

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Sono nulle le delibere che modificano a maggioranza i criteri di ripartizione delle spese comuni, sono annullabili quelle che fissano in concreto una ripartizione difforme dai criteri stabiliti

Corte di Appello di Roma, 22 febbraio 2021 n.1378

La pronuncia trae origine dalla opposizione a decreto ingiuntivo proposta da una società condòmina (costruttrice dell'edificio), che lamentava che le delibere poste a base del provvedimento monitorio fossero fondate su illegittima modificazione dei criteri di spesa.

Nella fattispecie, l'approvazione del consuntivo aveva attribuito le spese pro quota anche alla società opponente che invece, secondo Regolamento contrattuale, era esonerata dal pagamento delle quote sulle unità invendute.

Poiché in primo grado il Tribunale accoglieva la domanda dell'opponente, revocando il decreto ingiuntivo, il Condominio intimante proponeva appello, ritenendo che in sede di opposizione al decreto ingiuntivo non potesse condursi una indagine su questioni attinenti la validità delle delibere, riservata invece alla sede della rituale impugnazione ex art.1137 cod.civ.

La Corte di Appello rigettava la domanda, precisando che la società opponente non solo si era opposta al decreto ingiuntivo, ma che aveva anche proposto domanda riconvenzionale per accertare la nullità della delibera che approvando il consuntivo modificava i criteri di attribuzione delle spese.

In tal senso non opera il limite alla rilevabilità, anche d'ufficio, della nullità della delibera in sede di opposizione al decreto ingiuntivo trattandosi di elemento costitutivo della pretesa.

Quanto eccepito in tema di illegittimità della delibera che aveva approvato la ripartizione delle spese, era riconducibile ad un'ipotesi di nullità. Del resto, il regolamento condominiale di tipo contrattuale era stato predisposto dalla ditta costruttrice (certamente abilitata a modificare i criteri normativi di riparto delle spese) e poi accettato dai condòmini con i singoli atti di acquisto delle loro unità abitative, divenendo ad ogni effetto una pattuizione contrattuale, modificabile unicamente con delibera unanime dell'intera compagine.

Da notare che tale pronuncia della Corte di appello di Roma, risalente al mese di febbraio 2021 è conforme all'indirizzo indicato, poche settimane più

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

tardi, dalla pronuncia delle Sezioni Unite della Cassazione 9839 del 14 aprile 2021.

Non è affetta da nullità la delibera di nomina dell'amministratore che non allega i documenti a comprova dell'aggiornamento professionale

Corte di Appello L'Aquila, 7 giugno 2021 n.862

Una condòmina impugnava una delibera assembleare lamentando la nullità della nomina dell'amministratore perché questi all'atto della nomina non aveva indicato e documentato il possesso dei requisiti di formazione e di onorabilità.

Affermava infatti l'attrice che il riferimento normativo dell'obbligo di allegazione appena indicato è individuato nell'art. 1129, comma 2, c.c. Secondo il quale *"all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata"*.

Il riferimento ai dati professionali sarebbe determinante dell'obbligo di produrre anche le certificazioni relative alla formazione iniziale e periodica.

La domanda, rigettata in primo grado, veniva riproposta in sede di appello.

La Corte di Appello di L'Aquila tuttavia, rigettava nuovamente, constatando che non esiste una specifica norma che imponga all'amministratore di documentare il proprio aggiornamento professionale in sede di nomina assembleare, posto che la norma dell'art.1129 si riferisce ad altri documenti.

La Corte di Appello di L'Aquila osserva infatti che il secondo comma dell'art.1129 cod.civ. *"nel quale non è comunque prevista la necessità di indicare la ricorrenza ovvero la permanenza dei requisiti di cui all'art.71 bis disp.att.cod.civ., non sanziona con la nullità l'omissione delle informazioni previste nella stessa disposizione"*.

Ne consegue che all'atto della nomina l'amministratore non è tenuto a comunicare o documentare i certificati di formazione iniziale o di aggiornamento, né i requisiti di onorabilità.

La mancanza di aggiornamento professionale continuo non legittima la revoca dell'amministratore nominato dall'assemblea.

Tribunale di Roma, Sez.Volontaria Giurisdizione 10 giugno 2021

Un gruppo di condòmini lamenta avanti il Tribunale di Roma che la propria amministratrice non ha seguito né il corso di formazione iniziale, né i successivi corsi di aggiornamento fin dal 2015 e per l'effetto ne chiede la revoca giudiziale.

