

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Le Sezioni Unite della Cassazione si sono pronunciate sulla impugnazione della delibera dell'assemblea in sede di opposizione al decreto ingiuntivo per oneri condominiali.

Corte di Cassazione Sezioni Unite, Sentenza 14-04-2021 n.9839

Come si ricorderà, (Dossier novembre-dicembre 2019) con ordinanza interlocutoria del 01-10-2019 n.24476, la Seconda Sezione (Presidente Dr. F. Manna, Relatore Dr. Antonio Scarpa) ha sollecitato l'assegnazione alle Sezioni Unite di tre questioni, oggetto di contrasto, e precisamente: **a)** quale sia il regime dell'invalidità afferente la delibera con cui l'assemblea ripartisca gli oneri condominiali in violazione dei criteri normativi o regolamentari di suddivisione delle spese; **b)** se, nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali, il limite alla rilevabilità, anche d'ufficio, dell'invalidità delle sottostanti delibere debba, o meno, operare, allorché si tratti di vizi implicanti la loro nullità; **c)** se il rigetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiali sia idoneo alla formazione del giudicato implicito sull'assenza di cause di nullità delibera sottostante.

Nel mese di aprile 2021 con la Sentenza in epigrafe, le Sezioni Unite della Corte di Cassazione si sono pronunciate enunciando i principi di diritto che seguono.

Sulla eccezione di nullità o di annullabilità della delibera assembleare in sede di opposizione al decreto ingiuntivo.

- «Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice può sindacare sia la nullità, dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio, della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta in via di azione - mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione in opposizione - ai sensi dell'art. 1137, secondo comma, c.c., nel termine perentorio ivi previsto, e non in via di eccezione»; -

«Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali, l'eccezione con la quale l'opponente deduca l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, senza chiedere una pronuncia di annullamento di tale deliberazione, è inammissibile e tale inammissibilità va rilevata e dichiarata d'ufficio dal giudice».

In sostanza in sede di opposizione a decreto ingiuntivo si può eccepire la sola nullità della delibera (rilevabile anche di ufficio dal Giudice) posta a base del decreto ingiuntivo, mentre i vizi di annullabilità possono essere fatti valere, a pena di inammissibilità, solo in via di azione con apposita domanda riconvenzionale, da formulare nella stessa citazione in opposizione a decreto ingiuntivo purchè non siano decorsi i termini di cui all'art.1137 c.c.

Ciò implica che l'opponente (al quale vengono intimati oneri condominiali con il decreto ingiuntivo) potrà impugnare per annullabilità la delibera dell'assemblea solo se il decreto ingiuntivo gli venga notificato a breve termine dalla delibera dell'assemblea o dalla comunicazione del relativo verbale.

È pertanto essenziale che l'amministratore invii al più presto copia del verbale ai condòmini assenti in assemblea, ai fini del decorso del termine per impugnare la deliberazione che in ipotesi sia ritenuta invalida dall'interessato.

Sulla eccezione di nullità della deroga ai criteri di ripartizione della spesa. Le Sezioni Unite precisano il concetto di nullità della delibera dell'assemblea.

- *«In tema di condominio negli edifici, sono affette da nullità, deducibile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, le deliberazioni dell'assemblea dei condomini che mancano ab origine degli elementi costitutivi essenziali, quelle che hanno un oggetto impossibile in senso materiale o in senso giuridico - dando luogo, in questo secondo caso, ad un "difetto assoluto di attribuzioni" - e quelle che hanno un contenuto illecito, ossia contrario a "norme imperative" o all'ordine pubblico" o al "buon costume"; al di fuori di tali ipotesi, le deliberazioni assembleari adottate in violazione di norme di legge o del regolamento condominiale sono semplicemente annullabili e l'azione di annullamento deve essere esercitata nei modi e nel termine di cui all'art. 1137 c.c.»;*

- *«In tema di deliberazioni dell'assemblea condominiale, sono nulle le deliberazioni con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea previste dall'art. 1135, numeri 2) e 3), c.c. e che è sottratta al metodo maggioritario; sono, invece, meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate senza modificare i criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione, ma in violazione degli stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio delle dette attribuzioni assembleari, che non sono contrarie a norme imperative, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza previsto dall'art. 1137, secondo comma, c.c.».*

