

## - Il Condomino apparente

Tizio vende l'unità a Caio, ma non avverte l'Amministratore.

Tizio partecipa sempre alle Assemblee come condomino, e si rapporta inequivocabilmente all'Amministratore quale condomino, pagando le spese, magari anche lamentandosi della gestione etc etc; però in realtà l'unità è proprietà di Caio.

Le spese condominiali non vengono pagate e l'Amministratore chiede decreto ingiuntivo, ovviamente nei confronti di Tizio, ignorando l'esistenza di Caio.

Arriva l'opposizione a decreto ingiuntivo, perchè Tizio non è, o non è più, proprietario dell'unità.

Tizio vince la causa, con vittoria delle spese.

Per il Condominio: danno e beffa.

Si cerca il responsabile: chi dice l'Avvocato, chi dice l'Amministratore .....

Anni '80 e anni '90 (Cass. 14.2.1981 n. 907; 16.11.1984 n. 5818; 1.9.1990 n. 9079; Cass. 20.3.1999 n. 2617): si applica il principio dell'apparenza, a tutela della buona fede dell'Amministratore e degli altri Condomini.

Questo il ragionamento: il legislatore riconosce in numerosi casi il principio in questione: alcune volte in modo espresso (come ad es. per il pagamento fatto al creditore apparente, art. 1189, 1 comma, c.c.; per gli acquisti a titolo oneroso dall'erede apparente, art. 933 c.c. abr. e 534 c.c. vigente; per il matrimonio celebrato davanti a un apparente ufficiale dello stato civile, art. 113 c.c.; ); altre volte per implicito (come ad es. in tema di negoziazione di titoli di credito, di acquisto di beni mobili, di obbligazioni assunte dai soci di società di fatto, etc etc); d'altra parte, il principio dell'apparenza ha trovato applicazione nel campo dei diritti reali prima ancora che in altri campi, come dimostra l'istituto del possesso, che ab antiquo è riconosciuto e tutelato, senza riguardo alla titolarità del diritto, come espressione di un potere di fatto, esercitato come diritto di proprietà o altro diritto reale.

Anni '90 e anni '00 (27.6.1994 n. 6187; Cass. 3.4.2001 n. 4866; Cass. 8.8.1998 n. 6653; Cass. 19.4.2000 n. 5122): obbligato al pagamento delle spese condominiali, e quindi legittimato passivo, è il vero proprietario della porzione immobiliare.

Questo il ragionamento: difettano nei rapporti tra il condominio ed i singoli partecipanti ad esso le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, perchè questo è coesistente alla tutela di terzi in buona fede

Con ordinanza 17.05.2000 - 16.10.2000 la Seconda Sezione rileva il contrasto di giurisprudenza e chiede al Primo Presidente di investire le Sezioni Unite.

Con sentenza 08/04/2002, n. 5035 le Sezioni Unite confermano il mutamento di giurisprudenza avvallando la tesi più recente e smentendo quella originaria.

*Viene sentenziato: "quando l'amministratore, in presenza di mancato pagamento, deve agire giudizialmente per il recupero delle spese condominiali, l'istituto dell'apparenza del diritto, che non è di natura processuale, bensì di natura sostanziale, non può valere a giustificare un'iniziativa giudiziaria svincolata dalla realtà; ..... Nell'ipotesi in cui l'amministratore agisca per il recupero delle spese di competenza, l'osservanza del dovere di consultazione dei registri immobiliari presso la conservatoria assume rilievo ed è preminente (rispetto al contrapposto dovere di correttezza e informativa) per l'individuazione del vero condomino obbligato, non solo perché corrisponde a regola di normale prudenza accertare l'effettivo legittimato passivo allorché si intende dare inizio ad un'azione giudiziaria, ma anche perché appare conforme al sistema della tutela del credito".*

Insomma: l'Amministratore deve consultare i registri immobiliari, presso la

Conservatoria.

E, a ben vedere, non solo prima di attivarsi nei confronti del condomino moroso a tutela dei diritti condominiali, ma anche prima di convocare una qualsiasi assemblea. Infatti, se il principio dell'apparenza non si applica in tema condominiale, come è invalida l'ingiunzione ottenuta nei confronti di colui che aveva fatto credere di essere condomino ma non lo era, altrettanto è invalida la delibera approvata con una maggioranza raggiunta grazie al voto di questi che aveva fatto credere di essere condomino ma non lo era.

Così, infatti, Cass. 09/02/2005, n. 2616, Cass. 30/04/2015, n. 8824.

Apparentemente (ci sia scusato il termine) l'argomentazione non fa una piega.

Ma viene da pensare che chi è arrivato a queste conclusioni, pur conoscendo certamente benissimo le regole sulla pubblicità immobiliare, non abbia mai frequentato, o comunque non frequenti da molto, gli uffici della pubblicità immobiliare.

Ora c'è l'informatizzazione, certo, ma essa aiuta fino ad un certo punto.

Molti Amministratori hanno il collegamento via internet, ma ben diverso è il Catasto, che non è probante, dalla Conservatoria, che è dirimente (usiamo le denominazioni tradizionali di questi uffici, confluiti dapprima nell'Agenzia del Territorio e ora, curiosamente, nell'Agenzia delle Entrate, giusto per rendere palese cosa interessa alla P.A. della proprietà immobiliare ....).

In Conservatoria si possono scaricare, con nome e codice fiscale, l'elenco delle trascrizioni e iscrizioni a carico: poi possono anche essere scaricate le note di ciascuna formalità, mentre per le copie degli atti il più delle volte occorre recarsi di persona.

E poi, in ogni caso: formalità, note, atti vanno esaminati, confrontati, talvolta anche interpretati.

Diciamo le cose come stanno: occorre commissionare la ricerca ad un "visurista" (è anche questa una professione) e il costo diventa non trascurabile.

