

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Per partecipare alla mediazione senza la presenza della parte il legale deve essere munito di procura speciale

Tribunale di Roma, Sentenza 3 giugno 2020 n. 7981

In questa pronuncia il Tribunale di Roma, si occupa dell'eccezione di improcedibilità formulata dal condominio convenuto in una causa di impugnazione di delibera.

L'eccezione muove dalla circostanza che nel procedimento di mediazione la parte impugnante non era presente personalmente, ma era rappresentata dal proprio legale "giusta procura" che il mediatore dichiarava di aver ricevuto.

Rileva il Tribunale che nella fase di mediazione la parte chiamante che deve promuovere il procedimento, a pena di improcedibilità della domanda, deve presenziare personalmente.

Anche in caso di conferimento di procura ad altro soggetto o al proprio legale, quest'ultima deve essere speciale, ossia deve essere idonea ad impegnare la parte nella specifica fase della mediazione stessa, deve indicare nel contenuto lo specifico oggetto dell'attività delegata e nello specifico la disponibilità dei diritti oggetto di mediazione (da ultimo Cass. 2019 n. 8473, già commentata nel numero di luglio-agosto 2019).

Peraltro, secondo tale ultima pronuncia di legittimità, il conferimento dei poteri rappresentativi non rientra fra i poteri di autentica da parte del legale.

Sicché deve ritenersi preferibile la presenza personale della parte, ovvero possibile anche quella del difensore purchè sia munito di procura speciale redatta come indicato dagli orientamenti della Corte di legittimità e purchè siano almeno sussistenti ed evidenziate le ragioni per la mancata comparizione personale della parte, tenuto conto che il procedimento di mediazione è stato congegnato proprio al fine di scongiurare le liti giudiziarie e consentire mediante il confronto personale delle parti il reperimento di soluzioni alternative al conflitto.

Il Tribunale ha dunque accolto l'eccezione e dichiarato improcedibile la domanda giudiziale.

L'ingiustificata mancata presenza dell'amministratore in mediazione legittima la condanna per responsabilità aggravata ex art.96 co.3 cpc

Tribunale di Roma, Sezione V civile, sentenza 7 luglio 2020, n. 9797

In tema di condominio negli edifici, la mancata presentazione dell'amministratore di un (Super)condominio agli incontri relativi alla fase di mediazione obbligatoria senza addurre alcuna giustificazione, nonostante l'invito disposto dal giudice ai sensi di legge, integra comportamento omissivo rilevante ai sensi dell'art. 96, terzo comma, cod. proc. civ.

(Nel caso di specie, il giudice adito ha condannato il Supercondominio convenuto, in persona dell'amministratore p.t., a corrispondere in favore degli attori a titolo di risarcimento per responsabilità aggravata per non aver partecipato senza giustificazione alcuna, alla mediazione obbligatoria, nonostante l'invito del giudicante, una somma di importo pari a duemilacinquecento euro) .

Uno dei principi che governano il nostro processo civile è quello della lealtà e della correttezza (art.88 cpc).

Nel decidere la controversia, poi, di regola il giudice attribuisce alla parte soccombente l'onere di sostenere le spese della parte vittoriosa, ma ha la possibilità di modulare la condanna riducendo o aumentando gli importi, anche in

funzione delle possibilità consentite dai criteri di determinazione dei compensi di cui al DM 55/2014.

L'art.96 cpc, richiamato nella decisione in commento, prevede la possibilità per il Giudice di sanzionare la condotta della parte che abbia resiso o agito in giudizio con malafede o con colpa grave, condannandola al risarcimento del danno se richiesto dall'altra parte.

Il comma 3 di questo articolo stabilisce che in ogni caso il Giudice, nel pronunciare la condanna alle spese, anche d'ufficio (quindi senza la richiesta della parte) può condannare la parte soccombente a pagare a quella vittoriosa anche una somma ulteriore equitativamente determinate.

Nel caso specifico, la condanna è giustificata dalla mancata partecipazione agli incontri di mediazione, in palese violazione dell'invito del Giudice, tale da impegnare l'altra parte in una controversia giudiziale che poteva risolversi in altra sede conciliativa.

La prescrizione degli oneri condominiali ordinari si matura in cinque anni, per gli oneri straordinari in dieci anni

Tribunale di Roma, Sezione V civile, sentenza 17 giugno 2020, n. 8724

Il Tribunale di Roma conferma l'orientamento ormai consolidato in materia di prescrizione del diritto di riscossione delle spese condominiali.