Su tale argomento il ragionamento delle Sezioni Unite origina dalla ormai storica Sentenza n.4806/2005, che a suo tempo aveva delineato il confine fra nullità e annullabilità. Nella sentenza in commento viene poi specificato, in primo luogo, che le delibere nulle sono quelle affette da difetto di attribuzione o quelle contrarie alle norme imperative, all'ordine pubblico o al buon costume. Al di fuori di tali ipotesi le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento sono annullabili e vanno impugnate nel termine di decadenza breve di cui all'art.1137 c.c.

Nella specifica materia della ripartizione delle spese, le Sezioni Unite precisano che sono nulle le delibere che a sola maggioranza modificano stabilmente il criterio generale di ripartizione previsto dalla legge o dal regolamento, trattandosi di materia che esula dalle attribuzioni dell'assemblea. Sono invece annullabili le deliberazioni che hanno ad oggetto la ripartizione in concreto della spesa in violazione dei criteri di legge o di regolamento (ad esempio, fra molti, utilizzando una tabella diversa o derogando al criterio per quella sola spesa).

È nulla la delibera dell'assemblea che impedisce al condòmino di installare un ascensore a proprie spese, poiché incide sui diritti individuali.

Tribunale di Roma, 22 marzo 2021 n.4953

La vicenda trae origine dall'impugnazione della delibera dell'assemblea condominiale che impediva alla condòmina di installare un ascensore esterno al condominio per il superamento delle barriere architettoniche esistenti nello stabile. La condòmina impugnante aveva l'esigenza di installare l'ascensore a proprie spese per eliminare le barriere architettoniche dello stabile che impedivano alla anziana madre convivente di spostarsi per ricevere cure mediche. L'assemblea, alla quale la condòmina aveva presentato idonea documentazione tecnica, aveva negato l'installazione senza adeguata motivazione.

Il Giudice, rilevato che la normativa in tema di eliminazione delle barriere architettoniche (vedasi anche le novità del decreto Semplificazioni – art.10 co.3 DL 77/2020) ha ritenuto che ciascun partecipante al condominio può realizzare, a proprie spese, ogni opera di cui alla Legge n. 13/1989 e DL 19-05-2020 servendosi dei beni comuni nel rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c. In materia di abbattimento delle barriere architettoniche, definite come ostacoli fisici che limitano o impediscono gli spostamenti e la fruizione dei servizi soprattutto in favore dei portatori di handicap, la nuova normativa ha reso più agevole la realizzazione delle opere necessarie prevedendo sostanzialmente l'unico limite al pregiudizio della stabilità e sicurezza del fabbricato ed alla tutela del pari diritto che ciascun condòmino esercita sulle cose comuni ex art. 1102 c.c. Il Tribunale di Roma ha quindi ritenuto nulla la delibera, in quanto incidente sul diritto del singolo di usare la cosa comune in modo più intenso, ma sempre nel rispetto del limite del pari utilizzo.

È nulla la delibera di nomina dell'amministratore priva dell'accettazione e della dettagliata precisazione del compenso. È altresì nulla la nomina dell'amministratore in mancanza della formazione periodica di cui al DM140/2014

Tribunale di Trapani, 04 luglio 2021

Con una lucida disamina della controversia, il Tribunale di Trapani ha accolto l'impugnazione della delibera assembleare che aveva nominato amministratrice del condominio una dottoressa commercialista, la quale, in esito alla designazione, non solo non aveva specificato analiticamente il proprio compenso, ma aveva sostenuto che l'assolvimento dell'onere formativo previsto dall'art.71 bis disp.att.c.c. poteva coincidere con quello di formazione periodica dei commercialisti.

Quanto al primo vizio della nomina, l'assenza di specificazione del compenso, il Giudice siciliano premette che l'attività dell'amministratore è regolata dal contratto di mandato che si conclude secondo lo schema della proposta e dell'accettazione cui si aggiunge una serie di norme stabilite non solo per garantire maggiore trasparenza e chiarezza ma anche per fissare requisiti di onorabilità e di qualificazione professionale, a tutela dei condomini, introdotte dal legislatore con la legge n. 220/2012.

