# La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *



*In occasione del XXX anno della rivista Dossier Condominio voglio aprire la rubrica "La voce della giurisprudenza", che appartenne al caro Avvocato Nunzio Izzo, con alcune brevi considerazioni.*

*Quando Carlo Parodi mi affidò questa rubrica nell'estate 2014 non potevo credere che avesse scelto proprio me e d'istinto volevo anzi declinare questo invito.*

*Si trattava infatti di proseguire il compito, che fu per anni affidato all'ineguagliabile Avv.Nunzio Izzo, di scegliere le pronunce della giurisprudenza più recenti e rilevanti, di evidenziarle e di commentarle in modo tale da renderle fruibili a tutti i lettori della rivista, incarico di grande prestigio.*

*Non mi sono mai nascosto che questo compito onorifico richiede sempre grande attenzione e precisione e ho sempre davanti a me, come in una fotografia, la sagacia e perspicacia di Nunzio Izzo nel vedere oltre le cose e formulare tesi e osservazioni di notevole interesse.*

*E tengo sempre a mente che il giurista osserva, indaga, conosce.*

*Non giudica, ma suggerisce ragionevoli soluzioni.*

*Certamente la "Voce della giurisprudenza" è per me un'occasione di crescita e arricchimento professionale. Ma è anche veicolo per diffondere quelle pronunce che recepiscono il comune sentire e lo trasformano in diritto vivente, giurisprudenza che educa ed evolve insieme alla generalità dei cittadini che la ricevono.*

## La delibera che approva i bilanci legittima l'operato dell'amministratore

*Tribunale di Roma, 27 maggio 2019 n.11033*

La sentenza in commento definisce in grado di appello la controversia iniziata avanti il Giudice di Pace. In primo grado una condòmina aveva citato il'amministratore per *mala gestio* e il convenuto veniva condannato al risarcimento dei danni e alla refusione delle spese. Sosteneva infatti l'attrice di non aver ricevuto dall'amministratore chiarimenti su alcune voci del bilancio, di aver omesso di considerare alcuni pagamenti da questa eseguiti e infine che

l'amministratore non avesse perseguito tutti i condòmini morosi per il recupero degli oneri insoluti.

Il Tribunale di Roma accoglie l'appello e riforma la sentenza del Giudice di Pace ribadendo che le delibere dell'assemblea che approvano i bilanci sono fonte e prova dei crediti condominiali e costituiscono perciò documenti che consentono all'amministratore di agire per il recupero del credito ex art.63 d.a.c.c.

Inoltre la domanda di risarcimento avanzata dalla condòmina per le mancate risposte ai chiarimenti o alla mancata esibizione di documenti richiesti deve necessariamente fondarsi sulla allegazione e dimostrazione di aver subìto un pregiudizio economicamente apprezzabile in relazione causale con l'evento dannoso.

Ugualmente insufficiente a fondare la domanda risarcitoria è la mancata ottemperanza dell'amministratore a quanto stabilito dall'art.1130 bis cod.civ. circa la messa a disposizione della documentazione in favore dei condòmini, potendo semmai essere idonea ad una richiesta di revoca giudiziaria dell'incarico gestorio.

Il provvedimento in rassegna pone a favore dell'amministratore dei limiti alle insistenze dei condòmini, i quali, ritenendosi danneggiati non esitano a proporre domande avventurose che talvolta hanno un intento vessatorio o, peggio, speculativo.

Va posto in risalto che chi agisce nei confronti dell'amministratore, come anche chi in genere intraprende una azione nei confronti del condomino, deve dimostrare il proprio interesse ad agire, ossia l'interesse ad ottenere una pronuncia che ristabilisca il diritto che si assume leso.

L'interesse ad agire passa, in situazioni consimili a quella esaminata, per la necessaria dimostrazione di aver subìto un apprezzabile pregiudizio economico, tale da giustificarne la doglianza avanti il Giudice.

## La Cassazione conferisce efficacia probatoria alle email e agli SMS

*Corte di Cassazione, Ordinanza 17 luglio 2019 n.19155*

L'ordinanza della Corte di Cassazione in commento, ha recepito un indirizzo minoritario della giurisprudenza, che solitamente tende a negare valore probatorio pieno alle email e agli SMS.

