

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

L'amministratore del condominio è legittimato passivo nelle cause circa la revisione delle tabelle millesimali approvate a maggioranza.

Cassazione ordinanza 04 febbraio 2021 n.2635

Il Supremo Collegio affronta nuovamente il tema della revisione delle tabelle millesimali, distinguendo l'ipotesi in cui queste abbiano natura convenzionale, per la quale si impone il litisconsorzio di tutti i condòmini, dall'ipotesi in cui invece le tabelle rispecchino i valori e i criteri di legge, nel qual caso la legittimazione spetta al solo amministratore.

Una condòmina impugnava il deliberato dell'assemblea che le attribuiva una quota millesimale ritenuta illegittima.

Al rigetto della domanda in primo grado conseguiva una pronuncia della Corte di Appello che, rigettando l'impugnazione, rinviava per il resto la causa al Tribunale per disporre l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condòmini, ritenendo che la domanda contenesse anche una richiesta di revisione delle tabelle millesimali.

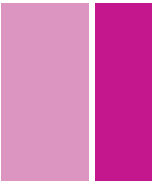
La condòmina proponeva quindi ricorso per Cassazione lamentando la violazione dell'art.69 d.a.c.c., introdotto dalla legge 220/2012 in rapporto alla legittimazione processuale dell'amministratore condominiale come delineata dall'art.1131 c.c.

Premesso che la vicenda risale ad epoca antecedente la c.d. riforma del condominio, nell'ordinanza in commento la Corte ritiene comunque applicabile il principio poi recepito nel 2013 dalla formulazione dell'art.69 d.a.c.c., desumendolo ugualmente dall'interpretazione offerta da Cass.SS.UU. 09-08-2010 n.18477.

In quella importantissima pronuncia, infatti, le Sezioni Unite hanno chiarito che l'approvazione delle tabelle millesimali, o la loro revisione, non deve essere deliberato con il consenso unanime dei condòmini, bastando la maggioranza qualificata di cui al'art.1136 co.2 c.c.

E ciò perchè spese comuni trarrebbero origine direttamente dalla legge e non verrebbero determinate da un negozio costitutivo fra i condòmini.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



La delibera di approvazione-modificazione delle tabelle millesimali non sarebbe quindi una delibera costitutiva (di carattere contrattuale), ma avrebbe semplicemente un valore dichiarativo di rapporti preesistenti e pertanto necessiterebbe della sola maggioranza assoluta, quale appunto quella indicata, purchè tale approvazione sia meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge.

Il discorso è diverso quando, in considerazione della derogabilità dei criteri di ripartizione consentita dalla stessa legge all'art.1123 c.c., le parti abbiano inteso stipulare una diversa convenzione contenuta nel regolamento condominiale (detto, appunto, di natura contrattuale) o in una delibera totalitaria dell'assemblea. In tal caso si impone, a pena di nullità, l'approvazione unanime da parte di tutti i partecipanti al condominio per quelle delibere dell'assemblea condominiale con le quali siano stabiliti criteri di ripartizione delle spese derogativi della disciplina dell'art.1123 c.c. o di precedenti criteri precedentemente fissati in un regolamento contrattuale.

Così chiarito che la revisione delle tabelle millesimali è oggetto di delibera maggioritaria dell'assemblea, la legittimazione passiva nel relativo giudizio spetta pacificamente all'amministratore, non essendovi alcun ostacolo alla sua attribuzione conformemente al disposto dell'art.1131 comma 2 c.c.

Poiché l'amministratore ha il potere-dovere di dare esecuzione alle delibere dell'assemblea (art.1130 cod.civ.) ha anche il connesso potere di difendere le deliberazioni in forza del disposto dell'art.1131 c.c.



L'amministratore revocato dall'assemblea senza giusta causa ha diritto al compenso e anche al risarcimento dei danni.

Cassazione, ordinanza 19 marzo 2021 n.7874

La pronuncia origina dalla domanda proposta da un'amministratrice revocata dall'assemblea in corso di mandato. Chiedeva l'amministratrice il saldo del proprio compenso annuale e il risarcimento del danno per l'immotivata revoca.

