

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

In attesa delle Sezioni Unite, prosegue il contrasto di giurisprudenza sulla eccezione di nullità delle delibere di spesa

In questa rubrica abbiamo già esposto (Dossier, novembre-dicembre 2019) circa il contrasto sorto nella recente giurisprudenza sulla portata della nullità di una delibera in tema di ripartizione delle spese condominiali.

Abbiamo accennato in particolare che un indirizzo tradizionale e risalente ritiene che la delibera assunta a maggioranza che deroga in concreto al criterio di ripartizione di una singola spesa è annullabile, mentre quella che modifica il criterio convenzionale di ripartizione è nulla. Il nuovo indirizzo interpretativo, non senza resistenze, ritiene invece che qualsiasi delibera maggioritaria di modifica del criterio legale o convenzionale, anche per una sola spesa, sia nulla se non viene assunta all'unanimità.

Il contrasto poi si è manifestato anche sulla proponibilità dell'eccezione di nullità di simile delibera in sede di opposizione al decreto ingiuntivo.

Un orientamento tradizionale, forte anche di pronunce delle Sezioni Unite (SS.UU. 26629/2009, ritiene che l'opposizione al decreto ingiuntivo sia destinata unicamente a verificare l'efficacia della delibera posta a base del credito azionato. Un orientamento più recente, anch'esso fondato su una pronuncia delle Sezioni Unite, ritiene che l'eccezione di nullità della delibera sia proponibile anche in tale sede.

Il contrasto è stato devoluto alle Sezioni Unite e si è in attesa del responso.

Non mancano nel frattempo pronunce di segno tradizionale, ed opposto all'indirizzo evolutivo da ultimo maturato dalla Cassazione, che ribadiscono gli arresti già consolidati.

Cassazione, Sent. 10 febbraio 2020 n.3444

L'ambito del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali, ex art.63 d.a.c.c., è limitato alla verifica del-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

l'esistenza ed efficacia della sottostante delibera assembleare di approvazione e riparto della spesa.

Questa pronuncia ritiene in sostanza che la delibera che ha approvato la spesa posta in riscossione coattiva non possa essere impugnata di nullità, nemmeno in via di eccezione, in sede di opposizione al decreto ingiuntivo.

L'opposizione è infatti dedicata unicamente alla verifica della perdurante esistenza ed efficacia della delibera e non alle doglianze sulla sua validità.

Cassazione, Sent. 29 gennaio 2020 n. 1992

In tema di condominio, 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, mentre 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.

La Cassazione individua ambiti operativi e differenze fra innovazioni e modificazioni

Cassazione, ordinanza 29 gennaio 2020, n. 2002

In tema di condominio negli edifici, le disposizioni degli artt. 1102 e 1120 c.c. non sono disposizioni, poichè hanno presupposti ed ambiti di operatività diversi.

Le innovazioni, di cui all'art. 1120 c.c., non corrispondono alle modificazioni, cui si riferisce l'art. 1102 c.c.

Le prime sono infatti 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 condòmino di ottenere la migliore, più comoda e razionale, utilizzazione della cosa, facoltà che incontrano solo i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c., ossia, in sostanza imponendo al singolo il rispetto della destinazione del bene e del diritto di pari utilizzo da parte degli altri condòmini.

In realtà, tra le nozioni di modificazione della cosa comune e di innovazione (e, pertanto, tra le sfere di operatività delle norme di cui all'art. 1102 e dell'art. 1120 c.c.) corre una differenza che è di carattere innanzitutto soggettivo.

Fermo l'aspetto comune dell'elemento obiettivo consistente nella trasformazione della "res" o nel mutamento della destinazione, quel che rileva nell'art. 1120 c.c. (ed è estraneo all'art. 1102 c.c.) è l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata dei partecipanti, espresso da una deliberazione dell'assemblea.

Le modificazioni dell'uso della cosa comune, ex art. 1102 c.c., non si confrontano invece con un interesse generale, poiché perseguono solo l'interesse del singolo, laddove la disciplina delle innovazioni segna un limite alle attribuzioni dell'assemblea (Cass. Ord. 04/09/2017, n. 29712 Cass., Sentenza 19/10/2012, n. 18052)

Anche colui che si è distaccato dal riscaldamento è tenuto al pagamento delle spese di sostituzione della caldaia

Tribunale di Roma, Sentenza n.299/2020

La vicenda trae origine dalla opposizione a decreto ingiuntivo proposta da un condòmino, a suo tempo distaccatosi dall'impianto centralizzato di riscaldamento, al quale era stata attribuita *pro quota* la spesa di sostituzione della caldaia.

