

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

L'usucapione in condominio va compiutamente dimostrata

Corte di Cassazione, 21 maggio 2020 n. 9380

La vicenda dedotta in lite riguarda la contesa fra due soggetti che vantavano l'uno di essere proprietario esclusivo di un terrazzo sommitale già destinato a bene condominiale, l'altro di aver interrotto il possesso oltre venti anni prima e di esserne pertanto divenuto proprietario per usucapione.

La domanda di quest'ultimo era stata accolta sia in primo grado che in appello, mentre la Corte di Cassazione ha ribaltato la sentenza della Corte territoriale, accogliendo uno dei motivi di ricorso.

Il Supremo Collegio ha rilevato infatti che colui che vantava il possesso *ad usucapionem* non aveva mai dimostrato di aver posseduto il bene con l'esclusione conclamata e pacifica degli altri condòmini.

Afferma quindi la Corte che il condòmino che deduce di avere usucapito la cosa comune deve provare di averla sottratta all'uso comune per il periodo utile all'usucapione, e cioè deve dimostrare una condotta diretta a rivelare in modo inequivoco che si è verificato un mutamento di fatto nel titolo del possesso, costituita da atti univocamente rivolti contro i compossessori, e tale da rendere riconoscibile a costoro l'intenzione di non possedere più come semplice compossessore, non bastando al riguardo la prova del mero non uso da parte degli altri condòmini, stante l'imprescrittibilità del diritto in comproprietà.

Il principio di diritto espresso dalla sentenza in commento va ricordato alla peculiare considerazione della minore rilevanza del non uso e della tolleranza degli altri condòmini nei confronti di chi utilizzi il bene in misura più intensa.

L'obbligo di cooperazione e solidarietà fra i condòmini, assunto di recente a valore costituzionalmente previsto anche nella realtà condominiale, induce infatti l'interprete alla massima prudenza nella valutazione dell'asserito acquisto per usucapione, dovendo sempre rapportarsi alla disamina della effettiva consapevolezza e volontà dei condòmini di lasciar maturare in capo al possessore esclusivo l'acquisto della proprietà.

Il bilancio condominiale è legittimamente redatto ed approvato se rispetta i criteri di intellegibilità e chiarezza e non può essere impugnato per motivi di congruità e convenienza delle spese

Corte di Cassazione, ordinanza 8 giugno 2020, n. 10844

In questa interessante pronuncia la Suprema Corte ribadisce nuovamente il proprio orientamento sui criteri di redazione del bilancio condominiale, che sono non già quelli rigorosi e complessi dettati per i bilanci societari, ma sono ispirati soprattutto alla comprensibilità dei conteggi da parte dei condòmini.

La controversia è originata dalla impugnazione del bilancio da parte di un condòmino, il quale non solo contesta le modalità di redazione del bilancio da parte dell'amministratore, ma contesta anche la congruità delle singole spese sostenute.

Stabilisce l'ordinanza in commento che per la validità della delibera di approvazione del bilancio condominiale, non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condòmini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, fornendo la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della qualità e quantità dei frutti percepiti e delle somme incassate, nonché dell'entità e causale degli esborsi fatti, ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione, e ciò comunque alla stregua di valutazione di fatto che spetta al giudice di merito non denunciabile in sede di legittimità.

Inoltre, aggiunge l'ordinanza, per il disposto degli artt. 1135 e 1137 c.c., la deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condòmini assenti e dissenzienti, nel termine stabilito dall'art. 1137 c.c., non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di legittimità, restando perciò escluso ogni sindacato giudiziale sulla consistenza degli esborsi o sulla convenienza delle scelte gestionali.

Per partecipare alla mediazione su impugnazione di delibera assembleare l'amministratore deve essere autorizzato dall'assemblea

Corte di Cassazione, ordinanza 8 giugno 2020, n. 10846

Come è noto, in caso di impugnazione giudiziale della delibera assembleare l'amministratore non ha necessità di ottenere la previa autorizzazione dei condòmini a costituirsi in giudizio poichè la difesa delle decisioni assembleari rientra fra le prerogative di legge di cui all'art. 1130 n.1 c.c. ("eseguire le delibere dell'assemblea"). Vedasi a tal proposito, fra le altre, Cass.10586/2016.

Diverso è il discorso nella fase preliminare all'impugnazione, ossia quella del procedimento di mediazione, che è condizione di procedibilità della domanda.

La condizione di procedibilità delle "*controversie in materia di condominio*" non può dirsi realizzata quando all'incontro davanti al mediatore l'amministratore partecipi sprovvisto della previa delibera assembleare (da assumere con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c.) poichè in tal caso non è consentito iniziare la procedura di mediazione e procedere con lo svolgimento della stessa, come dispone l'art. 8 comma 1, del D.lgs. 4 marzo 2010, n. 28.

