nell'ordinamento.

Più di recente infatti vi sono state alcune decisioni che hanno preso in esame l'applicazione del principio dell'abuso del diritto ai rapporti sia locativi, che condominiali, in tal modo dimostrando che l'abuso del diritto non viene più considerato come lo strumento che in concreto può arrivare al risultato di cancellare quegli stessi diritti che la legge prevede, ma che esso ormai fa parte, a pieno titolo, degli strumenti che devono essere utilizzati per la tutela dei rapporti giuridici.

La sentenza della Suprema Corte che ha preso in esame le problematiche dell'abuso del diritto con riferimento al settore delle locazioni immobiliari è la n. 8567 del 29 maggio 2012, nella quale si afferma che non vi è un abuso del diritto per il solo fatto che, perseguendo un risultato in sé consentito attraverso strumenti giuridici adeguati e legittimi, una parte non tuteli gli interessi dell'altra in sede di esecuzione del contratto, ma che, affinché sussista l'abuso del diritto, occorre invece che il diritto soggettivo venga esercitato con modalità non necessarie e tali da violare il dovere di correttezza e buona fede, causando uno sproporzionato e ingiustificato sacrificio della controparte contrattuale, al fine di conseguire risultati diversi ed ulteriori rispetto a quelli per i quali sono attribuiti dall'ordinamento quei poteri o facoltà, così come già affermato, ad altro riguardo, da Cass., sent. n. 20106 del 18 ottobre 2009; sent. n. 13208 del 31 maggio 2010; sent. n. 22819 del 10 novembre 2010 e sent. n. 19879 del 29 settembre 2011.

La prima di queste sentenze (Cass., sent. n. 20106/2009, che non riguarda le locazioni immobiliari o il condominio, ma un contratto di concessione di vendita) viene spesso richiamata in materia dato perché ricostruisce in maniera organica la

problematica dell'abuso del diritto, individuando le regole generali che sovrintendono ad essa ed è quindi utile riassumere le regole generali che vengono enunciate in essa:

- › i principi di correttezza e buona fede nell'esecuzione e nell'interpretazione dei contratti, previsti dagli artt. 1175, 1366 e 1375 cod. civ., rilevano sia sul piano dell'individuazione degli obblighi contrattuali, sia su quello del bilanciamento dei contrapposti interessi delle parti; sotto il primo profilo, essi impongono alle parti di adempiere anche obblighi non espressamente previsti dal contratto o dalla legge, qualora ciò sia necessario per preservare gli interessi della controparte e, sotto il secondo profilo, consentono al giudice di intervenire anche in senso modificativo o integrativo sul contenuto del contratto, qualora ciò sia necessario per garantire l'equo contemperamento degli interessi delle parti e per prevenire o reprimere l'abuso del diritto;
- › sussiste l'abuso del diritto quando il titolare di un diritto soggettivo, pur in assenza di divieti formali, lo esercita con modalità non necessarie ed irrispettose del dovere di correttezza e buona fede, causando uno sproporzionato ed ingiustificato sacrificio della controparte contrattuale, ed al fine di conseguire risultati diversi ed ulteriori rispetto a quelli per i quali quei poteri o facoltà gli vengono attribuiti dall'ordinamento; qualora ricorrano tali presupposti, il giudice di merito può dichiarare inefficaci gli atti compiuti in violazione del divieto di abuso del diritto oppure condannare colui il quale ha abusato del proprio diritto al risarcimento del danno in favore della controparte contrattuale, indipendentemente dall'esistenza di una specifica volontà di nuocere, senza che ciò costituisca una ingerenza nelle scelte economiche dell'individuo o dell'imprenditore, giacché ciò che è censurato in tal caso non è l'atto di autonomia negoziale, ma l'abuso di esso.

Queste sono le regole operative enunciate nella sentenza della Suprema Corte, ma è opportuno approfondire anche i passaggi della sua motivazione,

perché consentono di capire quali siano in concreto gli elementi in presenza dei quali sussiste una situazione di abuso del diritto.

Nel caso esaminato dalla Corte era stata esercitata una revoca, sulla base della facoltà di recesso prevista da un contratto.

Ma la Cassazione, nonostante la effettiva presenza della clausola relativa alla facoltà di recesso prevista dal contratto, ha ugualmente qualificato la situazione come abuso del diritto.

La Corte è arrivata a tale risultato sulla base delle seguenti osservazioni:

- › costituiscono principi generali del diritto delle obbligazioni quelli secondo cui la parti di un rapporto contrattuale devono comportarsi secondo le regole della correttezza (art. 1175 cod. civ.) e che l'esecuzione, così come ogni altra fase, dei contratti deve avvenire secondo buona fede (art. 1375 cod. civ.);
- › la clausola generale di buona fede e correttezza opera sia sul piano dei comportamenti del debitore e del creditore nell'ambito del singolo rapporto obbligatorio (art. 1175 cod. civ.) sia sul piano del complessivo assetto di interessi sottostanti all'esecuzione del contratto (art. 1375 cod. civ.);
- › l'obbligo di buona fede oggettiva o correttezza costituisce un autonomo dovere giuridico, espressione di un generale principio di solidarietà sociale espressa anche dalla Costituzione; tale principio deve essere inteso come una specificazione degli "inderogabili doveri di solidarietà sociale" imposti dall'art. 2 Cost. e la sua rilevanza si esplica nell'imporre, a ciascuna delle parti del rapporto obbligatorio, il dovere di agire in modo da preservare gli interessi dell'altra, a prescindere dall'esistenza di specifici obblighi contrattuali o di quanto espressamente stabilito da singole norme di legge;
- › il fatto di disporre di un potere non è condizione sufficiente per un suo legittimo esercizio se, in tale situazione, la patologia del rapporto può essere superata facendo ricorso a rimedi che incidono sugli interessi contrapposti in modo più proporzionato;
- › criterio rivelatore della violazione dell'obbligo di buona fede oggettiva è quello dell'abuso del diritto e gli elementi costitutivi dell'abuso del diritto sono:
  1. la titolarità di un diritto soggettivo in capo a un soggetto;
  2. la possibilità che il concreto esercizio di quel diritto possa essere effettuato secondo una pluralità di modalità non rigidamente predeterminate;
  3. la circostanza che tale esercizio concreto, anche se formalmente rispettoso della cornice attributiva di quel diritto, sia svolto secondo modalità censurabili rispetto ad un criterio di valutazione, giuridico o extragiuridico;
  4. la circostanza che, a causa di una tale modalità di esercizio, si verifichi una sproporzione ingiustificata tra il beneficio del titolare del diritto ed il sacrificio a cui è soggetta la controparte;
- › l'abuso del diritto non presuppone una violazione in senso formale, ma delinea l'utilizzazione alterata dello schema formale del diritto, finalizzata al conseguimento di obiettivi ulteriori e diversi rispetto a quelli indicati dal Legislatore;
- › la conseguenza di tale abuso è che l'ordinamento non tutela i poteri, diritti e interessi, esercitati in violazione delle corrette regole di esercizio, posti in essere con comportamenti contrari alla buona fede oggettiva;
- › - nel codice civile (emanato nell'anno 1942) non esiste una norma generale che sanzioni l'abuso del diritto, perché la cultura giuridica degli anni trenta fondava l'abuso del diritto non su di un principio giuridico ma su un concetto di natura etico morale; e inoltre vi era una preoccupazione per la certezza - o quantomeno prevedibilità del diritto - in considerazione della grande latitudine di potere che una clausola generale, come quella dell'abuso del diritto, avrebbe attribuito al giudice; per questi motivi furono previste, invece di una norma di carattere generale, norme specifiche che consentissero di sanzionare l'abuso in relazione a particolari categorie di diritti, ma negli anni più recenti il mutato conte-

sto storico, culturale e giuridico, ha determinato una rimeditazione di questa problematica da parte della Corte di Cassazione in materia societaria, nei rapporti bancari, nei rapporti di conto corrente, nel contratto di mediazione, nel contratto di sale and lease back e nel contratto autonomo di garanzia; inoltre largo ricorso al principio dell'abuso del diritto è stato fatto in materia tributaria, in funzione antielusiva;

- › quindi, nell'ordinamento attuale, il principio dell'abuso del diritto costituisce uno dei criteri di selezione per esaminare anche i rapporti negoziali che nascono da atti di autonomia privata e valutare le condotte adottate dalle parti nell'ambito della formazione ed esecuzione degli stessi; i principii della buona fede oggettiva e dell'abuso del diritto debbono essere selezionati e rivisitati alla luce dei principi costituzionali - funzione sociale prevista dall'art. 42 Cost. - e della stessa qualificazione dei diritti soggettivi assoluti e, in questa prospettiva, i due principi si integrano a vicenda, dato che la buona fede costituisce un canone generale a cui va ancorata la condotta delle parti, anche di un rapporto privatistico, e l'interpretazione dell'atto giuridico di autonomia privata, mentre l'abuso prospetta la necessità di una correlazione tra i poteri conferiti e lo scopo per i quali tali poteri sono stati conferiti.

Venendo al settore condominiale, va innanzitutto osservato che l'abuso del diritto può ben trovare applicazione in svariate situazioni per tutelare in modo adeguato casi in cui (l'apparente) legittimo esercizio di un diritto configura invece un ingiusto arbitrio che paralizza in maniera non giustificata i rapporti fra condomini.

Una prima applicazione del principio dell'abuso del diritto in questa materia è contenuta nella sent. n. 1186 del 19 settembre 2012, App. Firenze, nella quale è stato affermato che configura abuso del diritto il comportamento tenuto dal condomino che strumentalizza il proprio diritto di impugnare una delibera nel caso in cui avrebbe potuto raggiungere la completa soddisfazione del proprio interesse

collaborando con gli altri condomini e senza dover ricorrere al Giudice.

Si trattava di un condomino che aveva impugnato l'irregolare convocazione dell'assemblea, alla quale non aveva partecipato, per la violazione del termine di cinque giorni e la delibera impugnata aveva per oggetto unicamente la decisione in merito ad un ricorso per cassazione contro una sentenza emessa in un giudizio di appello che vedeva come parte il condominio.

Sia in primo che in secondo grado l'impugnazione era stata rigettata, da parte del Tribunale, affermando la presenza di uno stato di necessità ai sensi dell'art. 2045 cod. civ. (dovuto alla esigenza per il condominio di deliberare con urgenza in relazione alla costituzione nel giudizio di cassazione pendente) e invece, da parte della Corte di appello, richiamando i principi della buona fede oggettiva che il condomino autore della impugnazione non aveva rispettato, perché, seppure avvisato con un giorno di ritardo, invece di partecipare all'assemblea per esprimere in quella sede il proprio voto contrario (voto che comunque non avrebbe influito sul risultato finale della votazione che aveva visto il consenso quasi unanime degli altri condomini), aveva preferito diffidare mediante fax l'amministratore in merito all'invalidità della assemblea proprio a causa della sua tardiva convocazione, senza preoccuparsi del pregiudizio che avrebbe potuto arrecare al condominio per effetto della decadenza dalla potestà di costituirsi in giudizio.

Secondo la Corte di appello di Firenze in tal modo il condomino autore della impugnazione aveva violato l'obbligo generale di solidarietà che impone a ciascuna parte di agire in modo da salvaguardare gli interessi della controparte nella misura in cui non comportino un proprio apprezzabile sacrificio; infatti l'interessato non può tenere un determinato comportamento nella prospettiva di fare ricorso al processo per raggiungere una completa soddisfazione del proprio interesse nei casi in cui potrebbe ottenerla collaborando con la controparte. La Corte di appello è così giunta alla conclusione che la pretesa

di ottenere giudizialmente l'annullamento di una delibera condominiale sulla base di un vizio di forma - in un caso in cui la sua leale partecipazione all'assemblea (di cui aveva ricevuto la convocazione, seppure tardivamente) e l'espressione del suo voto contrario comunque non avrebbero determinato una modifica del risultato della votazione - configura una ipotesi di abuso del diritto, che rende illegittimi gli atti compiuti dall'agente.

Il caso sopra ricordato costituisce una ipotesi emblematica di abuso del diritto nei rapporti condominiali alla quale l'esperienza quotidiana affianca numerosissime situazioni similari contro le quali l'unica tutela efficace è rappresentata dall'applicazione dei principi generali della buona fede e dell'abuso del diritto.

E anche la Corte di Cassazione, in epoca più recente, ha infine avuto modo - con riguardo ad una diversa vicenda - di prendere in considerazione le problematiche dell'abuso del diritto nel settore condominiale (Cass., sent. n. 1209 del 22 gennaio 2016).

Nella sua decisione la Suprema Corte ha stabilito che, per effetto dell'art. 833 cod. civ., integra atto emulativo esclusivamente quello che sia obiettivamente privo di qualsiasi utilità per il proprietario, ma è dannoso per altri e che, quindi, è legittima e non configura abuso del diritto la pretesa del condomino al ripristino dell'impianto di riscaldamento centralizzato soppresso dall'assemblea dei condomini con una delibera poi dichiarata in giudizio illegittima, dal momento che sono irrilevanti sia la onerosità delle opere necessarie al ripristino per gli altri condomini che nel frattempo si sono dotati di impianti autonomi unifamiliari, sia l'eventuale possibilità per il condomino di ottenere eventualmente dagli altri condomini, a titolo di risarcimento del danno, il rimborso del costo necessario alla realizzazione di un impianto di riscaldamento autonomo.

La decisione della Suprema Corte - che nel caso specifico non ha applicato (a causa dell'assenza dei suoi indispensabili presupposti) la figura dell'abuso del diritto ad una questione condominiale - costituisce l'ennesima conferma della natura specifica della disciplina condominiale (che è diretta a tute-

lare i condomini della minoranza o addirittura il singolo condomino dissenziente dalle decisioni assembleari, ovviamente solo quando sono illegittime) ed evidenzia che, quando viene accertata l'illegittimità di una deliberazione, deve essere sempre data esecuzione alla sentenza che ha dichiarato la delibera nulla, non essendo consentite valutazioni di proporzionalità fra l'utilità che ne riceve il condomino impugnante e l'onerosità che ne deriva per tutti gli altri condomini.

### **Il condominio-consumatore**

Il tema del condominio-consumatore, da una parte, riguarda la dibattuta natura giuridica del condominio nel nostro ordinamento (sbrigativamente risolta dalla giurisprudenza costante con l'ambigua formula dell'ente di gestione), mentre, dall'altra parte, riflette l'evoluzione dell'istituto, scontando però il prezzo delle forzature logiche che, nella prassi, hanno luogo per evitare di realizzare situazioni di evidente ingiustizia sostanziale in ambiti che invece il Legislatore ha dimostrato di volere tutelare.

In realtà il condominio, o per essere più esatti i condomini che sono proprietari delle unità private che fanno parte dell'edificio, ancora non ricevono una adeguata tutela dalla normativa prevista dal Codice del consumo (D.Lgs. 206 del 6 settembre 2005), nonostante il fatto che la giurisprudenza abbia sempre riconosciuto in capo al condominio lo *status* di consumatore.

In attesa di qualche apposito provvedimento normativo che appare ormai indispensabile, va soltanto ricordato che nella prassi, pur in mancanza di una previsione specifica, viene pacificamente ritenuto che il condominio che stipula un contratto con una società fornitrice debba essere considerato alla stregua di un consumatore con tutte le conseguenti tutele previste per quest'ultimo; e ciò avviene anche quando il contratto viene sottoscritto non da un condomino, ma dall'amministratore (che svolge l'attività in modo professionale) del condominio.

Si tratta di un principio affermato ai sensi sia

dell'art. 1469-bis cod. civ. (Trib. Bologna, sent. n. 2539 del 3 ottobre 2000; Cass., ord. n. 10086 del 24 luglio 2001; Trib. Pescara, sent. n. 1073 del 28 febbraio 2003, con riguardo alle penali richieste dalla ditta di manutenzione dell'ascensore per l'anticipato recesso da parte del condominio), sia delle successive norme emesse a tutela dei consumatori e in particolare del D.Lgs. 24/2002 sulle garanzie nella vendita, poi confluite in modo organico nel Codice del consumo (Cass., ord. n. 452 del 15 gennaio 2005).

Sono note anche altre decisioni che si sono pure espresse a favore dell'applicazione della disciplina prevista dal Codice del consumo ai contratti stipulati dal condominio:

- › Giudice di Pace Genova 16 novembre 2005, con riguardo alla clausola di recesso prevista nella polizza assicurativa;
- › Trib. Milano, sent. n. 10854 del 8 settembre 2008, con riguardo ad una fornitura di vetri per la facciata dell'edificio;
- › Trib. Bari, sent. n. 2158 del 24 settembre 2008 e Trib. Genova, sent. n. 3927 del 25 ottobre 2010, con riguardo alla competenza territoriale indelegabile del giudice del luogo in cui si trova la residenza o il domicilio del consumatore.

L'applicazione della normativa sui consumatori (in realtà predisposta per tutelare le persone fisiche) anche al condominio viene giustificata dalla giurisprudenza della Cassazione rilevando che il condominio giuridicamente costituisce è un mero ente di gestione privo di personalità giuridica e quindi il rapporto contrattuale relativo ad una prestazione di servizi vincola il fornitore non con l'amministratore che ha stipulato il contratto, ma coi singoli condomini che sono gli effettivi utenti dei servizi stessi e non ha alcuna rilevanza il fatto che l'amministratore possa anche essere un professionista (il quale, in quanto tale, sarebbe espressamente escluso dall'ambito dei soggetti tutelati dal Codice del consumo). Così il principio giurisprudenziale viene sempre applicato, ma, nell'attuale situazione normativa, si rende necessario verificare caso per caso se il condominio rientra nella tutela prevista

dal Codice del consumo.

Sotto un altro aspetto l'applicazione giurisprudenziale dimostra l'importanza sempre maggiore che l'elemento personale (i condomini che usufruiscono degli immobili) assume rispetto a quello materiale (l'edificio che forma il condominio), che invece era - e resta tuttora - quello principalmente considerato dalla disciplina sul condominio; la nozione stessa del condominio - pur nella inerzia del legislatore - si sta evolvendo e due aspetti specifici possono servire a chiarire la questione:

- › gli istituti bancari, ai conti correnti relativi alle gestioni condominiali (diventato obbligatorio per effetto dell'art. 1129, comma 7), applicano spesso condizioni economiche più gravose rispetto ad altri conti correnti;
- › lo stesso condomino nella realtà attuale si trova talvolta in una situazione ben diversa da quella del condomino preso in considerazione dal Codice civile, come accade quando contrae un finanziamento, che può essere anche molto alto, con l'istituto mutuante, il quale così di fatto, fino alla scadenza del mutuo, resta il sostanziale proprietario dell'immobile.

E pure più di recente la Suprema Corte (Cass., sent. n. 10679 del 22 maggio 2015), nel giudicare valida la clausola compromissoria per arbitrato irrituale che attribuisca soltanto alla parte committente (nella fattispecie il condominio) la facoltà di declinare la competenza arbitrale e di chiedere che la controversia sia decisa dal giudice ordinario, ha ribadito il proprio principio senza però fare riferimento al condominio, ma ai condomini che ne fanno parte; e ha infatti affermato che al contratto concluso con il professionista dall'amministratore del condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applica la normativa a tutela del consumatore, atteso che l'amministratore agisce quale mandatario con rappresentanza dei vari condomini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale.

## CONDOMINIO PARZIALE

# Casi particolari: condominio parziale, condominio minimo e supercondominio

Analizziamo in questo contributo le figure particolari che si sono affermate nella prassi e sono state riconosciute dalla giurisprudenza come quelle del condominio parziale, del condominio minimo, del supercondominio, oltre a quella del consorzio fra proprietari di immobili che costituisce una figura atipica molto diffusa nella prassi, che però è priva di una propria disciplina giuridica.

### Il condominio parziale

Si è affermata nella prassi - ed è stata riconosciuta dalla giurisprudenza - la figura del cosiddetto "condominio parziale" che riguarda tutti i casi in cui un bene è destinato, per obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, al servizio e/o al godimento in modo esclusivo non di tutto l'edificio condominiale, ma solo di una parte di esso. Il bene destinato al servizio e/o al godimento soltanto di una parte del fabbricato può essere, a seconda dei casi, un ascensore, una centrale termica, una area di parcheggio per veicoli o altro ancora; i condomini che sono proprietari delle unità immobiliari ubicate nell'edificio e che usufruiscono di tali beni fanno parte del condominio parziale, mentre i condomini che sono proprietari delle altre unità immobiliari ubicate nello stesso edificio ne sono esclusi, riguardo tanto al godimento,

quanto alle deliberazioni e alle spese.

Affinché sussista un condominio parziale è però necessario che il condominio originario non si frantumi in nuovi e distinti edifici condominiali, dal momento che il condominio parziale è figura diversa rispetto all'ipotesi della separazione degli edifici in regime di condominio.

Il condominio parziale non richiede un fatto o un atto costitutivo specifico, ma sorge in maniera automatica per effetto della situazione materiale o funzionale giuridicamente rilevante e pertanto il condominio parziale coesiste nell'edificio con la più vasta organizzazione configurata dal condominio vero e proprio (Cass., sent. n. 1255 del 2 febbraio 1995).

Si configura il condominio parziale tutte le volte in cui un bene risulti, per obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, parte oggetto di un autonomo diritto di proprietà, perché viene meno in tal caso il presupposto per il riconosci-

mento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene (Cass., sent. n. 21246 del 10 ottobre 2007).

Nel condominio parziale, qualora vi siano controversie attinenti alle cose, impianti o servizi che ne fanno parte, non sussiste difetto di legittimazione passiva in capo all'amministratore dell'intero condominio, che mantiene comunque il suo ruolo di unico soggetto fornito, ai sensi dell'art. 1131 cod. civ., di rappresentanza processuale per quanto riguarda qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio (Cass., sent. n. 651 del 21 gennaio 2000).

Dalle situazioni di condominio parziale derivano implicazioni inerenti la gestione e l'imputazione delle spese e in particolare non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi, agli impianti, da parte di coloro che non ne hanno la titolarità (Cass. n. 4127 del 2 marzo 2016) e quindi la composizione del collegio e delle maggioranze si modificano in relazione alla titolarità delle parti comuni che della delibera formano oggetto; di conseguenza è stato escluso che tutti i condomini dell'edificio fossero tenuti a contribuire alle spese relative ad un impianto di riscaldamento destinato a servire soltanto alcune unità immobiliari dell'edificio (Cass., sent. n. 7885 del 27 settembre 1994).

Le spese di manutenzione e conservazione delle cose e degli impianti che servono unicamente una parte del fabbricato, formando oggetto di condominio separato, debbono essere sostenute solo dai proprietari delle unità immobiliari di questa parte, e non dagli altri, secondo il principio generale dell'art. 1123, comma 3, cod. civ. (a norma del quale, quando un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità); e quindi è stato escluso che dovessero concorrere alle spese di manutenzione della facciata di un edificio i proprietari dei box contenuti in un diverso immobile il quale, benché posto all'interno del perimetro condominiale delimitato da un muro di cinta,

era separato dall'edificio in cui si trovavano le unità abitative (Cass., sent. n. 1255 del 2 febbraio 1995).

Allorché un bene (l'impianto idrico) risulti al servizio e/o godimento in modo esclusivo soltanto di alcuni condomini oppure di una sola parte dell'edificio, la presenza del condominio parziale comporta la conseguenza che i danni provocati dalla rottura della condotta dell'impianto idrico ricadono soltanto su coloro che ne fanno parte e non anche sugli altri condomini (Cass., sent. n. 22172 del 20 ottobre 2014).

La responsabilità per i danni da infiltrazioni nel condominio parziale compete soltanto ai condomini che fanno parte di esso (vale a dire i soli condomini che fanno parte della palazzina in cui si trova l'impianto che ha provocato i danni oggetto della domanda di risarcimento) e non pure agli altri condomini che non sono interessati al condominio parziale (Cass., sent. n. 18487 del 9 agosto 2010).

In caso di domanda di risarcimento proposta da alcuni condomini nei confronti del proprio condominio relativamente a danni subiti per effetto di una inondazione verificatasi nel loro appartamento in occasione di lavori di appalto commissionati dal condominio per porre rimedio alle infiltrazioni d'acqua provenienti dal sovrastante terrazzo, qualora la sentenza di appello abbia riconosciuto a carico del condominio una responsabilità per colpa in concorso con quella dell'appaltatore, è stato affermato che la legittimazione a presentare il ricorso per cassazione compete all'intero condominio e non al solo condominio parziale costituito dai condomini della scala dell'edificio interessata al danno; la Cassazione ha spiegato che infatti quest'ultima figura è nata nella pratica per semplificare i rapporti gestori interni alla collettività condominiale (al fine di permettere che, quando all'ordine del giorno dell'assemblea vi siano argomenti che interessino la comunione di determinati beni o servizi limitati soltanto ad alcuni condomini, le maggioranze, tanto costitutiva quanto deliberativa, debbano es-

sere calcolate con esclusivo riferimento alle unità immobiliari e ai condomini direttamente interessati) e il condominio parziale resta comunque privo di legittimazione processuale a sostituire il condominio dell'intero edificio per quanto riguarda l'impugnazione per cassazione di una sentenza di merito che abbia visto quest'ultimo come parte in una vicenda risarcitoria per i danni occasionati dall'esecuzione di un appalto conferito dall'intero condominio nella veste di committente. E tanto vale indipendentemente dal fatto che, in veste di amministratore del condominio parziale ricorrente per cassazione, si presenti la stessa persona fisica investita del medesimo ufficio nel condominio dell'intero edificio (Cass., sent. n. 2363 del 17 febbraio 2012).

### Il condominio minimo

Il cosiddetto "condominio minimo" si presenta nei casi in cui nell'edificio vi sono due soli condomini. Nella giurisprudenza e nella prassi il condominio minimo viene talvolta chiamato pure "piccolo condominio", ma tale espressione non appare corretta perché, a rigore, un piccolo condominio è pure quello composto da tre condomini e in un caso simile non sorgono, relativamente al regime ad esso applicabile e alla formazione delle maggioranze, i problemi relativi alla maggioranza per teste che nascono invece nel caso in cui i condomini sono soltanto due (e quindi non è possibile che si formi una maggioranza anche per teste). E' proprio la mancanza di almeno un terzo condomino a rendere assai difficile, nel condominio minimo, l'applicazione di alcune delle regole ordinarie che il codice civile prevede in materia di condominio.

Sulla base dell'art. 1139 cod. civ., la disciplina del capo II del titolo VII del terzo libro cod. civ. (art. 1117-1138) è applicabile - e solo per quanto in tali norme non espressamente previste possono osservarsi le disposizioni sulla comunione in generale (art. 1110-1116 cod. civ.) - ad ogni tipo di condominio e, quindi, anche in quanto per essi né esplicitamente né implicitamente derogato, ai

condomini che sono composti da due soli partecipanti; ma in relazione a questi ultimi si devono ritenere inapplicabili le sole norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea condominiale, che resta regolato, dunque, dagli art. 1104, 1105, 1106 sulla comunione (Cass., sent. n. 13371 del 22 giugno 2005 e sent. n. 7457 del 14 aprile 2015).

La disciplina dettata dal codice civile per il condominio di edifici trova applicazione anche in caso di condominio minimo sia con riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna (non rappresentando un ostacolo l'impossibilità di applicare, in tema di funzionamento dell'assemblea, il principio maggioritario, atteso che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un criterio diverso, nella specie all'unanimità), sia a maggior ragione con riferimento alle norme che regolamentano le situazioni soggettive dei partecipanti, tra cui quella che disciplina il diritto al rimborso delle spese fatte per la conservazione delle cose comuni (Cass., Sez. Unite, sent. n. 2046 del 31 gennaio 2006).

Nell'ipotesi di condominio composto di due soli partecipanti (cosiddetto condominio minimo) le spese necessarie alla conservazione o alla riparazione della cosa comune devono essere oggetto di regolare delibera, adottata previa rituale convocazione dell'assemblea dei condomini, riguardo alla quale non costituisce valido equipollente il mero avvertimento o la mera comunicazione all'altro condomino della necessità di provvedere a determinati lavori; e tale principio può essere derogato solo se vi sono ragioni di particolare urgenza ovvero trascuratezza da parte degli altri comproprietari (Cass., sent. n. 8876 del 3 luglio 2000).

Relativamente alla convocazione dell'assemblea, come della comunione in generale, non sono prescritte particolari formalità, ma è comunque sempre necessario che tutti i compartecipi siano stati posti in grado di conoscere l'argomento della deliberazione e che quindi la preventiva convocazione costituisca requisito essenziale per la sua

validità; con la precisazione che tale rituale convocazione non può essere sostituita dall'avvertimento o dalla mera comunicazione della necessità di procedere a determinati lavori richiesti dall'autorità amministrativa (Cass., sent. n. 7126 del 25 giugno 1991).

Ancora con riferimento alla normativa applicabile è stato affermato che l'art. 1105 cod. civ., relativo all'amministrazione della comunione in generale, è applicabile al condominio di edifici, per effetto del rinvio previsto dall'art. 1139 cod. civ., solo nel caso di condominio cosiddetto minimo, costituito da due soli condomini, per il quale non è obiettivamente applicabile l'apposita disciplina dell'art. 1136 cod. civ., che richiede maggioranze qualificate anche con riferimento al numero dei condomini (Cass., sent. n. 16075 del 19 luglio 2007).

In base all'art. 1139 cod. civ. la disciplina del capo II del titolo VII del terzo libro cod. civ. è applicabile a ogni tipo di condominio, e quindi anche, in quanto per essi né esplicitamente né implicitamente derogata, ai cosiddetti condomini minimi, in relazione alle quali sono da ritenersi inapplicabili le sole norme procedurali sul funzionamento dell'assemblea condominiale, che resta regolato dagli artt. 1104, 1105 e 1106 cod. civ.; e pertanto anche in tali condomini per aver diritto al rimborso della spesa affrontata per conservare la cosa comune, il condomino deve dimostrarne l'urgenza ai sensi dell'art. 1134 cod. civ., vale a dire la necessità di eseguirla senza ritardo, e quindi senza poter avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini (Cass., sent. n. 27 del 7 gennaio 2004).

La mera comunicazione di un riparto di spese trasmessa da un condomino all'altro non può considerarsi equipollente all'atto presupposto, vale a dire la delibera di approvazione (Cass., sent. n. 16071 del 2 agosto 2016) che è sempre necessaria anche in presenza di un edificio in regime di condominio composto di due soli condomini dal momento che la disposizione prevista dall'art. 1136 cod. civ. (che regola la costituzione e la vali-

dità dell'assemblea e prevede il metodo collegiale) trova applicazione anche al condominio composto da due soli partecipanti; con la conseguenza che, qualora non si raggiunga l'unanimità e non si deliberi, perchè la maggioranza non può formarsi in concreto, resta sempre la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria, ai sensi del collegato disposto degli artt. 1105 e 1139 cod. civ. (Cass., ord. n. 5288 del 3 aprile 2012).

## Il supercondominio

Il cosiddetto supercondominio, nel periodo più recente, ha conosciuto una rapida e notevole diffusione e rappresenta uno stadio ulteriore nella evoluzione della gestione degli edifici dotati di beni e servizi comuni rispetto alla tipologia degli immobili condominiali considerata dal legislatore degli anni '40 per predisporre il R.D. 56 del 15 gennaio 1934 convertito nella legge 8 del 10 gennaio 1935, le cui disposizioni sono poi state trasfuse negli artt. 1117-1139 e relative disposizioni di attuazione (artt. 61-72) cod. civ. Per questo motivo le nuove disposizioni introdotte dalla legge di riforma del condominio 220/2012, pur apportando alcuni miglioramenti rispetto alla situazione precedente, non si sono rivelate decisive per una adeguata regolamentazione del supercondominio, che così continua a presentare tuttora importanti incertezze normative e difficoltà applicative nella sua disciplina.