Tuttavia il provvedimento qui in rassegna ha il merito di "scoprire" un vuoto normativo che è ora di colmare, poiché solitamente il valore probatorio di un documento è affidato alla certezza della sua provenienza e della sua sottoscrizione.

La Corte ha di recente statuito (Cass. 5141/20119) che "lo "short message service" ("SMS") contiene la rappresentazione di atti, fatti o dati giuridicamente rilevanti ed è riconducibile nell'ambito dell'art. 2712 c.c., con la conseguenza che forma piena prova dei fatti e delle cose rappresentate se colui contro il quale viene prodotto non ne contesti la conformità ai fatti o alle cose medesime. Tuttavia, l'eventuale disconoscimento di tale conformità non ha gli

stessi effetti di quello della scrittura privata previsto dall'art. 215 c.p.c., comma 2, poichè, mentre, nel caso della scrittura privata, in mancanza di richiesta di verificazione e di esito positivo della stessa, la scrittura non può essere utilizzata, nel caso del messaggio SMS non può escludersi che il giudice possa accertare la rispondenza all'originale anche attraverso altri mezzi di prova, comprese le presunzioni (nella specie, veniva in questione il disconoscimento della conformità ad alcuni "SMS" della trascrizione del loro contenuto).

Sempre la Corte di Cassazione (Cass. 11606/2018), in tema di efficacia probatoria dei documenti informatici, ha precisato che "*il messaggio di posta elettronica (cd. e-mail) costituisce un documento elettronico che contiene la rappresentazione informatica di atti, fatti o dati giuridicamente rilevanti che, seppure privo di firma, rientra tra le riproduzioni informatiche e le rappresentazioni meccaniche di cui all'art. 2712 c.c. e, pertanto, forma piena prova dei fatti e delle cose rappresentate se colui contro il quale viene prodotto non ne disconosca la conformità ai fatti o alle cose medesime*". Ora, sempre in tema di efficacia probatoria delle riproduzioni informatiche di cui all'art. 2712 c.c., il disconoscimento idoneo a fare perdere ad esse la qualità di prova, pur non soggetto ai limiti e alle modalità di cui all'art. 214 c.p.c., deve tuttavia essere chiaro, circostanziato ed esplicito, dovendosi concretizzare nell'allegazione di elementi attestanti la non corrispondenza tra realtà fattuale e realtà riprodotta. In tal caso il disconoscimento non impedisce che il giudice possa accertare la conformità all'originale anche attraverso altri mezzi di prova, comprese le presunzioni.

La portata della pronuncia è intuibile in tema di adempimenti condominiali, si pensi alla convocazione dell'assemblea o alla successiva trasmissione del verbale, o comunque alla comunicazione di qualsiasi messaggio.

Quanto alla convocazione dell'assemblea è ben noto che la forma imposta dalla norma inderogabile dell'art.66 d.a.c.c. è quella della raccomandata postale, della raccomandata a mano, del fax o della PEC. Per quanto non siano ammessi, anche dalla giurisprudenza, mezzi equipollenti per la convocazione, non si può fare a meno di considerare *de iure condendo* che l'email potrebbe avere un suo valore ai fini probatori della comunicazione di un contenuto negoziale.

## Il condòmino non può impedire al condominio di eseguire la manutenzione del terrazzo esclusivo di copertura

*Tribunale di Roma, Sentenza 3 dicembre 2019 n.23169*

Il Tribunale di Roma si è pronunciato in una controversia fra un condòmino e il Condominio, che aveva deliberato di eseguire opere di manutenzione sul terrazzo di proprietà esclusiva, al fine di far cessare le infiltrazioni lamentate dalla proprietaria dell'appartamento sottostante.

Il condòmino attore impugnava la delibera condominiale sostenendo che la delibera fosse nulla siccome intesa ad eseguire lavori sulla proprietà esclusiva, e che fosse anche invalida per aver deliberato lavori sostanzialmente non utili né idonei alla eliminazione delle lamentate infiltrazioni.

Con il provvedimento in rassegna il Tribunale di Roma ha rigettato la domanda del condòmino.

