

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo il procedimento di mediazione deve essere introdotto dal creditore opposto

Tribunale di Roma, 17 giugno 2021 n.10628

Il Tribunale di Roma, (V sezione, est. Ghiron) ha confermato l'indirizzo giurisprudenziale delineato dalla recente pronuncia delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione 19596/2020 (Dossier nov-dic. 2020) che individua il soggetto onerato della proposizione del procedimento di mediazione, nel caso di opposizione al decreto ingiuntivo ove il previo tentativo di accordo sia condizione di procedibilità dell'azione.

La Sentenza in rassegna ricorda che in tali giudizi l'obbligo di espletare la procedura di mediazione è differito ai sensi dell'art. 5 comma 4 lett. a) del D.Lgs.28/2010 "fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione". In altri termini la pronuncia giudiziale che statuisce in ordine alla concessione dell'esecutività dell'ingiunzione oppure in ordine alla sospensione della stessa, riattiva nel processo l'onere di presentare l'istanza per il procedimento di mediazione a pena di improcedibilità della domanda.

Su tale disposizione e sul conseguente onere che ne deriva in ordine alla proposizione dell'istanza sono maturati orientamenti interpretativi opposti. Secondo taluni l'improcedibilità conseguente alla mancata attivazione della procedura conciliativa colpirebbe la "domanda giudiziale" e, dunque, quella portata dal decreto ingiuntivo. Secondo altri, invece, essa colpirebbe l'opposizione e, pertanto, la formale richiesta della parte opponente (v. Cass. 3-12-2015 n. 24629).

In data 20-9-2020 la S.C. a Sezioni Unite con sentenza n. 19596/20, nel dirimere tale conflitto, ha affermato che l'onere di introdurre la mediazione incombe all'attore in senso sostanziale (l'opposto) con la conseguenza che la mancata verifica della condizione di procedibilità comporta il rigetto della domanda ed in particolare la revoca del decreto ingiuntivo.

Nel caso in esame, ancora pendente l'incertezza interpretativa poi risolta dalla Sezioni Unite, nessuna delle parti aveva introdotto il procedimento di mediazione.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Così, alla prima udienza parte opponente eccepiva l'improcedibilità della domanda per mancato avveramento della condizione di procedibilità, addossandone la responsabilità alla parte opposta (il creditore).

Quest'ultimo invocava l'incertezza della giurisprudenza dell'epoca, ma il Tribunale riteneva la domanda comunque improcedibile, in quanto frutto esclusivo della negligenza del creditore, posto che, a fronte di una giurisprudenza all'epoca non univoca, egli avrebbe dovuto attivarsi, per il principio di precauzione, per introdurre la mediazione.

La domanda per la cessazione delle immissioni intollerabili va proposta anche nei confronti del proprietario e non solo del conduttore.

Corte di Cassazione, 8 settembre 2021 n.24188

La Suprema Corte si occupa di immissioni in una controversia nella quale alcuni condòmini convenivano in giudizio la società conduttrice di un locale (attività commerciale di pub notturno) dalla quale provenivano rumori anche in ore notturne, ed il proprietario di detto locale quale corresponsabile dell'illecito.

Afferma la Corte nel provvedimento in rassegna, che, in presenza di domanda, con la quale il proprietario di un fondo agisca, ai sensi degli articoli 844 e 2043 c.c., per ottenere la cessazione di intollerabili immissioni ed il risarcimento dei conseguenti danni, allorché le stesse originino da un immobile condotto in locazione, va riconosciuta la legittimazione passiva del proprietario del fondo da cui provengono le immissioni stesse, ancorché queste ultime derivino solo dalle particolari modalità di uso del fondo da parte del conduttore.

Anche in tale ipotesi, infatti, è configurabile una responsabilità del proprietario, ove si deduca che le immissioni che eccedono i limiti legali siano imputabili a colpa e fatto del proprietario stesso, per aver concesso in locazione l'immobile con la consapevolezza di una sua destinazione ad attività molesta ai vicini.

E ciò, precisa la Corte, non già in base ad una astratta potenzialità lesiva dell'attività per generica classificazione (pub), quanto per le concrete modalità dell'attività medesima esercitata dal conduttore senza l'adozione di particolari precauzioni e per nulla aver fatto per impedire al conduttore di provocare le intollerabili immissioni (arg. da Cass. Sez. 6 - 3, 01/03/2018, n. 4908; Cass. Sez. 3, 28/05/2015, n. 11125; Cass. Sez. 2, 24/01/1985, n. 318; Cass. Sez. 2, 21/05/1976, n. 1833).