Infatti, al di là delle ricostruzioni concettuali - che costituiscono una scelta obbligata nell'attuale situazione normativa - che sottopongono il supercondominio alla disciplina condominiale, con tutti i vantaggi che esso comporta (in termini di razionalità e di maggior tutela di cui possono usufruire coloro le cui unità immobiliari sono interessate), nella pratica continuano a persistere difficoltà operative che diventano tanto più insormontabili quanto maggiori sono le dimensioni del complesso edilizio (o degli edifici che ne fanno parte) e più numerosi sono i condomini che ne fanno parte.

La legge di riforma 220/2012 ha introdotto il

nuovo art. 1117-*bis* cod. civ., relativo all'ambito di applicabilità, il quale prevede che le disposizioni sul condominio si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117.

Con la suddetta previsione, da una parte, ha trovato applicazione l'orientamento giurisprudenziale maggioritario ormai consolidato da tempo (fra le altre: Cass, sent. n. 65 del 5 gennaio 1980; sent. n. 7894 del 28 settembre 1994; sent. n. 7946 del 29 settembre 1994; sent. n. 9096 del 7 luglio 2000; sent. n. 14791 del 3 ottobre 2003; sent. n. 2305 del 31 gennaio 2008 e sent. n. 17045 del 20 agosto 2015) e, dall'altra, conseguentemente è stato ribadito il principio dell'applicazione inderogabile della disciplina sul "condominio negli edifici" (come viene indicata dal codice civile) a qualsiasi ipotesi di gestione di parti comuni in edifici frazionati in unità immobiliari di proprietà esclusiva, nello stesso modo in cui avviene, oltre che per il supercondominio, anche per la multiproprietà, per i consorzi di immobili e adesso pure per i cosiddetti "centri commerciali" in cui devono essere gestiti spazi comuni (come ha deciso di recente Cass., sent. n. 7736 del 2 aprile 2014). La disciplina introdotta con l'art. 1117-*bis* cod. civ. assicura le maggiori tutele che la legge prevede a favore di ciascun condomino, rispetto alle tutele minori che operanti in altri settori, come quello della comunione. Peraltro è stato anche precisato che, ai fini della configurabilità di un supercondominio, non è indispensabile l'esistenza di beni comuni a più edifici, compresi in una più ampia organizzazione condominiale, ma è sufficiente la presenza di servizi comuni agli stessi, quali, nella specie, i servizi di illuminazione, di rimozione dei rifiuti e di portineria (Cass., sent. n. 19799 del 19 settembre 2014) oppure un cortile esistente fra più edifici distinti (Cass., sent. n. 26766 del 18 dicembre 2014).

Nel supercondominio l'amministratore di uno degli edifici che ne fanno parte, qualora nell'erogazione delle spese occorrenti per l'esercizio dei

servizi comuni sostituisca altri a se stesso, senza essere stato a ciò autorizzato dal condominio o senza che ciò sia necessitato dalla natura dell'incarico, risponde in ogni caso dell'operato della persona sostituita (Cass., sent. n. 8339 del 9 aprile 2014).

Stabilita così quale è la disciplina regolatrice del supercondominio, la legge 220/2012 ha modificato pure l'art. 67, comma 3, disp. att., cod. civ., introducendo una nuova previsione secondo cui, nei casi disciplinati dall'art. 1117-*bis*, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 5, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore, mentre in mancanza della nomina, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria per la nomina del rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida e il ricorso all'autorità giudiziaria devono essere notificati al condominio a cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini. Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto: e il rappresentante risponde secondo le regole del mandato e deve comunicare tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini; da parte sua l'amministratore deve riferire all'assemblea.

La disposizione - che con ogni evidenza persegue lo scopo di mettere a disposizione dei condomini i mezzi indispensabili per rendere più agevole la gestione del supercondominio evitando l'esigenza di fare partecipare all'assemblea tutti i condomini degli edifici interessati - presenta comunque vari aspetti critici, che sono stati subito

individuati dai primi commentatori e che possono essere così riassunti:

- a. innanzitutto il numero dei partecipanti, superato il quale scatta l'obbligo di nominare un rappresentante per ciascun edificio (sessanta condomini), è frutto di una scelta non solo arbitraria, ma anche opinabile, perchè non tiene in alcun conto l'entità dei beni comuni da gestire in concreto in ciascuna situazione (bene che può pure essere solo uno, come per esempio unicamente una strada, oppure possono esservi beni molto numerosi, come per esempio la strada con un servizio di portineria unificato per tutti gli edifici interessati insieme ad altre utilità come la piscina, il campo da tennis o altro); un supercondominio formato da cinque edifici in cui vi sono dieci condomini per ciascuno di essi, ma che costituisce un complesso immobiliare dotato di numerosi beni e servizi comuni che determinano una impegnativa attività di gestione, presenta ovviamente difficoltà gestionali molto maggiori di un supercondominio formato da condomini numerosi, ma dotato di pochi beni o servizi comuni;
- b. un secondo aspetto critico è costituito dalla possibilità espressamente riconosciuta a favore di ciascun partecipante, mancando la nomina nel modo appena visto, di ricorrere all'Autorità giudiziaria per la nomina del rappresentante del proprio condominio; questa soluzione però non tiene conto del fatto che, oltre ad alimentare le occasioni di ricorso all'Autorità Giudiziaria (invece di predisporre sistemi alternativi che consentano di non intasare ulteriormente l'Amministrazione Giudiziaria), in tal modo il condomino diligente che presenta il ricorso deve accollarsi le spese del ricorso (non solo per il necessario intervento dell'avvocato, ma anche per le spese vive che non sono certo irriskorie), senza essere neppure sicuro di recuperarle, dal momento che si tratta di un procedimento di volontaria giurisdizione per il quale, non sorgendo un vero e proprio contraddittorio, talvolta il Tribunale non riconosce neppure il rimborso delle spese del procedimento a favore del ricorrente;
- c. anche la previsione secondo cui ciascun condominio deve designare, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 5, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore, presenta una evidente difficoltà pratica: la maggioranza richiesta (che corrisponde a quella prevista per le innovazioni dall'art. 1136, comma 5, espressamente richiamato ed è costituita da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno due terzi del valore dell'edificio) nella pratica è molto difficile da raggiungere ed è quindi facile prevedere che, nella maggioranza dei casi, il ricorso all'Autorità Giudiziaria - con tutti gli inconvenienti già rilevati - diventerà la strada obbligata;
- d. lo stesso problema del ricorso all'Autorità Giudiziaria prima evidenziato si pone anche per quanto riguarda la previsione dell'art. 67 secondo cui, qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'Autorità giudiziaria deve provvedere alla nomina, a seguito di ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine; sotto questo aspetto i problemi si spostano sulla figura del rappresentante di un singolo condominio nominato dall'assemblea, che a questo punto dovrebbe assumersi l'onere e la spesa della presentazione del ricorso all'Autorità giudiziaria e la questione si complica ancora maggiormente sia nel caso in cui vi siano più rappresentanti nominati dalle assemblee dei rispettivi condominii (e quindi si pone il problema di stabilire chi deve prendere l'iniziativa), sia nel caso (opposto) in cui soltanto l'assemblea di uno dei condominii che fanno parte del supercondominio abbia provveduto alla nomina del proprio rappresentante, che a questo punto si deve onerare del compito di ricorrere all'Autorità Giudiziaria per la nomina di

- tutti gli altri rappresentanti ancora mancanti;
- e. inoltre, prima della presentazione del ricorso al Giudice viene (opportunamente) previsto l'inizio di una messa in mora ai condomini degli edifici che non hanno nominato il proprio rappresentante; si stabilisce infatti che deve essere inviata una diffida a provvedere alla nomina entro un congruo termine e che la diffida ed il ricorso all'Autorità giudiziaria devono essere notificati al condominio a cui si riferiscono in persona dell'amministratore oppure, in mancanza, a tutti i condomini; e pur tralasciando ogni considerazione circa l'incertezza sulla misura del "congruo termine" previsto dalla disposizione, resta il problema pratico della eventualità (non del tutto remota, dal momento che la nomina dell'Amministratore è diventata obbligatoria - per effetto della riforma - solo quando i condomini sono più di otto, mentre in precedenza il limite era invece di quattro condomini) in cui non vi è amministratore e il rappresentante si trovi ad inviare la diffida ed a notificare il successivo ricorso, mancando l'amministratore, a tutti i condomini, fatto che - se il supercondominio è formato da un elevato numero di condomini - comporta una attività impegnativa e proporzionalmente assai onerosa dal punto di vista economico;
- f. ulteriori dubbi, infine, sono collegati all'ultima parte della normativa in esame, laddove stabilisce che ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto, che il rappresentante deve rispondere con le regole del mandato e deve comunicare tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini, che l'amministratore deve riferire in assemblea; la difficoltà interpretativa principale riguarda la previsione secondo cui dapprima si prevede che ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto e, subito dopo, che il rappresentante deve rispon-

dere secondo le regole del mandato, le quali invece ammettono in generale il potere del mandante di attribuire al mandatario un incarico con precise indicazioni e limitazioni. E anche la totale discrezionalità attribuita al rappresentante non sembra giustificata.

In altre parole, seppure con alcuni miglioramenti, la disciplina condominiale non consente tuttora una soddisfacente regolamentazione delle entità supercondominali e ciò unicamente perchè il modello su cui essa si basa fa riferimento ad una situazione del tutto diversa (e anzi opposta) rispetto a quella del supercondominio, vale a dire la situazione di un edificio - quello tipico degli anni trenta - di modeste dimensioni, comunque frazionato fra un numero limitato di condomini e dotato di pochi e limitati servizi (pure il portiere era quasi un lusso e solo gli edifici signorili - neanche tutti, peraltro - avevano un ascensore o una centrale termica per il riscaldamento).

È quindi il modello del condominio nel suo complesso che richiede una rimediazione con la individuazione di formule alternative e maggiormente moderne che consentano una più efficace gestione e, allo stesso tempo, garanzie di tutela per i condomini analoghe a quelle che assicura l'attuale normativa condominiale.

### **Il consorzio fra proprietari di immobili**

Il consorzio fra proprietari di immobili costituisce una figura atipica molto diffusa nella prassi, che però è priva di una propria disciplina giuridica. Il consorzio fra proprietari di immobili non va confuso con le figure di consorzio tipiche previste dal codice civile, nonostante il riferimento espresso all'istituto del consorzio (riferimento che è presente pure in alcune delle altre denominazioni affini con cui il consorzio fra proprietari di immobili viene talvolta indicato - "consorzio residenziale" e "consorzio di edifici" - mentre è assente nei rimanenti sinonimi - "comprensori privati" e "comparti edificatori" - pure diffusi nella prassi).

Il consorzio fra proprietari di immobili si riferisce, infatti, a quel particolare caso di consorzio

atipico costituito fra i proprietari di immobili per la realizzazione e la gestione di un bene o di un servizio comune in una particolare zona (come una strada, una fognatura, un impianto idrico, un acquedotto, un impianto di distribuzione dell'energia elettrica, servizi comuni relativi alla vigilanza notturna e diurna o all'illuminazione delle strade di accesso alle singole unità facenti parte dell'area ricompresa nel consorzio o altri beni o servizi ancora).

Riguardo alla disciplina applicabile al consorzio fra proprietari di immobili in passato vi sono state alcune decisioni secondo cui ad esso devono essere applicate le norme sulle associazioni (Cass., sent. n. 4252 del 16 novembre 1976 e sent. n. 4199 del 18 luglio 1984), mentre tutte le altre pronunzie hanno invece affermato che il consorzio fra proprietari di immobili, pur rientrando nella categoria delle associazioni, è tuttavia regolato dalle norme dettate in materia di condominio (Cass., sent. n. 3725 del 25 luglio 1978; sent. n. 3665 del 14 marzo 2001; sent. n. 1277 del 29 gennaio 2003; sent. n. 286 del 10 gennaio 2005; sent. n. 2960 del 14 febbraio 2005; sent. n. 6665 e n. 6666 del 30 marzo 2005; sent. n. 20989 del 6 ottobre 2014). Questo secondo orientamento si è ormai imposto, come dimostra la sent. n. 22641 del 3 ottobre 2013 della Cassazione, la quale ha affermato che le disposizioni vigenti in materia di condominio trovano applicazione al consorzio costituito tra proprietari di immobili per la gestione delle parti e dei servizi comuni di una zona residenziale, nonostante il consorzio appartenga alla categoria delle associazioni, dal momento che non esistono schemi obbligati per la costituzione di tali enti e assume rilevanza solo la volontà manifestata dagli stessi consorziati con la regolamentazione contenuta nelle norme statutarie; con la conseguenza che, tranne nei casi in cui la legge o lo statuto richiedano la forma espressa o quella scritta, la volontà di partecipare alla costituzione del consorzio o di aderire al consorzio già costituito può essere manifestata anche tacitamente, così facendo sorgere l'obbligazione di ver-

sare la quota stabilita dagli organi competenti per statuto e legittimando la pretesa di pagamento da parte del consorzio.

La Suprema Corte ha così confermato la natura ibrida del consorzio atipico fra proprietari di immobili, che giuridicamente rientra fra le associazioni, ma può essere disciplinato secondo le disposizioni sul condominio negli edifici. Una conclusione però ambigua, che appare dettata nella sua massima parte dalla volontà di predisporre la maggior tutela possibile a favore dei consorziati (le disposizioni sul condominio sono più rigorose di quelle vigenti per le associazioni), ma che di sicuro viene suggerita, almeno indirettamente, anche dalla particolare funzione svolta dai consorzi suddetti, finalizzati a consentire la proficua gestione degli immobili abitativi e commerciali che sono ricompresi nel consorzio. Il richiamo alla normativa sul condominio può però determinare nuovi problemi applicativi, che finora potevano presentarsi, con riguardo al disposto del nuovo art. 1117-*bis* cod. civ. (introdotto dalla legge 220/2012) - secondo cui le disposizioni previste dagli artt. 1117-1139 cod. civ. si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 - e del nuovo art. 67 disp. att. cod. civ. (pure introdotto dalla legge 220/2012) - secondo cui nei casi previsti dall'art. 1117-*bis* cod. civ., quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza indicata dall'art. 1136, comma 5, cod. civ., il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore; e, in mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Infatti, a seconda dei casi e degli statuti, il soggetto consorziato può anche essere un intero edificio invece dei condomini che ne fanno parte.

## PARTI COMUNI

# Il regime delle parti comuni

### L'antenna televisiva

Il tema delle antenne per la ricezione dei programmi radiofonici e televisivi è sempre stato di grande rilevanza e l'importanza delle sue implicazioni si mostra ancora maggiore col passare del tempo. Da tempo si parla di un vero e proprio cosiddetto diritto di antenna secondo il quale ciascun abitante in un edificio, anche se non è proprietario di un immobile ubicato in esso, ha il diritto di installare le antenne e gli accessori necessari per il suo funzionamento e ciò perché sussiste il diritto primario all'informazione ai sensi dell'art. 21 della Costituzione, con l'unica limitazione che può essere costituita soltanto dal pari diritto di un altro condomino o di un altro coabitante nell'edificio e dal divieto di menomare in misura apprezzabile il diritto di proprietà di colui che deve consentire l'installazione dell'antenna su parte del proprio immobile (fra le tante: Cass., sent. n. 12295 del 21.8.2003). Tale diritto è stato ribadito dalla Cassazione che ha confermato (Cass., sent. n. 9427 del 21.4.2009) il principio secondo cui il diritto di collocare nell'altrui proprietà antenne televisive, riconosciuto dagli artt. 1 e 3 della legge 554 del 6.5.1940 e dall'art. 231 del D.P.R. 156 del 29.3.1973, che ora sono stati assorbiti nel D.Lgs. n. 259 del 1.8.2003 (Codice delle comunicazioni elettroniche), è subordinato unicamente all'impossibilità per l'utente di servizi radiotelevisivi di utilizzare spazi di sua proprietà (esclusiva o condominiale).

Da un punto di vista più specificamente condominiale, è stato affermato (Cass., sent. n. 144 dell'11.1.2012) che l'antenna centralizzata per la ricezione di canali televisivi, pur facendo parte dei beni condominiali ai sensi dell'art. 1117, n. 3, cod. civ., non costituisce di per sé un bene comune, se non in quanto idonea a soddisfare l'interesse dei condomini a fruire del relativo servizio condominiale; e che, di conseguenza, la volontà dei condomini, espressa mediante una regolare deliberazione assembleare, che è diretta a escludere tale uso, non si pone in contrasto col diritto dei singoli condomini sul bene comune, perché quest'ultimo è tale fino al momento in cui assolve, a beneficio di tutti i partecipanti, la sua funzione. In altre parole l'assemblea dispone del potere di disciplinare beni e servizi comuni, al fine della loro migliore e più razionale utilizzazione, pure nei casi in cui la sistemazione più funzionale del servizio determina la dismissione del servizio o il trasferimento dei beni comuni; e l'assemblea, con deliberazione approvata a maggioranza, ha quindi il potere di modificare, sostituire o eventualmente pure sopprimere un servizio, anche nei casi in cui esso sia istituito e disciplinato dal regolamento condominiale se rimane nei limiti della disciplina delle modalità di svolgimento e quindi non viene ad incidere sui diritti dei singoli condomini, vale a dire sulle parti dell'impianto di proprietà individuale. In realtà la sentenza riguarda il caso specifico e peculiare di una antenna centralizzata che era sempre stata funzionante, riguardo al quale la stessa condomina che in precedenza aveva approvato la delibera assembleare relativa alla non installazione o adeguamento dell'antenna centralizzata (accettando così che non venisse ripristinato un servizio comune che era stato operativo fino ad allora), subito dopo si era opposta al deliberato assembleare, sebbene avesse partecipato ad esso con il proprio voto favorevole; in quella ipotesi quindi non si trattava di impedire il godimento individuale di un bene comune, ma di non dar luogo ad un servizio la cui attivazione o prosecuzione non può essere imposta dal singolo partecipante per

il solo fatto di essere comproprietario delle cose che ne costituiscono l'impianto materiale. Ma la Suprema Corte, pur decidendo così nel caso concreto, ha confermato i principi consolidati secondo cui i diritti di ciascun condomino sulle parti comuni non possono essere lesi da delibere dell'assemblea, secondo cui sono nulle le deliberazioni dell'assemblea condominiale concernenti innovazioni lesive dei diritti di ciascun condomino su cose o servizi comuni ed è nulla in particolare, per illiceità dell'oggetto, anche la delibera, approvata a maggioranza, di non eseguire i lavori di manutenzione e di adattamento di un impianto comune, dato che tale rifiuto impedisce l'uso dell'impianto comune dei condomini e ne menoma i diritti.

In ogni caso il favore del Legislatore verso la diffusione delle antenne televisive ha trovato conferma, sia nella nuova formulazione dell'art. 1117, n.3, cod. civ. (che inserisce fra le parti comuni i sistemi 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 ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche), sia nel disposto del nuovo art. 1123-*bis* cod. civ., secondo cui 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 alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche; e qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne deve dare comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi e l'assemblea può prescrivere, con la maggioranza dettata per le innovazioni dall'art. 1136, comma 5, cod. civ., 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, deve 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, subordinando altresì l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

### La videosorveglianza

Per tutto il periodo successivo all'entrata in vigore della prima normativa sulla tutela dei dati personali (legge 675 del 31.12.1996), poi confluita nel Codice sulla protezione dei dati personali (D.Lgs. 196 del 30.6.2003), si è molto dibattuto sui limiti all'installazione di una telecamera negli spazi condominiali, sebbene nel periodo precedente fossero già operativi dei limiti in proposito, che infatti le nuove normative non hanno introdotto *ex novo*, ma soltanto rafforzato in maniera significativa.

Negli anni numerose decisioni, sia giurisprudenziali, sia del Garante della Privacy, si sono occupate di questi problemi ed è stato costantemente affermato che, sebbene nel condominio la divulgazione di dati personali non determini necessariamente la violazione della normativa in materia di riservatezza (Cass., sent. n. 18421 dell'8.9.2011), comunque nessun condomino può installare, neppure a proprie spese, un impianto di videosorveglianza idoneo a riprendere le parti comuni e, tantomeno, le zone in cui si trovano le unità immobiliari di proprietà degli altri condomini (Trib. Varese, ord. 16.6.2011, che ha ordinato l'immediata rimozione, in via d'urgenza, di tre telecamere installate in un edificio condominiale da un condomino senza il consenso degli altri condomini).

Con successiva sentenza la Cassazione ha preso in considerazione il caso di un condomino che, di sua

iniziativa e senza consultare preventivamente gli altri condomini, per prevenire il ripetersi di episodi di danneggiamento, aveva comprato e fatto installare d'urgenza una telecamera a circuito chiuso posizionata in modo da inquadrare soltanto il meccanismo di apertura del cancello condominiale e poi aveva ripartito la spesa da lui anticipata fra tutti gli altri condomini, richiedendo a ciascuno il rimborso della rispettiva quota; in proposito la Suprema Corte ha ricordato che non sussistono gli estremi atti ad integrare il delitto di interferenze illecite nella vita privata (disciplinato dall'art. 615-bis cod. pen.) nel caso in cui un soggetto effettui riprese dell'area condominiale destinata a parcheggio e del relativo ingresso, trattandosi di luoghi che sono destinati all'uso di un numero indeterminato di persone e, pertanto, sono esclusi dalla tutela prevista dall'art. 615-bis cod. pen. (che si riferisce, sia in caso di "domicilio", che di "privata dimora" o di "appartenenze di essi", ad una particolare relazione del soggetto con l'ambiente in cui egli vive la sua vita privata, al fine di sottrarla ad ingerenze esterne indipendentemente dalla sua presenza); mentre, sotto l'aspetto civilistico, ha osservato che l'apparecchiatura oggetto della controversia era stata installata con una angolazione limitata al solo meccanismo di apertura del cancello e in questa maniera restava automaticamente esclusa la violazione della privacy (Cass., sent. n. 71 del 3.1.2013).

Da parte sua la giurisprudenza di merito, in genere, ha escluso un potere in capo al condominio per quanto riguarda l'installazione degli impianti di videosorveglianza (Tribunale di Milano, 6.4.1992, secondo cui non è ammissibile l'installazione di apparecchiature che consentono di osservare le scale, gli anditi e i pianerottoli comuni, dal momento che ciò comporta una possibile lesione e compressione dell'altrui diritto alla riservatezza; Trib. Nola, ord. 3.2.2009, secondo cui la videosorveglianza viola il diritto alla riservatezza dei condomini e non possiede neppure il requisito della proporzionalità; e Trib. Salerno, ord. 14.12.2010, 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).

In questa situazione anche il Garante della riservatezza - che è intervenuto più volte in materia di videosorveglianza (provv. del 29.11.2000, del 29.4.2004 e dell'8.4.2010) e in una occasione proprio con specifico riferimento alla problematica della videosorveglianza nelle aree condominiali (provv. 19.2.2009) - aveva già avuto modo di segnalare che compete al legislatore stabilire se la mera maggioranza (e quale) dei condomini può validamente deliberare in materia.

Adesso, riguardo alla videosorveglianza sulle parti comuni, ha assunto una rilevanza molto concreta il nuovo art. 1122-ter cod. civ., il quale stabilisce 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. E' stata così prevista una maggioranza specifica, che supera il problema se sia necessaria l'unanimità dei consensi dei condomini, come già segnalato anche dal Garante.

In tal modo, però, resta ancora aperto il problema della tutela della riservatezza dei conduttori, pure segnalato in passato dal Garante.

Con riferimento però alla maggioranza prevista dall'art. 1122-ter cod. civ. va osservato che comunque la disposizione non è davvero risolutiva, dal momento che il mero raggiungimento della maggioranza in questione non rende legittima la delibera in ogni caso, perché permane sempre la vincolatività dei principi fondamentali previsti dalla normativa sulla riservatezza. Il D.Lgs. 196/2003 (Codice sulla protezione dei dati personali) infatti sottopone in ogni caso l'utilizzo dei dati ad una serie di principi generali a cui tutte le disposizioni di settore devono adeguarsi (principii di liceità, di necessità, di proporzionalità e di finalità,

che comportano che i dati trattati devono essere pertinenti e non eccedenti).

Non è sufficiente quindi 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, in quanto 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 si deve giungere alla conclusione che qualora, nei casi specifici, tali principi risultassero rispettati, il raggiungimento della sola maggioranza prevista dall'art. 1122-ter non basterebbe comunque a rendere legittimo un impianto di videosorveglianza. Opinando diversamente si finirebbe per vanificare la tutela generale sulla riservatezza prevista dal D.Lgs. 196/2003.

### **La sopraelevazione e l'aspetto architettonico**

L'art. 1127 cod. civ. attribuisce al proprietario dell'ultimo piano e al proprietario esclusivo del lastrico solare il diritto di realizzare una sopraelevazione, versando agli altri condomini una indennità compensativa e ricostruendo il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare. La sopraelevazione però è vietata in alcune ipotesi, specificamente previste dallo stesso art. 1127 cod. civ., fra le quali quella in cui viene pregiudicato l'aspetto architettonico dell'edificio. La sopraelevazione non consiste nella costruzione oltre l'altezza precedente dell'edificio, ma nella costruzione di uno o più piani nuovi (o di una o più fabbriche) sopra l'ultimo piano dell'edificio quale che sia il rapporto con l'altezza precedente dello stesso (Cass., sent. n. 12173 del 14.11.1991). La Suprema Corte ha precisato (Cass., sent. n. 1025 del 22.1.2004 e sent. n. 10048 del 24.4.2013) che nelle sopraelevazioni disciplinate dall'art. 1127 cod. civ. l'aspetto architettonico costituisce una nozione diversa da quella del decoro architettonico a cui fanno riferimento gli artt. 1120-1121 cod. civ. in materia di innovazioni. In entrambi i casi, aspetto e decoro architettonico fungono da limite rispettivamente alle sopraelevazioni e alle innovazioni, ma le due nozioni non coincidono; infatti in tema di sopraelevazioni si intende per aspetto architettonico la caratteristica principale insita nello stile architettonico dell'edificio, tale che l'adozione, nella parte sopraelevata, di uno stile diverso da quello della parte preesistente comporta normalmente un mutamento peggiorativo dell'aspetto architettonico complessivo, percepibile da qualunque osservatore.

### **Il distacco dall'impianto di riscaldamento**

Per lungo tempo è stata applicata la regola giurisprudenziale secondo cui il distacco dall'impianto comune di riscaldamento esige il voto unanime degli altri condomini, a meno che il condomino che vuole distaccarsi non riesca a dimostrare che il suo distacco non determina uno squilibrio termico e un aggravio di spese per gli altri condomini (Cass., sent. n. 1597 del 14.2.1995; sent. n. 5974 del 25.3.2004 e sent. n. 13718 del 31.7.2012). In questa maniera è stata realizzata una eccezione ai principi generalmente applicati riguardo al distacco (che di norma è vietato) di un condomino da un impianto comune (fra le tante: Cass., sent. n. 1001 del 12.3.1977 e sent. n. 4278 del 4.5.1994).

Introducendo una disposizione dal contenuto molto discusso, la legge 220/2012 di Riforma del condominio ha sostituito l'art. 1118 cod. civ., inserendo in esso un nuovo ultimo comma ai sensi del

quale - riprendendo il principio giurisprudenziale ricordato - un condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini, aggiungendo però che, pure in tal caso, il rinuziante resta ugualmente tenuto a concorrere al pagamento delle (sole) spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

Alla precedente regola giurisprudenziale è stata così sostituita una disposizione codicistica (di identico tenore) che però presenta ancora gli stessi problemi e mostra gli stessi limiti di quella giurisprudenziale da cui ha avuto origine; e in tal modo in sostanza è cambiato assai poco rispetto a prima, a parte la (diffusa) errata convinzione che al precedente divieto generale di distacco sia stato ora sostituito un generale diritto al distacco, che invece - indipendentemente dalle mere enunciazioni formali - resta sottoposto agli stessi limiti già da tempo ben conosciuti nella pratica e che in definitiva svuota la nuova disposizione da una reale portata innovativa.

In definitiva la regola - di fatto più teorica che suscettibile di applicazione pratica - continua così ad essere denotata da una portata operativa molto limitata.

Va inoltre ricordato che neppure una erogazione insufficiente del calore prodotto dalla centrale termica giustifica da sola il distacco del condomino interessato; infatti (fra le altre: Cass., sent. n. 12956 del 31.5.2006) in tema di godimento dei servizi condominiali, il singolo condomino non è titolare verso il condominio di un diritto di natura sinallagmatica, dato che il pagamento degli oneri relativi trova causa nella disciplina del condominio e non in un rapporto di natura contrattuale e, pertanto, il condomino non può sottrarsi al pagamento delle spese relative all'impianto di riscaldamento comune sulla base del solo fatto che il servizio è stato erogato in misura inadeguata, mentre può avanzare verso il condominio una pretesa risarcitoria qualora vi sia la colpevole omissione da parte del condominio stesso nel provvedere alla riparazione o all'adeguamento dell'impianto.

Gli stessi problemi applicativi della precedente giurisprudenza ricordata si ritrovano anche nel nuovo art. 1118, u.c. Anche a volere evitare di soffermarsi sul significato della espressione utilizzata dalla nuova disposizione "*notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa*" e sulle sue incertezze interpretative (viene innanzitutto da chiedersi se l'aggettivo "*notevoli*" - che di per sè indica un concetto, ma non una misura specifica e quindi lascia aperta la strada a valutazioni discrezionali - si riferisce solo agli "*squilibri di funzionamento*" oppure anche agli "*aggravii di spesa*" a cui la norma fa riferimento nella sua parte seguente), risulta subito evidente che l'art. 1118, u.c. riprende la regola giurisprudenziale sul distacco, ma il suo inserimento all'interno delle norme del codice non basta certo a risolvere le difficoltà operative ricordate prima.

E a tutto ciò si deve aggiungere che, almeno nella maggioranza dei casi, la norma si rivela comunque inapplicabile e non solo perché le attuali centrali termiche non vengono più progettate (come avveniva invece in passato) sovradimensionate rispetto all'edificio che devono servire (anche in considerazione della sempre maggior attenzione verso la realizzazione di sistemi di isolamento nelle unità immobiliari che evitano la dispersione del calore dall'interno verso l'esterno), ma soprattutto per un motivo logico: pur ammettendo che nel caso concreto il distacco di un solo condomino (o, in ipotesi, anche di alcuni condomini) non determini uno squilibrio di funzionamento o un aggravio di spesa, va considerato che allora la legittimità del distacco si deve comunque riconoscere pure a tutti gli ulteriori condomini che successivamente lo richiedano, a meno di non volere discriminarli, attribuendo solo al condomino che richiede il distacco per primo (o ai condomini che lo richiedano per primi) un diritto che necessariamente dovrà poi essere invece negato agli altri, quando l'inevitabile squilibrio di funzionamento o aggravio di spesa risulterà dal prodotto complessivo dei distacchi iniziali.

### La rumorosità degli impianti condominiali

Assai frequente è il problema degli impianti condominiali rumorosi.

In proposito la Corte di Cassazione si è occupata di un ascensore talmente rumoroso da infastidire uno dei condomini di quello stesso palazzo e ha affermato (Cass., sent. n. 25019 del 6.11.2013) che i criteri previsti dal D.P.C.M. del 1.3.1991 per determinare i limiti massimi di esposizione al rumore, nonostante la loro particolare natura (in quanto finalizzati alla tutela generale del territorio), possono essere utilizzati come parametro di riferimento per stabilire l'intensità - e di conseguenza la soglia di tollerabilità - delle immissioni rumorose nei rapporti tra privati a condizione, però, che vengano considerati come un limite minimo e non massimo, dal momento che tali parametri sono meno rigorosi di quelli applicabili nelle singole ipotesi ai sensi dell'art. 844 cod. civ., con la conseguenza che, in mancanza di altri eventuali elementi, il loro superamento determina la violazione di tale norma.