In tema di lamentata illegittimità per l'esecuzione di opere sul terrazzo esclusivo, il Tribunale di Roma si richiama ad un indirizzo della giurisprudenza di legittimità espresso dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite con la Sentenza n.9449/2016 (già commentata su Dossier Condominio n.4/2016) che così statuisce: "*In tema di condominio negli edifici, allorquando l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'usuario esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (art. 1130, primo comma, n. 4, cod. civ.) e all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (art. 1135, primo comma, n. 4, cod. civ.).*".

Dunque il Condominio, e per esso l'amministratore, è obbligato ad eseguire la manutenzione del lastrico esclusivo in funzione del beneficio della copertura dei condòmini sottostanti.

Ne deriva che l'assemblea ha i correlativi poteri deliberativi in ordine alla decisioni relative alle spese afferenti la manutenzione di tutte le parti e gli elementi "*inscindibilmente connessi con la sua funzione di copertura (solaio, guaine impermeabilizzanti) senza che nessuna rilevanza rivesta la natura del diritto di uso esclusivo ovverosia il suo carattere reale o personale spettante a taluni condòmini*" (Cass. 9 agosto 2017 n.19779).

Ciò significa in sostanza che il condòmino non ha alcuna possibilità di far valere il carattere esclusivo del terrazzo ove il Condominio abbia deliberato di eseguire opere di manutenzione, stante la preminente funzione di copertura svolta a beneficio collettivo di tutti o parte dei condòmini.

Quanto alle considerazioni in tema di congruità o utilità dei lavori deliberato, il Tribunale ha ritenuto, in conformità di un indirizzo pacifico e consolidato, che il giudizio di impugnazione della delibera dell'assemblea abbia ad oggetto la rispondenza della decisione alla legge o al regolamento, mentre non è consentito al Giudice sindacare le scelte tecniche o le valutazioni di opportunità assunte dai condòmini.

## Nel procedimento di nomina giudiziale dell'amministratore non occorre l'autorizzazione assembleare a resistere

*Tribunale di Roma, 28 novembre 2019 n.7532 VG*

La decisione del Tribunale di Roma, si pone nel procedimento di volontaria giurisdizione ove il Giudice era chiamato a nominare un nuovo amministratore condominiale, in sostituzione del precedente in regime di "prorogatio", atteso che l'assemblea non era riuscita ad esprimere una maggioranza idonea alla nomina.

Nel procedimento, iniziato da una condòmina, si costituiva il Condominio affermando che in realtà l'amministratore veniva confermato da molti anni chiedendo per l'effetto il rigetto del ricorso.

La ricorrente tuttavia eccepiva la carenza di delibera autorizzativa dell'assemblea per la costituzione in quel procedimento.

Il Tribunale, nel rigettare l'eccezione, ha stabilito che nelle cause di nomina giudiziale dell'amministratore, in sostituzione del precedente mai validamente nominato o confermato, non occorre la delibera autorizzativa.

Si tratta, in sostanza, di stabilire se la rappresentanza processuale nel giudizio in questione rientri fra le prerogative dell'amministratore contemplate dalla legge (art.1130 c.c.) o dal regolamento di condominio.

Il Tribunale analizza lo stato della giurisprudenza, che attualmente interpreta estensivamente la norma che attribuisce il potere rappresentativo all'amministratore, permettendo a quest'ultimo di agire o resistere in giudizio senza necessità di previa delibera se non nei casi in cui la lite esorbiti le sue attribuzioni (ad esempio Cass.12806/2019).

Nella specie il Tribunale ritiene che la costituzione dell'amministratore nel giudizio in questione sia intesa ad eseguire e difendere una delibera assembleare (che in passato ha nominato l'amministratore del quale si chiede la sostituzione) e che si assume ancora valida ed efficace.

Nel merito, il Tribunale, rilevato che l'assemblea, nel caso di specie, per più volte non ha raggiunto le prescritte maggioranze costitutive e deliberative per conferire validamente l'incarico gestorio, ha disposto la nomina giudiziale del nuovo amministratore.