Le spese condominiali hanno natura periodica, sicché il relativo credito è soggetto a prescrizione quinquennale ex art. 2948, n. 4, c.c., con decorrenza dalla delibera di approvazione del rendiconto e dello stato di riparto, costituente il titolo nei confronti del singolo condòmino.

Secondo una posizione rigorosa, non potrebbe ritenersi atto di interruzione della prescrizione e/o riconoscimento di debito il semplice riporto del saldo delle precedenti gestioni nel bilancio approvato in assemblea.

Ciò perchè sia l'approvazione del bilancio con i saldi a riporto, sia il riconoscimento di debito da parte del condòmino onerato, devono avere un contenuto non equivoco che abbia come effetto finale l'affermazione del diritto.

Tuttavia la posizione della giurisprudenza dominante ammette che l'interruzione della prescrizione possa attuarsi anche con la sola presentazione del rendiconto

A tal proposito il Tribunale di Napoli (sentenza 03/10/2019, n. 8712) afferma che: "nulla vieta all'amministratore, comunque entro il termine di prescrizione delle spese condominiali, di convocare l'assemblea per l'approvazione di un nuovo stato di riparto, comprensivo di tutte le quote scadute pregresse dovute dai condomini. Così, anche i saldi degli esercizi precedenti entrano a far parte di un unico rendiconto che, se contestato dal singolo condòmino, dovrà essere impugnato nei termini di cui all'art. 1137 c.c. Perciò, il termine di prescrizione delle quote condominiali si rinnova ad ogni approvazione dello stato di riparto da parte dell'assemblea condominiale, con la conseguenza che i saldi dovuti dai condomini si cristallizzano nel tempo, incluse le morosità pregresse, e diventano esigibili in ogni tempo".

Già in precedenza il Tribunale di Cagliari, con sentenza del 5 novembre 2018 n. 2774 aveva a sua volta affrontato il problema del termine di prescrizione degli oneri condominiali, distinguendo tra spese condominiali ordinarie e straordinarie.

Va ricordato l'orientamento della Corte di Cassazione, secondo cui "le spese condominiali hanno natura periodica, sicché il relativo credito è soggetto a prescrizione quinquennale ex art. 2948 n. 4, c.c., con decorrenza dalla delibera di approvazione del rendiconto e dello stato di riparto, costituente il titolo nei confronti del singolo condomino" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4489 del 25/02/2014).

Questo principio vale per le spese ordinarie, di carattere ricorrente, mentre per quelle straordinarie si applica il criterio della prescrizione decennale ordinaria, stante la loro diversa natura.

Nel condominio parziale le decisioni sono adottate dall'assemblea di coloro che ne traggono utilità e non occorre la costituzione di uno specifico condominio parziale (fattispecie in tema di comunione box)

Tribunale di Roma, sentenza 17 giugno 2020, n. 8715

La fattispecie del condominio parziale ha maturato un assetto disciplinare che, partendo dalla scarna disposizione dell'art.1123 co.3 c.c., si è arricchito delle acquisizioni maturate dalla giurisprudenza nel corso degli anni.

Il condominio parziale, che non ha rilevanza nelle vicende "esterne" del condominio assume rilevanza esclusivamente interna quando si tratta di deliberare riguardo a cose, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato (o gruppo di fabbricati). In tale ipotesi, il "quorum", costitutivo e deliberativo, dell'assemblea nel cui ordine del giorno risultino capi afferenti alla comunione di determinati beni o servizi limitati solo ad alcuni condomini, deve essere calcolato con esclusivo riferimento a costoro ed alle unità immobiliari direttamente interessate. Ne deriva che non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi, agli impianti, da parte di coloro che non ne hanno la titolarità.

La pronuncia riguarda, nel merito, le travagliate vicende della attribuzione delle spese della comunione parziale dei box, che originariamente si erano costituiti in un apposito "condominio box" poi dichiarato illegittimo.