La Suprema Corte ha, inoltre, ricordato le sue precedenti decisioni (Cass., sent. n. 1151 del 27.1.2003 e sent. n. 17281 del 25.8.2005) secondo cui i parametri fissati dalle norme speciali a tutela dell'ambiente (che sono dirette alla protezione di esigenze della collettività, di rilevanza pubblicistica), pur potendo essere considerati come criteri minimali di partenza, per stabilire l'intollerabilità delle emissioni che li eccedano non sono necessariamente vincolanti per il giudice civile il quale, nel determinare la tollerabilità o meno dei relativi effetti nell'ambito privatistico, può anche discostarsene e pervenire al giudizio di intollerabilità, ai sensi dell'art. 844 cod. civ., delle emissioni, anche nel caso in cui siano contenute in quei limiti, in base ad un prudente apprezzamento che consideri la particolarità della situazione concreta e dei criteri fissati dalla norma civilistica - che è diretta soprattutto alla tutela di situazioni soggettive privatistiche, inerenti al diritto di proprietà - la cui valutazione, qualora sia motivata in maniera adeguata, costituisce un accertamento di merito che non è sindacabile nel giudizio di cassazione.

I problemi della rumorosità degli impianti comuni sono stati esaminati anche in relazione alla centrale termica condominiale ed è stato deciso che, nel caso in cui chi occupa un appartamento chiede di bloccare l'esercizio della centrale termica condominiale, ubicata in un locale sottostante, a causa del suo rumore eccessivo, il giudice che accerta la lesione del diritto alla salute ha il potere di ordinare, invece dell'inibizione dell'uso dell'impianto, l'esecuzione di opere idonee ad eliminare i rumori o a ricondurli entro i limiti della tollerabilità (Cass., sent. n. 2396 del 6.4.1983).

### L'impianto idrico

L'impianto idrico negli edifici condominiali, per effetto della nuova formulazione dell'art. 1117, n. 3, cod. civ., è entrato a fare parte in modo specifico delle parti comuni (prima della riforma introdotta dalla legge 220/2012, invece, si indicavano in maniera meno precisa, *"le cisterne, gli acquedotti e inoltre ... gli impianti per l'acqua"*).

L'erogazione dell'acqua mediante l'impianto idrico costituisce uno dei servizi condominiali essenziali e l'aumentato costo dell'acqua che ha avuto luogo negli ultimi anni, insieme alla necessità di non continuare a sprecare una risorsa preziosa ancora troppo sottovalutata (e di questo si rendono conto assai bene tutti coloro che vivono in quelle zone di Italia che sono tuttora servite da reti di approvvigionamento inadeguate a garantire forniture sufficienti), impongono di adottare tutte le misure necessarie.

A seconda dei casi l'impianto idrico fornisce, oltre all'acqua potabile, anche l'erogazione dell'acqua calda, per la quale i condomini devono pagare - oltre al prezzo del consumo dell'acqua - a parte anche

i costi del riscaldamento.

Mentre gli impianti più moderni prevedono l'erogazione dell'acqua a consumo (l'acqua viene erogata soltanto quando gli abitanti del palazzo aprono i rubinetti e la utilizzano) in passato era invece assai diffuso l'impianto dotato di vasche di raccolta costantemente alimentate dall'acquedotto, pure quando non vi è consumo di acqua da parte degli utenti, con la conseguenza che l'acqua non utilizzata finisce allora per essere versata negli scarichi fognari e i condomini si trovano così a dover pagare anche questo ulteriore consumo di acqua come se fosse stata effettivamente utilizzata; e inoltre le vasche richiedono pure la pulizia periodica, per assicurare la salubrità dell'acqua. Questo tipo di impianti fa parte di un sistema edilizio ormai superato e non vengono più realizzati, proprio perché rappresentano una fonte di inutili sprechi, ma molti di quelli realizzati in passato continuano ad essere tuttora in esercizio in moltissimi edifici in tutta Italia.

È stato precisato che l'impianto centralizzato dell'acqua calda è compreso fra le parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117, n. 2 e n. 3, cod. civ. e quindi la deliberazione che ha per oggetto la sua soppressione richiede, per la valida approvazione, l'unanimità dei condomini, ai sensi dell'art. 1120, comma 2, cod. civ., che vieta tutte le innovazioni che rendano parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino dissenziente e non assume alcuna rilevanza la mancanza di assoluta irreversibilità della decisione così adottata e la particolare onerosità del mantenimento e adeguamento degli impianti (Cass., sent. n. 3186 del 23.3.1991).

Per quanto riguarda le delibere assembleari non si possono considerare atti eccedenti l'ordinaria amministrazione quelli relativi alla riparazione dell'impianto idrico dell'edificio, con la conseguenza che, per la validità della suddetta delibera, è sufficiente che, in seconda convocazione, sia rappresentato un terzo del valore dell'immobile (Cass., sent. n. 4691 dell'8.11.1989). Questa sentenza assume una particolare importanza riguardo all'importante problematica – diventata ormai di grande attualità – della trasformazione degli impianti idrici di vecchia concezione in impianti moderni "ad acqua diretta", che consentono di usare (e sostenere la spesa) soltanto in relazione all'acqua effettivamente utilizzata, la cui erogazione non è continuativa, ma avviene soltanto durante l'uso col consumo che viene registrato da un contatore nel momento in cui esso ha luogo.

Risulta così evidente il risparmio economico che l'impianto ad acqua diretta può consentire, anche grazie alla cessata necessità di eseguire la pulizia periodica delle vasche (se non addirittura per la sostituzione e lo smaltimento delle vasche più vecchie quando sono ammalorate), evitando allo stesso tempo l'inutile spreco di una risorsa preziosa.

Così anche se il passaggio da un impianto tradizionale ad un impianto idrico ad acqua diretta determina un costo, si tratta comunque di un costo che viene recuperato dai condomini nel corso di pochi esercizi per effetto del risparmio di consumi e della riduzione delle spese di gestione dell'impianto.

Ma, al contrario di altre situazioni in cui il Legislatore è appositamente intervenuto per favorire l'adozione di impianti più moderni ed efficienti (come è stato fin dai primi anni novanta per gli impianti di riscaldamento), non sono state emanate disposizioni di favore in questo settore, neppure con riferimento a maggioranze assembleari agevolare da adottare, e quindi trovano applicazione i principi generali vigenti in materia.

Innanzitutto l'impianto idrico costituisce un servizio comune (oltretutto essenziale) le cui trasformazioni sono quindi di competenza dell'assemblea condominiale. Non è neppure ipotizzabile la mera soppressione del servizio di erogazione dell'acqua in un edificio e infatti, al contrario di quanto avviene per situazioni in apparenza simili, come la dismissione di una centrale termica e del servizio di

riscaldamento da essa erogato, una trasformazione dell'impianto idrico è diretta non ad eliminare il relativo servizio e infatti, seppure con modalità diverse, il servizio continua ad essere ugualmente erogato come in precedenza e inoltre l'erogazione dell'acqua prosegue a condizioni molto migliori, sia in termini di salubrità dell'acqua, sia di risparmio nel consumo (e nei costi).

Non vi sono disposizioni normative in proposito, come si è già detto, e non sono note decisioni specifiche sul punto; ma la già ricordata sent. n. 4961/1989 della Cassazione ha chiarito che, in tema di delibere assembleari di un condominio, non si può considerare eccedente l'ordinaria amministrazione l'atto con cui viene approvata la riparazione dell'impianto idrico condominiale e che quindi, per la validità di una simile delibera, è sufficiente che, in seconda convocazione, sia rappresentato un terzo del valore dell'immobile. Inoltre la trasformazione dell'impianto idrico ad acqua diretta non può neppure essere inquadrata come una innovazione condominiale sia perché di sicuro essa non può costituire una innovazione gravosa o voluttuaria (dal momento che comporta non un aggravio, ma al contrario un risparmio di costi, e che non può certo essere ritenuta opera superflua), sia perché anche l'installazione di una autoclave da parte di uno o più condomini costituisce non una innovazione (Cass., sent. n. 10445 del 21.10.1998), ma una mera modifica consentita dall'art. 1102 cod. civ., perché non cambia la consistenza o la destinazione dell'impianto. Esclusa così la natura di innovazione, si deve pervenire alla conclusione che la trasformazione dell'impianto idrico nel sistema ad acqua diretta può essere approvato dall'assemblea con le maggioranze ordinarie, senza necessità di raggiungere l'unanimità.

### **Innovazione e uso: la problematica differenza**

Nella prassi si presentano notevoli problemi riguardo alla individuazione dei tratti caratteristici delle innovazioni condominiali e delle modalità di uso delle parti comuni che ne comportano una alterazione e quindi nella distinzione fra le due figure.

Le innovazioni condominiali sono dotate di una specifica disciplina, contenuta negli artt. 1120-1121 cod. civ., mentre l'uso delle parti condominiali è regolato dalla disposizione sull'uso delle cose comuni prevista dall'art. 1102 cod. civ. per effetto del rinvio disposto dall'art. 1139 cod. civ., norma di chiusura della disciplina condominiale. La legge 220/2012 di riforma del condominio, pur modificando in maniera considerevole le precedenti disposizioni, non ha inciso su questa situazione e quindi mantengono la loro validità i risultati dell'elaborazione giurisprudenziale precedente alla riforma.

Il codice civile nella disciplina sulle innovazioni nel condominio non detta la definizione della nozione di innovazione, che così è stata elaborata dalla giurisprudenza; e, secondo l'orientamento consolidato, l'innovazione è costituita da qualsiasi opera nuova che alteri in tutto o in parte la cosa comune eccedendo i limiti della conservazione, dell'ordinaria amministrazione e del godimento della cosa e che importi una modificazione materiale della forma e della sostanza della cosa medesima (Cass., sent. n. 2846 del 7.5.1982). Tuttavia non ogni mutamento è idoneo a configurare l'innovazione in senso tecnico-giuridico, ma solo quella modificazione materiale che altera la entità sostanziale della cosa comune o ne muta la destinazione originaria, nel senso che l'innovazione dà luogo ad un "qualcosa di nuovo" ("*aliquid novi*") secondo la tradizionale definizione in lingua latina) avente funzione e destinazione diverse da quelle originarie (Cass., sent. n. 5101 del 20.8.1986). Invece, sempre secondo la distinzione elaborata dalla giurisprudenza consolidata, tutte le modificazioni della cosa comune o delle sue parti, eseguite dal singolo condomino per realizzare un suo uso particolare diretto a un migliore e più intenso godimento della cosa medesima, costituiscono una esplicitazione consentita del diritto di proprietà previsto dall'art. 1102 cod. civ., qualora non implicino alterazioni della

consistenza e della destinazione del bene e non pregiudichino i diritti di uso e godimento degli altri condomini (Cass., sent. n. 1911 del 23.2.1987).

I limiti principali da rispettare nel godimento della cosa comune sono il divieto di alterare la destinazione della cosa medesima e il divieto di precludere agli altri condomini di farne parimenti uso secondo il loro diritto (Cass., sent. n. 9644 del 29.12.1987).

L'uso del bene da parte del condomino, nei rispetto di tali limiti, può avere luogo anche in modo particolare e diverso da quello praticato dagli altri compartecipanti (Cass., sent. n. 6192 del 28.11.1984); ma in ogni caso l'uso più intenso o diverso da parte di uno dei partecipanti alla comunione rispetto agli altri non vale di per sé a mutare il titolo del possesso e quindi ad attrarre la cosa comune o parte di essa nella disponibilità del singolo comunista (Cass., sent. n. 319 del 24.1.1985).

È stato precisato che ciascun comproprietario ha il diritto di trarre dal bene comune una utilità maggiore e più intensa di quella che ne viene ottenuta dagli altri comproprietari, purché non venga alterata la destinazione del bene o compromesso il diritto al pari uso da parte di questi ultimi e che, per stabilire se l'uso più intenso da parte del singolo sia da ritenere consentito ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., non si deve avere riguardo all'uso concreto fatto della cosa dagli altri condomini in un determinato momento, ma a quello potenziale in relazione ai diritti di ciascuno. L'uso si deve ritenere in ogni caso consentito, quando l'utilità aggiuntiva, tratta dal singolo comproprietario dall'uso del bene comune, non sia diversa da quella derivante dalla destinazione originaria del bene e sempre che tale uso non dia luogo a servitù a carico del suddetto bene comune (Cass., sent. n. 10453 del 1.8.2001).

Ma la differenza fra la modifica che costituisce una innovazione e quella che rientra nell'uso del bene condominiale, semplice in teoria, lo è molto meno nell'applicazione pratica.

Alcune decisioni hanno chiarito meglio la differenza (ma si potrebbe invece dire il rapporto) fra innovazioni e uso.

La Suprema Corte ha affermato che nel condominio le innovazioni a cui fa riferimento l'art. 1120 cod. civ. non corrispondono alle modificazioni, a cui si riferisce l'art. 1102 cod. civ., dal momento che le prime sono costituite da opere di trasformazione, le quali incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà del condomino in ordine alla migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa, facoltà che incontrano solo i limiti indicati nello stesso art. 1102 cod. civ.; e che le opere che comportano il mutamento dell'originaria destinazione del bene comune, vengono a costituire una vera e propria innovazione, in quanto rappresentano non una forma di utilizzo più intenso della parte di bene comune interessata, ma una trasformazione della destinazione del bene comune a danno di un altro comproprietario (Cass., sent. n. 54 del 3.1.2014).

In precedenza era già stato chiarito che l'art. 1120 cod. civ., nel richiedere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, mira essenzialmente a disciplinare l'approvazione di innovazioni che comportino una spesa da ripartire fra tutti i condomini su base millesimale; e che invece nel caso in cui non si debba fare luogo a un riparto di spesa, perché questa era stata assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale prevista dall'art. 1102 cod. civ., che contempla anche le innovazioni e secondo la quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, apportando a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa medesima (Cass., sent. n. 5220 del 13.11.1978; sent. n. 3508 del 10.4.1999 e sent. n. 1781 del 12.2.1993).

Così in tali approfondite decisioni la distinzione fra innovazioni e uso del bene condominiale non è

stata basata soltanto sulla modifica dell'essenza della cosa comune con conseguente alterazione dell'originaria funzione e destinazione, ma è stata ricondotta alla modalità di riparto della spesa, evidenziando che l'art. 1102 cod. civ. contempla, oltre all'uso, anche le innovazioni.

In base a questi principi sono state considerate ipotesi di uso del bene comune che è consentito:

- › il prolungamento della corsa dell'ascensore dell'edificio, dal terzo al quarto piano (Cass., sent. n. 24006 del 27.12.2004);
- › la collocazione del servoscala nel vano scala condominiale da parte di un condomino in precarie condizioni di salute (Cass., sent. n. 25872 del 21.12.2010).

Sono stati invece giudicati vietati sia come uso che innovazione:

- › la stabile occupazione di una determinata superficie dell'area comune condominiale, utilizzata in parte come strada di comunicazione con la pubblica via ed in parte come cortile, da parte di un condomino, autorizzato dalla delibera dell'assemblea ad installare, a servizio del proprio laboratorio, un macchinario sul cortile del fabbricato (Cass., sent. n. 23608 del 6.11.2006);
- › la trasformazione del tetto dell'edificio in terrazza ad uso esclusivo del singolo condomino (Cass., sent. n. 972 del 19.1.2006);
- › l'installazione nel cortile comune da parte di alcuni condomini, di serbatoi idrici al servizio esclusivo di singoli appartamenti, quando non consenta di soddisfare anche le potenziali, analoghe esigenze dei rimanenti partecipanti alla comunione (Cass., sent. n. 13752 del 14.6.2006);
- › l'accordo deliberato in assemblea - relativamente ad un garage condominiale idoneo a contenere un numero di auto uguale a quello dei condomini, ma dotato di posti di differenti dimensioni e accessibilità - secondo cui i condomini titolari delle quote millesimali maggiori avevano diritto di preferenza nella scelta rispetto ai condomini titolari delle quote millesimali minori, dato che non è legittimo un criterio di utilizzo che impedisce il pari uso del garage a tutti i condomini (Cass., sent. n. 26226 del 7.12.2006);
- › la trasformazione di una sola parte del tetto in terrazza ad uso esclusivo del singolo condomino (Cass., sent. n. 5753 del 12.3.2007);
- › l'escavazione in profondità nel sottosuolo, perchè tale opera costituisce innovazione lesiva del diritto di comproprietà, in quanto priva i condomini medesimi dell'uso e del godimento di una parte comune dell'edificio (Cass., sent. n. 4965 del 2.3.2010);
- › l'occupazione, senza l'autorizzazione assembleare, del tetto comune con vasi e fioriere da parte di un condomino (Trib. Genova 20.6.2012);
- › l'applicazione ai cancelli di ingresso di un edificio condominiale di un sistema di apertura automatizzato (Trib. Monza 19.12.1984);
- › l'installazione di tende da sole da parte di uno dei condomini sulle parti di muro del condominio corrispondenti ai piani degli altri proprietari (Cass., sent. n. 6229 del 24.10.1986);
- › le modifiche alla recinzione del cortile comune da parte del condomino proprietario della limitrofa proprietà esclusiva, quando le modifiche gli consentano di trarre dal bene comune una particolare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini compresa l'apertura di un varco di accesso dal cortile condominiale alla sua proprietà esclusiva, purché tale varco non impedisca agli altri condomini di continuare ad utilizzare il cortile come prima (Cass., sent. n. 42 del 5.1.2000);
- › gli interventi sul muro comune come l'apertura di una finestra o di vedute, l'ingrandimento o lo spostamento di vedute preesistenti, la trasformazione di finestre in balconi (Cass., sent. n. 53 del 3.1.2014);
- › l'apertura di finestre oppure la trasformazione di luci in vedute su un cortile comune da parte dei

singoli condomini (Cass., sent. n. 13874 del 9.6.2010);

- › l'apertura di un varco nel muro perimetrale che metta in comunicazione l'appartamento di un condomino con altra unità immobiliare attigua di proprietà del medesimo condomino, che fa parte di un diverso edificio condominiale (Cass., sent. n. 3035 del 6.2.2009);
- › la costruzione, da parte di uno dei condomini, di una tettoia ancorata al muro perimetrale comune a copertura di alcuni posti auto ubicati all'interno della sua proprietà esclusiva, quando non contrasti con la destinazione del muro e non impedisca agli altri condomini di farne uso secondo la sua destinazione (Cass., sent. n. 7143 del 17.3.2008);
- › l'apertura, da parte di un condomino, di un varco nel muro divisorio per poter raggiungere un immobile di sua esclusiva proprietà, passando attraverso il cortile comune, quando tale varco permette l'accesso ad un suolo o un fabbricato estraneo al condominio (Cass., sent. n. 26796 del 19.12.2007);
- › l'utilizzo, da parte di un condomino, della canna fumaria dell'impianto comune di riscaldamento che sia stato disattivato dal condominio, per scaricare i fumi da una pizzeria (Cass., sent. n. 26737 del 6.11.2008);
- › l'abbassamento del soffitto del corridoio condominiale di accesso alle singole unità abitative, effettuato dal condomino nel tratto del corridoio in corrispondenza della soffitta del proprio appartamento (Cass., sent. n. 21246 del 10.10.2007).

### La sospensione dei servizi condominiali

L'art. 63, comma 3, disp. att. cod. civ., dopo la riforma introdotta dalla legge 220/2012, stabilisce che, in caso di mora nel pagamento dei contributi protrattasi per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato. La nuova disposizione è diretta a scoraggiare la morosità dei condomini attraverso la minaccia della sospensione dei servizi comuni indispensabili (come la fornitura dell'acqua, il riscaldamento e simili) per il normale utilizzo delle unità immobiliari, ma le prime decisioni giurisprudenziali hanno in parte deluso questa aspettativa e, al momento, le applicazioni iniziali non sono univoche.

Riguardo alla sospensione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato una prima decisione (Trib. Lecco, ord. 29.12.2014) ha stabilito che la circostanza che un condomino sia moroso da oltre un semestre, che detta morosità persista e che lo stesso condominio continui comunque a godere di tutti i servizi comuni, omettendo qualsiasi pagamento degli stessi, integra pienamente i presupposti applicativi dell'art. 63, comma 3, disp. att. cod. civ., come sostituito dall'art. 18 della legge 220/2012; e che di conseguenza deve essere accolta la domanda promossa dal condominio mediante il procedimento sommario previsto dall'art. 702-bis cod. proc. civ. e diretta ad ottenere l'autorizzazione dal Tribunale a sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni di riscaldamento ed acqua.

Nello stesso senso si è posto il Tribunale di Modena con l'ord. 5.6.2015, la quale ha stabilito che il disposto normativo dell'art. 63, comma 3, disp. att. cod. civ., attribuisce - in via di autotutela e senza ricorrere previamente al giudice - all'amministratore condominiale il potere di sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, e, dopo la modifica normativa che ha eliminato la previsione "*ove il regolamento lo consenta*", l'esercizio di tale potere configura un potere-dovere dell'amministratore condominiale il cui esercizio è legittimo

qualora la sospensione sia effettuata intervenendo esclusivamente sulle parti comuni dell'impianto e senza incidere sulle parti di proprietà esclusiva del condomino moroso.

Una terza decisione favorevole alla sospensione della fornitura d'acqua (in realtà non sospesa del tutto, ma soltanto ridotta) – effettuata però non da parte dell'amministrazione condominiale, bensì da parte dell'ente erogatore a causa della persistente morosità di alcuni condomini che impediva il regolare pagamento delle fatture - è quella del Tribunale di Alessandria, ord. 17.7.2015, nella quale, nel ricorso di di alcuni condomini facenti parte di un condominio moroso, che avevano provato di essere in regola con i pagamenti per il consumo di acqua secondo il rendiconto delle spese ordinarie, ha affermato che la circostanza che alcuni dei condomini avessero versato al condominio le loro quote relative alle spese ordinarie di gestione (comprese quelle relative al servizio idrico) attiene solo ai rapporti tra condomini, ma non assume nessun rilievo nei rapporti con un soggetto esterno e che nel rapporto giuridico esistente tra l'ente erogatore e il condominio, quindi, non si può ravvisare alcun adempimento parziale, dal momento che né i condomini non morosi avevano provveduto a pagare le loro quote del debito complessivo direttamente all'ente erogatore, né l'amministratore aveva provveduto a versare alla società fornitrice le somme versate da quei condomini nelle casse condominiali per il servizio idrico.

Altre decisioni hanno invece negato la legittimità della sospensione del servizio. Secondo il Trib. Brescia, ord. 29.9/10.10.2014, l'erogazione dell'acqua potabile non può essere sospesa dal momento che viene erogata non dal condominio, ma dalla impresa di somministrazione (che rimane l'unico soggetto titolare della relativa obbligazione) e che, per reagire alla morosità di taluno di loro, gli altri condomini possono unicamente decidere di passare dal sistema della utenza unica condominiale a quello delle utenze singole. Il Tribunale di Brescia ha inoltre aggiunto che, inoltre, dalla sospensione dell'acqua potabile deriverebbe un pregiudizio diretto e immediato alle condizioni di vita e salute correlate all'uso abitativo dell'unità immobiliare, violando così valori di rilievo costituzionale. Pure secondo il Trib. Torino, Sez. feriale, ord. 21.8.2014, non può essere concessa la sospensione dei servizi di riscaldamento e di acqua calda (e il conseguente diritto di accesso all'unità immobiliare del moroso per eseguire le opere necessarie per il distacco degli impianti), perché, seppure l'art. 63, comma 3, disp. att. cod. civ., preveda adesso la possibilità per l'amministratore di escludere il condomino moroso dalla fruizione di servizi comuni suscettibili di utilizzazione separata, non possono essere considerati tali il servizio di riscaldamento e di acqua calda, il cui distacco richiede costose opere edili di attuazione e comunque l'esperienza di una oggettiva CTU; e perché inoltre ciò comporterebbe un cambio di destinazione verso una delle unità immobiliari, che in ogni caso deve essere preceduta, ai sensi dell'art. 1117-ter cod. civ., da una assemblea autorizzativa da parte dei 4/5 delle quote dei partecipanti.

La problematica della sospensione può riguardare anche implicazioni di carattere penale e infatti la Corte di Cassazione penale ha confermato la condanna della Corte di appello che aveva dichiarato la responsabilità per il reato di esercizio arbitrario delle proprie ragioni sanzionato dall'art. 392 cod. pen. a carico di colui che, nella sua qualità di gestore di un *residence*, disattiva la corrente elettrica all'unità abitativa di un condomino moroso nel pagamento di utenze condominiali; secondo la Suprema Corte l'imputato, sebbene non si tratti del rappresentante della società che amministra il condominio, si deve ugualmente considerare come il gestore di quest'ultimo quando agisce in maniera costante per conto della suddetta società, provvedendo direttamente a pagare le spese condominiali e le utenze elettriche (Cass. pen., sent. n. 47276 del 5.11.2015).

### **L'indennizzo al condomino per l'opera di utilità collettiva**

La Corte di Cassazione ha chiarito, con sent. n. 25292 del 16.12.2015, che in una situazione di coesistenza di due diritti – corrispondenti, da un lato, a quello del condominio di eseguire opere, imposte dalla Pubblica amministrazione, di consolidamento delle strutture portanti della proprietà comune e, dall'altro lato, a quello dei singoli condomini di non vedere menomato il godimento dei propri diritti di proprietà esclusiva sulle rispettive unità immobiliari che si trovano nell'edificio condominiale - l'obbligo di indennizzare il condomino danneggiato dall'esecuzione delle opere costituisce la soluzione adottata dall'ordinamento giuridico per contemperare e comporre i due interessi in contrasto, nessuno dei quali è interamente sacrificabile all'altro; con la conseguenza che, qualora l'Autorità ordini l'esecuzione di opere di consolidamento dell'edificio che provocano la limitazione del diritto di proprietà relativo ad una unità esclusiva, al condomino danneggiato nella sua proprietà esclusiva deve essere riconosciuto un compenso equivalente al sacrificio sopportato, in modo da evitare che il peso del pregiudizio gravi interamente ed esclusivamente sulla sua sfera giuridica.

Trova così applicazione il principio di giustizia distributiva, per effetto del quale l'onere derivante dalla produzione di una utilità collettiva nell'interesse di tutti i condomini deve essere proporzionalmente distribuito tra tutti i comunisti e non deve gravare solo sul singolo condomino, la cui proprietà esclusiva risulti menomata a seguito e per effetto della realizzazione delle opere dirette a consolidare l'edificio condominiale pericolante. Secondo la Corte si tratta di un principio che trova il suo fondamento nella protezione della proprietà privata (prevista dall'art. 42 della Costituzione e dall'art. 1 del Protocollo addizionale alla Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali, emendato dal prot. n. 11) e, inoltre, nell'art. 2041 cod. civ. (sull'indennizzo dovuto in caso di arricchimento senza causa), il quale, formulato nei termini di una clausola generale, sanziona gli spostamenti patrimoniali non giustificati, vale a dire quelli che si risolvono in un ingiustificato arricchimento di un soggetto a danno di un altro.

In sostanza non sussiste una arbitraria dilatazione delle ipotesi di obbligazioni previste dalla legge, in quanto l'espressione "ordinamento giuridico" che accompagna, nell'art. 1173 cod. civ. (secondo cui sono fonti delle obbligazioni il contratto, il fatto illecito e qualunque altro atto o fatto idoneo a produrle in conformità dell'ordinamento giuridico), il riferimento al terzo tipo di fonti delle obbligazioni, vale a dire quelle che derivano da ogni altro atto o fatto idoneo a produrle in conformità dell'ordinamento giuridico, non si risolve in una semplice indicazione riassuntiva di un elenco chiuso costituito da tutte le altre fonti, diverse dal contratto o dal fatto illecito, nominate ovvero espressamente disciplinate dal legislatore, ma consente di fare ricorso all'analogia e, quindi, ammette la possibilità che taluni accadimenti, ulteriori rispetto a quelli previsti dalle specifiche disposizioni della legge, siano considerati idonei alla produzione di obbligazioni alla luce dei principi e dei criteri desumibili dall'ordinamento, considerato nella sua interezza e complessità e nella sua evoluzione.

Il richiamo, che viene fatto nella sentenza, al principio di giustizia distributiva, con riferimento ai rapporti condominiali appare per la prima volta. Non si ricordano infatti citazioni di un principio con lo stesso nome nelle sentenze emesse finora in tema di disciplina condominiale, mentre in tempi recenti è stato invece enunciato il diverso principio di solidarietà nei rapporti condominiali (secondo cui la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica automaticamente il contemperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali) in una decisione relativa alla legittimità dell'installazione di un

ascensore nelle parti comuni (Cass., sent. n. 18334 del 25 ottobre 2012) e in altre precedenti pronunzie relative all'uso dei beni comuni e alla legittimità per i singoli condomini di trarre da essi la più intensa utilizzazione, all'unica condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri (Cass., sent. n. 21256 del 5 ottobre 2009), alla tutela del decoro architettonico di un edificio (Cass., sent. n. 17208 del 24 giugno 2008) e alla modifica di beni comuni consistenti nell'apertura di un varco nella recinzione condominiale con apposizione di un cancello per mettere in comunicazione uno spazio comune con una strada aperta al passaggio pubblico (Cass., sent. n. 8808 del 30 maggio 2003); in tutte le suddette occasioni il richiamo al principio di solidarietà condominiale ha consentito di affermare la regola secondo cui la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica automaticamente il contemperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi della convivenza che è propria dei rapporti condominiali e comporta un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione.

Ancora diverso è poi il richiamo ai principi costituzionali, come quello della funzione sociale della proprietà dettato dall'art. 42, comma 2, Cost., in quanto in tal caso la regola applicativa consegue al disposto di un precetto espressamente e specificamente previsto dalla Costituzione; e considerazioni analoghe valgono pure per quanto riguarda i principi contenuti nella Convenzione Europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali.

Enunciato invece nei termini che si sono detti, il principio di giustizia distributiva assume una rilevanza del tutto peculiare e consente così di individuare soluzioni innovative nei contrasti di diritti (e di interessi) fra le parti, con tutte le conseguenze e i limiti tuttavia che sono tipici della elaborazione giurisprudenziale e dell'applicazione dei principii che in tal modo vengono a formarsi.