L'opponente aveva sostenuto che le spese della nuova caldaia fossero relative all'installazione di un nuovo impianto termico, non alla semplice conservazione dell'impianto, e che pertanto egli dovesse esserne esentato.

Oltre alla violazione di legge, l'opponente invocava art. 13 regolamento di Condominio, il quale prevedeva che il riparto delle spese attinenti al riscaldamento, anche di manutenzione straordinaria, sarebbe avvenuto in proporzione alla superficie radiante degli elementi riscaldanti di ciascun appartamento, (e quindi in base all'uso), con conseguente nullità delle delibere.

Si sarebbe inoltre trattato di una innovazione gravosa, di talché i condomini che non intendevano trarne vantaggio avevano diritto ad essere esonerati da qualunque contributo nella spesa.

Il Tribunale di Roma, adito in grado di appello contro la sentenza del Giudice di Pace che rigettava già in primo grado la domanda del condòmino opponente, respinge a sua volta la domanda.

Il ragionamento del Tribunale parte dalla norma dell'art. 1118 c.c. "*...Il condòmino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni. Il condòmino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali*".

Il fatto del distacco, prosegue, quand'anche legittimamente operato ed accettato dal Condominio, non comporta affatto che i condomini non più allacciati perdano la proprietà dell'impianto e che, pertanto, possano ritenersi esclusi dalle spese correlate alla necessità di dismettere il vecchio impianto e di munirsi di una nuova caldaia secondo le norme vigenti.

Quanto al richiamo all'art.13 del regolamento di quel condominio, l'attribuzione di spesa in funzione della superficie radiante non comporta l'implicito esonero di chi si sia distaccato privandosi di quella originaria superficie radiante.

Ne è conseguito il rigetto della domanda del condòmino, che è stato condannato a pagare la spesa di sostituzione della caldaia.

Anche il tetto può costituire oggetto di condominio parziale se destinato a servire solo una parte dei condòmini

Cassazione, ordinanza 16 gennaio 2020 n.791

Con l'ordinanza in commento, la Corte di Cassazione affronta la questione relativa al condominio parziale del tetto, ipotesi perfettamente ammissibile ove il bene comune sia obiettivamente destinato alla copertura e al riparo di una parte soltanto delle unità immobiliari, senza per questo contrastare la presunzione di condominalità generale dei beni elencati nell'art.1117 c.c.

Nella vicenda in fatto, un condòmino aveva contestato l'attribuzione pro quota della spesa di manutenzione di una parte del tetto, ritenendo che la spesa dovesse essere sostenuta da tutti i condòmini, anche quelli non coperti da quella parte di tetto.

Va specificato che il tetto era frazionato in due distinti corpi di fabbrica ed era costituito da due falde di diverso materiale, una di falde di laterocemento, l'altra a falde lignee, non interessata dai lavori.

Secondo l'ordinanza in rassegna, il nesso di condominalità, quale asservimento strumentale all'utilità di tutti i condòmini, è ravvisabile in numerose tipologie costruttive, sia in senso verticale sia in senso orizzontale, purchè le diverse parti dello stabile siano costituite da strutture portanti o impianti essenziali destinati all'utilizzo comune.

In tal senso l'art.1117 c.c. dispone una elencazione esemplificativa di beni che si presumono comuni, tuttavia facendo salvo "se il contrario non risulta dal titolo".

In questa riserva ben può rientrare l'ipotesi che nell'ambito dell'edificio condominiale esistano parti comuni, come anche un tetto (ipotesi in argomento), o i muri o cortili ed altro, destinati a servire una parte soltanto del fabbricato.

Tale ipotesi, come è noto, viene definita come "condominio parziale" e si riferisce a tutti quei beni che per oggettive caratteristiche strutturali e funzionali siano destinati al servizio o al godimento di una parte soltanto dell'edificio.

Ebbene in tal caso viene meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condòmini su quel bene, che rimane pertanto oggetto di un autonomo diritto di proprietà e lo sottrae alla presunzione di cui all'art.1117 c.c.

Il principio era stato già espresso da Cass.02-03-2016 n.4127.