Secondo la pronuncia in esame il condominio parziale risponde all'esigenza di assegnare le decisioni inerenti all'amministrazione di alcune cose comuni, che possono fornire utilità solo ad una parte dei condòmini, solo a questi ultimi, i quali, ai sensi dell'art.1123 co.3 c.c., devono sostenerne i costi, in ossequio al principio di giustizia per cui i poteri gestionali spettano a chi paga. Il condominio parziale non esige un fatto o atto costitutivo a sé, ma insorge *ope legis*, in presenza della condizione materiale o funzionale giuridicamente rile-

vante, finendo per coesistere nell'edificio con la più vasta organizzazione configurata dal condominio (vedasi Cass.17-6-2016 n.12641).

In altri termini, non vi è alcuna necessità di costituire il c.d. "condominio box", ma è sufficiente attribuire le spese del bene in comunione parziale a coloro che ne fruiscono, mantenendo l'unicità dell'amministrazione e senza.

Il Tribunale di Roma conferma ulteriormente il criterio di cassa per la redazione del rendiconto condominiale

Tribunale di Roma, sentenza 9 luglio 2020, n. 10015

La pronuncia in commento segue l'orientamento già delineato dai giudici del Tribunale di Roma in tema di criteri di redazione del consuntivo condominiale, anche alla luce della giurisprudenza della Corte di Cassazione 08-06-2020 n.10844 (commentata nel precedente numero di Dossier).

Secondo la pronuncia in commento, il bilancio, o meglio, il conto consuntivo della gestione finanziaria condominiale non deve essere strutturato in base al principio della competenza, bensì a quello di cassa: l'inserimento della spesa deve pertanto essere annotato in base alla data dell'effettivo pagamento, così come l'inserimento dell'entrata deve essere annotato in base alla data dell'effettiva corresponsione. La mancata applicazione del criterio di cassa è idonea ad inficiare, sotto il profilo della chiarezza, dalla quale non si può prescindere, il bilancio. In particolare, non rendendo intelligibili 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.

Le norme sullo scioglimento del condominio si applicano anche nel caso di condominio complesso o supercondominio

Corte di Appello Milano, 20 luglio 2020 n.1886

La controversia origina dalla opposizione a decreto ingiuntivo promossa da una società, che in giudizio sostiene di non essere più condòmina del condominio intimante, in seguito allo scioglimento dell'originario condominio, composto di più palazzine.

Risulta infatti che nel 2002 l'originario unico condominio, composto di due corpi di fabbrica distinti, si era sciolto in due condomini separati, anche se la delibera di scioglimento aveva avuto una attuazione solo parziale e non completa: nella specie era infatti rimasto in comune il servizio di approvvigionamento idrico, del quale l'opponente aveva continuato a fruire.

La Corte di Appello di Milano, confermando la decisione di primo grado, ha rigettato l'appello, rilevando che in mancanza dell'effettivo distacco dell'impianto idrico per l'incompleta attuazione della delibera, non può ritenersi realizzata la separazione degli immobili del condominio, almeno relativamente a detto impianto, in quanto ancora comune alle due palazzine e fruito anche dalla società appellante.

La Corte di Appello ripercorre quindi le acquisizioni maturate in giurisprudenza e così motiva la propria decisione. In tema di condominio negli edifici, a norma degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., lo scioglimento del condominio di un edificio o di un gruppo di edifici, appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi, in tanto può dare luogo alla costituzione di condominii separati, in quanto l'immobile o gli immobili oggetto del condominio originario, possano dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, quand'anche restino in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c. Il tenore della norma, riferito all'espressione "edifici autonomi" esclude di per sé che il risultato della separazione si concretizzi in un'autonomia meramente amministrativa, giacché, più che ad un concetto di gestione, il termine "edificio" va riferito ad una costruzione, la quale, per dare luogo alla costituzione di più condominii, deve essere suscettibile di divisione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere amministrativo. È pur vero che l'istituzione di nuovi condominii non è impedita dalla permanenza, in comune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c., la cui disciplina d'uso, però, dovrà formare oggetto di particolare regolamentazione riferita alle spese ed agli oneri relativi, come in ipotesi di un condominio parziale o anche addirittura di un supercondominio (dato che ai fini della sua costituzione non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, essendo sufficiente che i singoli edifici abbiano, materialmente, in comune alcuni beni, servizi, impianti ricompresi nell'ambito di applicazione dell'art. 1117 c.c. in quanto legati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno degli stabili) spettando, di conseguenza, a ciascuno dei condomini dei singoli immobili, la titolarità pro quota su tali parti comuni e l'obbligo di pagare gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione.

■

* Consulente legale ANACI Roma