

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

L'amministratore del condominio può stipulare contratti per la manutenzione ordinaria del condominio senza preventiva autorizzazione o successiva ratifica dell'assemblea

Tribunale di Milano, 25-3-2020 n.2198

Il contratto di appalto per la pulizia dello stabile e per i servizi connessi rientra tra i contratti necessari alla gestione e manutenzione ordinaria delle parti comuni che l'amministratore può stipulare nell'esercizio delle proprie funzioni senza preventiva deliberazione dell'assemblea né successiva ratifica, vincolando tutti i condomini ex art. 1133 c.c.

La controversia nasce in seguito al decreto ingiuntivo notificato dalla Ditta di pulizie incaricata dall'amministratore. Il condominio propone opposizione sostenendo che l'amministratore non avesse ottenuto la previa delibera autorizzativa alla stipulazione del contratto, né che tale approvazione fosse intervenuta successivamente.

Il Tribunale adito ha tuttavia rigettato l'opposizione proposta dal condominio e confermato il decreto ingiuntivo opposto avente ad oggetto l'intimazione di pagamento somme dovute a titolo di corrispettivo per i servizi di pulizia, rotazione sacchi della spazzatura e disinfestazione prestati da una s.r.l. in favore del condominio medesimo.

Il Tribunale di Milano ha applicato il principio per il quale nell'ambito dei propri poteri di gestione ordinaria ex art.1130 n.3 c.c., l'amministratore ha il potere di erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni.

Il contratto stipulato nell'esercizio di tale prerogativa di legge è vincolante per tutti i condòmini ex art.1133 c.c.

Questa pronuncia, attinente una vicenda sorta in epoca precedente all'insorgere della pandemia da coronavirus, pone però un principio di grande attualità, stante che a carico dell'amministratore si sono moltiplicate le responsabilità e le sollecitazioni che lo rendono protagonista all'interno del condominio.

La Corte di Giustizia Europea ammette che il condominio sia considerato come soggetto "consumatore" ai fini della vessatorietà delle clausole contrattuali anche se non è persona fisica.

*Corte di Giustizia Europea – Pronuncia del 2 aprile 2020
nella causa C-329/19*

Commentiamo qui brevemente una interessante pronuncia della Corte di Giustizia Europea, a suo tempo sollecitata da una ordinanza di rimessione del Tribunale di Milano (1 aprile 2019), per ottenere dalla CGE una pronuncia pregiudiziale, rilevante nel giudizio pendente avanti il Giudice italiano, ha reso una decisione di notevole rilevanza nel nostro panorama giuridico.

La controversia sorta avanti il Tribunale di Milano riguardava l'opposizione a precetto intrapresa da un condominio che lamentava la vessatorietà ed abusività di una clausola contrattuale invocata dal fornitore creditore, in particolare sull'applicazione di un interesse moratorio ritenuto di importo manifestamente eccessivo.

Il condominio invocava la vessatorietà della clausola in quanto doveva essere ritenuto soggetto "consumatore", e quindi contraente debole, e chiedeva l'applicazione delle norme a tutela dei consumatori. Il Tribunale di Milano, dal canto suo, avanzava dubbi sull'applicabilità delle norme a tutela dei consumatori al condominio, rilevando che tale disciplina definisce "consumatore" la persona fisica che stipula il contratto per fini non commerciali o di profitto.

Secondo il Tribunale di Milano l'attuale configurazione del condominio quale "ente di gestione sfornito di personalità giuridica" sembrerebbe originare una terza figura, né persona fisica né persona giuridica, che renderebbe dubbia non solo la natura giuridica del condominio stesso, ma anche la sua riconducibilità alla definizione di consumatore.

Per tale ragione il Tribunale di Milano ha chiesto una pronuncia dirimente della Corte di Giustizia Europea.

Va considerato, ai fini di questo commento, che la giurisprudenza ha ormai da tempo accolto l'idea che il condominio, ente di gestione formato dalla somma di persone fisiche che lo compongono, possa essere considerato un "consumatore". E ciò anche quando al suo interno sia presente una società (ossia imprenditore) che nella specie non riveste la qualifica di imprenditore, avendo solo la qualità di condòmino.

Numerose sono ormai le pronunce in tale senso (cfr. Cass. 24 luglio 2001 n.10086; Cass.12 gennaio 2005 n. 452; Cass.22 maggio 2015, n. 10679; Corte di Appello di Milano, 13 novembre 2019, n. 4500, per citarne alcune).