Ai sensi dell'art.1129 comma 14 c.c. *"l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta"*. Alla assenza di specificazione analitica del compenso consegue la nullità della nomina e quindi la nullità della delibera. Secondo il Tribunale di Trapani la norma mira infatti a garantire la massima trasparenza per i condomini, in modo da renderli edotti delle singole voci di cui si compone l'emolumento dell'organo gestorio al momento del conferimento del mandato. La delibera impugnata riporta invece solo la mera indicazione della somma complessiva che, anche ove si possa ritenere che sia un importo onnicomprensivo, non soddisfa l'esigenza di chiarezza documentale, trasparenza e formalità imposta dal meccanismo di nomina ed accettazione individuati dal novellato art. 1129 c.c., meccanismo che non può prescindere da un atto formale dal quale risulti l'espressa e analitica indicazione del compenso (Trib. Massa 6-11-2017).

Specifica poi il Tribunale, che il preventivo del compenso, pur generico ed insufficiente, risalente a molti anni prima e riportante il medesimo compenso sempre approvato in precedenza, non risulta richiamato nella delibera e non rappresenta quell'assunzione di obbligo negoziale da parte dell'amministratore in ordine al corrispettivo che nell'impianto della legge appare indispensabile, a tutela della posizione contrattuale del mandante e dei condomini.

Quanto al secondo vizio lamentato dall'impugnante, la prova, peraltro tardivamente fornita che l'amministratrice sarebbe in regola con gli obblighi formativi non può essere data dall'attestazione di superamento della formazione periodica dei commercialisti.

Mancando quindi una prova dell'assolvimento dello specifico obbligo formativo dell'amministratore di condominio la delibera deve essere ritenuta

nulla. Osserva infatti il Giudice siciliano che l'art. 71 bis disp.att. c.c. in cui vengono fissati i requisiti di onorabilità e di qualificazione professionale del soggetto che l'assemblea sceglie come amministratore di condominio rileva come norma di ordine pubblico poiché incide su interessi generali della collettività, essendo preordinata ad assicurare ai condomini edilizi amministratori meritevoli di fiducia e provvisti di capacità ed esperienza, ciò per esigenze di indubbio rilievo pubblicistico. Ritiene il Giudice che la mancata frequentazione del corso di aggiornamento ai sensi del Dm 140/2014 rende nulla la nomina dell'amministratore di condominio (Cfr Corte d'appello di Bari - sez. VI civ. - sentenza del 27-01-2021 e Tribunale di Padova sentenza 24 marzo 2017, n. 818), con ciò aderendo all'indirizzo interpretativo espresso dalla giurisprudenza di legittimità in tema di prescrizioni legali dirette a fissare i requisiti di comprovata capacità professionale dell'incaricato (cfr. Cass.senenza n. 16281 del 3 agosto 2005).

L'amministratore revocato senza giusta causa prima della fine del mandato ha diritto al compenso e anche al risarcimento dei danni

Corte di Cassazione, ordinanza 19-03-2021 n.7874

La Suprema Corte ha stabilito che in caso di revoca dell'amministratore di condominio prima della scadenza del termine previsto nell'atto di nomina, egli ha diritto, oltre che al soddisfacimento dei propri eventuali crediti, altresì al risarcimento dei danni, in applicazione dell'art. 1725, comma 1, c.c., salvo che sussista una giusta causa, indicativamente ravvisabile tra quelle che giustificano la revoca giudiziale dello stesso incarico.

Nella fase di merito il Giudice aveva accolto solo in parte la domanda dell'ex amministratrice del condominio, che, revocata in corso di mandato senza una giusta causa, aveva reclamato dal condominio la parte rimanente del compenso ed altresì il risarcimento dei danni. Riteneva infatti il Giudice non spettante il risarcimento del danno, ai sensi dell'art. 1725 c.c., essendo questa norma inapplicabile al recesso in materia di professioni intellettuali, disciplinato, piuttosto, dall'art. 2237 c.c.