### Le barriere architettoniche

La normativa sulle barriere architettoniche negli edifici privati (legge 13 del 9.1.1989 e regolamento di attuazione D.M. 236 del 14.6.1989) ha prodotto una strana situazione. Destinata, con ogni evidenza, a favorire con misure di vario genere (compresa una maggioranza agevolata prevista dall'art. 2, comma 2, ha dapprima visto una applicazione molto rigida dei limiti da essa stessa previsti per l'approvazione delle relative delibere, non tanto nella giurisprudenza di merito, quanto in quella della Corte di Cassazione, che di fatto ne ha sminuito parecchio l'efficacia. Una importante decisione emessa in materia dalla Corte Costituzionale ha richiamato lo *ratio* e le finalità della legge 13/1989 (Corte Cost., sent. n. 167 del 10.5.1999) e, dopo di essa, si registra un deciso cambiamento anche della giurisprudenza di legittimità. Ma a distanza di più di venticinque anni dall'entrata in vigore della legge speciale, assistiamo ancora a decisioni altalenanti in materia. L'iniziale suddivisione nei due orientamenti (il primo favorevole all'applicazione estensiva della normativa e il secondo invece propenso ad una applicazione rigida dei vincoli da essa pure previsti riguardo alle deliberazioni assembleari approvate con la maggioranza agevolata) - continua a sussistere, come dimostrano pure le più recenti decisioni emesse in materia, che sono ben rappresentative di questa situazione. La Corte di Cassazione ha deciso, con sent. n. 16468 del 5.8.2015, che l'impugnazione della delibera che aveva approvato la costruzione di un ascensore nel vano scale mediante il taglio e la riduzione della scala condominiale va respinto sulla base della propria giurisprudenza relativa all'identificazione del limite all'immutazione della cosa comune, previsto dall'art. 1120, comma 2, cod. civ., secondo cui il concetto della sua inservibilità non può consistere nel semplice disagio

subìto rispetto alla sua normale utilizzazione (che è coesistente al concetto di innovazione), ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della cosa comune secondo la sua naturale fruibilità, come già affermato da Cass., sent. n. 15308 del 12.7.2011, mentre, per un altro verso, in sede di verifica ai sensi dell'art. 1120, comma 2, cod. civ. dall'attitudine dell'installazione di un ascensore a recare pregiudizio all'uso o godimento delle parti comuni da parte dei singoli condomini, è necessario tenere conto anche del principio di solidarietà condominiale, per effetto del quale la coesistenza di più unità immobiliari in un unico fabbricato implica di per sé il contemperamento, al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali, di vari interessi, tra i quali si deve includere anche quello delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche, oggetto, peraltro, di un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione, da parte loro, degli edifici interessati, come era stato già affermato pure dalla Cassazione con la sent. n. 18334 del 15.10.2012 e da altre pronunzie successive. E così ha ribadito che il diritto delle persone disabili all'eliminazione delle barriere architettoniche costituisce un diritto fondamentale che prescinde dall'effettiva utilizzazione dell'edificio da parte dei disabili e quindi le disposizioni di legge devono essere applicate anche nel caso in cui nel fabbricato non vi siano disabili, mentre la loro eventuale presenza non fa altro che rafforzare l'obbligo di applicazione della disciplina, senza però costituirne la condizione essenziale.

La stessa Corte di Cassazione, con una sentenza successiva, ha richiamato il principio di solidarietà condominiale e lo ha applicato ad un caso di installazione di un servoscala in un edificio (Cass., sent. n. 3858 del 26.2.2016).

Nella sua motivazione la Suprema Corte ha innanzitutto rilevato che nelle controversie in materia di uso di dispositivi finalizzati all'eliminazione delle barriere architettoniche (disciplinati dalla legge 13/1989, art. 2, comma 2), tra i quali è compreso il servoscala, la legittimazione a resistere in giudizio ed il correlato interesse devono essere riconosciuti in capo agli eredi del portatore di *handicap* nel cui interesse il dispositivo era stato pure installato. Nel merito della questione ha poi ricordato che la finalità pubblicitica sottesa alla normativa relativa alla eliminazione delle barriere architettoniche, che costituisce a sua volta espressione del principio di solidarietà, determina l'irrelevanza, ai fini della installazione di dispositivi inamovibili di accesso negli edifici, dell'esistenza di condomini disabili (così come ad analoga conclusione era già prevenuta la decisione Cass., sent. n. 18334 del 15.10.2012, relativa però all'ascensore) e in tal modo impedisce di configurare il diritto al mantenimento e all'uso dei dispositivi cosiddetti provvisori, qualora siano già stati installati, come un diritto personale ed intrasmissibile che compete solo al condomino disabile e che si estingue con la morte dello stesso; infatti la normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche persegue, attraverso la tutela dell'interesse particolare dell'invalido, un interesse generale alla accessibilità agli edifici.

La Cassazione ha poi aggiunto che, con riferimento alla installazione degli impianti cosiddetti provvisori come i servo scala, l'art. 2, comma 2, della legge 13/1989, prevede una forma di autotutela, consentendo al portatore di *handicap* di superare il rifiuto del condominio e di installare a sue spese servo scala o altre strutture mobili, ovvero di modificare l'ampiezza delle porte d'accesso; e che, ai fini della installazione del dispositivo contro la barriera risulta pertanto necessaria la presenza di un soggetto residente portatore di *handicap*, anche al fine di poter percepire l'erogazione di contributi pubblici; ma che, sebbene la genesi dell'innovazione in autotutela sia strettamente legata alla presenza della persona affetta da minorazione, non vale lo stesso per l'utilizzo del

dispositivo, che può servire contemporaneamente altri soggetti che vivono nel medesimo condominio, dato che in ogni caso la funzione di superamento della barriera - realizzata mediante il contributo pubblico - non viene meno quando manca la persona nel cui interesse il dispositivo è stato installato e quindi va esclusa la configurabilità di un "diritto personalissimo" all'uso dell'impianto, con conseguente legittimazione a proseguire il processo da parte degli eredi del portatore di *handicap* diventati gli attuali condomini, nonché potenziali utilizzatori dello stesso. Per quanto riguarda la giurisprudenza di merito anche la sent. n. 174 del 19.1.2016 del Tribunale di Firenze, nel dichiarare la legittimità della installazione di un ascensore nell'edificio richiesto da un portatore di *handicap*, ha richiamato il principio di solidarietà condominiale, spiegando che esso determina il necessario contemperamento degli interessi dei condomini.

E, pur senza richiamare il principio di solidarietà condominiale, la sent. n. 12721 del 12.12.2015 del Tribunale di Milano, ha dichiarato nulla la delibera che aveva disatteso la richiesta di prolungamento della corsa dell'ascensore già esistente dal piano attuale a quello superiore, in considerazione del fatto che non è necessaria una delibera che autorizzi il singolo condomino ad effettuare un uso più intenso del bene comune.

Ma la Corte di Cassazione con una successiva sentenza, ha invece dichiarato (Cass., sent. n. 4726 del 10.3.2016) illegittima l'installazione di una ascensore esterno perché la sua gabbia limitava la visuale delle finestre degli appartamenti di una condomina.

I giudici della Suprema Corte hanno ritenuto che la delibera fosse nulla in quanto, nel condominio di edifici, i poteri dell'assemblea, fissati tassativamente dall'art. 1135 cod. civ., non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni che a quelle esclusive, a meno che una simile invasione sia stata da loro specificamente accettata o nei singoli atti di acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio che la preveda, come già affermato dalla Cassazione con la sent. n. 26468 del 14.12.2007; e inoltre l'occupazione di parte del suolo comune, costituito dalla base della gabbia, travalicava il limite entro il quale ciascun partecipante alla comunione può, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., servirsi della cosa comune, come già affermato dalla cassazione con sent. n. 4372 del 4.3.2015; sent. n. 10699 del 14.12.1994 e sent. n. 5132 del 26.7.1983.

E nello stesso senso è stato (Cass., sent. n. 13358 del 28.6.2016) giudicato illegittimo l'ascensore realizzato in un cortile interno di proprietà esclusiva senza rispettare le distanze legali rispetto alla finestra dell'edificio limitrofo, evidenziando la mancanza dei presupposti per l'applicazione della normativa sulla eliminazione delle barriere architettoniche in quanto l'opera era stata realizzata non all'interno di un cortile comune, ma in un cortile di proprietà esclusiva; infatti l'art. 3, comma 1, della legge 13/1989 contempla, oltre ai cortili comuni o in uso comune a più fabbricati, anche i cortili interni indipendentemente dal regime dominicale, ma l'obbligo di rispettare le distanze deriva, nella fattispecie in esame, dal comma 2 del suddetto articolo.

Anche in questo caso vi sono dei riscontri pure nella giurisprudenza di merito recente. È stato deciso che è nulla la delibera con cui viene approvata l'installazione di un ascensore nel caso in cui vengano violate le norme di sicurezza e stabilità dell'edificio, in quanto innovazione vietata (Trib. Torino, sent. n. 3393 del 14.6.2016).

E inoltre che è pure nulla la delibera con cui viene approvata l'installazione di un ascensore nel caso in cui comporti inconvenienti alla concreta fruibilità delle rampe delle scale comuni, nonostante il progetto sia conforme alla normativa vigente (Trib. Roma, sent. n. 11062 del 31.5.2016).

### **L'impianto fognario e la responsabilità per danni**

Una interessante decisione della Suprema Corte ha affrontato di recente l'inconsueto problema dei danni subiti da un condomino a seguito di un rigurgito della fognatura; in proposito la Corte di Cassazione ha affermato - con sent. n. 13945 del 7.7.2016 - che gli impianti fognari, da chiunque realizzati, una volta inseriti nel sistema delle fognature comunali, rientrano nella sfera di controllo dell'ente pubblico che, come custode, risponde, ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., dei danni causalmente collegati alla cosa, salva la prova del fortuito; mentre il concorrente apporto causale di un terzo, rilevante soltanto in sede di eventuale regresso, in base ai principi della responsabilità solidale, non vale a diminuire la responsabilità del custode nei confronti del danneggiato, salvo che non integri il fortuito; e inoltre in tema di responsabilità extracontrattuale, se il danno subito da un condomino è causalmente imputabile al concorso del condominio e di un terzo, al condomino che abbia agito chiedendo l'integrale risarcimento dei danni solo nei confronti del terzo, il risarcimento non può essere diminuito in ragione del concorrente apporto causale colposo imputabile al condominio, perché in tal caso si applica non l'art. 1227, comma 1, cod. civ., ma l'art. 2055, comma 1, cod. civ., il quale prevede la responsabilità solidale degli autori del danno.

Inoltre è stato deciso che il comune che non esegue una accurata manutenzione delle fogne deve rispondere per i danni in caso di alluvione dal momento che la possibilità di invocare il caso fortuito (o la forza maggiore) si deve ritenere ammessa nel solo caso in cui il fattore causale estraneo al soggetto danneggiante abbia un'efficacia di tale intensità da interrompere *tout court* il nesso eziologico tra la cosa e l'evento lesivo, di tal che esso possa essere considerato una causa sopravvenuta da sola sufficiente a determinare l'evento; infatti un temporale di particolare forza ed intensità, protrattesi nel tempo e con modalità tali da uscire fuori dai normali canoni della meteorologia, può, in astratto, integrare gli estremi del caso fortuito o della forza maggiore, con esclusione dell'ipotesi in cui sia stata accertata l'esistenza di condotte astrattamente idonee a configurare una (cor)responsabilità del soggetto che invoca l'esimente in questione (Cass., sent. n. 5877 del 24.3.2016).

## AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

# Amministratore, nomina e durata dell'incarico

L'art. 1129 cod. civ., sulla nomina, revoca e obblighi dell'amministratore, ha subito notevoli modificazioni per effetto della legge di Riforma 220/2012 e nella sua nuova versione, riguardo alla nomina, prevede adesso (comma 10) che l'incarico di amministratore ha la durata di un anno e che si intende rinnovato per eguale durata.

### La durata dell'incarico

Nella sua precedente versione (pre Riforma), l'art. 1129 cod. civ. stabiliva soltanto che la durata dell'incarico dell'amministratore fosse di un anno.

Mentre in precedenza si faceva espressa menzione a un incarico annuale, adesso si fa pure riferimento a un incarico che ha la durata di un anno, ma che *“si intende rinnovato per eguale durata”*.

Risulta, però, evidente l'ambiguità della nuova formulazione: la nuova durata dell'incarico fissata in un anno (come era peraltro stabilito pure in precedenza), ma che adesso *“si intende rinnovato per eguale durata”*, sembrerebbe indicare in sostanza una durata di norma biennale dell'incarico con esclusione del caso della revoca disposta dall'assemblea che può essere comunque deliberata in ogni tempo, ai sensi del successivo comma 11 dell'art. 1129.

Da tempo si ravvisava l'opportunità di prevedere la nomina almeno biennale dell'amministratore, sia per favorire una migliore efficacia della gestione amministrativa (più facile da conseguire nel lungo periodo invece che in quello breve) sia per semplificare il processo gestionale, evitando la necessità della sistematica conferma annuale, dal momento che la figura dell'amministratore non può mancare laddove la nomina sia obbligatoria (vale a dire quando i condomini siano più di otto, come dispone il nuovo testo dell'art. 1129, comma 1, cod. civ.); e ciò mantenendo sempre la possibilità di revocare l'amministratore, qualora l'assemblea ne ravvisi la necessità o l'opportunità.

Ma l'ambigua formulazione adottata nella nuova disposizione ha fatto (legittimamente) sorgere il dubbio che essa, se vuole differire davvero dalla previsione precedente, possa prevedere una delle seguenti situazioni:

- › che l'incarico di regola duri un anno soltanto e, alla scadenza dell'anno, l'amministratore debba essere nominato nuovamente;
- › che l'incarico duri un anno con rinnovo au-

tomatico per un ulteriore secondo anno, perché l'art. 1129, comma 10, afferma adesso che l'incarico dell'amministratore *"ha durata di un anno e si intende rinnovato per uguale durata"*;

- › che l'incarico duri un anno, ma che, per effetto della previsione del rinnovo automatico per una eguale durata annuale, possa protrarsi, anche in mancanza di una delibera di conferma, addirittura da un anno all'altro, fino a una eventuale revoca dell'incarico dell'amministratore approvata dall'assemblea.

In questa situazione di incertezza è intervenuta una prima decisione giurisprudenziale, secondo cui la durata in carica dell'amministratore è di due anni, salva sempre la possibilità che l'assemblea ne deliberi, prima della scadenza del secondo anno, la revoca (Trib. Milano, ord. 2-7 ottobre 2015 (R.Vol.6988/2015)). La motivazione è davvero essenziale affermandosi soltanto che l'omesso inserimento all'ordine del giorno dell'assemblea della nomina dell'amministratore non comporta alcuna irregolarità, ma è conforme alla nuova disciplina sul condominio introdotta dalla legge 220/2012, la quale prevede in sostanza la durata in carica dell'amministratore per un anno tacitamente prorogabile per un altro anno, salvo delibera di revoca assunta dall'assemblea medesima.

Dalla decisione del Tribunale milanese consegue così che la nomina dell'amministratore deve essere inserita all'ordine del giorno alla scadenza non del primo anno, ma solo del secondo anno e quindi, di norma, la durata dell'incarico, nel suo complesso, di fatto risulta biennale; permane però il potere dell'assemblea di revocare l'amministratore prima del termine annuale o biennale del suo incarico, anche in base all'attuale disciplina.

La durata biennale dell'incarico dell'amministratore rappresenta, come si è detto, una facilitazione per l'attività dell'amministratore,

il quale adesso - riguardo agli attuali molteplici e complessi adempimenti previsti dalla normativa condominiale post-riforma - di regola può eseguire questi adempimenti con l'aspettativa di usufruire dei frutti di tale attività preparatoria per una durata del suo incarico superiore al solo anno iniziale.

Successivamente alla sentenza del Tribunale di Milano, sono state emesse sempre nello stesso senso:

- › Trib. Taranto, sent. 10 dicembre 2015, secondo cui, dopo la legge 220/2012 - che nel raccordo tra l'art. 1135, comma 1, n. 1, cod. civ. e l'art. 1129, comma 10, cod. civ. mostra di avere optato per un durata biennale dell'incarico - è stato reputato che la conferma si verifica quando, alla scadenza del secondo anno l'assemblea ribadisca, formalmente ed espressamente, la scelta con un atto (la conferma) che si sostanzia in una "nuova" nomina alle stesse condizioni del precedente contratto di mandato e per lo stesso periodo, che è quello indicato dall'art. 1129, comma 10, cod. civ., vale a dire un anno con rinnovo automatico in difetto di disdetta;
- › Trib. Cassino, decreto 21 gennaio 2016 (R.Vol. 1251/2015), secondo cui - a norma di quanto disposto dall'art. 1129, comma 10, cod. civ. - l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata; e pertanto, non c'è alcuna necessità di convocare l'assemblea per decidere se rinnovare o meno l'incarico all'amministratore, salva sempre la facoltà per la medesima di deliberarne la revoca;
- › App. Venezia, ord. 14 gennaio 2015 (R.Vol. 364/2014), secondo cui, anche se manca la maggioranza per la conferma dell'amministratore in carica, non è automatico che il giudice debba nominarne uno nuovo e con riferimento agli art. 1129 e 1135 cod. civ. è possibile ricorrere al Giudice per la nomina dell'amministratore solo qualora il condo-

minio ne sia sprovvisto, dovendo escludere i casi in cui comunque vi sia un legittimo amministratore in carica;

- › Trib. Brescia, ord. 15 aprile 2016 (R.Vol. 5103/2015) che ha confermato la tesi del rinnovo dell'amministratore dopo il primo anno, a pieni poteri, senza il raggiungimento del *quorum* dei 500 millesimi e metà più uno degli intervenuti e senza dover inserire il punto all'ordine del giorno alla scadenza del primo anno di mandato; in essa si specifica che l'intervento del Tribunale in sede di volontaria giurisdizione è possibile solo quando l'amministratore sia dimissionario o revocato dalla carica o per uno dei motivi indicati dall'art. 1129, comma 11, e l'assemblea non provveda alla nomina; e si chiarisce, inoltre, che gli effetti della nomina cessano comunque alla fine dei 730 giorni, legittimando l'amministratore al compimento delle sole attività previste dall'art. 1129, comma 8, cod. civ.

Merita di essere infine accennata anche la questione della disciplina relativa alla conferma dell'incarico dell'amministratore.

Terminato il suo periodo di gestione, l'amministratore può essere confermato oppure può essere revocato dall'assemblea.

Per la nomina o per la revoca dell'amministratore l'art. 1136, comma 4, cod. civ. richiede una maggioranza specifica (stabilendo che «le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore ... devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo»), il quale fa riferimento alle deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio). Nulla, invece, si stabilisce per quanto riguarda la maggioranza necessaria per la conferma dell'amministratore.

Per questo motivo in passato erano state emesse alcune decisioni di merito - in totale

contrasto col principio giurisprudenziale che era sempre stato rispettato fino a quel momento - secondo cui, per la riconferma dell'amministratore condominiale, non è necessaria la medesima maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 4, cod. civ. per la nomina dell'amministratore, trovando invece applicazione la maggioranza semplice disciplinata dagli (allora) commi 2 e 3 dell'art. 1136.

Le motivazioni delle due sentenze (Trib. Roma, sent. n. 10701 del 15 maggio 2009 e Trib. Bologna, 17 settembre 2009) sono quasi identiche e si basano sulla considerazione fondamentale che la delibera che ha per oggetto la nomina dell'amministratore e la delibera che ha invece per oggetto la riconferma dell'amministratore sono sottoposte a disposizioni normative diverse (sempre con riferimento alla disciplina antecedente alla riforma), vale a dire l'art. 1135, n. 1, sulle competenze dell'assemblea per quanto riguarda la conferma dell'amministratore, e l'art. 1136, comma 4, con la sua maggioranza qualificata per quanto riguarda la nomina dell'amministratore, che però non menziona anche la conferma.

Partendo dall'osservazione che la nomina (o la revoca) dell'amministratore sono espressamente menzionate nell'art. 1136, comma 4, mentre la conferma dell'amministratore figura solo nell'art. 1135, n. 1, il Tribunale di Roma ha tratto la conseguenza, per la sola ipotesi della conferma dell'amministratore in carica, della sufficienza (ovviamente solo in seconda convocazione) della maggioranza ordinaria prevista dal comma 3 dell'art. 1136, rilevando che la conferma dell'amministratore in carica è fattispecie ben diversa da quella della nomina e della revoca, in quanto costituisce la rielezione dello stesso nella carica precedentemente ricoperta.

A sua volta il Tribunale di Bologna ha pure ritenuto applicabile alla conferma dell'amministratore il disposto combinato dell'art. 1135

n. 1 e dell'art. 1136, commi 2 e 3, rilevando che la distinzione fra il concetto di conferma e di nomina dell'amministratore non è puramente nominalistica, dato che il primo presuppone una continuità nel rapporto fiduciario che non si riscontra nel secondo, che comporta invece una novità.

Tuttavia, come si è detto, fino alla emissione delle due sentenze ricordate la giurisprudenza - sia di legittimità sia di merito - aveva applicato sempre il principio secondo cui anche per la riconferma dell'amministratore condominiale è necessario che la delibera raggiunga la maggioranza qualificata prevista dall'art. 1136, comma 4 (Cass., sent. n. 71 del 5 gennaio 1980; Trib. Pavia, 30 novembre 1985 e 23 maggio 1988; Trib. Monza, 19 febbraio 1986; Trib. Milano, 17 giugno 1991; Cass., sent. n. 4269 del 4 maggio 1994).

Peraltro, anche dopo la riforma apportata dalla legge 220/2012 si è aggiunta una ulteriore pronunzia a favore dell'orientamento più innovativo, con la quale è stato deciso che è legittima la delibera con cui viene approvata la conferma dell'amministratore con una maggioranza di soli 421 millesimi, dal momento che la conferma dell'amministratore costituisce una fattispecie diversa da quella disciplinata dal codice civile riguardo alla nomina e alla revoca, in quanto con la conferma si consolida un rapporto fiduciario già instaurato (Trib. Palermo, ord. 29 gennaio 2015).

### **La "persona che svolge funzioni analoghe all'amministratore"**

Tra le nuove previsioni introdotte nell'art. 1129 cod. civ. dalla legge di Riforma 220/2012, figura il comma 6, secondo cui in mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, deve essere affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

In proposito va allora osservato che, seppure testualmente sia previsto l'obbligo della nomina dell'amministratore solo quando i condomini sono più di otto (art. 1129, comma 1, cod. civ.), in realtà, nonostante il tenore letterale della disposizione, l'impianto complessivo delle norme riformate sembra invece presupporre in ogni caso la presenza di un amministratore condominiale.

Infatti, l'art. 1129 prevede l'affissione nel condominio delle generalità, del domicilio e dei recapiti dell'amministratore (quinto comma) oppure, in mancanza dell'amministratore, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore (sesto comma), 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, se si considerano gli obblighi e le responsabilità dell'amministratore che sono stati notevolmente incrementati proprio dalla legge 220/2012, è davvero poco verosimile l'ipotesi che qualcuno sia disposto ad occuparsi della gestione del condominio gratuitamente. Basti pensare al caso, non infrequente, della necessità di deliberare lavori straordinari per i quali il quarto comma dell'art. 1129 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 supporre che l'obbligo della polizza, previsto dalla disposizione, sia limitato al caso dell'amministratore formalmente nominato dall'assemblea (anche se in realtà la lettera della disposizione non pone distinzioni), ma in questa maniera verrebbe a mancare l'utilità effettiva della norma, che è diretta ad offrire una maggior tutela ai condomini e tanto vale anche quando non sia stato nominato un amministratore formale. Per questo motivo bisogna ritenere che, almeno nel caso di lavori straordinari, anche (come viene chiamata

dalla disposizione) la "*persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore*" sia ugualmente obbligata a stipulare la suddetta polizza; ma in tal modo, in pratica, viene ad essere imposta l'assunzione di un costo (che può essere anche elevato) a carico di una persona che si occupa dell'amministrazione a titolo gratuito e che quindi difficilmente sarà pronta ad accettare sia la gestione dell'amministrazione che l'onere del costo della polizza.

Ma 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 formale.

Non sono note finora decisioni in relazione alla figura della "*persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore*" prevista dall'art. 1129, comma 6, cod. civ., ma, con riferimento a figure simili, è stato giudicato legittima la delega al "caposcala", da parte dell'amministratore e dell'assemblea, avente per oggetto la riscossione dei contributi dovuti dai condomini (App. Lecce, sent. n. 163 del 13 aprile 2015).

### La tutela delle parti comuni

Come si dirà anche più avanti, la più recente giurisprudenza della Suprema Corte ha stabilito che la costituzione in giudizio del condominio, anche quando riveste il ruolo di convenuto, deve essere deliberata dall'assemblea e che, in mancanza di delibera assembleare,

l'amministratore non dispone di legittimazione processuale (Cass., Sez. Unite, sent. n. 18331 del 6 agosto 2010); si tratta di un orientamento che provoca notevoli problemi applicativi per quanto riguarda il diritto di difesa del condominio, ma qui interessa verificare in particolare la situazione relativa alla tutela delle parti comuni. Infatti per quanto riguarda gli atti conservativi l'amministratore non ha alcun bisogno, dal momento che è obbligato ad agire in giudizio, di una preventiva delibera autorizzativa dell'assemblea condominiale.

La Corte di Cassazione ha confermato il principio secondo cui dall'esame del combinato disposto degli artt. 1130 e 1131 cod. civ. si desume che è obbligo dell'amministratore di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio e che, nei limiti di questa attribuzione, l'amministratore del condominio ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi (Cass., sent. n. 4338 del 21 febbraio 2013). Tale obbligo di compiere gli atti conservativi in relazione alle parti condominiali esclude così, ma solo per tali atti, l'applicazione del principio giurisprudenziale secondo cui, invece in mancanza di specifica delibera assembleare, l'amministratore non dispone di legittimazione processuale, così come è stato enunciato dalla Cassazione a Sez. Unite.

Nella motivazione la Cassazione ha osservato che con gli artt. 1130, comma 1, n. 4, e 1131 cod. civ. il legislatore si riferisce agli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile (Cass., sent. n. 8233 del 3 aprile 2007) e agli atti meramente conservativi (Cass., sent. n. 16230 del 25 luglio 2011 e sent. 14626 del 17 giugno 2010); e ha ricordato alcune precedenti decisioni relative all'individuazione dei seguenti atti conservativi per i quali l'ammini-

stratore è sempre obbligato ad agire:

- › atti diretti a conseguire la demolizione della sopraelevazione realizzata in violazione delle prescrizioni e delle cautele fissate dalle norme speciali antisismiche (Cass., Sez. Unite, sent. n. 1552 del 8 marzo 1986);
- › atti diretti a ottenere la rimozione di alcuni vani costruiti sull'area solare dell'ultimo piano (Cass., sent. n. 907 del 21 marzo 1969);
- › atti diretti a conseguire la demolizione della costruzione effettuata, alterando l'estetica della facciata dell'edificio, sulla terrazza di copertura (Cass., sent. n. 13611 del 12 ottobre 2000);
- › azioni possessorie, contro la sottrazione, ad

opera di qualche condomino, di una parte comune dell'edificio al compossesso di tutti i condomini (Cass., sent. n. 6190 del 3 maggio 2001 e sent. n. 7063 del 15 maggio 2002);

- › atti diretti ad ottenere il risarcimento dei danni, qualora l'istanza sia connessa alla conservazione dei diritti sulle parti comuni (Cass., sent. n. 10474 del 22 ottobre 1998).

Lo stesso principio è stato poi ribadito con riferimento al caso della realizzazione di strutture murarie nel sottotetto di proprietà condominiale che comportano l'impossibilità di accesso e di passaggio e in relazione alle quali viene proposta la domanda di ripristino nei confronti dell'autore dell'opera denunciata (Cass., sent. n. 7327 del 22 marzo 2013).

## ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

# L'assemblea e le deliberazioni

La convocazione mediante raccomandata e PEC, l'ordine del giorno, la verbalizzazione. L'apparenza del diritto, il conflitto di interessi, l'eccesso di potere, le tipologie di invalidità, l'interesse a impugnare, la deroga alla ripartizione legale delle spese, la maggioranza per approvare la transazione.

### La convocazione mediante raccomandata e PEC

A seguito della Riforma introdotta dalla legge 220/2012, il nuovo art. 66, disp. att. cod. civ. con riguardo alla convocazione dell'assemblea stabilisce che l'avviso di convocazione all'assemblea, contenente la specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione; inoltre viene precisato (nel comma 3 dell'art. 66) che la comunicazione può avvenire mediante posta raccomandata, posta elettronica certificata (PEC), fax o tramite consegna a mano e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione.

Invece, nel testo precedente alla Riforma, l'art. 66 riguardo alla forma per la comunicazione dell'avviso di convocazione si limitava a prevedere soltanto la sua comunicazione ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, senza prevedere alcuna specifica forma per l'invio dell'avviso, che poteva legittimamente essere trasmessa con qualsiasi modalità. Nella prassi di solito si

utilizzava la lettera raccomandata con avviso di ricevimento, in modo da poter disporre di una prova certa dell'avvenuta ricezione da parte di tutti i condomini convocati - dal momento che la normativa precedente non richiedeva che la convocazione avvenisse per iscritto, ma, secondo la giurisprudenza costante, è onere che ricade in capo al condominio dimostrare che il condomino ha ricevuto l'avviso e non ricade invece sul condomino, che lamenta di non avere ricevuto la convocazione, l'obbligo di dimostrare l'omessa comunicazione (Cass., sent. n. 3231 del 25 maggio 1984) - oppure la consegna aveva luogo a mano con la sottoscrizione apposta, a titolo di ricevuta, nell'elenco dei condomini convocati. Altre modalità di consegna della convocazione, come l'inserimento dell'avviso di convocazione nella cassetta della posta dei condomini e senza acquisire quindi una attestazione di ricevuta, non consentivano di dimostrare la regolarità della convocazione sotto alcun aspetto.

Mentre sotto la normativa originaria del codice civile era ammessa la libertà di forme per quanto riguarda l'invio dell'avviso di convocazione, l'attuale art. 66 disp. att. cod. civ. elenca specificamente con quali modalità deve essere inviato l'avviso e contempla l'invio dell'avviso di convocazione mediante (testualmente):

- › posta raccomandata;
- › posta elettronica certificata (PEC);
- › fax;
- › consegna a mano (riguardo alla quale la disposizione, anche se non lo afferma espressamente, fa ragionevolmente supporre che sia contemplato, almeno in maniera implicita, il rilascio da parte del destinatario di una ricevuta a chi consegna l'avviso).

Ma la nuova formulazione dell'art. 66 disp. att. cod. civ. non solo non risolve tutti i problemi precedenti, ma ne determina di nuovi.

A prima vista sembra infatti avere avuto l'obiettivo di indicare in modo dettagliato tutte le possibilità di invio dell'avviso, includendo anche le modalità più moderne (come il fax, che però è diventato di uso assai diffuso da più di trenta anni e proprio nel periodo più recente viene usato sempre meno a favore della posta elettronica normale, la cosiddetta "e-mail", a causa della maggior praticità di quest'ultima e del suo costo assai minore; e come la posta elettronica certificata, che, oltre a garantire la ricezione del messaggio da parte del destinatario, consente al mittente anche di disporre di una ricevuta a dimostrazione della consegna al destinatario), ma subito sorge la domanda se l'elencazione si debba considerare tassativa oppure esemplificativa e quindi suscettibile di essere integrata con altre modalità di trasmissione al momento non ancora conosciute o diffuse.

Per la maniera in cui è formulato, l'art. 66 disp. att. cod. civ. sembra avere voluto indicare in modo tassativo e senza possibilità di ulteriori integrazioni le modalità di invio dell'avviso, ma in questa maniera si vengono a precludere altre possibilità di comunicazione, che magari allo stato non sono ancora attuali oppure non in uso.

Del resto è evidente che l'obiettivo della nuova formulazione della disposizione è stato quello di individuare modalità di invio dell'avviso di convocazione che consentano al mit-

tente di avere la certezza della regolarità dell'invio e la possibilità di disporre della dimostrazione dell'avvenuta ricezione da parte del condomino destinatario, evitando così impugnazioni strumentali basate su motivi esclusivamente formali. Non va dimenticato infatti che compete non al condomino destinatario, ma all'amministratore mittente provare la regolare ricezione dell'avviso di convocazione. Anche di recente la Suprema Corte ha ribadito che - nel caso di avviso di convocazione spedito a mezzo posta e non consegnato, per assenza dello stesso, al destinatario, al quale è stato quindi inviato l'avviso di giacenza - è onere del condominio provare sia la spedizione, sia pure che l'avviso di giacenza (che costituisce l'adempimento che consente di acquisire conoscenza dell'invio della comunicazione e la conoscibilità del suo contenuto) sia stato immesso nella cassetta postale del destinatario (Cass., sent. n. 13015 del 23 giugno 2015).