Si segnala anche Cassazione n. 19832 del 23 luglio 2019, che ha affermato l'applicabilità delle norme del Codice del consumo (D.Lgs. 206/2005) anche alle convenzioni di ripartizione delle spese condominiali predisposte dal costruttore o dall'originario unico proprietario dell'edificio condominiale, in quanto oggettivamente ricollegabili all'esercizio dell'attività imprenditoriale o professionale svolta dal medesimo.

D'altronde, la definizione del condominio quale "*ente di gestione sfornito di personalità giuridica*" se da una parte può fornire un utile escamotage per evitare di approfondire l'indagine, dall'altra può ingenerare equivoci sulla reale soggettività del condominio (Cass.SS.UU.18-9-2014 n.19663), benché alcuni aspetti della c.d. "riforma del condominio" possano indurre a ritenere che il legislatore si sposti verso l'attribuzione di una qualche autonomia giuridica al condominio stesso.

In tale quadro normativo e interpretativo si colloca quindi la pronuncia della Corte di Giustizia, sulla interpretazione della Direttiva europea 93/13, su cui si fondano le norme italiane a protezione dei consumatori.

Secondo la Corte di Giustizia la direttiva 93/13 è volta a ravvicinare le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati membri concernenti le clausole abusive nei contratti stipulati tra un professionista e un consumatore.

Se è vero che il condominio non è una "persona fisica", requisito questo per la qualifica di consumatore ai sensi della Direttiva 93/13, è anche vero che gli Stati membri possono mantenere o introdurre misure di tutela dei consumatori più rigorose, a condizione che esse siano compatibili con i trattati.

La Corte di Giustizia prende quindi atto che la Corte di Cassazione ha sviluppato un orientamento giurisprudenziale volto a tutelare maggiormente il consumatore, estendendo l'ambito di applicazione della tutela prevista dalla direttiva 93/13 a un soggetto giuridico, quale il condominio nel diritto italiano, che non è una persona fisica, conformemente al diritto nazionale.

In sostanza, secondo la Corte, le norme della Direttiva 93/13 non ostano a una giurisprudenza nazionale che interpreti la normativa di recepimento della medesima direttiva nel diritto interno in modo che le norme a tutela dei consumatori che essa contiene siano applicabili anche a un contratto concluso con un professionista da un soggetto giuridico quale il condominio nell'ordinamento italiano, anche se un simile soggetto giuridico non rientra nell'ambito di applicazione della suddetta direttiva.

Questa pronuncia consacra quindi la giurisprudenza della Cassazione fin oggi maturata sulla riconducibilità del condominio al soggetto "consumatore" in quanto si tratta di un'interpretazione di maggiore tutela che non contrasta con la finalità di tutela della legislazione nazionale ed europea.

E stimola il dibattito sulla natura giuridica del condominio, rimanendo ormai insoddisfacente il concetto di "ente di gestione".

La notificazione non perfezionata nei termini di legge consente di riattivarne il suo effetto anche oltre il termine assegnato

Corte di cassazione, sentenza 5 marzo 2020, n. 6168

In caso di notifica di atti processuali non andata a buon fine per ragioni non imputabili al notificante, questi, appreso dell'esito negativo della notificazione, per conservare gli effetti collegati alla richiesta originaria deve riattivare il processo notificatorio con immediatezza e svolgere con tempestività gli atti necessari al suo completamento, entro un ragionevole termine (ossia senza superare il limite di tempo pari alla metà dei termini indicati dall'art. 325 c.p.c.), salvo circostanze eccezionali di cui sia data prova rigorosa (Cass. Sezioni Unite 15-7-2016 n.14594; Cass.11-5-2018 n.11485).

Il principio espresso dalla Cassazione ha portata generale e può essere applicato anche ai giudizi di impugnazione delle delibere dell'assemblea, ove la notificazione della citazione non vada a buon fine per ragioni non imputabili alla difesa dell'impugnante. In tale caso la notificazione può essere eseguita anche oltre il termine di decadenza dei trenta giorni, purchè in un lasso di tempo ragionevolmente breve, in modo tale da assicurare la continuità delle operazioni di notificazione senza incorrere nella decadenza.

Il diritto del condòmino ad informarsi prima dell'assemblea deve conformarsi alle modalità previamente comunicate dall'amministratore

Tribunale di Roma, Sent.9 aprile 2020 n.5969

Spesso i condòmini, in vista di una riunione condominiale, ritengono di poter pretendere dall'amministratore la trasmissione della documentazione di loro interesse, talvolta chiedono tutto. E pretendono di averlo subito.

Il Tribunale di Roma, interessato della controversia, conferma che la richiesta del condòmino deve essere formulata ed esercitata entro determinati limiti. Stabilisce infatti la sentenza in argomento che il diritto dei condòmini di essere informati e di prendere visione dei documenti in vista della consapevole partecipazione all'assemblea impone all'amministratore di approntare un'organizzazione seppur minima che consenta di esercitare detto diritto.

