

ALCUNE NOVITÀ GIURISPRUDENZIALI 2014 / 2015

A) Con riferimento al danno causato dal lastrico solare condominiale di uso esclusivo, la seconda sezione delle Corti di Cassazione ha di recente sostenuto che **“ciò che maggiormente rileva è la convinzione che gli obblighi di contribuzione fissati negli articoli 1123, 1125 e 1126 cod. civ. riguardano il diritto dei proprietari e l'utilità che essi traggono dai beni, non l'allocazione del danno subito dai terzi, che nella complessa tipologia in esame prescinde, di regola, dalla condotta dell'utilizzatore”**, ha notato, inoltre, che **“il risarcimento prescinde da ogni considerazione sull'utilità che il danneggiante trae dal pregiudizio arrecato, criterio contrario a quello che regge l'articolo 1126 c.c., fondato sull'utilità del danneggiante”**, ha ribadito, ancora, che **“il fatto costitutivo dell'illecito risale alla condotta omissiva o commissiva dei condòmini, che fonda una responsabilità aquiliana, la quale deve essere scrutinata secondo le rispettive colpe dei condòmini e, in caso di responsabilità condominiale, secondo i criteri millesimali, senza utilizzare la normativa coniata ad altro fine”** e, pertanto, ha rimesso al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite (Cassazione civile, ordinanza 13 giugno 2014, n. 13526).

§ § §

B.1) **“L'attività di gestione dei beni comuni compiuta dall'amministratore di condominio rientra nella funzione tipica del contratto di mandato che si instaura fra il primo ed i condòmini. Peraltro, la peculiarità della disciplina del condominio non esclude l'applicazione della norma di cui all'art. 1724 c.c. dettata in tema di revoca tacita del mandato. Al riguardo, infatti, ai sensi dell'art. 1129 c.c., l'amministratore può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea e, quindi, anche prima della scadenza annuale senza alcuna motivazione ovvero indipendentemente da una giusta causa. La norma ha la finalità di assicurare che la gestione dei beni e dei servizi - che deve soddisfare gli interessi comuni - riscuota la costante fiducia dei condòmini:**

pertanto, l'assemblea - nell'esercizio delle sue prerogative - ben può procedere alla nomina del nuovo amministratore senza avere preventivamente revocato l'amministratore uscente' (Cassazione civile, sez. II, 18 aprile 2014, n. 9082).

*

B.2) Un Condominio può nominare il proprio amministratore anche attraverso comportamenti concludenti, e cioè senza che ci sia necessariamente bisogno di un atto scritto di investitura formale. Insomma, la nomina può essere anche orale (Cassazione civile, n. 3459/2015).

*

B.3) L'amministratore del condominio conserva i poteri conferitigli dalla legge, dall'assemblea o dal regolamento di condominio anche se la delibera di nomina, o quella di conferma, sia stata oggetto di impugnativa davanti al giudice per vizi comportanti la nullità o annullabilità della delibera stessa, ovvero sia decaduto dalla carica per scadenza del mandato, fino a quando non venga sostituito con provvedimento del giudice o con una nuova deliberazione dell'assemblea dei condòmini (Cassazione civile, n. 10607/2014).

*

B.4) ***“Ed, invero, ex art. 1129 comma decimo c.c., così come riformato, il rinnovo dell'amministratore è, per così dire, automatico, essendo prevista la permanenza in carica dell'amministratore condominiale, per il caso in cui per qualsiasi motivo, non venga nominato altro soggetto, o non venga riconfermato l'incarico a quello attuale, con conseguente conferma dell'istituto della prorogatio. Pertanto, anche a riguardo del disposto dell'art. 1135 c.c., oltre che alla normativa ex art. 1129 c.c., si deve certamente ritenere che sia possibile ricorrere al Giudice per la nomina di un amministratore solo qualora il condominio sia affatto sprovvisto, con esclusione dei casi in cui, come nel presente, si sia in presenza, comunque, di un legittimo amministratore in carica pur se in cosiddetta prorogatio; tanto più che per costante giurisprudenza tale istituto è destinato ad operare***

anche nei casi di revoca o annullamento della delibera di nomina” (Corte d’Appello Venezia, 14 gennaio 2015).