Per di più va proposta (anche) nei confronti del proprietario del fondo da cui provengono le lamentate immissioni l'azione inibitoria ex articolo 844 c.c., di natura reale, con cui l'attore miri ad ottenere non soltanto il divieto del comportamento illecito dell'autore materiale di esse, quanto l'affermazione di un divieto definitivo delle immissioni, operante nei confronti dei proprietari attuali o futuri del fondo medesimo e dei loro aventi causa (Cass. Sez. 2, 22/10/2019, n. 26882; Cass. Sez. 2, 27/02/1976, n. 647).

Nel caso di specie, peraltro, l'azione intentata dai condòmini era altresì fondata sulla violazione da parte della società conduttrice, esercente l'attività di

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

bar, di una prescrizione contenuta nel regolamento condominiale di non destinare i singoli locali di proprietà esclusiva dell'edificio a determinati usi e di rispettare l'orario di chiusura previsto delle ore 22 (prescrizione da ricondurre alla categoria delle servitù atipiche). Ne consegue che la domanda di cessazione dell'attività abusiva e di accertamento della illiceità delle immissioni alla stregua del divieto fissato dal regolamento non poteva proporsi nei confronti della sola conduttrice, essendo il proprietario dell'unità immobiliare litisconsorte necessario in un tale giudizio (cfr. Cass. Sez. 2, 16/05/2006, n. 11383; Cass. Sez. 2, 08/03/2006, n. 4920; Cass. Sez. 2, 29/10/2003, n. 16240; Cass. Sez. 2, 07/01/2004, n. 23; Cass. Sez. 2, 13/12/2001, n. 15756; Cass. Sez. 2, 04/04/2001, n. 4963; Cass. Sez. 2, 14/11/1978, n. 5241).

La spesa per l'adeguamento dell'autorimessa alle norme antincendio grava sui proprietari dei box e non sugli altri condòmini, secondo il principio di utilità.

Corte di Cassazione, 08 settembre 2021 n.24166

La controversia origina dall'impugnazione di una delibera assembleare che, dovendo deliberare sul criterio di ripartizione della spesa di adeguamento dell'autorimessa interrata alle norme antincendio, decideva di suddividere l'onere per due terzi a carico dei proprietari dei box e per il rimanente terzo a carico degli altri condòmini.

Una condòmina impugnava la delibera, affermando che la spesa era riferita a cose destinate a servire i condòmini in misura diversa e che, per l'effetto, essa doveva essere ripartita in base all'uso che ciascuno poteva farne (ex art.1123 co.2 c.c.), cosicché essa, non essendo proprietaria dell'autorimessa, avrebbe dovuto esserne esonerata.

Il Condominio convenuto si difendeva essenzialmente richiamandosi al vantaggio generale che sarebbe conseguito all'intera compagine dall'adeguamento dell'autorimessa alle norme di sicurezza antincendio.

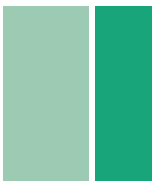
Sulla scorta di tale ultimo rilievo, attinente il vantaggio complessivo in termini di sicurezza che da tali lavori derivava ai condòmini, sia il Tribunale adito in primo grado, che la Corte di Appello, rigettavano l'impugnazione.

La Corte di Appello riteneva poi corretto il criterio di divisione della spesa che addebitava i due terzi dell'importo ai proprietari dell'autorimessa e il restante terzo a tutti gli altri condòmini, sulla base della constatazione che i lavori avessero in realtà riguardato gran parte delle aree comuni del seminterrato ed anche la centrale termica.

La Corte di Cassazione, adita dalla condòmina soccombente ribalta le sentenze precedenti in primo e secondo grado, sul rilievo che in materia condominiale le spese devono essere suddivise secondo il principio di proporzionalità, commisurata al valore della proprietà di ciascun partecipante.

Se la spesa riguarda cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, essa deve essere divisa secondo il criterio dell'art.1123 comma 2 c.c., secondo l'uso che ciascuno può farne, fatta salva una diversa convenzione di ripartizione, da approvare all'unanimità dei condòmini.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



La Corte di Cassazione, dunque, ritiene di dare continuità al proprio indirizzo consolidato (vedasi, per un caso analogo, Cass.7077/1995), ribadendo che in materia di spese condominiali, pur seguendosi il principio generale di proporzionalità dell'uso, non possono tuttavia gravare su chi dal bene non trae alcuna utilità, per ragioni strutturali o per destinazione oggettiva.

Tale principio si applica anche alla fattispecie di condominio parziale dedotto nel giudizio.

Conclude pertanto la Corte, in continuità con il proprio indirizzo, che solo le spese che interessino l'intero condominio possono essere ripartite fra tutti i condòmini, mentre le spese afferenti il condominio parziale dell'autorimessa devono essere sostenute dai soli proprietari di quel bene, anche per evitare un indebito arricchimento.