La Corte di Cassazione va in diverso avviso e accoglie il ricorso dell'amministratrice. Il contratto tipico di amministrazione di condominio, il cui contenuto è essenzialmente dettato negli artt. 1129, 1130 e 1131 c.c., non costituisce prestazione d'opera intellettuale, e non è perciò soggetto alle norme che il codice civile prevede per il relativo contratto, atteso che l'esercizio di tale attività non è subordinata - come richiesto dall'art. 2229 c.c., all'iscrizione in apposito albo o elenco; piuttosto la legge, dall'entrata in vigore dell'art. 71-bis disp. att. c.c., introdotto dalla L. n. 220 del 2012, richiede il possesso di determinati requisiti di professionalità e onorabilità, e rientra, piuttosto, nell'ambito delle professioni non ordinistiche, di cui alla L. 14 gennaio 2013, n. 4.

Nella pronuncia in commento la Corte precisa che in base alla prevalente giurisprudenza e all'indicazione normativa dettata dall'art. 1129 c.c., penultimo comma al contratto di amministrazione di condominio, al di là dello statuto dei poteri e degli obblighi esplicitamente dettato negli artt. 1129, 1130 e 1131 c.c., può trovare residuale applicazione la disciplina in tema di contratto di mandato (si vedano, tra le tante, Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20137; Cass. Sez. 2, 18/04/2014, n. 9082; Cass. Sez. 2, 27/06/2011, n. 14197).

Stante la possibilità di applicazione delle norme in tema di mandato, l'amministratore ha diritto, oltre che al soddisfacimento dei propri eventuali crediti, altresì al risarcimento dei danni, proprio in applicazione dell'art. 1725 c.c., comma 1, salvo che ricorra a fondamento della medesima revoca una giusta causa, indicativamente ravvisabile tra quelle che giustificano la revoca giudiziale dello stesso incarico.

Sottolinea infatti la Corte che l'art. 1129 c.c., si preoccupa unicamente di far salvo il potere di revoca dell'assemblea, senza tuttavia regolarne gli effetti, il che permette di far uso di quelle norme analoghe che, a proposito della revoca *ante tempus*, differenziano le conseguenze avendo riguardo alla sussistenza, o meno, della giusta causa di recesso (art. 1725 c.c., comma 1, e anche art. 2383 c.c., comma 3).

Il condominio mantiene la responsabilità della cosa in custodia anche in caso di appalto di opere manutentive a soggetti terzi

Cassazione ordinanza 19 maggio 2021 n.13595

La fattispecie trattata da questa pronuncia riguarda la morte di una bambina nella piscina condominiale di uno stabile. La piscina era oggetto di lavori di manutenzione da parte della ditta appaltatrice.

I genitori della vittima, deceduta per essere rimasta incastrata nella griglia di aspirazione della piscina, risultata mal fissata al bocchettone di aspirazione, hanno chiamato in giudizio il condominio e la ditta appaltatrice della manutenzione per sentirli condannare al risarcimento del danno, in solido fra loro o nella misura di responsabilità ascrivibile a ciascuno.

Il condominio, in persona dell'amministratore, si difende affermando che l'affidamento della piscina alla ditta appaltatrice avrebbe interrotto il nesso di custodia del bene e conseguentemente sarebbe venuta meno ogni possibile responsabilità.

La Cassazione, al termine della controversia, ha statuito che in tema di danno causato da cose in custodia, l'obbligo di custodia del condominio ed i corrispondenti poteri di controllo e conservazione dell'amministratore non vengono meno allorquando siano appaltati a terzi lavori riguardanti le parti comuni dell'edificio condominiale. Di norma, infatti, ricorre in tal caso l'ipotesi della concustodia, sicché il condominio e l'amministratore sono responsabili del danno alla persona patito da uno dei condomini o da un terzo, derivante dalla cosa in custodia, anche laddove trattasi di insidia creata dall'impresa appaltatrice sempre che l'assemblea non ne affidi in tal caso ad altri la custodia (o la concustodia) ovvero che l'appaltatore non risulti posto in condizione di esclusivo custode, nel qual caso dell'eventuale danno a terzi ed ai condomini è solo quest'ultimo a rispondere.



* Consulente legale ANACI Roma