Si difende l'amministratrice affermando che, avendo iniziato la propria attività nel 2001 è esonerata dal corso di formazione iniziale, mentre per i corsi di aggiornamento professionale l'art.71 bis d.a.c.c. prevede la decadenza dall'incarico e la revoca solo in caso di perdita dei requisiti di cui alle lettere a-b-c-d- e, mentre i requisiti di formazione di cui alle lettere f-g non sono contemplati.

Il Tribunale di Roma rigetta il ricorso con i seguenti rilievi:

in primo luogo la nomina già deliberata in assemblea deve essere semmai contestata con apposita impugnativa assembleare, non potendo il rimedio della revoca giudiziale costituire una sorta di rimedio sostitutivo alle decisioni già condivise dai condòmini;

In secondo luogo, il comportamento omissivo dell'amministratore non giustifica di per sé la revoca ex art.1129 cod.civ., atteso che alla condotta costituente negligenza grave deve anche corrispondere un danno significativo arrecato anche solo potenzialmente all'ordinato assetto gestorio del condominio. Nel caso di specie, osserva il Tribunale, se l'art.71 bis d.a.c.c. non contempla fra i casi di revoca la carenza della formazione periodica, è vero anche che l'amministratrice ha acquisito negli anni una solida esperienza e la carente formazione periodica non ha arrecato danno alla gestione del condominio, non avendolo esposto al rischio di essere gestito da un soggetto manifestamente inadeguato al compito.

Conclude il Tribunale, nel rigettare il ricorso, che la condotta dell'amministratrice, certamente censurabile, non legittima tuttavia la revoca e viene rimessa all'apprezzamento dei condòmini in sede di conferma.

È legittima la delibera che impiega i proventi attivi della gestione mediante compensazione con le quote dovute dai condòmini

Corte di Cassazione, 9 febbraio 2021 n.3043

La vicenda trae origine dall'impugnazione, da parte di una condòmina, delle delibere assembleari che, in sede di approvazione del consuntivo delle spese, decidono di utilizzare gli introiti derivanti dalla locazione della copertura dell'edificio mediante compensazione con gli oneri pro quota posti a carico dei condòmini per le spese della gestione.

La Corte di Cassazione rigetta il ricorso proposto avverso la sentenza della Corte di Appello di Roma.

Osserva infatti il Collegio che in tema di condominio negli edifici, non inficia la validità della deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto presentato dall'amministratore la circostanza che, in essa, si provveda all'impiego degli attivi di gestione, costituiti dai proventi che il condominio trae dalla locazione a terzi di parti comuni, al fine di ridurre, per parziale compensazione, l'importo totale delle spese da ripartire tra i singoli condòmini, con conseguente proporzionale incidenza sui conti individuali di questi ultimi e sulle quote dovute dagli stessi; tale decisione, infatti, espressione del potere discrezionale dell'assemblea, non pregiudica l'interesse dei condòmini alla corretta gestione del condominio, né il loro diritto patrimoniale all'accredito della

proporzionale somma, perché compensata dal corrispondente minore addebito degli oneri di contribuzione alle spese.

In sostanza, se il debito è 300 e l'introito è 150, il Condominio ben può, nella discrezionalità propria dell'assemblea, decidere di compensare le spese con le entrate, chiedendo al condòmino solo la residua quota di 150.

La Cassazione conferma e precisa il proprio indirizzo in tema di responsabilità per custodia nel caso di infiltrazioni da lastrico solare o terrazzo esclusivo.

Corte di Cassazione 14 giugno 2021 n.16741

In tema di condominio negli edifici, la responsabilità per danni da infiltrazioni prodotte dal lastrico solare o dal terrazzo di proprietà o di uso esclusivo è riconducibile nell'ambito dell'illecito extracontrattuale (aquiliano), sicché, in sede di azione risarcitoria, risultano chiare le diverse posizioni del titolare dell'uso esclusivo e del Condominio.

Il primo, colui che la l'uso esclusivo del bene, è tenuto agli obblighi di custodia, ex art. 2051 cod. civ., in quanto si trova in rapporto diretto con il bene potenzialmente dannoso, ove non sia sottoposto alla necessaria manutenzione.