Probabilmente proprio per questo motivo (vale a dire per consentire una più agevole modalità di avere a disposizione i necessari strumenti probatori) il legislatore della riforma ha escluso altre differenti modalità di comunicazione nonostante siano pure molto diffuse da anni, come gli "sms" (che peraltro, seppure dovendo rivolgersi al gestore telefonico, consentirebbero ugualmente di acquisire una elevatissima certezza dell'invio, come viene dimostrato dal fatto che spesso vengono utilizzati anche dalle autorità pubbliche per inviare avvisi ad un numero elevato di persone in caso di emergenze o di calamità).

Non pare però di potere dire che la disposizione in ogni caso abbia davvero raggiunto il suo scopo.

Per quanto riguarda la prima ipotesi ("posta raccomandata"), in modo veramente incomprensibile l'art. 66 disp. att. cod. civ. omette di richiedere l'invio corredato dalla cartolina di ritorno (in termini tecnici il cosiddetto "avviso di ricevimento"), che comporta un costo di

spedizione più elevato, ma costituisce proprio la modalità più comoda per il mittente per dimostrare l'avvenuta ricezione della raccomandata; in mancanza dell'avviso di ricevimento, infatti, in caso di contestazione da parte del condomino destinatario, l'amministratore non dispone di alcun documento cartaceo che provi che la raccomandata è stata consegnata e ricevuta e deve rivolgersi all'Ufficio Postale o alla società privata che si è occupata della spedizione per avere un attestato da cui risulti l'avvenuta consegna, dato che il destinatario deve sempre firmare, per ricevuta, il registro delle consegne custodito dal soggetto che si occupa della consegna. E dal momento che spesso non è affatto semplice ottenere una copia autenticata del registro del soggetto che esegue la consegna (in particolar modo quando si tratta delle Poste Italiane, che di norma si limitano a fornire solo una dichiarazione che attesta quanto risulta dal registro delle consegne e pretendono uno specifico ordine di esibizione dell'Autorità Giudiziaria, ai sensi dell'art. 210 e dell'art. 213 cod. proc. civ., per rilasciare una fotocopia della pagina del registro stesso, da cui risulti la regolare consegna della raccomandata).

Altri problemi si presentano, inoltre, anche per quanto riguarda la seconda modalità di consegna ("posta elettronica certificata", nella prassi indicata sinteticamente con l'acronimo "PEC") che rappresenta la versione elettronica della posta raccomandata con avviso di ricevimento, perché consente al mittente di ricevere dal proprio gestore l'attestazione dell'invio e dal gestore del destinatario l'attestazione formale dell'avvenuta consegna nell'apposita casella postale del destinatario (solo della consegna ovviamente e non certo della effettiva presa visione da parte del destinatario, proprio come avviene per le raccomandate cartacee, per le quali rileva solo che il destinatario le abbia ricevute, mentre non è necessario dimostrare pure che egli abbia effettivamente preso

visione del contenuto, perché questo rappresenta un obbligo di diligenza dell'interessato che non può essere posto a carico del mittente). In effetti la PEC rappresenta, a costi ridottissimi (è sufficiente avere a disposizione una apposita casella di posta elettronica certificata e una connessione internet) e in tempi molto rapidi (di norma, a distanza di poco tempo dall'invio, perviene al mittente il messaggio del gestore che attesta l'avvenuta consegna del messaggio PEC), una modalità di consegna che ha valore legale identico a quello della tradizionale posta raccomandata cartacea. Tuttavia essa presuppone che il mittente sia dotato di PEC; se l'amministratore è un professionista il problema non si pone perché, nell'ottica della diffusione delle modalità di trasmissione telematica degli atti, la normativa attuale impone ai professionisti di essere dotati di uno specifico indirizzo PEC, ma l'amministratore non professionista può anche non esserne dotato, perché l'obbligo di avere un indirizzo PEC non è previsto per chiunque. Specularmente è poi necessario che anche il destinatario sia dotato di un apposito indirizzo PEC, perché altrimenti non vi è un gestore che possa certificare l'avvenuta consegna al destinatario. In questo senso è stato deciso (Trib. Genova, sent. n. 3350 del 23 ottobre 2014) che, ai sensi del nuovo disposto dell'art. 66, comma 3, disp. att. cod. civ., 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.

Osservazioni analoghe si possono fare pure per la trasmissione mediante fax, sistema che per un recente e lungo periodo ha avuto grandissima diffusione, ma che adesso sta subendo un progressivo abbandono in favore di altre modalità di trasmissione più versatili e meno costose (principalmente la posta elettronica

anche nella sua versione ordinaria). Il fax infatti rilascia solo un rapporto di trasmissione che attesta l'avvenuta ricezione del messaggio faxato con la data e l'ora dell'invio, ma non fornisce alcuna garanzia in merito allo specifico contenuto del foglio inviato (che in teoria potrebbe anche essere privo di qualsiasi testo); peraltro capita talvolta - e non solo di rado - che la trasmissione avvenga regolarmente, ma che il contenuto del messaggio inviato poi venga stampato, pur senza alcuna colpa o negligenza, in maniera illeggibile oppure, a causa della scarsità di toner o inchiostro dell'apparecchio ricevente, sbiadito o addirittura quasi in bianco. Si tratta di situazioni che rientrano nell'esperienza comune e che sconsigliano quindi di adoperare la trasmissione mediante fax, sebbene venga ammessa dall'art. 66, comma 3, disp. att. cod. civ.

### L'ordine del giorno

Per essere valido, l'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea deve elencare specificamente, seppure in modo non analitico e minuzioso, tutti gli argomenti da trattare; ma nel caso in cui nell'ordine del giorno sia stata indicata la nomina di un nuovo amministratore e l'approvazione del rendiconto della gestione degli anni precedenti, deve intendersi ricompreso in esso anche l'incarico conferito al nuovo amministratore di aprire un diverso conto corrente e di operare con uno sconfinamento, pure se non è stato espressamente inserito nell'ordine del giorno (Cass., sent. n. 21449 del 19 ottobre 2010).

In questa maniera la Cassazione ha ribadito il proprio principio consolidato secondo cui è necessario che l'ordine del giorno elenchi in maniera specifica tutti gli argomenti da trattare, in modo da consentire a ciascun condomino di comprenderne esattamente il tenore e l'importanza e di poter ponderatamente valutare l'atteggiamento da tenere, in relazione sia all'opportunità o meno di partecipare, sia alle

eventuali obiezioni o suggerimenti da sottoporre ai partecipanti (Cass., sent. n. 13763 del 22 luglio 2004 e sent. n. 14560 del 30 luglio 2004), chiarendo però che nell'elenco degli argomenti espressamente indicati si devono considerare compresi anche gli argomenti ulteriori che a quelli indicati in modo specifico sono intimamente connessi e ne costituiscono lo sviluppo logico. In concreto, per verificare se le deliberazioni adottate dall'assemblea fanno riferimento - o meno - ad argomenti inseriti all'ordine del giorno della convocazione, non bisogna adottare criteri puramente formali, ma bisogna tenere conto del significato complessivo delle questioni indicate nella convocazione.

Va ancora aggiunto che l'obbligo di indicare, nell'ordine del giorno, in maniera specifica tutti gli argomenti da trattare non comporta che nell'avviso di convocazione debba essere prefigurato lo sviluppo della discussione ed il risultato dell'esame dei singoli punti da parte dell'assemblea (Cass., sent. n. 3634 del 27 marzo 2000). E inoltre, ai fini dell'accertamento del difetto di preventiva informazione riguardo agli argomenti posti all'ordine del giorno, non occorre che essi siano esposti in modo analitico, dato che è sufficiente una coincidenza, sia pure ampia, tra gli argomenti proposti e quelli successivamente trattati nell'assemblea (Tribunale di Roma, 21 ottobre 1986).

Dal momento che l'obbligo di preventiva informazione dei condomini per quanto riguarda il contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, anche se in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire loro di partecipare consapevolmente alla deliberazione che ha per oggetto quegli argomenti, l'eventuale genericità dell'ordine del giorno inserito nell'avviso dell'assemblea non determina l'invalidità della delibera condominiale, nei casi in cui risulti che, prima dell'assemblea, ciascun condomino sia stato

comunque adeguatamente informato, anche se in altro modo, per quanto riguarda l'argomento che costituisce oggetto dell'assemblea stessa (Cass., sent. n. 63 del 9 gennaio 2006).

L'ordine del giorno dell'assemblea già spedito può essere integrato successivamente (Trib. Milano, 21 maggio 1990).

Ma è del tutto nulla la delibera assunta sotto la voce "varie ed eventuali" perché tale formula, a causa della sua genericità e mancanza di significato, non è idonea a conseguire l'obiettivo della preventiva informazione dei condomini convocati all'assemblea (Trib. Prato, 15 settembre 1994).

### La verbalizzazione

Riguardo alla disciplina sul verbale dell'assemblea condominiale, all'art. 1136, ultimo comma, cod. civ. - che stabilisce che delle riunioni dell'assemblea si redige il processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore - dopo la legge di Riforma 220/2012, è stato aggiunto il nuovo n. 7 all'art. 1130 cod. civ., il quale prevede che l'amministratore è tenuto a curare, oltre al registro di nomina e revoca dell'amministratore e al registro di contabilità, la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, nel quale devono essere annotate le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni e le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; e infine l'art. 1130, n. 7, cod. civ. stabilisce che al registro dei verbali deve essere allegato il regolamento di condominio, qualora sia stato adottato.

Non sono previste altre formalità da rispettare nella redazione del verbale assembleare.

In sostanza la legge prevede che nel verbale siano riportati in modo sintetico i temi trattati con un breve sunto delle dichiarazioni che i condomini possono chiedere di fare risultare a verbale e i risultati delle votazioni, indicati in modo tale che si possano individuare i condomini favorevoli, contrari oppure astenuti. Infi-

ne il verbale deve essere inviato a tutti i condomini e in particolare agli assenti, in modo che ne prendano conoscenza e abbiano modo di decidere eventualmente se impugnare nei termini di legge qualcuna delle delibere approvate in occasione dell'assemblea.

In proposito è stato precisato che il verbale di assemblea condominiale può anche essere corretto al termine o dopo la conclusione della riunione assembleare, a condizione però che si tratti soltanto della correzione di un mero errore materiale, senza alterare ovviamente - neppure con il consenso del presidente dell'assemblea - alcuna parte della verbalizzazione già predisposta (Cass., sent. n. 6552 del 31 marzo 2015). Il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica delle maggioranze prescritte dall'art. 1136 cod. civ., deve contenere l'elenco nominativo dei condomini intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi di quelli assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali; ma, dovendo il verbale attestare quanto avviene in assemblea, la mancata indicazione del totale dei partecipanti al condominio non incide sulla validità del verbale se a tale ricognizione e rilevazione non abbia proceduto l'assemblea, dal momento che una simile incompletezza non diminuisce la possibilità di un controllo in altra maniera della regolarità del procedimento e delle deliberazioni assunte (Cass., sent. n. 24132 del 13 novembre 2009).

Non è conforme alla disciplina legale l'omessa riproduzione, nel verbale, dell'indicazione nominativa dei singoli condomini favorevoli e contrari e delle loro quote di partecipazione al condominio, prendendo soltanto atto del risultato della votazione (Cass., sent. n. 10329 del 19 ottobre 1998 e sent. n. 810 del 29 gennaio 1999).

La mancata verbalizzazione del numero dei condomini votanti a favore o contro la delibera approvata, oltre che dei millesimi da ciascuno di essi rappresentati, invalida la delibera stessa,

perchè impedisce il controllo sulla sussistenza di una delle maggioranze richieste dall'art. 1136 cod. civ. e non può essere attribuita efficacia sanante alla mancata contestazione, in sede di assemblea, della inesistenza di tale maggioranza da parte del condomino dissenziente, il quale in proposito non ha alcun onere a pena di decadenza (Cass., sent. n. 697 del 22 gennaio 2000).

È annullabile la delibera il cui verbale contenga omissioni relative alla individuazione dei singoli condomini assenzienti o dissenzienti o al valore delle rispettive quote (Cass., Sez. Unite, sent. n. 4306 del 7 marzo 2005).

Non è annullabile la delibera il cui verbale, seppure non riporti l'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore, contenga però l'elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, e nel contempo rechi l'indicazione, nominativa, dei condomini che si sono astenuti e che hanno votato contro e del valore complessivo delle rispettive quote millesimali, perchè tali dati consentono di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini hanno espresso voto favorevole, nonchè di verificare che la deliberazione assunta abbia superato la maggioranza richiesta dall'art. 1136 cod. civ. (Cass., sent. n. 18192 del 10 agosto 2009).

### **L'apparenza del diritto**

Nell'ordinamento giuridico italiano il principio dell'apparenza del diritto - che è diretto a tutelare l'affidamento posto in maniera incolpevole da parte dei terzi nei loro affari - trova applicazione non in modo generale (Cass., sent. n. 2311 del 1 marzo 2005), ma solo in ipotesi specifiche (l'acquisto dall'erede apparente, ai sensi dell'art. 534, comma 2, cod. civ.; il pagamento al creditore apparente, ai sensi dell'art. 1189, cod. civ.; l'acquisto dal titolare apparente nella simulazione, ai sensi dell'art. 1416, comma 1, cod. civ.; la rappresentanza apparente,

come affermato dalla Cassazione con la sent. n. 1720 del 18 febbraio 1998; e la società di fatto, che sussiste nel caso in cui due o più soggetti agiscano, nei confronti dei terzi, in modo da suscitare l'opinione che essi siano soci di una società (che nella realtà dei rapporti giuridici non esiste) e quindi il terzo che, senza sua colpa, abbia fatto affidamento sull'esistenza effettiva di un rapporto di società fra alcune persone e sia venuto in rapporti con una di queste, può invocare la responsabilità illimitata e solidale di tutte le persone che hanno agito come se fossero state legate da un effettivo vincolo sociale.

Superata una lunga fase di contrasto, da qualche tempo la giurisprudenza prevalente, compresa quella della Corte di Cassazione, si è orientata in senso contrario all'applicazione del principio dell'apparenza del diritto nei rapporti condominiali, sia per quanto riguarda la convocazione all'assemblea, sia per quanto riguarda il recupero coattivo delle quote di amministrazione non versate.

Si tratta di un orientamento giuridicamente ineccepibile, che però - se non si adottano le dovute cautele - lascia impuniti i condomini "furbi" che approfittano della situazione di apparenza che loro stessi determinano e coltivano, spesso per lungo tempo. L'amministratore (insieme agli altri condomini) devono quindi prevenire questa situazione mediante una sistematica azione di controllo della "anagrafe" dei condomini e di continue verifiche per sapere se vi sono state cessioni di proprietà senza essere state comunicate all'amministrazione, in particolare prima di convocare una assemblea o di incaricare l'avvocato di procedere con l'ingiunzione per i crediti condominiali. Si tratta in sostanza dei motivi per cui il nuovo testo dell'art. 1129, n. 6, cod. civ., come risulta dopo la Riforma introdotta dalla legge 220/2012, ha codificato - fra le attribuzioni dell'amministratore - quanto segue: «curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le

generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministrazione acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili».

A rafforzare la chiara previsione normativa vale comunque il suggerimento di inserire nel regolamento condominiale - ma solo qualora sia di tipo contrattuale - la prescrizione dell'obbligo, a carico di tutti i condomini, di comunicare il trasferimento della proprietà e contestualmente la consegna di una copia dell'atto con cui l'immobile è stato trasferito.

La giurisprudenza fonda il proprio orientamento contrario all'applicazione del principio dell'apparenza nel settore condominiale (Cass., sent. n. 5035 dell'8 aprile 2002; sent. n. 17897 del 25 novembre 2003; sent. n. 23994 del 27 dicembre 2004; sent. n. 2616 del 9 febbraio 2005; sent. n. 7629 del 31 marzo 2006; sent. n. 22089 del 22 ottobre 2007 e sent. n. 574 del 12 gennaio 2011) sulla base delle seguenti considerazioni:

- › il condominio negli edifici costituisce un ente di gestione a partecipazione necessaria di tutti i soggetti titolari delle porzioni di piano di proprietà individuale, in ragione del valore delle rispettive unità immobiliari e la ripartizione delle spese comuni contemplate dall'art. 1123, comma 1, cod. civ., grava, salvo diversa convenzione, su ciascun condomino in base a un criterio di realtà, il

quale, come prescinde dal godimento effettivo della porzione di proprietà esclusiva, così non considera rilevante che altri, invece del proprietario, utilizzi l'unità immobiliare esclusiva, fruendo delle cose e dei servizi comuni e concorrendo di fatto ai relativi oneri; tale criterio (che costituisce applicazione della regola generale posta dell'art. 1104 cod. civ.) deve ritenersi principio informatore della materia, in quanto fondante il carattere ambulatorio passivo dell'obbligazione di pagamento delle spese condominiali, che consente di individuare con certezza il soggetto tenuto anche nell'ipotesi di trasferimento del bene;

- › per quanto riguarda il principio dell'apparenza, in caso di azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è passivamente legittimato il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale, perché difettano, nei rapporti fra condominio ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, che è invece strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede e perché il collegamento della legittimazione passiva alla effettiva titolarità della proprietà è funzionale al rafforzamento e al soddisfacimento del credito della gestione condominiale;
- › infatti il principio dell'apparenza del diritto, anche se risponde ad uno schema negoziale di vasta portata che è riconducibile a quello più generale della tutela dell'affidamento incolpevole, ha comunque una sua innegabile specificità e peculiarità e viene in considerazione solo in presenza dell'esigenza di tutelare il terzo in buona fede in ordine alla corrispondenza fra la situazione apparente e quella reale;
- › invece nel caso del rapporto tra il condomi-

nio (che è un ente di gestione) e il singolo condomino in relazione al pagamento della sua quota di spese comuni non vi è una esigenza di tutelare l'affidamento incolpevole del condominio (che non è terzo) e, quindi, di individuare una situazione apparente per non causare un pregiudizio al condominio; e ciò perché il condominio non è un terzo, ma una parte del rapporto, sicché rispetto ad esso non è possibile convertire la inesistente titolarità del diritto di proprietà nella effettiva titolarità e la inesistente legittimazione in una effettiva legittimazione che nasce dalla situazione di apparenza e, inoltre, non vi è la necessità, ai fini della tutela della buona fede del condominio, di collegare effetti giuridici ad una situazione apparente (come avviene invece nelle ipotesi di applicazione del principio dell'apparenza del diritto in cui, in mancanza di tale collegamento, il terzo incolpevole non vedrebbe sorgere il rapporto sulla cui esistenza e validità aveva senza sua colpa confidato) perché il rapporto giuridico tra il condominio e il singolo condomino, proprietario esclusivo di unità immobiliari, in ogni caso nella realtà esiste; infatti tale rapporto è espressamente previsto dagli artt. 1123 cod. civ. e 63 disp. att. cod. civ., che disciplinano la materia della ripartizione delle spese e del riscossione, da parte dell'amministratore, della quota che compete al singolo condomino.

### Il conflitto di interessi

Per un lungo periodo la giurisprudenza quasi unanime ha applicato, mutuando la normativa relativa al settore societario, il principio del conflitto di interessi per escludere dal diritto di voto tutti quei condomini che, rispetto a una deliberazione assembleare, si pongano come portatori di interessi propri, in potenziale conflitto con quello del condominio (Cass., sent. n. 270 del 28 gennaio 1976; sent. n. 11254 del 14 novembre 1997; sent. n. 22234 del 25 no-

vembre 2004; sent. n. 18192 del 10 agosto 2009 e sent. n. 3891 del 12 marzo 2012).

Più di recente però – a seguito della Riforma del diritto societario introdotta dal D.Lgs. 6 del 17 gennaio 2003 che ha modificato in particolare l'art. 2373 cod. civ., il quale nella sua formulazione attuale prevede che «la deliberazione approvata con il voto determinante di coloro che abbiano, per conto proprio o di terzi, un interesse in conflitto con quello della società è impugnabile a norma dell'art. 2377 qualora possa recarle danno» (comma 1) e che «gli amministratori non possono votare nelle deliberazioni riguardanti la loro responsabilità. I componenti del consiglio di gestione non possono votare nelle deliberazioni riguardanti la nomina, la revoca o la responsabilità dei consiglieri di sorveglianza» (comma 2) – si deve registrare un mutamento. Infatti la Suprema Corte è ritornata sul tema della rilevanza di un conflitto di interessi in capo a un condomino con riferimento al computo delle maggioranze assembleari e ha affermato (Cass., sent. n. 19131 del 28 settembre 2015) che in tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del conteggio del *quorum* costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interessi con il condomino, i quali possono, e non debbono, astenersi dall'esercizio del diritto di voto; e pertanto, anche nell'ipotesi di conflitto d'interessi, la deliberazione deve essere adottata con il voto favorevole di tanti condomini che rappresentino la maggioranza personale e reale fissata dalla legge, mentre, in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio, ciascun partecipante può ricorrere all'Autorità giudiziaria.

La decisione della Suprema Corte si basa sulla differenza nel rapporto esistente tra la

gestione delle cose comuni e la fruizione delle proprietà esclusive e sulla diversità strutturale del funzionamento delle assemblee nelle società e di quelle condominiali, tenendo conto inoltre della modifica che ha adesso subito il testo dell'art. 2373 cod. civ., disposizione che - nel testo vigente fino alla modificazione introdotta dal D.Lgs. 6/2003, in tema di società - prevedeva l'obbligo di astensione del socio che si trovasse in posizione di conflitto (comma 1) e l'impugnabilità della delibera se, senza il voto dei soci che avrebbero dovuto astenersi dalla votazione, non si fosse raggiunta la necessaria maggioranza (comma 2); l'ultimo comma (il 4) del precedente testo dell'art. 2373 aggiungeva che le azioni, per le quali non poteva essere esercitato il diritto di voto, erano tuttavia computate ai fini della regolare costituzione della assemblea. Con riferimento alle società la giurisprudenza dominante aveva così affermato che il *quorum* deliberativo deve essere computato non in rapporto all'intero capitale sociale, ma in relazione alla sola parte di capitale che fa capo ai soci aventi diritto al voto, con esclusione della quota dei soci che si trovano in conflitto di interessi (Cass., sent. n. 2562 del 7 agosto 1959 e sent. n. 2562 del 29 marzo 1996). E l'art. 2373 cod. civ. veniva così applicato per analogia anche alle deliberazioni condominiali.

### L'eccesso di potere

La normativa, anche dopo la riforma introdotta dalla legge 220/2012, non prevede nulla in proposito, ma la giurisprudenza fa ricorso alla nozione dell'eccesso di potere per annullare le deliberazioni che, seppure formalmente corrette, perseguono tuttavia uno scopo diverso dallo scopo di tutto il gruppo, con il risultato che la maggioranza viene così a ledere ingiustificatamente i diritti della minoranza.

In generale, riguardo all'impugnazione delle delibere condominiali, trova applicazione il principio secondo cui l'autorità giudiziaria davanti alla quale viene impugnata una delibera-

zione ha il potere di valutare soltanto la legittimità di una delibera - nel senso che deve limitarsi ad esaminare la eventuale violazione delle disposizioni di legge o del regolamento di condominio - senza potere invece sindacarne il merito: infatti l'assemblea, purché vengano rispettate le disposizioni di legge o del regolamento, è completamente libera riguardo alla opportunità e alla convenienza di una deliberazione, che non può essere censurata dal Giudice per la sua irrazionalità o per la sua intrinseca assenza di convenienza.

Tuttavia questa regola subisce una eccezione nei casi in cui viene ravvisato l'esercizio dell'eccesso di potere da parte dell'assemblea.

L'eccesso di potere costituisce una figura tratta per analogia dalla disciplina applicata dalla giurisprudenza alle assemblee societarie; in varie occasioni infatti - pur mancando, anche per questo settore, disposizioni specifiche sul punto - la Corte di Cassazione ha dichiarato che una delibera societaria può essere annullata proprio per effetto dell'eccesso di potere da parte dei soci partecipanti all'assemblea.

In questo senso è stato deciso che:

- › si configura l'eccesso di potere quale causa di annullamento della deliberazione assembleare di società di capitali, sotto il profilo del perseguimento di un interesse diverso da quello sociale od esclusivo di un gruppo di soci, qualora tale deliberazione costituisca il frutto di una fraudolenta attività della maggioranza, diretta a pregiudicare la società o ledere i diritti sociali degli altri partecipanti, mentre non rilevano le mere considerazioni di opportunità, con riguardo alle quali non è consentito un controllo giudiziario sulle libere scelte degli organi sociali (Cass., sent. n. 818 del 7 febbraio 1979);
- › la deliberazione di scioglimento di una società, adottata dai soci nelle forme legali e con le maggioranze prescritte a tal fine, può essere invalidata, pur in mancanza delle ragioni tipiche previste dagli artt. 2377-2379

cod. civ., sotto il profilo dell'abuso o dell'eccesso di potere, nel caso in cui essa risulti preordinata in modo arbitrario e fraudolento dai soci maggioritari per perseguire interessi divergenti da quelli societari (e, quindi, nell'ipotesi delle società cooperative, dal fine mutualistico) oppure per ledere i diritti del singolo partecipante, come avviene nel caso in cui lo scioglimento sia indirizzato soltanto all'esclusione del socio (Cass., sent. n. 3628 del 29 maggio 1986);

- › le deliberazioni dell'assemblea di una società aventi ad oggetto l'aumento del capitale, qualora siano il frutto di un accordo di maggioranza diretto a realizzare non l'interesse sociale ma quello personale dei partecipanti all'accordo medesimo, consistente nell'accentramento nelle proprie mani della disponibilità del capitale azionario con conseguente riduzione della partecipazione percentuale di soci impossibilitati ad esercitare il diritto di opzione, si devono considerare viziati da eccesso di potere e, pertanto, sono annullabili ai sensi dell'art. 2377 cod. civ., mentre la distinta ipotesi di nullità ai sensi dell'art. 2379 cod. civ. resta limitata ai casi di deliberazioni che si caratterizzano per impossibilità o illiceità dell'oggetto, identificato nel contenuto della deliberazione (Cass., sent. n. 4323 del 4 maggio 1994).

Mutuando questi principi dalla disciplina societaria a quella condominiale, la Corte di Cassazione ha riconosciuto l'applicabilità della figura dell'eccesso di potere anche in relazione alle deliberazioni approvate dall'assemblea di condominio.

Va però ricordato che una elaborazione approfondita della figura dell'eccesso di potere appartiene al diritto amministrativo.

Per quanto riguarda invece le delibere condominiali, in sostanza si tratta di distinguere i casi in cui la discrezionalità dell'assemblea, che in via di principio non può essere oggetto

di esame da parte del giudice, può invece essere sindacata - e, se del caso, censurata - dal giudice quando si ravvisa in essa il perseguimento di uno scopo proprio soltanto di alcuni condomini che travalica l'interesse comune, così sacrificando in modo ingiusto i diritti dei condomini in minoranza.

È stato quindi affermato che il sindacato dell'autorità giurisdizionale sulle decisioni condominiali, che non può estendersi al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, deve limitarsi al riscontro della legittimità la quale, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, comprende anche l'eccesso di potere, che va ravvisato quando la decisione sia deviata dal suo modo di essere; infatti in tal caso il giudice non è chiamato a controllare l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dalla delibera impugnata, ma deve stabilire soltanto se essa costituisca o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante (Cass., sent. n. 28734 del 3 dicembre 2008; Trib. Perugia, sent. n. 657 del 29 marzo 2014; Trib. Milano, sent. n. 4072 del 25 marzo 2014; Trib. Roma, sent. n. 8568 del 2 maggio 2012; Trib. Salerno, 12 aprile 2011; Trib. Roma, 18 maggio 2006).

In una sentenza più recente la Cassazione ha peraltro approfondito la questione esaminando anche gli aspetti caratteristici dell'eccesso di potere nel diritto amministrativo (Cass., sent. n. 4216 del 21 febbraio 2014, poi richiamata da Cass., sent. n. 1187 del 22 gennaio 2015). La Corte ha affermato che si deve escludere il fatto che la preferenza accordata ad una proposta contrattuale di minore importo concretizzi per ciò solo quella forma di prevaricazione della maggioranza sulla minoranza che, se costituisce la sola ragione per l'adozione della delibera, può concretare un indice della sussistenza di un eccesso di potere assembleare (figura che peraltro la Corte ha

espressamente qualificato come "incerta"), dal momento che, per pervenire ad una simile conclusione si dovrebbe, quanto meno, verificare che tale motivazione dell'agire dell'ente collettivo sia finalizzata ad incidere sulla posizione del condomino nell'ambito del condominio e quindi sul suo *status* e non già su un singolo rapporto tra il singolo e l'ente di gestione. La Suprema Corte ha inoltre osservato che, mentre la figura dell'eccesso di potere nel diritto amministrativo fornisce uno strumento di impugnazione diretto a superare la posizione di tendenziale sperequazione tra la parte pubblica e quella privata, nel diritto privato essa invece esercita la funzione di superare i limiti di un controllo di mera legittimità di espressioni di volontà riferibili a enti collettivi (come le società o gli edifici condominiali) che potrebbero lasciare prive di tutela situazioni di non consentito predominio della maggioranza nei confronti del singolo: ma in questi casi il controllo va coniugato con la sussistenza di un interesse dell'ente collettivo che contemporaneamente ne verrebbe leso e, con riferimento al caso concreto, ha concluso che non si può sostenere l'esistenza di un pregiudizio della cosa comune (nel caso specifico i locali in precedenza adibiti a portineria e poi posti in locazione) in quanto il mutamento della utilizzazione aveva formato oggetto di una apposita delibera ed era stata sindacata la minore redditività tratta dal bene comune attraverso la libera scelta di una offerta, in cui la persona dell'offerente, nella valutazione discrezionale dell'assemblea, giocava un ruolo preminente nella opzione finale. Conforme a questa decisione della Corte è la precedente sent. n. 25128 del 14 ottobre 2008, la quale ha affermato che il potere d'impugnazione delle delibere condominiali, per effetto del rinvio disposto dall'art. 1139 cod. civ. alle norme sulla comunione ed in particolare all'art. 1109 cod. civ., si estende anche alla decisione approvata dalla maggioranza che rechi grave pregiudizio alla cosa comu-

ne ed ai servizi che ne costituiscono parte integrante; e che solo entro questo limite il giudice può valutare il merito, sotto il profilo dell'eccesso di potere, della decisione dell'assemblea condominiale. Per chiarire meglio quali sono gli aspetti concreti che si pongono all'esame dell'interprete nella trattazione di queste problematiche sembra utile ricordare che la sentenza della Cassazione ha tratto origine da una vicenda relativa alla impugnazione di una delibera con cui un condominio aveva respinto la proposta di licenziamento del custode perché assente nell'orario di lavoro in quanto impegnato in servizi a pagamento a condomini richiedenti.

Sempre su questo tema si era espressa, con formulazione forse più esplicita, un'altra sentenza di legittimità (Cass., sent. n. 5889 del 20 aprile 2001), secondo cui il sindacato dell'Autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali non si può estendere alla valutazione del merito ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre a riferirsi alle norme di legge o del regolamento condominiale, deve comprendere anche l'eccesso di potere, che sussiste quando la decisione sia deviata dal suo modo di essere, perché in tal caso il giudice non controlla l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dalla delibera impugnata, ma deve stabilire solo se essa sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante.