## Il Tribunale di Udine detta i criteri per la redazione del bilancio condominiale

*Tribunale di Udine, sentenza 19 agosto 2019 n.1014*

In questa interessante pronuncia il Tribunale di Udine assume una posizione sui criteri di redazione del bilancio condominiale, non coincidente con l'indirizzo interpretativo del Tribunale di Roma espresso anche con la sentenza qui di seguito commentata.

Ed anzi il Giudice friulano, dichiarandosi a conoscenza dell'indirizzo del Tribunale di Roma, se ne discosta espressamente.

Il Tribunale di Udine, partendo dall'analisi dell'art.1130 bis cod.civ., sostiene in primo luogo che non si debba parlare di bilancio, bensì esattamente di rendiconto.

Il bilancio attiene infatti alla gestione delle società, mentre il rendiconto è assimilabile a quello del mandatario, dell'erede beneficiato, del tutore ed altri affini. Il rendiconto, inoltre, è composto secondo l'art.1130 bis cod.civ. da tre documenti: il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa di gestione, con la conseguenza che sarebbe più opportuno parlare di "*fascicolo di rendicontazione*" e, soprattutto, sarebbe opportuno improntarlo ad un criterio misto, sia di cassa che di competenza.

Il registro di contabilità deve essere certamente improntato al solo criterio di cassa; la situazione patrimoniale (rendiconto generale) deve essere invece redatta secondo il criterio di competenza, in quanto fra le "attività" devono essere indicati i crediti verso i condòmini o i fornitori e le disponibilità liquide, mentre fra le "passività" dovranno essere indicati i debiti verso i condòmini, verso i terzi, i fondi accantonati e le riserve.

Se la situazione patrimoniale fosse invece redatta secondo il criterio di cassa sarebbe mera duplicazione del conto entrate/uscite.

D'altronde l'utilizzo del criterio di competenza non esclude elaborazioni di cassa, ed anzi la impone, dovendosi includere i costi di gestione e la rispettiva relatività di esercizio. In sostanza lo stato patrimoniale, secondo la Sentenza in commento, "*affinchè possa raccontare fedelmente la realtà delle variazioni finanziarie negative o positive di incidenza sui debiti e sui crediti, non può che essere redatto secondo il criterio di competenza*".

Aggiunge il Tribunale che l'attuale quadro normativo impone maggiore precisione nella redazione del rendiconto e pertanto questo documento deve essere intellegibile, ossia idoneo a rendere comprensibili le voci di entrate e uscite, l'entità e le causali degli esborsi, al fine di consentire un controllo sulla regolarità della gestione.

Se così non fosse, il rendiconto che non fosse accompagnato da una sintetica nota esplicativa lederebbe il diritto di ciascun condòmino di essere informato, riflettendosi anche sulla regolare formazione della volontà assembleare.

La regola dettata dall'art.1130 bis cod.civ. definisce in modo specifico le modalità di compilazione e il contenuto minimo degli atti contabili, criteri cui si deve conformare la redazione di tutti i provvedimenti negoziali adottati dall'assemblea per approvare e rendere esecutivi i rendiconti.

E infine il bilancio (*rectius*, il "fascicolo di rendicontazione") deve essere rispettoso dei principi di verità e intelligibilità, in modo da fornire ai partecipanti un efficace quadro prospettico della gestione dei beni e dei servizi, e deve rispettare i principi di chiarezza e completezza, esponendo con semplicità tutte le voci che compongono il rendiconto al fine di consentirne l'immediata verifica.

## Il Tribunale di Roma conferma il proprio orientamento sul bilancio condominiale

*Tribunale di Roma Sentenza 08/11/2019 n. 21489*

In questa sentenza il Giudice affronta il tema della completezza, veridicità e chiarezza del bilancio condominiale.

E si esprime anche sulla scelta del criterio di cassa, che deve presiedere la redazione del bilancio da presentare ai condòmini.

Ritengo di riportare pressoché integralmente le argomentazioni della sentenza in rassegna, al fine di illustrare senza altri commenti la posizione del Tribunale. Con riguardo alla funzione ed alle caratteristiche del rendiconto condominiale – statuisce il Tribunale - è necessario che il bilancio fornisca una fedele e chiara rappresentazione della gestione svolta, delle spese sostenute, della situazione patrimoniale e di cassa.