In gradi appello era stato infatti riconosciuto alla ricorrente solo il saldo del proprio compenso ma non anche il risarcimento del danno.

La Corte, investita della doglianza, ritiene che al contratto tipico di mandato ad amministrare, disciplinato sostanzialmente dagli artt.1129, 1130 e 1131 c.c. non possano applicarsi le norme sul contratto di prestazione d'opera intellettuale (art.2237 c.c.), in forza delle quali il professionista revocato dal cliente ha diritto solo al compenso per l'opera fino ad allora prestata.

Per l'ordinanza in commento la peculiarità e tipicità del contratto di mandato ad amministrare ne fanno un contratto a sé stante che, richiedendo determinati requisiti ex art.71-bis d.a.c.c., rientra piuttosto nell'ambito delle professioni non organizzate in ordini o collegi disciplinate dalla legge 4/2013.

Al di là delle strette e specifiche previsioni del Codice civile, al contratto di mandato ad amministrare sono applicabili in via residuale le norme dello stesso Codice in tema di contratto di mandato.

La Corte, richiamandosi alla precedente pronuncia delle Sezioni Unite 29-10-2004 n.20957 che ritiene che la revoca *ad nutum* confermi il carattere fiduciario del mandato, conferma il principio che l'amministratore revocato in corso di mandato, ha diritto non solo al soddisfacimento di propri eventuali crediti, ma anche al risarcimento del danno salvo che ricorra un'ipotesi di revoca per giusta causa.

L'ipotesi della "giusta causa" è sostanzialmente e indicativamente ravvisabile fra quelle previste dall'art.1129 c.c. per giustificare la revoca giudiziale dell'incarico.

Va però avvertito che l'art.1129 c.c., nel prevedere possibili cause di revoca giudiziale non svolge una indicazione tipizzata e tassativa, ben potendo le motivazioni di una revoca fondarsi anche su altre articolate motivazioni.

Il criterio dell'art.1126 c.c. per la divisione delle spese di manutenzione del lastrico solare esclusivo si applica solo ai lastrici posti sulla sommità dell'edificio.

Corte di Appello di Roma, Sent.24 febbraio 2021 n. 1792

La vicenda origina dalla impugnazione della delibera condominiale che approva la divisione della spesa di manutenzione di un terrazzo esclusivo utilizzando il criterio di cui all'art.1125 c.c., poiché il terrazzo, posto al piano rialzato copre solo un piano e non costituisce copertura dell'edificio.

La proprietà sostiene invece che si debba applicare il criterio di cui all'art.1126 c.c. La domanda di annullamento della delibera viene accolta dal Tribunale di Roma, che ritiene che il terrazzo sia comunque assimilabile ad un lastrico in uso esclusivo al quale deve applicarsi il criterio di cui all'art.1126 c.c., con conseguente attribuzione di un terzo della spesa a chi ne ha l'uso esclusivo e dei rimanenti due terzi alle unità immobiliari che ne ricevono copertura.

Gravata in appello la sentenza di primo grado, si tratta di decidere quale sia il criterio da applicare per la corretta attribuzione delle spese di riparazione di un terrazzo esclusivo posto al piano rialzato dell'edificio.

La Corte di Appello di Roma ribalta la decisione di primo grado.

Partendo da una analisi degli arresti giurisprudenziali in tema di definizione del lastrico solare esclusivo, ritiene la Corte che il criterio di cui all'art.1126 c.c. sia applicabile solo ai terrazzi posti alla sommità dell'edificio a copertura di tutte le unità immobiliari o di parte di esse, avendo in tal caso la stessa funzione dei lastrici solari comuni aventi funzione di copertura dell'edificio.

Ne discende, secondo la Sentenza in commento, che la terrazza a livello per cui è causa, posta al piano rialzato dell'edificio non rivesta la funzione di copertura di unità sottostanti presupposta dall'art.1126 c.c. in ragione della *utilitas* collettiva, essendo posta a copertura solo di due box.

Sussistono allora i presupposti, secondo la sentenza in rassegna, per l'applicazione del criterio di cui all'art.1125 c.c., che attribuisce metà della spesa al proprietario del terrazzo e l'altra metà alle unità sottostanti.