Ancora in precedenza la Suprema Corte ha stabilito che al potere dell'assemblea del condominio di deliberazione, nelle forme e con le maggioranze prescritte, dell'esecuzione delle opere necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni e per l'esercizio dei servizi condominiali, fa riscontro l'obbligo di ciascun condomino di contribuire alle relative spese, discendente dalla titolarità del di-

ritto reale sull'immobile ed integrante un'obbligazione *propter rem* preesistente all'approvazione, da parte dell'assemblea, dello stato di riparto, ed in concreto direttamente correlato alla precedente deliberazione di esecuzione delle opere; con la conseguenza che, quando la contestazione del condomino investa, prima ancora della quantificazione dell'obbligo di contribuzione, la questione se la contribuzione sia dovuta, è tale ultima deliberazione che deve essere impugnata entro il termine di decadenza di trenta giorni fissato dall'art. 1137, comma 3, cod. civ., nel caso in cui si assuma che la deliberazione sia affetta da vizi formali, perché adottata in violazione di prescrizioni legali, convenzionali o regolamentari relative al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea oppure da eccesso di potere oppure da incompetenza, mentre resta svincolata da tale termine la delibera che invece è radicalmente nulla perché esorbita dai limiti delle attribuzioni dell'assemblea o concerne innovazioni lesive dei diritti di ciascun condomino sulle cose o servizi comuni o su quelle di proprietà esclusiva di ognuno di essi (Cass., sent. n. 1890 del 21 febbraio 1995).

È stato pure chiarito dalla Corte di Cassazione che l'annullabilità in sede giudiziaria di una delibera della assemblea dei condomini per ragioni di merito attinenti alla opportunità ed alla convenienza della gestione del condominio è configurabile soltanto nel caso di decisione viziata da eccesso di potere che arrechi grave pregiudizio alla cosa comune, secondo la previsione dell'art. 1109 cod. civ. (Cass., sent. n. 10611 del 5 novembre 1990).

Va infine precisato che, in analogia a quanto stabilito per le deliberazioni societarie, appartengono alla categoria della nullità soltanto i vizi gravi concernenti l'impossibilità giuridica o l'illiceità dell'oggetto, mentre tutti gli altri vizi, compreso quello costituito dall'eccesso di potere, danno origine a semplice annullabilità della delibera sottoposta al termine decaden-

ziale di trenta giorni previsto dall'art. 1137 cod. civ. (Trib. Genova, sent. n. 3730 del 21 novembre 2014; Trib. Genova, 12 febbraio 2000).

Ipotesi di applicazione dell'eccesso di potere sono state:

- › la delibera con cui un condominio aveva respinto la proposta di licenziamento del custode che si assentava durante l'orario di lavoro eseguendo invece specifici servizi a pagamento a richiesta di alcuni condomini (Cass., sent. n. 25128 del 14 ottobre 2008);
- › la delibera dell'assemblea condominiale di approvazione di un rendiconto non veritiero, riguardo ai debiti del condominio (Cass., sent. 731 del 27 gennaio 1988);
- › la delibera assembleare che abbia disposto l'accensione dell'impianto centralizzato di riscaldamento dalle ore 16,00 alle ore 22,00, con esclusione delle ore mattutine, in quanto costituisce regola generale che il riscaldamento venga erogato soprattutto nelle ore più fredde della giornata (Giudice Conciliatore di Bari, 10 ottobre 1989);
- › la deliberazione dell'assemblea condominiale che abbia escluso a maggioranza di promuovere azione legale contro l'amministratore del condominio responsabile di atti di cattiva gestione che abbiano arrecato danni ai condomini (Trib. Milano, 24 giugno 1991);
- › la delibera di approvazione del rendiconto condominiale sotto i profili procedurali e/o sostanziali, nei casi in cui l'assemblea abbia fatto cattivo uso della propria discrezionalità in danno della posizione del singolo condomino esprimendo il proprio benessere nei confronti dell'operato dell'amministratore che abbia in concreto impedito al singolo una verifica documentale preventiva ovvero che abbia esposto costi non corrispondenti ad esborsi di effettiva competenza della collettività (Trib. Milano, 30 novembre 1995);
- › la delibera che fissa il compenso dell'amministratore in misura abnorme ed irragione-

vole rispetto al compenso medio corrente nella città in cui si trovava l'edificio (Pretura di Catania, 27 ottobre 1997);

- › la delibera adottata senza la doverosa informazione dell'oggetto della decisione, nel senso che la decisione viene adottata su un argomento non indicato nell'ordine del giorno (Trib. Padova, sent. n. 2521 del 12 ottobre 2005).

### **Le tipologie di invalidità (nullità/annullabilità)**

La differenza di regime fra delibere nulle e annullabili è stata oggetto di una profonda rimediazione a partire dalla sent. n. 31 del 5 gennaio 2000 della Cassazione, la quale ha affermato per la prima volta che configurano causa di nullità non soggette al termine per l'impugnazione soltanto i vizi gravi, concernenti l'impossibilità giuridica o l'illiceità dell'oggetto e che la contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, di cui all'art. 1137 cod. civ., si riconduce alla violazione di tutte le norme procedurali, con la conseguenza che la mancata convocazione di taluno dei condomini concretizza un vizio non grave concernente il procedimento di formazione della volontà collettiva e quindi costituisce una causa di annullabilità, da fare valere nel termine di decadenza di trenta giorni.

Tale regola ha trovato poi la sua definitiva consacrazione nella successiva sent. n. 4806 del 7 marzo 2005 della Cassazione, Sez. Unite, la quale – in maniera più approfondita – ha affermato che in tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere che non rientrano nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini,

le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; mentre debbono qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione e quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto.

Ulteriore conferma dell'applicazione di questo principio riguardo alla nullità e annullabilità delle delibere è rappresentata dalla Cass., sent. n. 8010 del 21 maggio 2012, la quale ha chiarito, con riguardo alle delibere dell'assemblea di condominio che hanno per oggetto la ripartizione delle spese comuni, che bisogna distinguere quelle con le quali sono stabiliti i criteri di ripartizione ai sensi dell'art. 1123 cod. civ. oppure sono modificati i criteri fissati in precedenza – per le quali è necessario il consenso unanime dei condomini, altrimenti si configura una nullità radicale – da quelle con le quali invece, esercitando le attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135, nn. 2 e 3, cod. civ., le suddette spese vengono soltanto ripartite in concreto, configurandosi l'annullabilità delle stesse qualora vengano adottate in violazione dei criteri già stabiliti.

In concreto in questo modo la giurisprudenza finisce per restringere ancora di più i casi in cui la delibera condominiale è affetta da nullità, considerando tali soltanto quelle colpite dai vizi più gravi, che riguardano cioè l'impossibilità giuridica o l'illiceità dell'oggetto.

### **L'interesse a impugnare**

In presenza di una delibera condominiale nulla anche il condomino che abbia votato a favore di essa può impugnarla, purchè dimostri di

avere interesse a proporre l'impugnazione perchè la delibera comporta un apprezzabile pregiudizio a suo carico (Cass., sent. n. 17101 del 27 luglio 2006 e sent. n. 15042 del 14 giugno 2013). La giurisprudenza conferma così il proprio orientamento diretto ad ampliare l'ambito della tutela per i singoli condomini in sede processuale (perfino quando il condomino impugnante ha partecipato col suo voto favorevole alla deliberazione che vuole impugnare), ma allo stesso tempo si pone in contrasto con la sua più recente giurisprudenza che invece - in maniera peraltro non condivisibile - ha introdotto principi che in concreto limitano la identica tutela in capo al condominio (Cass., sent. n. 8010 del 21 maggio 2012, appena citata).

La giurisprudenza motiva il proprio principio secondo cui è affetta da nullità (che può essere fatta valere pure dallo stesso condomino che ha partecipato all'assemblea esprimendo voto favorevole) la delibera dell'assemblea condominiale con la quale, senza il consenso di tutti i condomini, vengano modificati i criteri legali previsti dall'art. 1123 cod. civ. o dal regolamento contrattuale in merito al riparto delle spese per la prestazione di servizi nell'interesse comune, rilevando che eventuali deroghe, venendo ad incidere sui diritti individuali del singolo condomino per effetto del mutamento di valore della parte di edificio di sua esclusiva proprietà, possono conseguire soltanto da una convenzione a cui egli decide di aderire.

### **La deroga alla ripartizione legale delle spese**

Le attribuzioni dell'assemblea condominiale, previste dall'art. 1135 cod. civ., sono circoscritte alla verifica e all'applicazione in concreto dei criteri stabiliti dalla legge e non comprendono il potere di introdurre deroghe ai criteri legali di riparto delle spese e, per questo motivo, si deve ritenere nulla e non meramen-

te annullabile - pure se è stata assunta all'unanimità - la delibera che modifica il criterio legale di ripartizione delle spese (nella fattispecie il criterio di ripartizione del lastrico solare stabilito dall'art. 1126 cod. civ.), in tutti i casi in cui i condomini non abbiano manifestato la volontà specifica di stipulare un negozio dispositivo dei loro diritti che abbia tale oggetto. Inoltre la nullità può essere fatta valere, a norma dell'art. 1421 cod. civ., anche dal condomino che durante l'assemblea ha espresso un voto favorevole alla deliberazione stessa e, al fine di impugnarla legittimamente, deve assolvere alla sola condizione che alleghi e dimostri di avervi interesse; e ciò avviene perché non opera nel campo del diritto sostanziale la regola (vigente invece in materia processuale) in base alla quale chi ha concorso a dare causa a una nullità non ha poi il diritto di farla valere, come è stato chiarito in molte decisioni (Cass., sent. n. 5814 del 23 marzo 2016); infatti la fissazione di criteri di spesa difforni da quelli legali incide sul valore della proprietà esclusiva di ciascun condomino e, quindi, per essere efficace, richiede un accordo specifico che costituisce una base convenzionale (Cass., sent. n. 28679 del 23 dicembre 2011), che non può essere riconosciuta alle tabelle millesimali di natura deliberativa, vale a dire approvate con una deliberazione dell'assemblea condominiale; del resto, neppure l'unanimità dell'approvazione può trasformare in negoziale una decisione che non lo è già.

Dalla sentenza della Suprema Corte si possono trarre le seguenti conclusioni:

- › innanzitutto la regola applicativa secondo cui, quanto l'assemblea modifichi un criterio legale di ripartizione delle spese, la delibera è nulla e la nullità sussiste anche quando la delibera in questione sia stata approvata all'unanimità se i condomini non abbiano manifestato una specifica volontà di stipulare un apposito negozio dispositivo; con la conseguenza che la nullità può essere

fatta valere, senza limiti di tempo, anche dal condomino che l'abbia approvata nel corso dell'assemblea a cui ha partecipato;

- › in secondo luogo il criterio di carattere generale per cui in tal modo viene garantita una tutela rafforzata ai condomini quando si accorgono di essere pregiudicati nei loro diritti da una delibera perfino quando loro stessi abbiano partecipato all'approvazione della delibera e così l'impugnazione per nullità può essere esercitata dal condomino alla condizione tassativa che dimostri di avervi un interesse concreto;
- › infine l'avvertimento che l'applicazione della disciplina condominiale in ogni caso deve avvenire in maniera conforme alle altre disposizioni di legge vigenti, dal momento che le norme sul condominio non costituiscono un *corpus* normativo autonomo e quindi richiedono necessariamente il rispetto delle altre norme e dei principi dell'ordinamento.

Nello stesso senso è stato deciso che è invece legittima, in quanto posta in essere in esecuzione di una disposizione di regolamento condominiale, di tipo contrattuale, la delibera assembleare che disponga, in deroga al criterio legale di ripartizione delle spese dettato dall'art. 1123 cod. civ., che le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto di ascensore siano a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono del relativo servizio, tenuto conto che la predetta deroga è consentita, a mezzo di espressa convenzione, dalla stessa norma codicistica (Cass., sent. n. 28679 del 23 dicembre 2011).

### La maggioranza per approvare la transazione

Allo scopo di evitare che il condomino o i condomini in minoranza restino indiscriminatamente sottoposti alla volontà della maggioranza, anche nei casi in cui quest'ultima possa determinare qualche conseguenza arbitraria e in-

giustificata, la giurisprudenza, pur in assenza di una specifica disposizione dettata in proposito, in generale ha richiesto, per la transazione delle controversie che interessano il condominio, l'unanimità dei consensi dei condomini.

Più esattamente è stata applicata questa regola severa, ma non con riferimento a qualsiasi transazione, poiché sono state distinte le transazioni che hanno per oggetto la rinuncia a parti o servizi comuni e quelle che invece non comportano una simile rinuncia e hanno oggetti diversi (per le quali è stata invece ammessa la legittimità della delibera approvata a maggioranza).

Si afferma infatti che, per effetto dell'art. 1108, comma 3, cod. civ. (che trova applicazione anche al condominio ai sensi dell'art. 1139 cod. civ.), è richiesto il consenso della totalità dei condomini in relazione agli atti di alienazione del fondo comune o di costituzione su di esso di diritti reali o per le locazioni ultrannuali e, quindi, tale consenso è necessario anche per quanto riguarda la transazione che abbia ad oggetto i beni comuni, dal momento che essa può essere annoverata, in considerazione dei suoi elementi costitutivi e soprattutto delle reciproche concessioni, fra i negozi a carattere dispositivo; con la conseguenza che allora non rientra fra i poteri dell'assemblea condominiale (la quale decide in base al criterio delle maggioranze) quello di autorizzare l'amministratore del condominio a concludere transazioni che abbiano ad oggetto diritti comuni, perché in tal caso la transazione deve essere accettata da tutti i condomini senza esclusioni (Cass., sent. n. 4258 del 24 febbraio 2006).

Il consenso prestato dalla totalità dei condomini può essere espresso attraverso una delibera assembleare che contiene la volontà negoziale univoca dei condomini di concedere a taluno di essi l'uso esclusivo di una parte del bene comune oppure mediante la ratifica dell'operato posto in essere in nome e per conto

di tutti i condomini dall'amministratore, che sia stato in precedenza investito di poteri rappresentativi in maniera non valida.

È stato quindi deciso che è nulla la transazione, concernente la ripartizione tra i condomini delle spese di riscaldamento, stipulata dalla sola maggioranza dei condomini (Cass., sent. n. 7094 del 28 marzo 2006).

Qualora la cosa comune, per la sua natura, lo consenta, è legittimo stipulare, fra i condomini di un edificio, l'accordo con cui viene assegnato a ciascuno di loro una porzione notevole per il concreto uso della stessa e, dal momento che l'art. 1102 cod. civ. vieta al singolo partecipante di attrarre la cosa comune o una sua parte nell'orbita della propria disponibilità esclusiva e di sottrarla in tal modo alla possibilità di godimento degli altri contitolari, estendendosi il diritto di ciascuno nei limiti della quota su tutta la cosa, l'utilizzazione della cosa comune o di una sua porzione da parte di uno o di alcuni dei partecipanti deve ritenersi legittima solo nel caso in cui venga attuata in esecuzione di uno specifico accordo concluso tra tutti i titolari del diritto (Cass., sent. n. 10175 del 14 ottobre 1998).

È legittima una transazione intervenuta in sede giudiziale (più esattamente: una conciliazione) solo se approvata da tutti i condomini dell'edificio (Cass., sent. n. 9033 del 4 luglio 2001).

Il verbale di assemblea condominiale può essere impiegato per consacrare particolari accordi, compreso quello transattivo, fra il condominio e uno dei condomini, purchè il documento sia sottoscritto da tutti i contraenti; e in tal modo esso acquista l'effetto probante e la funzione propria della scrittura privata, fa fede della manifestazione di volontà contrattuale di tutti gli intervenuti e la sottoscrizione vale a conferire alla convenzione la forma scritta che

sia richiesta per la sostanza oppure per la prova (Cass., sent. n. 2297 del 19 marzo 1996).

L'assemblea dei condomini, avendo il potere di autorizzare l'amministratore ad agire in giudizio per l'esercizio di diritti relativi alle parti comuni dell'edificio condominiale, che in base ai singoli contratti di compravendita non rientrano nella rappresentanza giudiziale attiva del condominio attribuita dall'amministratore dall'art. 1131 cod. civ., è legittimata a concordare col costruttore una transazione relativa a lavori da eseguire sulle parti comuni dell'edificio per eliminare i vizi ed i difetti in esse riscontrati, senza per questo invadere la sfera dei diritti riservati ai singoli condomini, i quali possono liberamente far valere nei confronti del costruttore, nonostante la transazione, nei limiti della loro quota, il diritto al risarcimento di eventuali danni da essi derivanti dall'indebitamento dello stesso (Cass., sent. n. 1994 del 25 marzo 1980).

Nei casi in cui invece la transazione non comporti rinuncia ai diritti sulle parti comuni, ma solo a pretese economiche da parte del condominio (come può avvenire riguardo al riparto di spese condominiali oppure al pagamento di prestazioni eseguite dai fornitori oppure alla definizione dei rapporti con il precedente amministratore e altri casi simili), si considera valida la transazione pure se approvata solo dalla maggioranza dalla assemblea. È stato infatti affermato che rientra nei poteri dell'assemblea condominiale, la quale decide a maggioranza impegnando tutti i condomini compresi i dissenzienti in base alla regola generale espressa dall'art. 1132 cod. civ., il potere di autorizzare l'amministratore del condominio a concludere transazioni che abbiano ad oggetto un mero diritto obbligatorio e non un diritto reale dei partecipanti al condominio (Cass., sent. n. 821 del 16 gennaio 2014).

## AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

# La tutela giudiziaria

La legittimazione processuale dell'amministratore, la legittimazione processuale del condomino contro le opere abusive, l'impugnazione per vizio della delega, l'opposizione contro l'ingiunzione, il tentativo di mediazione obbligatoria, il pignoramento del conto corrente.

### La legittimazione processuale dell'amministratore

Vi sono alcuni casi in cui l'amministratore riceve una legittimazione processuale diretta dall'art. 1131, comma 1, cod. civ., disposizione che conferisce la rappresentanza di diritto all'amministratore, in modo da agire (o da resistere) in giudizio (oltre che da proporre l'impugnazione contro le sentenze emesse nei gradi precedenti) senza alcuna necessità di chiedere l'autorizzazione all'assemblea; ciò avviene però soltanto entro i limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 cod. civ., il quale prevede che: «l'amministratore, oltre a quanto previsto dall'art. 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

1. eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'art. 1130-bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
2. disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
3. riscuotere i contributi ed erogare le spese oc-

correnti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

4. compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
5. eseguire gli adempimenti fiscali;
6. curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministrazione acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;
7. curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee

sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;

8. conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;
9. fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
10. redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni».

L'art. 1131 cod. civ. (che ha per oggetto la rappresentanza dell'amministratore) prevede espressamente che, entro i limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 cod. civ. o dei maggiori poteri a lui conferiti dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza processuale dei partecipanti al condominio e può agire in giudizio sia contro i condomini, sia contro i terzi.

Sempre per effetto dell'art. 1131 cod. civ., l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui devono essere inoltre notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che pure si riferiscono alle parti comuni dell'edificio. E si prevede ancora che, qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto

che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, ne deve essere data subito notizia all'assemblea dei condomini; l'amministratore, se non adempie a quest'obbligo, può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

La riscossione dei contributi condominiali in base alla deliberazione dell'assemblea di approvazione del relativo stato di ripartizione rientra tra le attribuzioni ordinarie dell'amministratore; l'obbligo di riscossione – già vigente di fatto prima della entrata in vigore della legge 220/2012 (Cass., sent. n. 12125 del 11 novembre 1992) – è stato adesso codificato nel nuovo art. 1129, comma 9, cod. civ., ai sensi del quale, salvo che 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 1, disp. att. cod. civ.

È stato affermato in proposito che l'amministratore del condominio, dal momento che è legittimato a promuovere il procedimento monitorio, può anche resistere – senza preventiva delibera dell'assemblea – all'opposizione contro il decreto ingiuntivo notificato al condomino moroso (Cass., sent. n. 14665 del 29 dicembre 1999).

In questo quadro si sono inserite da alcuni anni varie sentenze della Suprema Corte che richiedono, invece, la delibera favorevole dell'assemblea per la costituzione in giudizio del condominio quando un condomino impugna una delibera.

Tradizionalmente la Cassazione ha applicato la regola secondo cui l'amministratore non ha bisogno di alcuna autorizzazione dell'assemblea per resistere in giudizio quando viene impugnata una delibera (Cass., sent. n. 14384 del 29 luglio 2004); e inoltre, nei giudizi promossi dai condomini per l'annullamento delle delibere assembleari concernenti beni comuni, l'amministratore è legittimato pure a proporre impugnazione avverso la sentenza sfavorevole al condominio, sempre senza la necessità di alcuna specifica autorizzazione da parte dell'assemblea (Cass., sent.

n. 3773 del 15 marzo 2001).

Ma questi principi consolidati sono stati rimessi, almeno parzialmente, in discussione dalle sentenze delle Sez. Unite n. 18331 e n. 18332 del 6 agosto 2010, secondo cui invece l'amministratore di condominio ha il potere di costituirsi in giudizio o di impugnare una sentenza sfavorevole anche senza la preventiva autorizzazione dall'assemblea, ma in tal caso deve ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea, affinché l'incarico conferito al difensore del condominio sia valido e non venga dichiarata la inammissibilità dell'atto di costituzione oppure di impugnazione.

La sentenza delle Sez. Unite giustifica tale principio facendo espresso riferimento all'esigenza di tutelare il diritto dei condomini di esprimere il proprio dissenso riconosciuto dall'art. 1132 cod. civ. (diritto che, secondo la Corte, verrebbe invece sacrificato qualora l'amministratore fosse dotato di un potere autonomo di agire o di resistere in giudizio per tutti i tipi di controversie e non solo per quelle che riguardano le materie oggetto delle attribuzioni ordinarie dell'amministratore stesso).

Va tenuto presente che la decisione delle Sezioni Unite è stata emessa riguardo alla specifica ipotesi di un ricorso per cassazione presentato dal condominio contro una sentenza ad esso sfavorevole emessa in secondo grado.

Nello stesso senso anche Cass., sent. n. 4366 del 24 febbraio 2014.

Ma la (criticabile) applicazione generalizzata di questo principio non è stata condivisa in modo unanime dalla giurisprudenza successiva della stessa Corte di Cassazione.

Infatti è stato ugualmente deciso che in base al disposto degli artt. 1130 e 1131 cod. civ., l'amministratore del condominio è legittimato ad agire in giudizio per l'esecuzione di una deliberazione assembleare o per resistere all'impugnazione della delibera stessa da parte del condomino senza necessità di una specifica autorizzazione assembleare, dal momento che si tratta di

una controversia che rientra nelle sue normali attribuzioni, con la conseguenza che in tali casi egli non deve neppure premunirsi di alcuna autorizzazione, da parte dell'assemblea, per proporre l'impugnazione in caso di soccombenza del condominio (Cass., sent. n. 1451 del 23 gennaio 2014); questa decisione merita una particolare attenzione in quanto la Cassazione ha preso in considerazione anche la decisione delle Sez. Unite n. 18331/2010, ritenendo però che nessun ostacolo viene posto dal principio da esse enunciato, in quanto l'ambito applicativo della decisione delle Sezioni Unite - con la sua regola della necessità dell'autorizzazione assembleare, sia pure mediante successiva ratifica - si riferisce, espressamente, solo a quei giudizi che esorbitano dai poteri dell'amministratore previsti dall'art. 1131, commi 2 e 3, cod. civ.

Anche successivamente è stato di nuovo affermato che nel condominio l'amministratore può resistere all'impugnazione della delibera assembleare e può gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, perché l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientrano fra le sue attribuzioni (Cass., sent. n. 8309 del 23 aprile 2015 e sent. n. 10865 del 25 maggio 2016; in senso di nuovo opposto però Cass., sent. n. 7045 del 11 aprile 2016). Ancora è stato deciso che la legittimazione passiva dell'amministratore sussiste anche con riguardo alla domanda predisposta da un condomino o da un terzo di accertamento della proprietà esclusiva di un bene senza necessità di partecipazione al giudizio di tutti i condomini (Cass., sent. n. 25634 del 4 dicembre 2014).

D'altra parte è stato deciso che il limite della legittimazione processuale passiva dell'amministratore di condominio, costituito, ai sensi dell'art. 1131 cod. civ., dall'inerenza delle azioni proposte alle parti comuni dell'edificio, deve essere inteso in modo da ricomprendere nel concetto di parti comuni qualsiasi bene, pure non condominiale, rispetto al quale venga in consi-

derazione un interesse che i condomini vantino, o ritengano di poter vantare, in quanto tali; con la conseguenza che sussiste la legittimazione processuale passiva dell'amministratore rispetto all'azione di spoglio esperita da un terzo, con riferimento ad un terreno ubicato all'esterno dello stabile condominiale, relativamente ai lavori intrapresi dai condomini su di esso, in attuazione dell'interesse, a loro prossimo e comune, alla sistemazione della area verde vicina allo stabile (Cass., sent. n. 471 del 14 gennaio 2015).

La legittimazione dell'amministratore del condominio dal lato attivo coincide con i limiti delle sue attribuzioni previste dall'art. 1131 cod. civ., mentre dal lato passivo non incontra limiti e sussiste in ordine ad ogni azione, anche di carattere reale o possessorio, relativa alle parti comuni dell'edificio; e in questo contesto l'amministratore ha la facoltà di proporre tutti i gravami che successivamente si rendano necessari in conseguenza della citazione in giudizio (Cass., sent. n. 8998 del 6 maggio 2015).

### **La legittimazione a impugnare**

Secondo la formulazione originaria dell'art. 1137 cod. civ. le delibere condominiali potevano essere impugate solo dal condomino assente o dissenziente, mentre, a seguito dell'entrata in vigore della Riforma, vige la nuova previsione secondo cui pure il condomino astenuto è legittimato ad impugnare una delibera; e nell'applicazione giurisprudenziale della disposizione la Cassazione ha stabilito inoltre che, qualora si tratti di impugnazione per nullità della delibera, la legittimazione a impugnarla compete perfino al condomino che ha espresso il voto favorevole ad essa (Cass., sent. n. 17101 del 27 luglio 2006 e sent. n. 15042 del 14 giugno 2013).

Il nuovo art. 1137 cod. civ. stabilisce che contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data

della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti; ma va subito osservato che in realtà la nuova disposizione non ha fatto altro che recepire, come del resto è avvenuto per tanti altri aspetti della disciplina condominiale riformata, un orientamento giurisprudenziale presente da tempo, che già riconosceva anche al condomino astenuto il diritto di impugnare una delibera condominiale (Cass., sent. n. 6671 del 9 dicembre 1988 e sent. n. 21298 del 10 ottobre 2007).

L'ampliamento dei condomini ammessi ad impugnare la delibera è stato così completato dalla giurisprudenza con l'inserimento anche del condomino che abbia espresso voto favorevole, ma soltanto nel caso di delibera nulla e di impugnazione proposta dal condomino che allegli e dimostri di avervi interesse perché dalla deliberazione assembleare deriva un apprezzabile pregiudizio a suo carico, perché non opera nel diritto sostanziale la regola propria della materia processuale secondo cui chi ha concorso a dare causa alla nullità non può farla valere (Cass., sent. n. 9562 del 1 ottobre 1997).

### **La legittimazione processuale del condomino contro le opere abusive**

Nel caso in cui uno dei condomini abbia realizzato una opera abusiva alterando gli spazi condominiali, così come l'amministratore (che comunque è tenuto a compiere tutti gli atti conservativi delle parti comuni, anche in sede giudiziaria), anche ciascuno degli altri condomini è legittimato ad agire o resistere in giudizio in proprio e ciò pure in mancanza del consenso degli altri condomini; e in ogni caso nel giudizio instaurato per tutelare la proprietà comune ed eliminare le opere abusive sulle parti condominiali non è necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti gli altri comproprietari, dal momento che ciascuno dei condomini può agire, anche individualmente, per la tutela del bene comune (Cass., sent. n. 18485 del 9 agosto 2010).

Si tratta di un principio consolidato (Cass., sent. n. 784 del 26 febbraio 1975; sent. n. 5220 del 10 settembre 1980; sent. n. 9629 del 16 settembre 1991; sent. n. 6699 del 14 luglio 1994; sent. n. 8546 del 28 agosto 1998 e sent. n. 4354 del 29 aprile 1999), con il quale viene assicurata una adeguata tutela ai beni condominiali oggetto di alterazioni abusive da parte di altri condomini, a condizione che almeno uno dei condomini sia disposto ad onerarsi delle incombenze (e dei costi) tipiche dell'attività processuale per salvaguardare il bene comune oggetto dell'opera abusiva, anche nell'ipotesi in cui l'amministratore, per qualsiasi motivo, venga meno al proprio obbligo di attivarsi per tutelare il bene comune oggetto dell'opera abusiva.

Sempre con riferimento ai poteri che spettano a ciascun condomino in merito alle controversie che interessano il condominio è stato precisato che la legittimazione dell'amministratore prevista dall'art. 1130 cod. civ. per gli atti conservativi non si estende oltre i limiti delle domande dirette al ripristino delle parti comuni nel loro stato normale e quindi non comprende la domanda di risarcimento dei danni conseguenti al deprezzamento delle parti comuni dell'immobile, domanda che – non essendo diretta alla conservazione dell'immobile – resta quindi nella disponibilità esclusiva dei singoli condomini, che così sono gli unici legittimati ad agire in giudizio per la tutela di essi (Cass., sent. n. 4679 del 16 aprile 1992); tuttavia in una occasione successiva la stessa Corte ha ritenuto che il potere-dovere dell'amministratore di compiere gli atti conservativi ai sensi dell'art. 1130 cod. civ. si riflette sul piano processuale nella facoltà di chiedere non soltanto le misure cautelari necessarie per conservare l'esistenza delle parti comuni, ma di chiedere anche il risarcimento dei danni nei casi in cui l'istanza appaia connessa con la conservazione dei diritti sulle parti comuni e risulti consequenziale all'impedimento frapposto alla tempestiva esecuzione di quanto legittimamente richiesto (Cass., sent. n. 10474 del 22 ottobre 1998).

Si possono ricordare alcune ipotesi specifiche in cui è stata accertata la legittimazione processuale di ciascun condomino:

- › per l'azione avente per oggetto il rilascio del bene comune esercitata contro l'occupante senza titolo (Cass., sent. n. 5027 del 17 novembre 1977);
- › per le azioni dirette alla rimozione di opere abusive che comportino il mutamento di destinazione del bene comune (Cass., sent. n. 4364 del 4 luglio 1981);
- › per le azioni di tutela in via possessoria o petitoria dei diritti reali di godimento relativi alla cosa comune che si assumono violati (Cass., sent. n. 1333 del 22 febbraio 1983);
- › per l'azione, esercitata ai sensi dell'art. 18 della legge 765 del 6 agosto 1967, di accertamento del diritto condominiale di uso degli spazi di parcheggio inerenti al fabbricato (Cass., sent. n. 4465 del 20 aprile 1995);
- › per l'azione avente per oggetto la risoluzione di un contratto di affitto (Cass., sent. n. 7457 dell'11 agosto 1997);
- › per la costituzione per la prima volta in grado di appello riguardo al giudizio che in primo grado è stato instaurato dall'amministratore (Cass., sent. n. 7891 del 9 giugno 2000);
- › per le azioni contro le violazioni del regolamento condominiale (Cass., sent. n. 2943 del 16 aprile 2004).