Anche sulla scorta di noti arresti della Suprema Corte, il Tribunale non ritiene che il bilancio debba essere redatto in forma rigorosa, posto che non trovano diretta applicazione, nella materia condominiale, le norme prescritte per i bilanci delle società. Pur tuttavia, per essere valido, il rendiconto deve essere privo di vizi intrinseci e deve essere accompagnato dalla documentazione che giustifichi le spese sostenute. Inoltre, deve essere intellegibile, onde consentire ai condomini (i quali generalmente non hanno conoscenze approfondite sul come un bilancio debba essere formato e 'letto') di poter controllare le voci di entrata e di spesa anche con riferimento alla specificità delle partite atteso che tale ultimo requisito costituisce il presupposto fondamentale perché possano essere contestate, appunto, le singole partite.

Invero, il rendiconto che viene portato all'approvazione dell'assemblea non è un mero documento contabile contenente una serie di addendi, ma un atto con il quale l'obbligato giustifica le spese addebitate ai suoi mandanti sì che vi sono delle regole minime che debbono essere rispettate.

Ed il bilancio, o meglio, il conto consuntivo della gestione condominiale, non deve essere strutturato in base al principio della competenza, bensì a quello di cassa; l'inserimento della spesa va pertanto annotato in base alla data dell'effettivo pagamento, così come l'inserimento dell'entrata va annotato in base alla data dell'effettiva corresponsione.

La mancata applicazione del criterio di cassa (Cass. 10153/11) è idonea ad inficiare sotto il profilo della chiarezza, dalla quale non si può prescindere, il bilancio. In particolare, non rendendo intelligibili e riscontrabili le voci di entrata e di spesa e le quote spettanti a ciascun condomino, non si evidenzia la reale situazione contabile.

Pertanto laddove l'assemblea abbia approvato un consuntivo (che deve essere, come detto, un bilancio di 'cassa') che non sia improntato a tali criteri e violi, quindi, i diritti dei condòmini lo stesso ben potrà essere dichiarato illegittimo (Cass. 10153/11). Il criterio di cassa, in base al quale vengono indicate le spese e le entrate effettive per il periodo di competenza, consente infatti di conoscere esattamente la reale consistenza del fondo comune.

Inoltre, con il bilancio, devono sempre essere indicati (con possibilità di facile riscontro documentale) la situazione patrimoniale del condominio e gli eventuali residui attivi e passivi, l'esistenza e l'ammontare di fondi di riserva obbligatori (ad esempio l'accantonamento per il trattamento di fine rapporto del portiere) o deliberati dall'assemblea per particolari motivi (ad esempio fondo di cassa straordinario).

Ovviamente la situazione patrimoniale deve rispettare il prospetto approvato nella gestione precedente onde verificare la possibilità di un'eventuale 'scomparsa' di somme di danaro.

Il criterio di cassa consente altresì di fare un raffronto tra le spese sostenute ed i movimenti del conto corrente bancario intestato al Condominio; a ciascuna voce di spesa deve corrispondere un prelievo diretto a mezzo assegno o bonifico sul/dal conto corrente condominiale. Inoltre, per consentire ai condomini di apprezzare e valutare il bilancio, l'amministratore dovrà indicare ed inviare ad ogni condomino un elenco delle spese sostenute (con data e causale dell'importo) già diviso per categorie secondo il criterio di ripartizione (come spese generali, acqua riscaldamento, ecc.), l'indicazione delle quote incassate dai condomini e quelle ancora da incassare, l'indicazione delle spese ancora da sostenere, le eventuali rimanenze attive (fondi, combustibile ed altro) ed il piano di riparto che indichi per ogni condomino e per ogni categoria di spesa il criterio di riparto e la quota a suo carico.

Modalità di predisporre il bilancio previste anche dal legislatore con il novellato art 1130 bis cc. onde la mancanza di tali indicazioni, che conferiscono certezza e chiarezza al bilancio, ovvero la presenza di elementi che ne inficino la veridicità quali l'omissione o l'alterazione dei dati (ad esempio sugli interessi dei depositi) determina l'illegittimità del bilancio stesso che si estende alla delibera che l'approvi e che sia oggetto di contestazione" (v. Tribunale di Roma, sez. V, 03/10/2017, n. 18593).