§ § §

C.1) “La legittimazione dell'amministratore derivante dall'art. 1130, primo comma, n. 4, cod. civ. - a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio - gli consente di promuovere azione di responsabilità, al sensi dell'art. 1669 cod. civ., nel confronti del costruttore a tutela dell'edificio nella sua unitarietà, ma non di proporre, in difetto di mandato rappresentativo dei singoli condòmini, delle azioni risarcitorie per i danni subiti nelle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva” (Cassazione civile, sez. II, 13 aprile 2015, n. 7373).

*

C.2) “L’acquisto di un appartamento e la concessione in uso della mansarda al piano superiore non consentono al nuovo inquilino di apportare delle modifiche strutturali al vano scala per accedere più facilmente al piano sovrastante ove sia lo spazio oggetto del diritto reale di godimento. In tema di condominio, le azioni reali da esperirsi contro i singoli condòmini (o contro terzi) e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condòmini su cose o parti dell’edificio condominiale che esulino dal novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento l’amministratore è autonomamente legittimato ex articolo 1130 c.c., n. 4) possono essere esperite dall’amministratore solo previa autorizzazione dell’assemblea, ex articolo 1131 c.c., comma 1, adottata con la maggioranza qualificata di cui all’articolo 1136 c.c.” (Cassazione civile, sez. II, 8 gennaio 2015, n. 40).

§ § §

D) Con sentenza del 31/3/2015, n. 6552 la Suprema Corte ha risolto la questione sul se il verbale dell'assemblea condominiale debba essere redatto, corretto e chiuso necessariamente nel corso e alla presenza dell'assemblea condominiale, oppure possa essere redatto, corretto o modificato anche in assenza dell'organo

collegiale, essendo, al riguardo, sufficiente che il verbale riporti la sottoscrizione del Presidente e del Segretario che lo hanno redatto o modificato, specificando se l'inserimento nel verbale, al termine o dopo lo scioglimento dell'assemblea condominiale, di un condomino considerato "assente" nel corso dell'intero procedimento collegiale (costituzione, discussione e deliberazione) costituisca (o non) "mero errore materiale" e legittimi, pertanto, la modifica dei *quorum* costitutivi e deliberativi raggiunti nel corso della riunione assembleare.

§ § §

E) *“Le norme del regolamento condominiale, che incidono sulla utilizzabilità e sulla destinazione delle parti dell’edificio, in particolare sullo stato giuridico di una cosa comune, come nella specie le scale, hanno carattere convenzionale e, se predisposte dall’originario proprietario dello stabile, debbono essere accettate dai condòmini nei rispettivi atti di acquisto ovvero con atti separati, e, se invece deliberate dall’assemblea condominiale, debbono essere approvate all’unanimità. E, non potendo formare oggetto di decisione assembleare a maggioranza, sono assolutamente nulle le deliberazioni delle assemblee condominiali lesive dei diritti di proprietà comune. La clausola (del regolamento condominiale approvato dall’assemblea a maggioranza) che destina alla proprietà esclusiva dei proprietari dell’appartamento posto al piano terzo ed attico dello stabile le scale di collegamento fra i due piani, costituisce <di per sé> lesione del diritto di proprietà comune dei condòmini, comprimendo in maniera eccessiva e ingiustificata l’esercizio di facoltà connesse all’uso o al godimento delle parti comuni dell’edificio - divieto di accedere in una parte delle scale - escludendo alcune destinazioni dall’uso che avrebbe potuto altrimenti farsi della cosa comune”* (Cassazione civile, sez. II, 20 marzo 2015, n. 5657).

§ § §

F1.) Il terzo creditore del Condominio ha o meno la possibilità di soddisfarsi sul conto corrente condominiale?

La questione, oltre ad essere di fondamentale importanza, sia teorica che pratica, è assai dibattuta.