Il secondo, il Condominio in persona del suo amministratore, è tenuto, ex artt. 1130, primo comma, n. 4, e 1135, primo comma, n. 4, cod. civ., a compiere gli atti conservativi e le opere di manutenzione straordinaria relativi alle parti comuni dell'edificio. Dalla attrazione del danno da infiltrazioni nell'ambito della responsabilità civile da custodia derivano, in sintesi, le seguenti conseguenze: a) innanzitutto, trovano applicazione le disposizioni che disciplinano la responsabilità extracontrattuale, prime fra tutte quelle relative alla prescrizione ed alla imputazione della responsabilità, dovendosi affermare che del danno provocato dalle infiltrazioni provenienti dal lastrico solare o dalla terrazza a livello risponde il proprietario o il titolare di diritto di uso esclusivo su detti beni al momento del verificarsi del danno; b) trova applicazione, altresì, la disposizione di cui all'art. 2055 cod. civ., in tema di responsabilità solidale, ben potendo il danneggiato agire sia nei confronti del singolo condòmino che del Condominio; la norma dell'art.2055 cod.civ., infatti opera un rafforzamento del credito, evitando al creditore di dover agire coattivamente contro tutti i debitori "pro quota", anche quando il danneggiato sia un condòmino, equiparato a tali effetti ad un terzo; c) trova, infine, applicazione l'intera disciplina dell'art. 2051 cod. civ., anche per i limiti all'esclusione della responsabilità del soggetto che ha la custodia del bene da cui è conseguito il danno, ove possa dimostrare che il danno è derivato dal manifestarsi di un caso fortuito. Va qui ricordato che si assimila al caso fortuito qualsiasi condotta che possa interrompere il nesso causale fra l'evento dannoso (le infiltrazioni) e la responsabilità del custode, ivi compreso il fatto del terzo o anche di colui che si assume danneggiato.

L'esercizio delle facoltà di godimento di cui all'art.1102 c.c. non può prescindere dal rispetto del decoro architettonico dell'edificio i cui limiti sono verificati dal Giudice*Corte di Cassazione 26 maggio 2021 n.14598*

La pronuncia in argomento si occupa della controversia attinente l'installazione di una canna fumaria in appoggio alla parete perimetrale dell'edificio, ma i principi sono applicabili ad ogni modificazione della cosa comune.

La Corte conferma, in tale occasione, il proprio recente indirizzo in tema di decoro architettonico, da rispettare anche nell'esercizio delle facoltà di cui all'art.1102 cod.civ., ritenendo, da un lato, che la violazione consista nella sensibile alterazione dell'insieme armonico dell'edificio, senza necessità che questo debba avere particolare pregio estetico; dall'altro, che nel pregiudizio al decoro sia insito anche un danno economico.

In particolare, osserva il Supremo Collegio, l'appoggio di una canna fumaria al muro comune perimetrale di un edificio condominiale individua una modifica della cosa comune che, seppur conforme alla destinazione della stessa, ciascun condomino può apportare a sue cure e spese, sempre che non impedisca l'altrui paritario uso, non rechi pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dell'edificio e non ne alteri il decoro architettonico; fenomeno quest'ultimo - che si verifica non già quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio. Neppure può attribuirsi alcuna influenza, ai fini della tutela prevista dall'articolo 1102 c.c., al grado di visibilità delle innovazioni contestate, in relazione ai diversi punti di osservazione dell'edificio, ovvero alla presenza di altre pregresse

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

modifiche non autorizzate (Cass. Sez. 2, 16/01/2007, n. 851). Ai fini della tutela del decoro architettonico dell'edificio condominiale, non occorre che il fabbricato abbia un particolare pregio artistico, ne' rileva che tale fisionomia sia stata gia' gravemente ed evidentemente compromessa da precedenti interventi sull'immobile (Cass. Sez. 2, 13/11/2020, n. 25790; Cass. Sez. 2, 19/06/2009, n. 14455; Cass. Sez. 2, 14/12/2005, n. 27551; Cass. Sez. 2, 30/08/2004, n. 17398). Neppure e' decisiva la diminuzione di valore economico correlata alla modifica, in quanto, ove, come nella specie, sia accertata una alterazione della fisionomia architettonica dell'edificio condominiale, per effetto della realizzazione di una canna fumaria apposta sulla facciata, il pregiudizio economico risulta conseguenza normalmente insita nella menomazione del decoro architettonico, che, costituendo una qualita' del fabbricato, e' tutelata - in quanto di per se' meritevole di salvaguardia - dalle norme che ne vietano l'alterazione (cosi' Cass. Sez. 2, 31/03/2006, n. 7625; Cass. Sez. 2, 24/03/2004, n. 5899; Cass. Sez. 2, 15/04/2002, n. 5417).

I principi sopra indicati dalla Cassazione sono peraltro espressi anche nella precedente pronuncia di Cass.25790/2020.

■

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

* Consulente legale ANACI Roma