### L'impugnazione per vizio della delega

Per quanto riguarda i vizi della delega conferita da un condomino per la partecipazione ad una assemblea, la Corte di Cassazione (sent. n. 1234 del 25 gennaio 2016) ha riaffermato il principio secondo cui solo il delegante è legittimato a far valere gli eventuali vizi della delega, dal momento che tutti gli altri condomini restano estranei al rapporto tra delegante e delegato e, quindi, non possono pretendere di impugnare le delibere con riferimento ad essi.

Riguardo alla legittimazione di un condomino ad impugnare la delibera per la presenza di vizi

relativi alla delega conferita da un altro condomino, la Corte ha ricordato la propria costante giurisprudenza (Cass., sent. n. 2218 del 30 gennaio 2013; sent. n. 12466 del 7 luglio 2004; sent. n. 8116 del 27 luglio 1999 e sent. n. 3952 del 26 aprile 1994) secondo cui nel condominio i rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea ed il condomino rappresentato devono ritenersi disciplinati, in mancanza di norme particolari, dalle regole generali sul mandato e quindi solo il condomino delegante e quello che si ritenga falsamente rappresentato sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega oppure la carenza del potere di rappresentanza, mentre la stessa legittimazione manca a tutti gli altri condomini dal momento che essi restano estranei a tale rapporto.

### **L'opposizione contro l'ingiunzione**

Il giudizio di impugnazione della delibera e quello di opposizione contro un decreto ingiuntivo emesso sulla base di una delibera assembleare riguardano situazioni diverse e hanno oggetti differenti.

La Suprema Corte è pacifica in merito al principio secondo cui il giudice dell'opposizione proposta contro un decreto ingiuntivo relativo alla riscossione di contributi condominiali si deve limitare a verificare l'esistenza e la permanente efficacia delle relative deliberazioni assembleari e non può esercitare in via incidentale, sulla loro validità, il sindacato che è riservato invece al giudice che si occupa del giudizio di impugnazione delle delibere stesse (Cass., sent. n. 3704 del 15 febbraio 2011 e sent. n. 7262 del 27 gennaio 2014).

La Cassazione in proposito ha rilevato che:

a. il giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali deve limitarsi a verificare l'esistenza e la permanente efficacia delle relative deliberazioni assembleari e non può esercitare, in via incidentale, il giudizio sulla loro validità che è riservato invece al giudice davanti al quale le delibere siano state impugnate, come già affermato dalle Sez.

Unite con la sent. n. 4421 del 27 febbraio 2007 e con la sent. n. 26629 del 18 dicembre 2009;

b. la deliberazione dell'assemblea condominiale che ha per oggetto la ripartizione della spesa, finalizzata alla riscossione degli oneri dei singoli condomini, costituisce titolo di credito del condomino e basta da sola a provare l'esistenza del credito reclamato, legittimando non soltanto la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del singolo condomino a pagare le somme all'esito del giudizio di opposizione che quest'ultimo proponga contro l'ingiunzione, il cui ambito è ristretto unicamente alla verifica dell'esistenza e dell'efficacia della deliberazione assembleare medesima relativa all'approvazione della spesa e alla ripartizione degli inerenti oneri, come già affermato da Cass., sent. n. 2387 del 18 febbraio 2003 e sent. n. 27292 del 9 dicembre 2005.

Con la sent. n. 4421/2007 è stato chiarito che la sospensione necessaria del processo ai sensi dell'art. 295 cod. proc. civ., nell'ipotesi di giudizio promosso per il riconoscimento di diritti derivanti da titolo, ricorre quando in un diverso giudizio tra le stesse parti si controverta dell'inesistenza o della nullità assoluta del titolo stesso, poiché al giudicato d'accertamento della nullità si potrebbe contrapporre un distinto giudicato, di accoglimento della pretesa basata su quel medesimo titolo, contrastante con il primo; ma, nella disciplina del condominio, il suddetto principio di inesecutività del titolo impugnato a seguito di allegazione della sua originaria invalidità assoluta è derogato da un sistema normativo che mira all'immediata esecutività del titolo, pur in pendenza di controversia, a tutela di interessi generali ritenuti prevalenti e meritevoli d'autonoma considerazione, e quindi il giudice non ha il potere di disporre la sospensione della causa di opposizione a decreto ingiuntivo, ottenuto ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., in considerazione della pendenza del giudizio in cui sia stata impugnata la relativa delibera condominiale, in quanto resta riservato al solo giudice dell'impugnazione il potere di sospendere ai sensi dell'art. 1137,

comma 2, cod. civ., l'esecuzione della delibera.

È stato inoltre precisato che non sussiste il rapporto di continenza disciplinato dall'art. 39 cod. proc. civ., nè la pregiudizialità necessaria disciplinata dall'art. 295 cod. proc. civ., fra la causa di opposizione al decreto ingiuntivo emesso ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ. e quella preventivamente instaurata innanzi ad altro giudice per effetto dell'impugnazione della relativa delibera condominiale; infatti il presupposto del provvedimento monitorio è costituito dall'efficacia esecutiva della delibera condominiale e l'oggetto del giudizio davanti al giudice dell'opposizione è il pagamento delle spese dovute da ciascun condomino sulla base della ripartizione approvata con la medesima, obbligatoria ed esecutiva fino al momento in cui non venga eventualmente sospesa dal giudice dell'impugnazione in virtù dell'art. 1137 cod. civ., mentre il giudizio di impugnazione si riferisce alla validità di tale delibera; con la conseguenza che il giudice investito del giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per il pagamento degli oneri condominiali, non può esaminare le deliberazioni in forza delle quali il decreto medesimo era stato emesso e, nello stesso modo, tutte le questioni che potevano essere sollevate in sede d'impugnazione delle deliberazioni stesse (Cass., sent. n. 11515 del 13 ottobre 1999 e sent. n. 7261 del 17 maggio 2002);

Nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice deve limitarsi a verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle relative delibere assembleari, senza poter sindacare, in via incidentale, la loro validità, dal momento che questo esame è riservato al giudice davanti al quale le suddette delibere siano state impugnate (Cass., Sez. Unite, sent. n. 26629 del 18 dicembre 2009).

### **Il tentativo di mediazione obbligatoria**

La mediazione obbligatoria ha avuto alterne vicende per quanto riguarda le controversie con-

dominiali. Già prevista dal D.Lgs. 28 del 4 marzo 2010 per le controversie condominiali oltre che in altre specifiche materie (in materia di diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti, da responsabilità medica e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari), invece per il settore del condominio non era entrata subito in vigore alla data inizialmente prevista (20 marzo 2011), per effetto del rinvio al 20 marzo 2012 disposto dalla legge 10 del 26 febbraio 2011 (sia per le controversie condominiali sia per quelle in materia di risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti).

Successivamente, però, la disciplina sulla mediazione obbligatoria, nella sua interezza, è stata ritenuta illegittima dalla Corte Costituzionale che ha dichiarato l'incostituzionalità dell'art. 5, comma 1, del D.Lgs. 28/2010 - peraltro unicamente sul rilievo preliminare che vi era stato un eccesso di delega legislativa e senza esaminare le questioni di merito, assai più rilevanti - per tutte le materie in cui il D.Lgs. 28/2010 ne aveva disposto l'obbligatorietà, lasciando così la possibilità di un utilizzo soltanto facoltativo della mediazione per la definizione del contenzioso (Corte Cost., sent. n. 272 del 6 dicembre 2012).

Ma, nel frattempo era entrata in vigore (in data 18 giugno 2013) la legge di Riforma del condominio 220/2012 e il suo art. 71-*quater* disp. att. cod. civ. - che prevede una specifica disciplina relativa alla mediazione obbligatoria per le liti condominiali finalizzata a risolvere le principali difficoltà operative che erano state subito rilevate, prima ancora della entrata in vigore della nuova normativa, in questa materia - non aveva potuto avere alcuna applicazione immediata proprio per effetto della dichiarazione di illegittimità costituzionale che intanto era intervenuta a seguito della sentenza della Corte Costituzionale.

E così la disciplina dettata dall'art. 71-*quater*

disp. att. cod. civ. è diventata infine operativa per effetto dell'art. 84 del cosiddetto "decreto del Fare" (convertito dalla legge 98 del 9 agosto 2013) che ha reintrodotto nell'ordinamento la disciplina sulla mediazione obbligatoria in generale e in particolare per le controversie condominiali.

Solo da quel momento in poi la mediazione obbligatoria ha trovato realmente applicazione nelle controversie condominiali e di conseguenza, per le cause condominiali, è diventato operativo pure l'art. 71-*quater* disp. att. cod. civ.

Ma alle criticità presenti nella disciplina iniziale subito evidenziate si aggiungono ulteriori profili problematici, che sotto svariati aspetti, sono suscettibili di determinare perfino l'incostituzionalità dell'art. 71-*quater* disp. att. cod. civ. (per quanto riguarda la maggioranza prevista per approvare la proposta conciliativa).

Lo stesso impianto della normativa sulla conciliazione obbligatoria, infatti, male si adatta allo specifico settore delle controversie condominiali. I problemi applicativi denunciati sono stati solo in parte risolti dalla disciplina integrativa dettata dall'art. 71-*quater* disp. att. cod. civ., che da parte sua ha però introdotto ulteriori questioni, forse addirittura più gravi.

Per comprendere la questione conviene riasumere le principali modifiche introdotte dall'art. 84 del "decreto del Fare" rispetto alla precedente disciplina prevista dal D.Lgs. 28/2010 per tutte le controversie civili:

- › l'art. 5, comma 1-*bis*, prevede che l'esperimento preliminare del procedimento di mediazione per le materie da esso indicate (fra cui le controversie in materia di diritti reali, condominio, locazione, comodato, contratti assicurativi e bancari, per quanto qui interessa) deve avvenire con l'assistenza dell'avvocato; questa disposizione è sottoposta ad un periodo di sperimentazione di quattro anni con un monitoraggio dei suoi esiti previsto al termine del secondo anno dalla entrata in vigore;
- › l'art. 5, comma 2, introduce la possibilità per il giudice, anche in sede di giudizio di appello,

con riguardo alla natura della causa, allo stato dell'istruzione e al comportamento delle parti, di disporre l'esperimento del procedimento di mediazione e prevede che in tal caso, l'esperimento del procedimento di mediazione configura una condizione di procedibilità della domanda giudiziale anche in sede di appello;

- › l'art. 5, comma 2-*bis*, stabilisce che, quando l'esperimento del procedimento di mediazione costituisce condizione di procedibilità della domanda giudiziale, la condizione si considera avverata se il primo incontro dinanzi al mediatore si conclude senza l'accordo;
- › l'art. 8, comma 1, è stato integrato con la previsione che al primo incontro e agli incontri successivi, fino al termine della procedura, le parti devono partecipare con l'assistenza dell'avvocato, che il mediatore nel corso del primo incontro chiarisce alle parti la funzione e le modalità di svolgimento della mediazione e invita subito le parti e i loro avvocati a esprimersi sulla possibilità di iniziare la procedura di mediazione, proseguendo il procedimento solo in caso di risposta positiva;
- › l'art. 12, comma 1, aggiunge peraltro che qualora tutte le parti aderenti alla mediazione siano assistite da un avvocato, l'accordo che sia stato sottoscritto dalle parti e dagli stessi avvocati costituisce titolo esecutivo per l'espropriazione forzata, l'esecuzione per consegna e rilascio, l'esecuzione degli obblighi di fare e non fare, nonché per l'iscrizione di ipoteca giudiziale; e che gli avvocati devono attestare e certificare la conformità dell'accordo alle norme imperative e all'ordine pubblico; invece in tutti gli altri casi l'accordo allegato al verbale viene omologato, su istanza di parte, con decreto del presidente del tribunale, dopo l'accertamento della regolarità formale e del rispetto delle norme imperative e dell'ordine pubblico;
- › in conseguenza di quanto si è visto sopra, l'art. 16, comma 4-*bis*, stabilisce che gli avvocati iscritti all'albo sono mediatori di diritto e, qualora siano iscritti ad organismi di media-

zione, devono essere adeguatamente formati in materia di mediazione e mantenere la propria preparazione con percorsi di aggiornamento teorico-pratici;

- › l'art. 17, comma 5-ter, prevede che, in caso di mancato accordo all'esito del primo incontro, nessun compenso è dovuto per l'organismo di mediazione.

Inoltre può essere rilevante anche per la mediazione nelle controversie condominiali l'art. 84-bis del "decreto del Fare" che ha opportunamente modificato l'art. 2643 cod. civ. inserendo il nuovo n. 12-bis, che inserisce fra gli atti soggetti a trascrizione gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato.

Nel settore condominiale la disciplina dettata dal D.Lgs. 28/2010, come risulta dopo le modifiche apportate dal "decreto del Fare", si deve integrare con le previsioni contenute nell'art. 71-*quater* disp. att. cod. civ. il quale:

- › precisa (comma 1) che per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'art. 5, comma 1, del D.Lgs. 28/2010, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, cod. civ. (vale a dire gli artt. 1117-1139) e degli artt. 61-72 disp. att. cod. civ.;
- › indica (comma 2) un criterio di competenza territoriale, che fino alla emanazione della legge 220/2012 era ancora inesistente, per la mediazione nelle controversie condominiali (mentre per tutte le altre controversie sottoposte all'obbligo della mediazione obbligatoria ha provveduto il "decreto del Fare" con una modifica dell'art. 1, comma 1, lett. a, del D.Lgs. 28/2010, per effetto della quale la domanda di mediazione deve essere presentata mediante il deposito di una istanza presso un organismo ubicato nel luogo in cui si trova il giudice territorialmente competente a decidere sulla controversia e, in caso di più domande relative alla stessa controversia, la mediazione si deve

svolgere davanti all'organismo territorialmente competente presso il quale è stata presentata la prima domanda); riguardo alle liti condominiali si stabilisce infatti che la domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale si trova il condominio;

- › il comma 3 precisa (in maniera peraltro superflua) che al procedimento di mediazione è legittimato a partecipare l'amministratore condominiale, aggiungendo però che, a tal fine, vi deve essere una preventiva delibera assembleare e stabilisce che detta delibera deve essere assunta con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, cod. civ.;
- › il termine di durata della mediazione, secondo le regole generali, non può superare i tre mesi, ma nelle controversie condominiali - dovendo l'amministratore incaricato di gestire la mediazione per conto del condominio convocare almeno una assemblea per fare deliberare la proposta conciliativa, dal momento che non dispone del potere autonomo di accettarla o meno - sorge un evidente problema operativo dal momento che può accadere (anzi, è praticamente sicuro) che il termine ordinario non basti ad arrivare alla stipula dell'accordo conciliativo, vanificando così tutto il lavoro già fatto; e quindi il comma 4 stabilisce che, quando i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera relativa al conferimento dell'incarico dell'amministratore, il mediatore deve disporre, su istanza del condominio, una idonea proroga della prima comparizione; è intuitivo però che in tal modo il procedimento di mediazione - la cui conclusione positiva non può essere mai certa - può arrivare in concreto ad una durata eccessiva, che oltretutto viene ad assommarsi alla durata del successivo inevitabile giudizio ordinario, finendo per allungare in maniera spropositata i tempi per la definizione della controversia e raggiungendo così

un risultato finale esattamente opposto a quello che la disciplina sulla mediazione obbligatoria in via di principio si propone;

- › nel successivo comma 5 poi si trova la disposizione su cui si concentrano i maggiori dubbi di opportunità e di legittimità, in quanto prevede che la proposta di mediazione debba essere approvata dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136, comma 2, cod. civ. (costituita da un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio) e che, se non si raggiunge tale maggioranza, la proposta si deve considerare non accettata; ma in tal modo la conciliazione - a esclusione del caso di approvazione all'unanimità - viene a essere imposta alla minoranza dissenziente con un sacrificio del diritto di difesa dei condomini che compongono quest'ultima che non ha giustificazione soprattutto nei casi in cui l'azione giudiziaria non è stata esercitata dal condominio, ma nei confronti di esso;
- › infine il comma 6 stabilisce che il mediatore deve fissare il termine per la proposta di conciliazione formulata ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 28/2010 (secondo il quale - nella sua attuale formulazione - se viene raggiunto un accordo amichevole, il mediatore forma processo verbale al quale viene allegato il testo dell'accordo medesimo e invece, se l'accordo non viene raggiunto, il mediatore può ugualmente formulare una proposta di conciliazione; mentre in ogni caso il mediatore è tenuto a formulare una proposta di conciliazione se le parti ne fanno concordemente richiesta in qualunque momento del procedimento) tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera autorizzativa da parte della assemblea.

Grazie alle nuove disposizioni ricordate, allo stato soltanto alcuni aspetti della mediazione obbligatoria nel settore condominiale (che oltretutto non costituiscono neppure quelli più importanti) hanno ricevuto una regolamentazione soddisfacente.

Infatti va ricordato che l'entrata in vigore della

mediazione obbligatoria disciplinata dal D.Lgs. 28/2010, proprio per le evidenti criticità che presenta in questo settore, era già stata rinviata per le controversie in materia di condominio al 20 marzo 2012 dalla legge 10 del 26 febbraio 2011; e, d'altra parte, subito dopo l'entrata in vigore della mediazione in generale è stato evidenziato che mancano le condizioni essenziali affinché la sua disciplina possa davvero essere proficua in qualsiasi settore, rilevando che la mediazione obbligatoria postula comunque un presupposto essenziale - allo stato purtroppo del tutto mancante - per avere una reale efficacia, che è costituito dalla notoria eccessiva durata media dei processi civili, la quale dà modo alla parte consapevole di essere nel torto di poter comunque posticipare nel tempo il momento della condanna (sempre ammesso che la decisione del giudice risulti corretta) e così ha tutto l'interesse a non conciliare e, anzi, ad approfittare anche della durata della fase della mediazione per dilatare ancora di più i tempi processuali. Se invece la durata del giudizio civile restasse contenuta, nella media generale, entro un tempo ragionevolmente breve e ridotto al minimo indispensabile (che non dovrebbe quindi superare l'anno e comunque soltanto quando deve avere luogo una particolare istruttoria), la previsione di una condanna emessa in tempi brevi non indurrebbe chi sa di avere torto ad approfittare dei tempi processuali per ritardare la sentenza in cui risulterà soccombente.

Va inoltre ricordato che, anche per le controversie condominiali (come per tutte le altre controversie civili), fino a pochi anni fa il tentativo obbligatorio di conciliazione davanti al giudice era espressamente previsto dal Codice, come adempimento da eseguire nella prima udienza, ma è stato infine abrogato dalla riforma del rito civile entrata in vigore a partire dal 1° marzo 2006 (legge 80 del 14 maggio 2005), a causa della sua modestissima efficacia; e questa recente esperienza porta a prevedere che anche la attuale procedura di mediazione ad opera del mediatore (invece che del giudice come era in passato), sia

destinata a raggiungere una modesta percentuale di successo, come in effetti i dati dimostrano.

Del resto la conciliazione in generale (esattamente come l'arbitrato) ha sempre costituito uno strumento utilizzabile per la definizione delle controversie che hanno per oggetto qualsiasi diritto disponibile (comprese quindi le controversie condominiali), applicando la disciplina prevista espressamente per l'arbitrato dal codice di procedura civile; e le controversie condominiali, dal momento che riguardano diritti (disponibili) di proprietà che possono essere oggetto di valida transazione, senza dubbio sono deferibili al giudizio arbitrale oppure, a maggior ragione, possono essere sottoposte ad un procedimento di conciliazione; ma la giurisprudenza è sempre stata univoca nell'affermare che, nelle controversie condominiali, di regola è indispensabile il consenso di tutti i condomini, senza esclusioni per deliberare una transazione (Cass., sent. n. 2297 del 19 marzo 1996; sent. n. 4258 del 24 febbraio 2006 e sent. n. 7094 del 28 marzo 2006); solo per le transazioni che abbiano ad oggetto un mero diritto obbligatorio e non un diritto reale dei partecipanti al condominio, viene infatti ammesso – in maniera poco condivisibile peraltro – il potere dell'assemblea condominiale di deliberare a maggioranza, impegnando tutti i condomini compresi i dissenzienti in base alla regola generale espressa dall'art. 1132 cod. civ., l'autorizzazione all'amministratore del condominio a concludere dette transazioni (Cass., sent. n. 821 del 16 gennaio 2014), mentre, al contrario, il nuovo art. 71-*quater*, comma 5, disp. att. cod. civ., stabilisce che la proposta di mediazione possa essere adottata dall'assemblea con la sola maggioranza disposta dall'art. 1136, comma 2, cod. civ., che non richiede l'unanimità, ma soltanto un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, ponendosi così in un insanabile contrasto coi principi generali, sopra ricordati, costantemente adottati in materia.

E in proposito non si può presentare persuasi-

va neppure l'osservazione che la maggioranza prevista dall'art. 71-*quater*, comma 5, disp. att. cod. civ., corrisponde alla stessa maggioranza richiesta dall'art. 1136, comma 4, cod. civ., per la deliberazione relativa alle liti attive o passive; infatti in quest'ultimo caso il condomino dissenziente rispetto al voto della maggioranza viene ugualmente tutelato, perché dispone, per un verso, della possibilità di tutelarsi, separando la propria responsabilità ai sensi dell'art. 1132 cod. civ. qualora l'assemblea deliberi in maniera inopportuna di agire o resistere in giudizio e, per altro verso, della legittimazione in proprio ad agire in giudizio a difesa dell'interesse comune, con la conseguenza che in tale maniera il diritto di ciascun condomino non resta mai sistematicamente sacrificato dal voto della maggioranza.

Fin dall'entrata in vigore della normativa originaria sulla mediazione obbligatoria sono emersi, in generale, vari aspetti di incostituzionalità, che peraltro la Corte Costituzionale con la sent. n. 272 del 6 dicembre 2012 non ha neppure preso in considerazione, dichiarando l'incostituzionalità dell'art. 5, comma 1, del D.Lgs. 28/2010, sulla base unicamente dell'accertamento preliminare del vizio di eccesso di delega legislativa; e a questi aspetti – tuttora rimasti in parte irrisolti – si aggiunge adesso un vizio ancora più evidente e grave, rappresentato dalla maggioranza inopinatamente prevista per approvare la proposta di mediazione.

I possibili profili di incostituzionalità anticipati riguardano gli artt. 24, comma 2, 25, comma 1, e 102, comma 2, Cost., e vengono determinati da un provvedimento normativo che in concreto ritarda la possibilità del cittadino, anche contro la sua volontà, di ricorrere al giudice dello Stato.

Ma permangono anche alcuni problemi operativi della mediazione nel settore condominiale.

Al momento si può infatti dire che sono state risolte unicamente:

- › le questioni relative all'ambito di applicazione della disciplina, laddove a fronte della genericità dall'art. 5, comma 1, del D.Lgs. 28/2010, l'art. 71-*quater*, comma 1, disp. att. cod. civ.,

chiarisce, seppure senza esaurire tutti i dubbi, che le controversie interessate dall'obbligo di esperire il tentativo di mediazione obbligatoria sono quelle relative alla violazione o errata applicazione degli artt. 1117-1139 cod. civ. e 61-72 disp. att. cod. civ. (e quindi comprendono le controversie relative alla natura comune o meno di un bene condominiale, alle innovazioni, alla ripartizione delle spese comuni, all'incarico dell'amministratore e alle sue attribuzioni, all'assemblea condominiale, all'impugnazione delle delibere, al regolamento di condominio, ecc.) e non tutte quelle in cui si trova ad essere parte un condominio per questioni diverse da quelle previste; inoltre per effetto del riformato art. 5, comma 1, del D.Lgs. 28/2010 si devono aggiungere tutte le controversie che interessano il condominio aventi per oggetto diritti reali (come servitù di passaggio e simili), locazioni di beni comuni e contratti assicurativi (come la polizza globale fabbricati) o bancari (come quello relativo al conto corrente condominiale);

- › il criterio di competenza territoriale introdotto dall'art. 71-*quater*, comma 2, disp. att. cod. civ., che colma il vuoto legislativo che sussisteva al momento della emanazione del D.Lgs. 28/2010, stabilendo che la domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale si trova il condominio;
- › il problema dei termini del procedimento di mediazione, che possono rivelarsi troppo brevi in base alle previsioni del D.Lgs. 28/2010, problema che è stato risolto, da una parte, col comma 4 dell'art. 71-*quater*, disp. att. cod. civ., secondo cui, quando i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera in merito al conferimento dell'incarico dell'amministratore, il mediatore deve disporre, su istanza del condominio, una idonea proroga della prima comparizione; e, d'altra parte, col comma 6 dell'art. 71-

*quater* disp. att. cod. civ., il quale stabilisce che il mediatore deve fissare il termine per la proposta di conciliazione formulata ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 28/2010 (relativa alla possibilità, se l'accordo non viene raggiunto, per il mediatore di formulare ugualmente una proposta di conciliazione, così come nel caso di concorde richiesta delle parti nel corso del procedimento) al fine di consentire all'amministratore di munirsi della delibera autorizzativa da parte della assemblea.

Non si può invece dire ancora risolto l'altro - e decisivo - problema che la mediazione obbligatoria presenta nelle controversie condominiali riguardo al fatto che, in esse, una delle parti che partecipano al procedimento di mediazione è l'amministratore del condominio e non i condomini realmente coinvolti nelle controversie. Sul punto si è già detto che il comma 3 dell'art. 71-*quater* disp. att. cod. civ. prevede che al procedimento di mediazione deve partecipare l'amministratore per conto del condominio, previo specifico incarico conferito da una apposita delibera assembleare assunta con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, cod. civ. Ma in questa maniera restano ancora aperte tutte le questioni applicative già da tempo evidenziate. Infatti i procedimenti conciliativi presuppongono che ad essi partecipino di persona le parti direttamente interessate alla questione (in modo che il mediatore riesca ad individuare la proposta conciliativa più idonea al caso concreto) e l'amministratore condominiale può partecipare alle riunioni col mediatore solo per riferire le esigenze del condominio nella controversia, per prendere conoscenza della proposta conciliativa e infine per riferire quest'ultima all'assemblea (unica titolata a decidere). In tal modo, però, la partecipazione dell'amministratore al procedimento conciliativo non comporta soltanto l'assenza, in quella sede, dei condomini (che in realtà sono i principali interessati alla proficua soluzione della controversia che li riguarda); dato che l'elaborazione della migliore proposta conciliativa possibile presup-

pone non solo, da parte del mediatore, la valutazione dei diritti sostanziali delle parti e quindi della meritevolezza di tutela di tali diritti (infatti questa costituisce la tipica attività svolta dal giudice o dall'arbitro), ma soprattutto che il conciliatore possa aiutare le parti a capire quale sia la soluzione più proficua a soddisfare i loro interessi, indipendentemente dal fatto di avere ragione o meno, in definitiva di sicuro non costituisce un incarico agevole per l'amministratore quello di essere il rappresentante dei condomini in un procedimento di mediazione.

Queste sono le criticità che connotano l'attuale regime della mediazione obbligatoria nelle controversie condominiali e questa è la situazione attuale della materia.

D'altra parte è evidente che l'amministratore, già notevolmente gravato di obblighi, anche formali, dalla legge 220/2012 di riforma della disciplina condominiale - con l'effetto di valorizzarne il ruolo, ma allo stesso tempo anche di ampliarne le responsabilità - dovrà maturare una specifica competenza proprio per quanto riguarda la fase di mediazione propedeutica all'eventuale controversia giudiziaria.

Intanto si sono rese disponibili le prime decisioni giurisprudenziali in materia.

Il Tribunale di Palermo, con la sent. n. 4951 del 18 settembre 2015, ha esaminato il problema del modo in cui l'istanza di mediazione produce effetto rispetto al termine di impugnazione delle delibere condominiali e ha risposto dando una applicazione letterale delle disposizioni vigenti e affermando che il termine di trenta giorni per impugnare le delibere si sospende nel momento in cui la domanda di mediazione viene comunicata alle altre parti, come previsto dall'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 28/2010, con la precisazione però che, in caso di mediazione infruttuosa, il termine stesso non riparte da capo e riprende invece a decorrere di nuovo tenendo conto del periodo già trascorso fino al giorno in cui è stato sospeso.

Il Tribunale ha osservato che infatti l'art. 5, comma 6, D.Lgs. 28/2010 stabilisce che, dal mo-

mento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale, aggiungendo che, dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta, ma, se il tentativo fallisce, la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale con cui si dà atto dell'esito negativo della procedura di mediazione presso la segreteria dell'organismo; e che, per verificare il rispetto del termine di decadenza, bisogna fare riferimento alla vigente formulazione dell'art. 1137, comma 2, cod. civ. (secondo cui contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti). Il Tribunale di Palermo ha inoltre accertato che l'art. 5, comma 6, D.Lgs. 28/2010 non richiama l'art. 2943, comma 2, cod. civ. il quale, a proposito della prescrizione, prevede che essa viene interrotta dall'esercizio della domanda giudiziale.

Il Tribunale ha fondato la sua motivazione sulla esatta osservazione che l'art. 1137 prevede un termine di decadenza e non di prescrizione con conseguente inapplicabilità dell'art. 2943, comma 2, cod. civ. (dettato riguardo alla prescrizione), secondo il quale la prescrizione viene interrotta dall'esercizio della domanda giudiziale.

In dottrina, così come in giurisprudenza, è sempre stato pacificamente riconosciuto, anche prima della modifica apportata all'art. 1137 cod. civ. dalla legge 220/2012, che il termine di trenta giorni costituisce un termine di decadenza e non di prescrizione.

Ma un aspetto che può essere fonte di dubbio è costituito dalla infelice formulazione del ricordato art. 5, comma 6, D. Lgs. 28/2010 nella parte in cui prevede che dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione im-

pedisce altresì (con riferimento alla prescrizione menzionata nel periodo precedente) la decadenza per una sola volta, ma, se il tentativo fallisce, la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale con cui si dà atto dell'esito negativo della procedura di mediazione presso la segreteria dell'organismo; l'ambiguo riferimento al fatto che la decadenza viene impedita "per una sola volta" può ingenerare confusione, dal momento che il termine di decadenza o scade senza che il diritto venga esercitato dal suo titolare oppure non scade, perché nel frattempo il diritto viene esercitato (e la situazione così si consolida in un senso o nell'altro, come la legge prevede).

In conclusione, deve però essere osservato che la cattiva formulazione della disposizione (l'art.5, comma 6, D.Lgs. 28/2010) in combinazione con l'art. 1137 cod. civ. porta al risultato, non certo condivisibile, di poter limitare seriamente il diritto di agire in giudizio dei condomini, ingenerando confusione sul termine a causa dell'impropria redazione della disposizione di legge.

Da parte sua l'ord. 24 marzo 2015 del Tribunale di Brindisi - in un procedimento sommario radicato 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 mesi prima che era stata oggetto dell'impugnazione, facendo così cessare la materia di contendere - ha 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, sulla base di questa osservazione, ha disposto la compensazione delle spese del giudizio fra le parti. Lo scopo evidente della decisione è di disincentivare - in linea con la funzione prettamente deflattiva del carico degli uffici giudiziari che è stata attribuita alla mediazione obbligatoria, tradendone peraltro lo spirito, per le controversie condominiali e per gli altri settori specificamente previsti - il ricorso all'Autorità giudiziaria, riservando l'accesso all'amministrazione giudiziaria solo alle cause già

sottoposte alla procedura di mediazione.

Invece, con l'ord. 24 febbraio 2015 il Tribunale di Padova ha ritenuto obbligatorio il tentativo di mediazione previsto dal D.Lgs. 28/2010 anche per quanto riguarda l'ipotesi del ricorso per la revoca giudiziaria dell'amministratore, sulla base del combinato disposto del nuovo art. 71-*quater* e dell'art. 64 disp. att. cod. civ. Poiché però i procedimenti in camera di consiglio sono espressamente esclusi dall'ambito di applicazione del D.Lgs. 28/2010, l'ordinanza di Padova non può essere condivisa.