Orbene, **diversi Autori sostengono che**, essendo il conto corrente intestato al Condominio, allo stato dell'attuale legislazione, nient'altro che un conto corrente di tutti i condòmini ed essendo la solidarietà (peraltro eventuale...) subordinata alla previa escussione dei morosi, **il conto corrente che non contiene somme di questi ultimi non dovrebbe essere considerato pignorabile e se invece vi fossero lo sarebbe solo nei limiti del loro ammontare.**

Ammettere la pignorabilità del conto corrente condominiale, in altre parole, sarebbe contrario allo spirito della Riforma, in quanto si attribuirebbe un formidabile mezzo di esecuzione ai creditori del Condominio, consentendo loro di evitare le “forche caudine” della previa escussione dei condòmini morosi ed arrecando, con ogni evidenza, una grave lesione ai diritti dei condòmini in regola con i pagamenti.

Va rilevato, a tale proposito, che il pignoramento del conto corrente condominiale fa sì che l'amministratore non possa in alcun modo provvedere al pagamento (visti i tempi della procedura, almeno per diversi mesi) dei debiti condominiali sino all'avvenuto sblocco del conto stesso, che potrà avvenire solo previo pagamento o comunque autorizzazione del creditore condominiale esecutante, con l'ulteriore conseguenza che i condòmini che hanno disponibilità economica dovranno provvedere a saldare il creditore precedente, pagando, in concreto, anche le quote dei condòmini morosi.

Le prime pronunce delle corti di merito, tuttavia, hanno affermato la legittimità del pignoramento del saldo attivo, che nella normalità dei casi deriva, in misura preponderante se non esclusiva dai versamenti effettuati dai condòmini cosiddetti virtuosi (**Tribunale Brescia, 30 maggio 2014; Tribunale Milano, 27 maggio 2014; Tribunale Pescara 27 maggio 2014; Tribunale Reggio Emilia, 16 maggio 2014.**)

Tra le argomentazioni utilizzate in dette pronunce, oltre a quella secondo cui non esiste una norma che stabilisca espressamente l'impignorabilità delle somme giacenti nel conto corrente condominiale, si segnala l'affermazione secondo cui il Legislatore, mediante la riforma della materia condominiale, anche se non è giunto al punto di riconoscere la piena personalità giuridica al Condominio, ha comunque attribuito allo

stesso la funzione di centro di interessi gestionali ed economici, distinti tanto dall'amministratore quanto dai condòmini.

La creazione di una nuova entità, quale il patrimonio condominiale, riconducibile al Condominio e differente dal patrimonio dei singoli condòmini, consente, pertanto, l'aggressione esecutiva da parte dei creditori dell'ente comune, ai sensi del summenzionato art. 2740 c.c..

In altri termini, una volta accreditati sul conto corrente, adesso obbligatorio *ex art.* 1129, 7° comma, c.c., i versamenti dei singoli condòmini andrebbero a costituire una realtà unitaria e indistinta (un "*patrimonio autonomo*", si afferma esplicitamente nella pronuncia del Giudice dell'Esecuzione ambrosiano), ove tutti i contributi si confondono con le altre somme ivi esistenti, divenendo così irrilevante che la provvista provenga da questo o quel condomino.

*

F.2) “Se un condomino subisce dei danni nel proprio appartamento a causa di infiltrazioni provenienti da una parte comune dell'edificio (e quindi di proprietà condominiale) può aggredire il condominio, ma obbligati in solido sono anche tutti gli altri condòmini che, pertanto, potranno essere tenuti a pagare tutta la cifra relativa al risarcimento dei danni” (Cassazione civile, sez. II, 29 gennaio 2015, n. 1674).

§ § §

G) “Se il condominio delibera il passaggio dal riscaldamento centralizzato al sistema di termoregolazione, in caso di sovrapposizione dei consumi, non può essere il condominio a dovere sopportare i maggiori costi causati dall'avvenuta trasformazione” (Cassazione civile, sez. II, 29 aprile 2015, n. 8724).