Non rileva, per escludere la necessità della delibera assembleare ex art. 71-quater comma 3 disp. att. c.c., il fatto che si tratti di controversia che altrimenti rientra nell'ambito delle attribuzioni dell'amministratore ex art. 1130 c.c., che attribuisce a quest'ultimo la legittimazione processuale ai sensi dell'art. 1131 c.c., senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea.

La partecipazione alle attività di mediazione impone la previa delibera autorizzativa dell'assemblea, in quanto l'amministratore, senza apposito mandato conferitogli con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., è altrimenti comunque sprovvisto del potere di disporre dei diritti sostanziali che sono rimessi alla mediazione, e, dunque, privo del potere occorrente per la soluzione della controversia.

L'amministratore non è tenuto ad inviare ai condòmini il bilancio unitamente alla convocazione dell'assemblea

Tribunale di Roma, Sentenza 26 maggio 2020 n. 7650

Si sente spesso pretendere dai condòmini che l'amministratore provveda all'invio, insieme alla convocazione dell'assemblea, dei documenti da approvare in riunione, in particolare il rendiconto condominiale.

In tal modo il condòmino ritiene di realizzare un proprio sacrosanto diritto, che assume lesa ove l'amministratore "si limiti" a mettergli a disposizione i documenti presso il proprio studio.

Il Tribunale di Roma ha confermato una volta ancora l'illegittimità di tale pretesa.

Con la sentenza in rassegna ha stabilito infatti che in considerazione della "ratio" dell'avviso di convocazione, al fine di soddisfare adeguatamente il diritto d'informazione dei condòmini circa l'oggetto della delibera non è necessario – non emergendo un tale specifico obbligo nemmeno dall'esplicito testo dell'art. 66 comma 3 d.a.c.c. – allegare all'avviso predetto anche i singoli importi dei preventivi o dei consuntivi dei bilanci.

Per assolvere agli oneri di specificità e chiarezza dell'ordine del giorno e soddisfare il diritto d'informazione dei condòmini, è sufficiente l'indicazione della materia su cui deve vertere la discussione e la votazione, mentre è onere del condòmino interessato, ove intenda avere a disposizione i dati specifici e la documentazione relativa alla materia su cui decidere, attivarsi per visionarla presso l'amministratore (vedasi anche Cass. 15-10-2018 n. 25693 e altre).

Il significato del termine di cinque giorni fra la convocazione e la data della riunione (in prima convocazione) risiede proprio nella possibilità concessa dal legislatore al condòmino di visionare la documentazione e di informarsi ponderatamente, nei giorni antecedenti la riunione, al fine di maturare un proprio motivato convincimento per l'espressione di un voto tendenzialmente consapevole.

L'assemblea "autoconvocata" dai condòmini è nulla se l'amministratore adempie correttamente alla loro preventiva richiesta ex art. 66 d.a.c.c.

Corte di Appello di Torino, Sentenza 27 maggio 2020 n. 568

Accade spesso nella pratica condominiale che i condòmini chiedano all'amministratore la convocazione dell'assemblea a norma dell'art. 66 d.a.c.c.

Questa norma stabilisce che i richiedenti devono essere almeno due e che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.

La norma, risalente alla stesura del 1942, filtra saggiamente le richieste che pervengono all'amministratore, impedendo di affidarle alla volontà di un solo partecipante.

L'amministratore, ricevuta la richiesta, deve convocare l'assemblea entro dieci giorni e, ove non provveda, gli stessi firmatari della richiesta provvedono alla convocazione.

Spesso tale possibilità viene utilizzata da chi intende procedere alla revoca dell'amministratore, il quale spesso convoca l'assemblea oltre il ristretto termine di legge, cercando di conciliarlo con i propri impegni professionali.

È in quel momento che i condòmini "approfittano" dell'occasione e si "autoconvocano" per l'assunzione della decisione richiesta.

Secondo il provvedimento della Corte di Appello di Torino, l'art. 66 comma 1 d.a.c.c. riconosce ai condòmini un potere di impulso alla convocazione dell'assemblea solo in presenza di due condizioni: a) la richiesta di almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio; b) l'inerzia, per oltre dieci giorni, da parte dell'amministrazione.

L'eccezionalità del potere di autoconvocazione è, pertanto, circoscritto alla sussistenza delle due circostanze sopra indicate in difetto delle quali ai condòmini è preclusa ogni possibilità di convocare l'assemblea.

Ne consegue che, in caso di rituale e tempestiva convocazione dell'assemblea da parte dell'amministratore, l'eventuale convocazione dell'assemblea da parte dei condòmini richiedenti, non essendo gli stessi più legittimati dalla richiamata norma, non integra solo un vizio di convocazione tale da determinare l'annullabilità delle relative delibere assunte, bensì di nullità delle stesse.

■

* Consulente legale ANACI Roma