Si veda anche Tribunale di Roma 10787/2018.

Entrambe le sentenze sono state rispettivamente commentate nel Dossier al numero 1/2018 e al n.5/2018

## È sempre vietato lo scavo nel sottosuolo condominiale, senza il consenso di tutti i condòmini

*Corte di Cassazione, ordinanza 18 novembre 2019 n.29925*

L'ordinanza della Corte di Cassazione conferma l'orientamento tradizionale sul divieto di eseguire scavi nel sottosuolo condominiale. Tale divieto non si fonda sul pericolo di pregiudizio statico, ma sul generale divieto di attrarre il bene comune nella sfera esclusiva del singolo senza l'unanime consenso dei partecipanti. In sostanza il fondamento del divieto non riguarda l'alterazione della destinazione del suolo ma l'appropriazione del bene comune al singolo condòmino.

La controversia nasce dalla contestata esecuzione di uno scavo sotto il suolo di una cantina esclusiva. Sia in primo che in secondo grado il Giudice aveva dato ragione al Condominio che lamentava l'illegittimità dello scavo.

Nel ricorso per Cassazione la condòmina lamentava che la decisione impugnata non avesse tenuto in considerazione che lo scavo non impediva agli altri condòmini di fare un pari uso del suolo e che non costituisse pericolo statico per lo stabile.

La Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso confermando il proprio orientamento interpretativo tradizionale.

Secondo la giurisprudenza tradizionale, lo scavo non autorizzato del suolo o sottosuolo condominale ad opera di un condòmino comporta la illegittima attrazione di un bene comune nella sfera di disponibilità esclusiva del singolo, e come tale è illegittimo.

L'orientamento consolidato riguardo la possibilità di eseguire, nel sottosuolo, scavi per ricavarne cantine, box eccetera è sempre stato quello del divieto di appropriarsi del sottosuolo con opere che potessero essere conglobate nella proprietà privata, in quanto illegittime in base all'articolo 1102 del Codice civile perché sottrarrebbero l'area a ogni possibilità di godimento da parte degli altri condomini (Cassazione n. 11667/2015, Tar Puglia n. 128/2015 e 22835/2006).

Secondo l'opinione decisamente dominante in giurisprudenza, seguita anche dall'ordinanza in rassegna, il condòmino non può, senza il consenso degli altri, procedere a escavazioni in profondità del sottosuolo per ricavarne

nuovi locali o ingrandire quelli preesistenti, comportando tale attività l'assoggettamento di un bene comune a vantaggio del singolo partecipante al condominio.

Con l'importante Sentenza **30 marzo 2016 n. 6154**, oggi confermata dalla decisione in rassegna, la Suprema Corte ha evidenziato che ai sensi dell'art. 1117 c.c. (che fornisce come è noto un elenco non esaustivo delle parti comuni) il sottosuolo, da intendersi quale zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiaria che è alla base dell'edificio, deve essere considerato di proprietà condominiale.

Il suolo su cui sorge l'edificio, "*se il contrario non risulta dal titolo*", deve considerarsi comune, per espressa previsione dell'art. 1117 c.c. (Cass. 25 ottobre 2005 n. 5085).

Di conseguenza, anche in virtù del disposto di cui all'art.1102 coma 2 Cod.Civ., senza il consenso di tutti gli altri partecipanti alla comunione, un solo condomino non può eseguire uno scavo nel suolo sottostante alla cantina di sua proprietà abbassando il livello del pavimento di circa sessanta centimetri, poiché lede illegittimamente il diritto di proprietà degli altri condòmini su tale parte comune, attraendo il bene nella propria sfera di disponibilità esclusiva.

Al proprietario esclusivo del piano più basso, ovunque sia esso collocato, è quindi impedito di effettuare, senza il consenso unanime di tutti i condomini, qualsiasi scavo o ampliamento per un maggiore godimento della sua unità immobiliare.

■



* Consulente legale ANACI Roma