Tuttavia l'esercizio del diritto non deve risultare di ostacolo all'attività dell'amministratore stesso, non deve essere contrario ai principi di correttezza e non deve risolversi in un onere economico per il condominio. Onde l'amministratore, ove sollecitato, rimane tenuto solo a comunicare le modalità per prendere visione dei documenti ed a consentire l'estrazione di copie a spese dei condomini che ne fanno richiesta.

Tale conclusione è in linea con la disposizione di cui all'art.1130-bis comma 2 c.c. che prevede testualmente che i condomini possano in ogni tempo prendere visione dei documenti giustificativi di spesa ed estrarne copia a proprie spese.

In caso di contestazione l'amministratore è tenuto a dimostrare che la richiesta del condòmino di accedere alla documentazione condominiale non è compatibile con le modalità stabilite

Corte di Cassazione, Sezione II, ordinanza 20 febbraio 2020, n. 4445

Un'altra pronuncia di interesse, che contribuisce a formare un indirizzo giurisprudenziale ormai costante, riguarda sempre la richiesta del condòmino di ottenere l'accesso ai documenti condominiali presso l'amministratore.

Secondo questa pronuncia, questa volta della Corte di Cassazione, in tema di condominio negli edifici, il condòmino ha senz'altro il diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale

A tale diritto corrisponde l'onere dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che consenta la possibilità di esercizio di tale diritto e della esistenza dei documenti della quale i condomini siano informati.

E il condòmino è tenuto a rispettare tale organizzazione, senza che la sua richiesta possa ostacolare l'attività dell'amministratore o, peggio, che possa essere vessatoria.

Ma ove si verificasse tale circostanza, è l'amministratore a dover dare prova che la richiesta non è conforme alle modalità previamente comunicate ai condòmini.

Pertanto, a fronte della richiesta del condòmino di accedere alla documentazione contabile per gli indicati fini di partecipazione consapevole ad un'assemblea che su quei documenti debba esprimersi, l'onere della prova della inesigibilità della richiesta e della sua non compatibilità con le modalità previamente comunicate incombe sull'amministratore e, quindi, in sede di impugnazione della delibera assembleare, al condominio, ove intenda resistere all'azione del condòmino dissenziente.

Va infatti ricordato che ove il condòmino non abbia potuto esercitare il diritto di accedere alla documentazione condominiale per informarsi congruamente in ordine all'oggetto della riunione, quando tale circostanza non sia imputabile al medesimo condòmino, costituisce motivo di impugnazione della delibera.

In sostanza, se il condòmino pretende di avere la documentazione in modo irragionevole e non conforme alle modalità di accesso previamente comunicate ai condòmini dall'amministratore, l'impossibilità di accogliere la richiesta deve essere dimostrata dall'amministratore.

Il credito per anticipazioni erogate dall'amministratore non può essere dimostrato induttivamente dal disavanzo di bilancio

Corte di Cassazione, ordinanza 17-02-2020 n.3859

L'ordinanza in commento conferma l'indirizzo interpretativo della Corte di Cassazione nella vicenda in cui l'amministratore chiede al condominio il rimborso di esborsi da lui anticipati e stabilisce, anche sotto l'aspetto probatorio, quale sia il rispettivo onere della prova.

E così, premette l'ordinanza, in tema di condominio negli edifici il credito dell'amministratore per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art.1720 c.c. sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condòmini.

Ne consegue che è l'amministratore che deve offrire la prova degli esborsi effettuati (essendo il mandatario che agisce in giudizio per il recupero delle spese e delle anticipazioni sopportate per l'esecuzione dell'incarico a dover fornire la dimostrazione dei fatti che ne costituiscono il fondamento, e cioè dell'esecuzione del negozio gestorio e dell'esborso effettuato in occasione di esso). I condòmini (e quindi il condominio) – che sono tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte – devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore da ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita.

La deliberazione dell'assemblea di condominio, che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo, pur ove evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, in quanto il riconoscimento di un debito richiede un atto di volizione da parte dell'organo collegiale in relazione a poste passive specificamente indicate.

In altri termini, è irrilevante la circostanza che l'assemblea abbia approvato un consuntivo dal quale emerga il disavanzo economico, e ciò per due motivi: a) il primo attiene alla necessità che eventuali somme anticipate siano state effettivamente spese di tasca dell'amministratore; b) il secondo è che un eventuale volontà di riconoscere un debito dei condòmini nei confronti dell'amministratore deve essere espressa ed inequivoca e non può consistere solo nella detta approvazione.

* Consulente legale ANACI Roma