Infine la sent. n. 24629 del 3 dicembre 2015 della Cassazione ha stabilito che - fra il creditore che deposita il ricorso per l'ingiunzione e il debitore che riceve la notifica del decreto ingiuntivo e di conseguenza decide di presentare l'opposizione nei confronti dell'ingiunzione - è proprio quest'ultimo, e non il primo, ad essere tenuto ad esperire il tentativo di mediazione, perché nell'ingiunzione assume, nel caso dell'opposizione, il ruolo di soggetto sostanziale del rapporto processuale (la sentenza si riferiva ad un giudizio di opposizione nei confronti di un decreto ingiuntivo relativo al pagamento di canoni di locazione, ma il principio vale per tutte le ingiunzioni che vengono emesse in qualsiasi materia in cui vige l'obbligo della mediazione preventiva). È interessante un passaggio della decisione in cui viene affermato che la disposizione contenuta nell'art. 5 del D.Lgs. 28/2010 non è di facile lettura e che deve essere interpretata in modo conforme alla sua *ratio*, considerando che la norma è stata costruita in funzione deflattiva e che, pertanto, deve essere interpretata alla luce del principio costituzionale del ragionevole processo e, dunque, dell'efficienza processuale; e che in questa prospettiva la norma, attraverso il meccanismo della mediazione obbligatoria, è diretta a fare diventare il processo come la "*extrema ratio*", vale a dire l'ultima possibilità da utilizzare dopo che tutte le altre strade risultano precluse. Con la conseguenza che l'onere di esperire il tentativo di mediazione deve ricadere sulla parte

che ha interesse al processo e che ha il potere di dare inizio ad esso.

### Il pignoramento del conto corrente

L'art. 1129, comma 7, cod. civ., come risulta dopo la modifica introdotta dalla legge di Riforma della disciplina condominiale, stabilisce che l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; e che ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

La codificazione dell'obbligo di aprire uno specifico conto corrente per ciascun edificio in modo da evitare di fare uso di un unico conto corrente per più edifici o, peggio ancora, di effettuare le operazioni relative alla gestione condominiale facendole transitare sul conto corrente personale dell'amministratore, in realtà non ha fatto altro che riproporre una regola da tempo impostasi nella prassi e affermata in più occasioni anche dalla giurisprudenza (Trib. Milano, 9 settembre 1991 e 29 settembre 1993; Trib. S. Maria Capua Vetere, 17 luglio 1997; Trib. Torino, 3 maggio 2000; Trib. Genova, 16 settembre 1993; Trib. Roma, n. 17591 del 24 agosto 2009; Trib. Salerno, 3 maggio 2011; Cass., sent. n. 7162 del 10 maggio 2012), mentre nel periodo precedente vi era stato meno rigore sul punto (Appello di Milano, 7 giugno 1988 e Trib. Milano, 30 marzo 1992).

La prassi dell'apertura di uno specifico conto corrente condominiale era stata avallata pure dal parere n. 850 dell'ABI nei primi anni 2000, nel quale è stato affermato, al fine di una corretta gestione condominiale, l'opportunità per l'amministratore di aprire sempre uno specifico conto corrente intestato al condominio e destinato alle somme relative all'amministrazione dell'edificio, per evitare di confondere il patrimonio che fa capo al condominio con altri patrimoni, come quel-

lo personale dell'amministratore, con tutte le conseguenze pericolose che ne possono derivare.

È sorto quindi (o meglio si è riproposto) il problema della pignorabilità del conto corrente condominiale, che costituisce senza dubbio un notevole vantaggio per il creditore (il quale così può recuperare il suo credito evitando di dovere promuovere singole esecuzioni, pro quota, a carico di ciascun condomino), ma rappresenta nel contempo un grave pericolo per i condomini-debitori (che in tal modo possono trovarsi nella spiacevole situazione di essere chiamati a rispondere dei crediti condominiali anche dopo avere versato tempestivamente le proprie rate di spese di amministrazione) in particolare a causa della previsione, contenuta nel nuovo comma 2 dell'art. 63 disp. att. cod. civ., secondo cui i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini; questa disposizione infatti è stata introdotta per tutelare proprio i condomini in regola coi pagamenti delle rispettive quote, stabilendo, a tal fine, che il creditore può agire esecutivamente nei loro confronti soltanto dopo avere tentato, senza successo, di eseguire il proprio credito nei confronti dei condomini morosi.

In relazione alla pignorabilità del conto corrente condominiale si deve adesso registrare – dopo un iniziale contrasto dovuto peraltro ad una unica decisione negativa – un orientamento favorevole ad essa, che col tempo si è imposto.

L'unica decisione contraria, come si diceva prima, è costituita da Trib. Pescara, ord. 18 dicembre 2013, che ha dichiarato inammissibile il pignoramento del conto corrente condominiale, senza che, da parte del creditore, si sia preventivamente provveduto all'escussione dei condomini morosi, richiamando Cass., Sez. Unite, sent. n. 9148 dell'8 aprile 2008, che ha affermato il principio di parziarietà delle obbligazioni contrattuali dei condomini verso i terzi e poi ha rilevato che la legge di riforma del condominio ha modificato l'art. 63, comma 2, disp. att. cod. civ., che

adesso prevede una legittimazione del creditore ad agire nei confronti dei condomini che siano in regola con i pagamenti, ma solo dopo l'escussione degli altri condomini morosi, con la conseguenza che la preventiva escussione richiede comunque l'esaurimento effettivo della procedura esecutiva individuale in danno del condomino moroso, prima di potere pretendere l'eventuale residuo insoddisfatto dal condomino in regola.

Ma tutte le altre decisioni note si sono mostrate, invece, favorevoli alla pignorabilità del conto corrente condominiale.

La prima di esse è stata emessa dallo stesso Tribunale di Pescara (ord. 27 marzo/2 aprile 2014) e ha dichiarato ammissibile l'azione esecutiva nei confronti del condominio, nella forma del pignoramento del conto corrente condominiale, in quanto nessuna norma stabilisce l'onere di preventiva escussione dei condomini rispetto a un'azione esecutiva validamente intrapresa nei confronti del condominio medesimo. La motivazione dell'ordinanza, che ha rigettato l'istanza di sospensione condannando il condominio opponente alle spese del giudizio di opposizione, ripropone le medesime argomentazioni della decisione, di poco successiva, che segue.

Nello stesso senso, infatti, di nuovo lo stesso Tribunale ha dichiarato ammissibile il pignoramento del conto corrente condominiale da parte del terzo creditore che intraprende l'esecuzione forzata, perché nessuna norma stabilisce l'onere di preventiva escussione del condomino rispetto ad una azione esecutiva esercitata nei confronti del condominio e ciò viene confermato dal fatto che, altrimenti, la disposizione avrebbe sancito la parziale impignorabilità del conto corrente condominiale, parziale in quanto subordinata alla escussione del condomino moroso, mentre la norma nulla dispone sul punto; e inoltre la norma non specifica se il creditore deve dimostrare di avere soltanto cercato di escutere il debito nei confronti del condomino moroso per potere agire nei confronti del condominio o se deve dimostrare di avere escusso, seppure pro-quota, il pa-

trimonio del condomino moroso (Trib. Pescara, ord. 8 maggio 2014). Il Tribunale ha pure ricordato la sent. n. 3636 del 17 febbraio 2014 della Cassazione, secondo cui il condominio si pone, nei confronti dei terzi, come soggetto di gestione dei diritti e degli obblighi dei singoli condomini relativi alle parti comuni e il suo amministratore assume la qualità di rappresentante necessario della collettività dei condomini sia nella fase di assunzione di obblighi verso terzi per la conservazione delle cose comuni sia, all'interno della collettività condominiale, come unico referente dei pagamenti ad essi relativi, in modo che non è idoneo ad estinguere il debito pro quota del singolo condomino il pagamento diretto eseguito a mani del creditore del condominio quando il creditore dell'ente di gestione non si sia a sua volta munito di titolo esecutivo nei confronti del singolo condomino. In ultimo il Tribunale ha osservato che il creditore aveva pure dimostrato di essersi attivato, però infruttuosamente, per ottenere i nominativi dei condomini morosi (addirittura ottenendo una ordinanza *ex art. 700* cod. proc. civ. che obbligava l'amministratore condominiale opponente a consegnare l'elenco dei condomini morosi) e così ha respinto l'istanza di sospensione dell'esecuzione in corso e condannato il condominio opponente al rimborso delle spese del giudizio relativo alla istanza di sospensiva.

Anche con la decisione Trib. Reggio Emilia, ord. 14/16 maggio 2014, di poco posteriore, è stato affermato che l'art. 63, comma 3 (in realtà comma 2), disp. att. cod. civ., non esclude affatto che, ove il creditore individui beni riferibili al condominio, non possa aggredirli direttamente, senza dover prima procedere all'escussione dei singoli condomini, secondo un criterio ordinario di responsabilità patrimoniale previsto dall'art. 2741 (in realtà art. 2740) cod. civ. che considera il debitore obbligato a fare fronte ai propri debiti con tutte le risorse allo stesso riferibili; infatti qualora il condominio, nella propria attività di gestione, costituisca fondi per l'amministrazione del bene, la concretizzazione del vincolo di desti-

nazione impresso su di essi determina una sottrazione della disponibilità dai condomini e la concentrazione di essa esclusivamente in capo al condominio che, ove soggetto obbligato, risponde nei confronti dei propri creditori con i beni così accantonati, mentre, nel caso inverso in cui tali fondi non siano presenti, il creditore del condominio ha titolo per il recupero del proprio credito nei confronti dei singoli condomini, per le rispettive quote, salvo il rispetto del limite stabilito dalla norma a favore dei condomini diligenti.

Di nuovo con l'ord. 26 maggio 2014 del Tribunale di Catania è stato ritenuto ammissibile il pignoramento del conto corrente condominiale, rilevando: che le statuizioni rese dalla sentenza n. 9148/2008 delle sez. Unite si possono ormai ritenere superate dalla successiva disciplina normativa dettata in materia di condominio dall'art. 63 disp. att. cod. civ. e in ogni caso da altre decisioni emesse in materia dalla stessa Suprema Corte; che in particolare la riforma del condominio ha introdotto la cosiddetta "solidarietà sussidiaria" delle obbligazioni condominiali (nel senso che i creditori possono agire con l'esecuzione forzata nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti soltanto se prima hanno tentato l'escussione degli altri condomini che invece sono morosi); che la stessa Suprema Corte ha più volte affermato che il condominio, sebbene privo di soggettività giuridica, si configura come centro di imputazione di interessi diverso dal condomino e che è pienamente configurabile la responsabilità extracontrattuale del condomino anche nei confronti del condominio; che il conto corrente condominiale secondo la legislazione attuale è soltanto un conto corrente su cui vanno a confluire le somme versate dai condomini, mentre va escluso che su di esso possa ritenersi impressa una specifica destinazione; e che quando tutti i condomini si devono supporre morosi – perchè l'amministratore non ha dimostrato che sul conto corrente condominiale non vi sono somme di pertinenza dei condomini morosi, mediante la produzione del registro di contabilità condominiale previsto

dall'art. 1130, n. 7, cod. civ. o degli estratti conto della banca – allora non si pone neppure alcun problema di violazione della disposizione dettata dall'art. 63 disp. att. cod. civ. e il saldo del conto può essere assegnato a soddisfazione del credito vantato dal creditore precedente.

Ancora è stato deciso che il pignoramento del saldo del conto corrente condominiale da parte del creditore è volto a soddisfare in via esecutiva la sola obbligazione per l'intero gravante sull'amministratore e non interferisce col meccanismo del beneficio di escussione previsto dall'art. 63, comma 2, disp. att. cod. civ., il quale è posto a presidio unicamente dei distinti obblighi pro quota spettanti ai singoli (Trib. Milano, ord. 27 maggio 2014). Nella decisione è stato affermato: che, prima della riforma della disciplina del condominio, secondo la giurisprudenza pacifica il titolo ottenuto nei confronti del condominio poteva essere azionato nei confronti del singolo condomino; che l'obbligo previsto dal riformato art. 1129, comma 7, cod. civ., di aprire un apposito conto corrente per il deposito delle somme relative alla gestione condominiale comporta che esse costituiscono un patrimonio autonomo del condominio; che quindi tutti i contributi versati dai partecipanti si confondono con le altre somme già ivi esistenti andando perciò ad integrare quel saldo che è ad immediata disposizione del correntista "condominio" senza che mantenga alcun rilievo lo specifico titolo dell'annotazione a credito, né la provenienza della provvista dall'uno o dall'altro condomino; e infine che il pignoramento del saldo del conto corrente condominiale da parte del creditore è volto di conseguenza a soddisfare in via esecutiva la sola obbligazione per l'intero gravante sull'amministratore e non interferisce col meccanismo del beneficio di escussione previsto dall'art. 63, comma 2, disp. att. cod. civ., il quale è posto a presidio unicamente dei distinti obblighi pro quota spettante ai singoli condomini. (E ancora Trib. Brescia 30 maggio 2014; Trib. Milano, ord. 2 luglio 2014 e Trib. Ascoli Piceno, sent. n. 1287 del 26 novembre 2015).

## REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

# Il regolamento e le tabelle

### La sanzione prevista dal regolamento

Da molto tempo veniva lamentata (giustamente) la sopravvenuta inefficacia dell'art. 70 disp. att. cod. civ. - che prevede la possibilità di irrogare, a carico del condomino che viola le disposizioni del regolamento condominiale, una sanzione pecuniaria da devolvere al fondo - per effetto della sopravvenuta svalutazione della lira, che già da vari decenni aveva reso insignificante il valore di cento lire (pari adesso a € 0,05) che il testo originario della normativa codicistica aveva fissato come limite massimo e che la giurisprudenza, nonostante il mutato valore della lira col passare degli anni, aveva sempre ritenuto inderogabile (Cass., sent. n. 10329 del 21.4.2008; sent. n. 14735 del 26.6.2006; Corte cost., ord. n. 388 dell'11.12.1997; Cass., sent. n. 948 del 26.1.1995).

La legge di riforma della disciplina condominiale ha infine modificato l'art. 70 e ha adeguato il limite originario di 100 lire, stabilendo che la sanzione può arrivare a € 200 e, in caso di recidiva, fino € 800.

La legge 220/2012 ha ridato così un senso concreto alla disposizione che prevede la sanzione pecuniaria per le infrazioni al regolamento, ma ha lasciato il problema delle modalità per irrogare la suddetta sanzione e in particolare non ha individuato il soggetto competente ad applicarla alle situazioni concrete. A questo aspetto ha provveduto, nell'ambito della mini-riforma delle disposizioni sul condominio entrate in vigore a giugno 2013, l'art.1, comma 9, lett. e), del D.L. 145 del 23.12.2013 (cosiddetto decreto "Destinazione Italia"), che ha integrato l'art. 70 disp. att. cod. civ. con la previsione secondo cui l'irrogazione della sanzione deve essere deliberata dall'assemblea con le maggioranze indicate dall'art. 1136, comma 2, cod. civ.

È condivisibile la scelta di fondo che attribuisce la competenza ad irrogare la sanzione all'assemblea condominiale, che deve deliberare *"con le maggioranze previste dall'art. 1136, comma 2, cod. civ."*; ma a tale riguardo non si può però fare a meno di notare che la nuova disposizione contiene un errore, dal momento che il richiamato art. 1136, comma 2, cod. civ., prevede non plurime "maggioranze", ma una unica maggioranza costituita da *"un voto che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio"*.

La scelta di attribuire la competenza ad irrogare la sanzione alla assemblea condominiale evita che sia incaricato di occuparsene l'amministratore condominiale, il quale si troverebbe a sostenere un ruolo sgradevole ed inopportuno, suscettibile comunque di essere inevitabilmente accusato di parzialità sia dal condomino sanzionato (insieme a quelli che eventualmente lo sostengono) che dagli altri condomini favorevoli alla irrogazione della sanzione.

Si pone così il problema della discrezionalità dell'assemblea nell'applicazione della sanzione.

Il fatto di attribuire all'assemblea (vale a dire agli stessi condomini interessati) il potere di stabilire i casi di infrazione al regolamento e gli importi delle sanzioni significa riportare nell'alveo dell'autonomia privata che compete a ciascun condomino (e quindi alla loro autoresponsabilità) la regolamentazione dei rapporti e degli interessi che li riguardano; e questo è un aspetto che va considerato in maniera del tutto positiva nei rapporti condominiali. Tuttavia è assai concreto il pericolo del possibile esercizio di un potere arbitrario da parte della assemblea, che non può restare privo di controllo; e d'altra parte non è neppure accettabile il fatto di fare riferimento all'Autorità

giudiziaria tutte le volte che un condomino decida di impugnare la delibera con cui viene irrogata la sanzione. Il ricorso al Giudice deve restare l'estremo rimedio a cui fare ricorso solo quando risultano già esaurite tutte le altre possibilità disponibili.

Per evitare allora i pericoli della discrezionalità che il nuovo art. 70 disp. att. cod. civ. attribuisce all'assemblea condominiale, considerato il fatto che il tetto previsto da esso (fino a € 200 e, in caso di recidiva, fino a € 800) non è affatto modesto come in precedenza e che manca una graduazione legislativa delle sanzioni in base al tipo di infrazione, sono percorribili due strade.

In primo luogo si può predisporre un elenco di sanzioni contenuto in un regolamento contrattuale, come tale già accettato dai condomini e così vincolante in tutte le sue prescrizioni, comprese quelle relative alle infrazioni e alle sanzioni corrispondenti. Ma è improbabile che già esistano regolamenti (contrattuali) che contengano un elenco di sanzioni, mentre è ipotizzabile che i regolamenti degli edifici di futura costruzione vengano predisposti tenendo conto della suddetta necessità o anche che, negli edifici già esistenti, l'assemblea deliberi (ma è indispensabile una approvazione alla unanimità) - prima ancora che vengano irrogate le sanzioni ai condomini - l'elenco delle infrazioni con le relative sanzioni.

In secondo luogo si può suggerire l'elaborazione di una casistica di infrazioni con relative sanzioni, determinate in misura equa e non discrezionale, che diventi di uso comune su scala nazionale, in modo da impedire che per la stessa infrazione vi siano differenze esorbitanti fra un condominio e un altro della stessa città oppure fra edifici di diverse città. Del resto l'art. 1 delle cosiddette "preleggi" cod. civ. pone gli usi come una delle fonti del diritto, anche se all'ultimo posto, dopo le leggi e i regolamenti.

### Le tabelle millesimali

Le tabelle millesimali trovano la loro disciplina soltanto all'interno delle disposizioni di attuazione del codice civile, nonostante l'evidente importanza pratica che esse rivestono, mentre il regolamento - che, al contrario delle indispensabili tabelle millesimali, può anche non esistere e infatti è considerato obbligatorio solo quando il numero dei condomini è superiore a dieci - viene disciplinato dall'art. 1138 cod. civ.

Nella sua formulazione originaria l'art. 68 disp. att. cod. civ. stabiliva quanto segue: «Per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condomini. I valori dei piani o delle porzioni di piano, ragguagliati a quello dell'intero edificio, devono essere espressi in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.

Nell'accertamento dei valori medesimi non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano».

La legge 220/2012 ha però riformulato l'art. 68 col seguente testo: «Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli artt. 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio. Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare».

Il successivo art. 69 invece è stato modificato in maniera assai più radicale. La precedente disposizione stabiliva che: «I valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano possono essere riveduti o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nei seguenti casi:

1. quando risulta che sono conseguenza di un errore;
2. quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza della sopraelevazione di nuovi piani, di espropriazione parziale o di innovazioni di vasta portata, è notevolmente alterato il

rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano».

La legge 220/2012 ha introdotto la seguente nuova formulazione dell'art. 69: «I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'art. 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, cod. civ., nei seguenti casi:

1. quando risulta che sono conseguenza di un errore;
2. quando, 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, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni.

Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali».

Quindi mentre la precedente disposizione non prendeva neppure in considerazione l'aspetto della maggioranza necessaria per approvare e modificare le tabelle millesimali, il nuovo art. 69 ha previsto espressamente che i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale possono essere rettificati o modificati all'unanimità; e inoltre che possono invece essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, cod. civ., in caso di errore e di mutamento delle condizioni di una parte dell'edificio, per effetto di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, che alterino per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. Non si comprende peraltro la motivazione per cui se l'alterazione del rapporto conseguente alla sopraelevazione, ecc., risulti invece inferiore ad un quinto del valore, non si possa approvare con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, cod. civ.

Il nuovo art. 69 ha così recepito il principio giurisprudenziale espresso dalla Cass., Sez. Unite, con la sent. n. 18477 del 9.8.2010 (secondo cui per l'approvazione delle tabelle millesimali condominiali basta il consenso della maggioranza e non è richiesto l'assenso, richiesto invece in precedenza dalla giurisprudenza maggioritaria, di tutti i condomini) relativamente alla maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, cod. civ., per i casi di errore e di mutamento delle condizioni dell'edificio, ma precisa opportunamente che in via di principio i millesimi possono essere rettificati o modificati alla unanimità, dal momento che - sebbene la redazione delle tabelle millesimali non rientri nella categoria del "negozio di accertamento", come invece si affermava in passato, quando veniva sostenuta la natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali e quindi la necessità della sua accettazione esplicita o implicita - la tabella millesimale trova comunque il suo fondamento giuridico nel rapporto di valore fra le singole unità immobiliari di proprietà esclusiva e l'intero edificio (tranne che nel caso in cui i condomini si accordino con apposito patto per applicare una tabella che deroga ai criteri ordinari, per i più vari motivi, anche se di solito in concreto viene imposto all'acquirente dal costruttore che inserisce in maniera irrinunciabile nell'atto di acquisto, o addirittura nel compromesso di vendita di un immobile ancora da costruire, l'impegno a rispettare la tabella che verrà predisposta e allegata al futuro regolamento).

Se da una altra parte del tutto superflua si mostra la previsione secondo cui il costo della rettifica delle tabelle deve essere sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione, opportuna, sebbene non fosse indispensabile, appare invece la precisazione secondo cui, per la revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore, che è tenuto a darne subito notizia all'assemblea condominiale.

Si tratta di una precisazione utile, che consente di superare un problema pratico di non poca rilevanza, che in passato ha comportato la citazione in giudizio di tutti i condomini per fare rettificare una tabella millesimale. Quando oggetto dell'impugnazione non è la tabella millesimale, ma la delibera che modifica la tabella medesima, non sussiste la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i partecipanti, essendo l'amministratore del condominio legittimato a resistere contro l'impugnazione delle delibere assembleari (Cass., sent. n. 11757 dell'11.7.2012).

Subito dopo peraltro la stessa Corte aveva affermato (Cass., sent. n. 14441 del 10.8.2012) che nel giudizio avente ad oggetto una domanda di revisione delle tabelle millesimali, la natura della domanda, così come quella volta all'accertamento della invalidità ed inefficacia delle tabelle millesimali, comporta che deve essere necessariamente proposta nei confronti di tutti i condomini, in quanto il relativo giudizio incide sulla entità della distribuzione del carico delle spese condominiali tra i condomini stessi e sulla misura del diritto di ognuno di essi di partecipare alla formazione della volontà assembleare. Successivamente, dopo l'entrata in vigore della legge 220/2012, la Corte di Cassazione, nel ribadire il principio impostosi dopo l'emanazione della decisione delle Sez. Unite n. 18477/2010, ha fatto espresso riferimento alla disciplina prevista dalla legge di riforma del condominio (Cass., sent. n. 10898 dell'8.5.2013), entrata in vigore il giorno 18 giugno 2013, pur trattandosi di sentenza emessa (o, per essere più precisi, pubblicata, e quindi di fatto già decisa e depositata in Cancelleria prima di quella data) il giorno 13 maggio 2013. Infatti la sentenza ha aggiunto che il legislatore, con la legge 220/2012 in sostanza ha recepito i principi enunciati dalle Sez. Unite con la sent. n. 18477/2010 e ha profondamente innovato (per effetto dell'art. 23, comma 1) l'art. 69 disp. att. cod. civ., dal momento che tale disposizione prevede appunto in linea generale che i valori espressi nelle tabelle millesimali "*possono essere rettificati e modificati all'unanimità*", ma che, a fianco di questa regola generale (che nel testo previgente dell'art. 68 non esisteva), si aggiunge adesso la previsione secondo cui le tabelle possono essere modificate, anche nell'interesse di un solo condomino, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, cod. civ., costituita dalla maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

### L'approvazione delle tabelle

L'approvazione di nuove tabelle millesimali nel condominio richiede la maggioranza indicata dall'art. 1136, comma 2, cod. civ., vale a dire un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (Cass., Sez. Unite, sent. n. 18477 del 9.8.2010, appena ricordata), mentre per la rettifica o per la revisione di tabelle già esistenti il nuovo art. 69, comma 1, disp. att. cod. civ., esige l'unanimità, con l'esclusione dei due casi di errore e di alterazione per più di un quinto della quota da parte di un condomino (art. 69, comma 1, nn. 1 e 2, disp. att. cod. civ.).

Ma non bisogna cadere nell'errore di ritenere che l'attuale art. 69, comma 1, disp. att. cod. civ., con la sua disciplina, abbia modificato anche il regime dell'approvazione delle tabelle millesimali, che resta ancorato al principio enunciato dalle Sez. Unite, le quali ritengono sufficiente la maggioranza

prescritta dall'art. 1136, comma 2, cod. civ. (Cass., sent. n. 9232 del 23.4.2014)

In effetti la nuova formulazione - che si è vista prima - dell'art. 69 disp. att. cod. civ., contribuisce a trarre in inganno.

Come si vede, una lettura superficiale della disposizione vigente può fare sorgere il dubbio che l'unanimità venga richiesta anche per l'approvazione delle tabelle predisposte per la prima volta, oltre che per la loro rettifica o modifica (a parte le ipotesi specifiche di errore o variazione per più di un quinto della quota), ma il dubbio cessa non appena si consideri che:

- › in merito all'approvazione, l'art. 69, nonostante la sua struttura assai articolata riguardo alla rettifica, alla modifica, alla presenza di un errore e alla variazione per più di un quinto delle tabelle, non prevede nulla;
- › resta così immutata la regola enunciata dalle Sezioni Unite, sotto la vigenza del previgente art. 69 disp. att. cod. civ., secondo cui la precedente tesi della natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali non può essere condivisa dal momento che tali tabelle, secondo l'art. 68 disp. att. cod. civ., sono allegate al regolamento di condominio, il quale, secondo l'art. 1138 cod. civ., deve essere approvato dall'assemblea a maggioranza, dal momento che esse non accertano il diritto dei singoli condomini sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ma unicamente il valore di tali unità rispetto all'intero edificio, allo scopo esclusivo di gestire il condominio, arrivando così alla necessaria conclusione che tali tabelle allora devono essere approvate con la stessa maggioranza richiesta per l'approvazione del regolamento di condominio; e che l'approvazione a maggioranza delle tabelle millesimali non comporta effettivi inconvenienti in danno dei condomini, perchè nel caso di errori nella valutazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, coloro che ritengono di essere danneggiati possono chiedere, senza limiti di tempo, la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod. civ.;
- › la differenza di disciplina per le diverse ipotesi di approvazione delle tabelle di nuova formazione (a maggioranza) e di rettifica/modifica di quelle già esistenti (all'unanimità) viene giustificata dal rilievo che i millesimi - sebbene la redazione delle tabelle millesimali non venga più fatta rientrare nella categoria del "negozio di accertamento", come invece si affermava in passato, quando veniva sostenuta la natura negoziale dell'atto di approvazione delle tabelle millesimali e quindi la necessità della sua accettazione esplicita o implicita - trovano comunque il loro fondamento giuridico nel rapporto di valore fra le singole unità immobiliari di proprietà esclusiva e l'intero edificio (tranne che nel caso in cui i condomini si accordino con apposito patto ad applicare una tabella che deroga ai criteri ordinari, ciò avviene per i più vari motivi, ma di solito viene imposto all'acquirente dal costruttore che inserisce in maniera irrinunciabile nell'atto di acquisto, o addirittura nel compromesso di vendita di un immobile ancora da costruire, l'impegno a rispettare la tabella che verrà predisposta e allegata al futuro regolamento).

Sul punto relativo agli effetti della nuova disciplina dell'art. 69 disp. att. cod. civ. sull'approvazione delle tabelle millesimali predisposte *ex novo* (e non della loro rettifica o modifica) la Suprema Corte ha rilevato (Cass., sent. n. 11387 del 13.5.2013) che il legislatore, con la legge 220/2012 in vigore dal 18.6.2013, in sostanza ha recepito i principi enunciati dalle Sez. Unite con la sent. n. 18477/2010 e ha profondamente innovato (per effetto dell'art. 23, comma 1) l'art. 69 disp. att. cod. civ., dal momento che tale disposizione prevede appunto in linea generale che i valori espressi nelle tabelle millesimali "possono essere rettificati e modificati all'unanimità", ma che, a fianco di questa regola generale (che nel testo previgente dell'art. 68 non esisteva), si aggiunge adesso la previsione secondo cui le tabelle possono essere modificate, anche nell'interesse di un solo condomino, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, cod. civ., costituita dalla maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

# TECNICI24

BENVENUTO IN UN NUOVO MONDO,  
IL TUO MONDO.

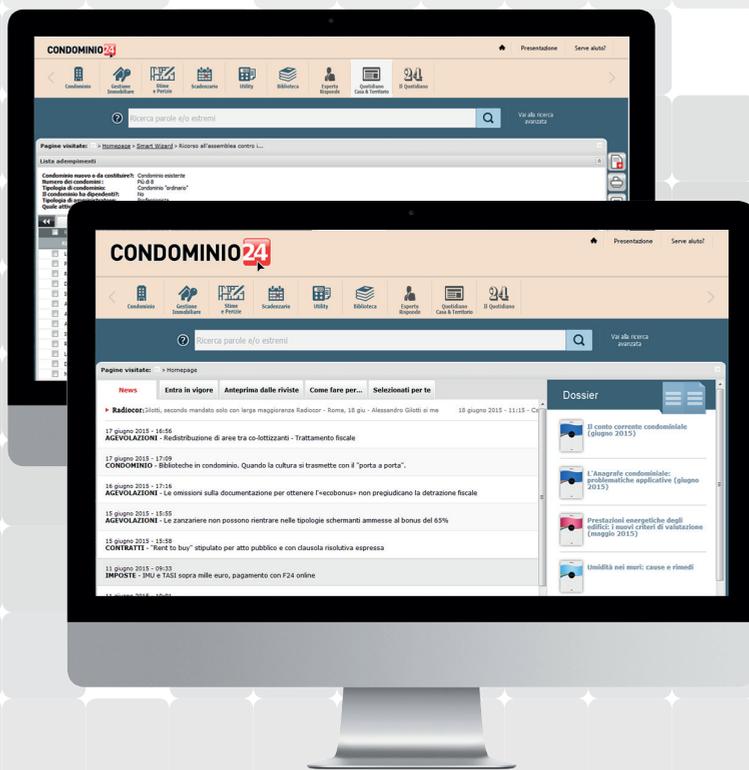


[www.tecnici24.com](http://www.tecnici24.com)

GRUPPO24ORE

# CONDOMINIO **24**

L'INFORMAZIONE SPECIALISTICA IN MATERIA  
DI CONDOMINIO IN UNA BANCA DATI ONLINE.



Lo strumento di gestione operativa e  
approfondimento per Amministratori di  
condominio, Agenti e Società immobiliari.

[www.condominio.ilsole24ore.com](http://www.condominio.ilsole24ore.com)

GRUPPO **24** ORE