Lo deve anticipare il Condominio, e lo si deve spiegare all'Assemblea.

E' giusto ?

Ma vi è di più.

Dalla pronuncia delle Sezioni Unite la Cassazione è univoca: anche recentissimamente, come accennato; e i Tribunale non si distaccano (da ultimo: Tribunale Bari 10 marzo 2016, Tribunale Salerno 01 marzo 2016).

Però nel 2012 c'è stata la riforma del Condominio.

Due novità importanti:

- Art. 63 delle disposizioni d'attuazione del Codice Civile: dopo il comma 4 (Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente) è stato aggiunto il comma 5 (Chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto);
- Art. 1130 del Codice Civile, sulle Attribuzioni dell'amministratore: è stato introdotto il n. 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. 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'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili).

Se ne deduce che, per volontà del legislatore:

- l'apparenza conta anche nel Condominio, perchè l'alienante è obbligato in solito con l'acquirente fino alla comunicazione (anche se non è più realmente proprietario)
- l'obbligo di verifica in capo all'Amministratore non è assoluto ma presuppone una inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni da parte del condomino (di cui però l'Amministratore possa accorgersi usando la dovuta diligenza, essendo altrimenti incolpevole).

Quando la Cassazione ne prenderà atto ?

### **- La nullità delle delibere - impugnazione sine die**

Riguardo alla impugnazione delle delibere dell'Assemblea, il Codice Civile sembra chiarissimo.

L'Art. 1137, intitolato "*Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea*" recita 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*".

Tanto è vero che molti Amministratori usano una regola di prudenza: attendono trenta giorni prima di eseguire le delibere, perchè preferiscono essere sicuri che diventino definitive.

Ma si può essere sicuri di qualcosa, in Italia, e specialmente facendo questione di diritto e di Condominio ?

La Cassazione ha da tempo introdotto una distinzione: l'art. 1137 si riferisce ai vizi meno gravi, c.d. di annullabilità.

Questi vizi si possono far valere solo nel termine indicato: una volta decorso, l'impugnazione è preclusa e l'invalidità è sanata.

Altra cosa sono i vizi più gravi, c.d. di nullità.

Questi vizi si possono far valere sempre: anche, per fare un esempio pratico, opponendo il decreto ingiuntivo ottenuto ..... qualche bilancio e quindi qualche anno dopo, ovvero quando i lavori di spese straordinarie o innovazioni sono stati eseguiti

.....

E' giusto ?

Anche sì, perchè effettivamente non tutti sanno che le delibere dovrebbero essere impugnate entro un mese, incaricando un Avvocato per adire un Giudice.

Ma quale è la distinzione ?

La Cassazione è molto meno chiara di quanto sarebbe il Codice, se lo interpretassimo alla lettera.

Anche qui sono intervenute le Sezioni Unite: con sentenza 07/03/2005, n. 4806 è

stato stabilito 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 con oggetto che non rientra 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; debbono, invece, 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, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto"*.

Il caso di specie, di quella pronuncia, è l'unico davvero certo: *"la mancata comunicazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, comma 3, c.c. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio"*.

Se si fa questione di vizi nella convocazione dell'assemblea, è annullabilità. Parimenti, pare, se si fa questione di maggioranza necessaria (anche se, francamente, in casi limite ciò pare discutibile). Ma il resto, che corrisponde alla stragrande maggioranza dei casi in cui l'Amministratore formula all'Avvocato la fatidica domanda se è questione di nullità o di annullabilità ?

Cosa vuol dire che sono nulle e quindi potenzialmente sempre contestabili "le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini" ?

Come sono ripartite le spese, e ad esempio l'applicazione del primo comma dell'art. 1123 (regola dei millesimi) ovvero dei suoi commi secondo e terzo (criterio dell'uso) - problematica che si pone quasi sempre in occasione di lavori - è questione di nullità (perchè incide .... sulle tasche dei condomini) o di annullabilità (perchè i diritti individuali a cui ci si riferisce sono altro) ?

Molti (anche Giudici: Tribunale Grosseto, 26/05/2016) interpretano .... l'interpretazione che la Cassazione dà del Codice Civile in questo modo:  
- sono affette da nullità - che può essere fatta valere anche da parte del condomino che le abbia votate - le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c.c. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario per esse il consenso unanime dei condomini  
- sono annullabili e, come tali, impugnabili nel termine di cui all'art. 1137, ultimo comma, c.c., le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135 n. 2 e n. 3, c.c., determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dai criteri di cui all'art. 1123 c.c..

Verrebbe da pensare: annullabilità se errata applicazione in un caso concreto; nullità se errata determinazione per la generalità dei casi.

Ma non è così: talvolta la Cassazione afferma un principio molto diverso (ad esempio in materia di ripartizione delle spese del servizio di riscaldamento), ossia che vi è

annullabilità se si fa questione di una *"mera determinazione quantitativa del riparto spese"*, mentre vi è nullità se si fa questione di *"sussistenza del diritto"*: ma la sussistenza di un diritto, a ben vedere, è sempre configurabile.

Ultimamente, pare essersi cercato di mettere un freno: Cass. 06/12/2016, n. 24948 ha affermato che *"Le ipotesi di nullità delle delibere assembleari vanno circoscritte ai soli casi di anomalie tali da rendere la delibera stessa mero simulacro (perché priva degli elementi essenziali, con oggetto impossibile o illecito o che esorbiti dalle competenze assembleari o che incida sui diritti o la proprietà individuale), dovendosi ogni altro caso ricondurre alla categoria della annullabilità"*.

Insomma, la nullità è residuale.

Ma se è sufficiente a integrarla che il vizio *"incida sui diritti"* .... non c'è in verità alcuna certezza !