Ne consegue quindi l'accoglimento dell'appello e la conferma della validità della delibera impugnata.

Va osservato che secondo un orientamento giurisprudenziale consolidato (vedasi fra le altre Cass.20-06-2019 n.16625), la responsabilità concorrente del condominio con il titolare dell'uso esclusivo di un lastrico solare o di una terrazza a livello, per i danni da infiltrazione nell'appartamento sottostante, in base ai criteri di cui all'art.1126 c.c., presuppone che il lastrico o la terrazza - indipendentemente dalla sua proprietà o dal suo uso esclusivo -, abbia connotati strutturali e funzionali di copertura del fabbricato, ovvero di più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a diversi proprietari (Cass. SS.UU. n. 9449/2016). Solo in tale ipotesi, è configurabile l'obbligo del condominio di concorrere al risarcimento dei danni da infiltrazioni provocate dal lastrico solare esclusivo che non sia comune, ex art.1117 c.c., a tutti i condomini, essendo correlato all'accertamento in concreto di tale funzione di copertura dell'intero edificio, o della parte di esso cui il bene serve, in quanto superficie terminale del fabbricato.

L'installazione di un ascensore nel condominio è sempre possibile, trattandosi di intervento per abbattere le barriere architettoniche

Corte di Cassazione, 04 febbraio 2021 n.2636

La vicenda portata all'attenzione della Corte di Cassazione investe, fra gli altri, alcuni profili processuali particolarmente complessi che qui non vengono accennati.

Nel merito la controversia muove dalla impugnazione di una delibera condominiale che riteneva di revocare quanto deliberato nelle sei precedenti decisioni dell'assemblea in merito alla installazione di un impianto di ascensore nel condominio.

In sostanza l'assemblea, esaminava per ben sei volte sempre positivamente la documentazione tecnica e amministrativa via via formatasi sull'argomento in discussione, anche alla luce delle possibilità concesse dalla legge 13/1989 in tema di eliminazione delle barriere architettoniche. Nell'ultima delibera, quella impugnata, l'assemblea ritornava invece sui propri passi in quanto sarebbe mancato, fra i documenti già raccolti, il progetto esecutivo dell'impianto.

Impugnata dagli interessati tale ultima delibera preclusiva, la Corte di Appello, al pari del Tribunale in prime cure, aveva ritenuto nulla la delibera impugnata perché la revoca delle precedenti decisioni era sostanzialmente immotivata.

Ricorrono in Cassazione due condòmini sostenendo che la Corte di Appello di Napoli sarebbe indebitamente entrata nel merito delle valutazioni di opportunità riservata all'assemblea.

In realtà la Corte di Appello aveva ritenuto che il ripensamento dell'ultima delibera non potesse essere giustificato, atteso che i condòmini promotori dell'installazione avevano già conseguito una "autorizzazione" ad installare l'im-

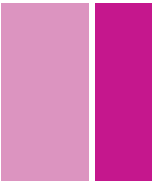
pianto, sussistendo i presupposti della legge 13/1989 e nel rispetto dei limiti di cui all'art.1120 c.c., e non essendo intervenuti fatti nuovi che giustificassero la decisione negativa.

La Corte precisa in motivazione che l'assemblea ha certamente il potere di deliberare nell'interesse collettivo, le modalità di utilizzazione dei beni comuni, nella specie ai fini di autorizzare l'installazione di una ascensore in aree condominiali, come ha anche il potere di revocare le proprie precedenti deliberazioni, ancorchè mai impugnate, ed ha anche il potere di stabilirne liberamente gli effetti, ad esempio rivalutando la corrispondenza dell'innovazione ai limiti di cui agli artt.1120 e 1121 c.c.

In particolare, prosegue l'ordinanza, l'assemblea può approvare l'installazione di un ascensore sulle parti comuni per eliminare le barriere architettoniche conformemente alla legge 13/1989 con la maggioranza agevolata di cui all'art.1136 c.2 c.c.; oppure, in caso di rifiuto o inerzia del condominio, l'innovazione può essere realizzata dai singoli interessati a proprie spese.