L'ordinanza si richiama anche alla pronuncia delle Sezioni Unite n.7449/1993 per la quale l'individuazione delle parti comuni come risulta dall'art.1117 c.c. non opera laddove le cose, per le loro caratteristiche strutturali, risultino oggettivamente destinate al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari.

E il principio trova espressione normativa nell'art.1123 comma 3 c.c.

Il ricorso è stato pertanto rigettato.

Il creditore del condominio può eseguire il singolo condòmino solo nei limiti della sua quota.

Tribunale di Roma, Sentenza 14 febbraio 2020 n.3270

Il Tribunale di Roma, quarta sezione esecuzioni, ha esaminato il caso del creditore che, ottenuto un titolo esecutivo nei confronti del Condominio, abbia poi proposto l'azione esecutiva verso un solo condòmino.

Quest'ultimo propone opposizione all'esecuzione, ottenendo una sentenza favorevole.

Nella sentenza in commento il Giudice detta con grande chiarezza una serie di principi in materia, riportandosi anche ad una pregevole pronuncia della Cassazione, Sent.29 settembre 2017 n.22856.

Il creditore del condominio, che abbia ottenuto un titolo esecutivo nei confronti del Condominio, e che intenda agire nei confronti dei singoli condomini per recuperare il proprio credito, non è tenuto ad instaurare e coltivare una serie di distinte procedure esecutive contro ciascun singolo condòmino per la rispettiva quota di debito (quindi, in talune ipotesi, per importi irrisori), né è onerato della prova della misura della quota millesimale spettante a ciascuno di tali singoli condomini (onere peraltro di difficile attuazione anche alla luce della novella dell'art. 63 disp. att. c.c.).

L'utilizzabilità del titolo esecutivo formatosi nei confronti del condominio per promuovere l'esecuzione forzata contro i singoli condomini comporta esclusivamente l'onere, per il creditore procedente, di dimostrare la legittimazione passiva, sul piano esecutivo, dei condòmini aggrediti, e cioè la loro qualità di condomini.

Laddove il creditore intimi il pagamento dell'intera obbligazione ad uno o più condomini (sostenendo che sono titolari della totalità delle quote condominiali o anche assumendone, erroneamente, la responsabilità solidale per l'intera obbligazione), ovvero intimi comunque il pagamento della quota ad un solo condomino, indicando nel precetto l'importo totale del credito ma senza specificare la misura della quota millesimale dell'intimato, il precetto sarà inefficace per la richiesta dell'importo eccedente la quota millesimale dell'intimato, laddove questi dimostri in concreto la misura di detta quota, ma conserverà la sua efficacia nei limiti di essa.

Il singolo condomino cui sia intimato il pagamento del debito condominiale, per intero, o comunque senza specificazione della sua quota di responsabilità, potrà proporre l'opposizione all'esecuzione, ai sensi dell'art. 615 c.p.c., o affermando di non essere condòmino o eccependo di essere condòmino per una quota millesimale inferiore a quella indicate (esplicitamente o implicitamente) dal creditore procedente.

In definitiva, laddove il singolo condòmino intimato del pagamento del debito del condominio (per intero, o comunque senza specificazione della minor quota su di lui gravante) proponga opposizione all'esecuzione, dovrà dimostrare, a sostegno dell'opposizione proposta, la misura della sua partecipazione condominiale.

In caso contrario subirà l'esecuzione per la quota indicata dal creditore e, laddove detta quota non sia stata specificata, potrà subire l'esecuzione per l'intero debito di cui risulti intimato il pagamento (ferme restando, nel vigore della nuova normativa, le limitazioni di cui al secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.p.c. in tema di *beneficium excussionis*).

Come è noto, il disposto dell'art. 63, co. II disp. att. c.c. sancisce un *beneficium excussionis* a favore dei condomini in regola coi pagamenti degli oneri condominiali.

Ciò significa che il creditore può rivalersi anche su costoro ma solo dopo aver agito preventivamente ed infruttuosamente verso i condomini morosi. Per poter chiedere il pagamento agli altri, peraltro, non è sufficiente un qualsiasi tentativo di ottenere il pagamento dal soggetto moroso: il creditore deve poter dimostrare di aver provato a ottenere il pagamento con ragionevole sforzo e di aver rispettato l'ordine di escussione per come esso emerge dallo stato di ripartizione approvato dall'assemblea condominiale, di cui si occupa il primo comma dell'art. 63 disp. att.c.c.

■

* Consulente legale ANACI Roma