La eventuale "autorizzazione" concessa dall'assemblea ad apportare tale modifica su iniziativa dei soli condòmini richiedenti e sulla base di uno specifico progetto assume allora *"il valore di mero riconoscimento dell'attuale inesistenza di un contrario interesse o di concrete pretese da parte degli altri condòmini a questo tipo di utilizzazione delle parti comuni"*. Tuttavia, prosegue la Corte nel provvedimento in rassegna, tale delibera autorizzativa della realizzazione dell'impianto *"non può ritenersi perciò simmetricamente produttiva di un autonomo diritto acquisito dai condòmini o da terzi [...] rimanendo così revocabile dalla medesima assemblea sulla base di una rivalutazione di dati e apprezzamenti rivolti alla realizzazione degli interessi comuni e alla buona gestione dell'amministrazione"*.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



E' vero che è precluso al giudice l'esame del merito e della congruità della decisione assembleare, salvo che l'indagine sia volta a verificare che l'apprezzamento dei condòmini sia affetto da eccesso di potere, con conseguente grave pregiudizio per la cosa comune.

Ne conclude l'ordinanza per l'insufficienza della decisione della Corte di Appello che si è limitata a ritenere invalida la delibera di revoca delle precedenti decisioni positive, poiché si sarebbe in realtà dovuto verificare se la delibera impugnata fosse di per sé conforme alla legge o al regolamento, ovvero accertare se l'impianto di ascensore, nonostante la contraria delibera, poteva essere installato dai richiedenti con l'osservanza dei limiti previsti dagli artt.1120 e 1121 c.c.

Il decreto ingiuntivo per la riscossione degli oneri condominiali è esecutivo solo se è approvata la ripartizione della spesa, in caso contrario il credito è tutelato da altri rimedi

Corte di Cassazione 19 marzo 2021 n.7876

La vicenda in fatto è questa.

Un condòmino proponeva opposizione al decreto ingiuntivo che gli intimava di pagare determinati oneri condominiali per spese straordinarie sostenendo che il decreto ingiuntivo non potesse essere concesso per azionare il credito in pendenza di altra causa nei confronti della ditta appaltatrice.

L'opposizione veniva rigettata in entrambi i gradi di merito.

In Cassazione il ricorrente evidenziava poi che il decreto ingiuntivo risaliva al 2008 mentre l'approvazione della ripartizione di spesa era avvenuta l'anno successivo.

La Corte, nel rigettare il ricorso, fissa alcuni principi.

Il credito del condominio per i lavori di manutenzione straordinaria è sufficientemente dimostrato in giudizio con la produzione del verbale di approvazione della spesa e relativi documenti.

La delibera costituisce infatti titolo sufficiente del credito del condominio e legittima l'emissione del decreto ingiuntivo.

Pertanto, osserva la Corte, la delibera dell'assemblea che approva un intervento di manutenzione straordinaria sulle parti comuni, ha la duplice valenza di approvare la spesa riconoscendone la necessità e di ripartirne l'ammontare in funzione della quota millesimale di ciascun partecipante.

Se la delibera ha natura costitutiva dell'intervento la ripartizione della spesa ha un valore meramente dichiarativo in quanto serve ad esprimere in termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore secondo i criteri di calcolo indicati dalla legge.

L'approvazione assembleare dello stato di riparto è semmai condizione essenziale per ottenere la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo.

Laddove manchi tale approvazione della ripartizione l'amministratore del condominio non è sfornito del potere di agire, ma può ottenere il pagamento mediante un'azione ordinaria oppure mediante un decreto ingiuntivo non esecutivo.

D'altronde – osserva la Corte – se il giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo ha riguardo all'intera situazione giuridica controversa, è al momento della decisione che il giudice deve verificare se sussistano i presupposti di fatto e diritto per l'accoglimento (o il rigetto) della domanda dell'opponente condòmino.

Nella specie, allora, non ha consistenza l'obiezione del condòmino per la quale l'approvazione della ripartizione sarebbe intervenuta solo in epoca successiva alla concessione del decreto ingiuntivo, nemmeno essendo in discussione l'approvazione della spesa per l'intervento manutentivo.

■

* Consulente legale ANACI Roma