Poiché l'invocato vantaggio generale della prevenzione degli incendi è indiretto e non ha alcuna influenza sul criterio sopra detto dell'art.1123 co.2 c.c., la spesa grava solo su coloro che usano i locali fonte di pericolo.

Non è pertanto legittimo il criterio di suddivisione della spesa adottato dall'assemblea condominiale analogo a quello dell'art.1126 c.c.

È illegittimo il rifiuto dell'amministratore di consegnare copia del registro anagrafico al condòmino adducendo motivi di tutela della privacy

Tribunale di Palermo Sent. 14 giugno 2021 n.2514

La controversia decisa dal Tribunale di Palermo è sorta fra un condòmino e l'amministratore.

Il condòmino ha chiesto a mezzo di un decreto ingiuntivo notificato all'amministratore la trasmissione di copia dell'intero registro anagrafico (al fine di intraprendere azioni nei confronti di singoli condòmini). L'amministratore ha proposto opposizione per respingere tale richiesta, sostenendo ragioni di tutela della privacy dei condòmini. Il registro dell'anagrafe condominiale, infatti, contiene dati personali di residenza dei condomini, dati catastali degli immobili, numero di telefono e altri recapiti comunicati dai condomini all'amministratore del Condominio. Sosteneva l'opponente che, stante la genericità della richiesta di consegna di copia dell'intero registro dell'anagrafe condominiale formulata dall'opposto, le norme codicistiche, che consentono di estrarre copia del suindicato registro, avrebbero dovuto essere conciliate con le esigenze di rispetto delle norme sulla privacy.

Il Tribunale di Palermo ha respinto l'opposizione dell'amministratore e ha confermato il decreto ingiuntivo ottenuto dal condòmino.

Afferma infatti la sentenza in esame, che in tema di condominio negli edifici, dal combinato disposto degli artt. 1129, comma 2, e 1130, comma 1, n. 6, c.c., si evince la previsione dell'obbligatorietà per l'amministratore del Condominio di concedere l'estrazione di copia del registro dell'anagrafe condominiale a qualunque condòmino lo richieda senza condizioni o limiti di sorta. Ne consegue l'illegittimità del rifiuto opposto dall'amministratore alla domanda di

copia del registro dell'anagrafe condominiale formulata da un condomino, opponendo motivi di difesa della privacy e di mancata comunicazione delle ragioni sottese alla domanda di visione e copia del suddetto registro.

Il Tribunale di Roma conferma il proprio orientamento sulla redazione del rendiconto condominiale secondo il principio di cassa ed evidenzia l'esigenza di rispettare i principi di chiarezza, intellegibilità e trasparenza.

Tribunale di Roma, Sent.17 agosto 2021 n.13582 – est.Berti

Due condòmini impugnano il bilancio consuntivo condominiale e la relativa delibera di approvazione, affermando la violazione dei criteri di redazione di cui all'art.1130 bis c.c. ed in particolare la violazione del criterio di cassa, che avrebbe impedito ai condòmini la corretta verifica del rendiconto.

Espletata la CTU, la domanda viene accolta con conseguente annullamento della delibera impugnata.

Nella lucida analisi contenuta nella motivazione, l'estensore della Sentenza puntualizza che il rendiconto condominiale, pur essendo improntato ad una maggiore snellezza rispetto ai bilanci societari, deve comunque essere improntato ai criteri di veridicità e intellegibilità attesa la sua funzione essenziale di fornire ai condòmini un efficace quadro prospettico dell'andamento economico dell'attività compiuta nel loro interesse, sì da consentire la verifica della correttezza dell'operato dell'amministratore nel loro interesse.

La sentenza individua quindi alcuni requisiti minimi, già enunciati in giurisprudenza, che il rendiconto condominiale deve possedere.

In primo luogo deve rispettare i principi di chiarezza, ossia l'agevole intellegibilità per i condòmini generalmente non esperti di contabilità; la correttezza, ossia il rispetto dei criteri di redazione contabile; la veridicità, ossia la fedele rappresentazione dei dati contabili reali, per la rappresentazione delle operazioni di gestione economica e patrimoniale.

La sentenza puntualizza anche le componenti del rendiconto secondo il disposto dell'art.1130 bis c.c.:

- il registro di contabilità svolge la funzione di monitorare le disponibilità liquide del condominio e l'andamento della gestione; esso non può corrispondere all'estratto del conto corrente, dovendo riportare anche i movimenti in contanti oltre a quelli bancari e postali;
- il riepilogo finanziario, consistente nell'analisi delle entrate e delle uscite, che definisce l'avanzo o il disavanzo e "fotografa" la situazione contabile e finanziaria del condominio;
- la nota sintetica esplicativa, che chiarisce l'andamento della gestione, dovendo dare contezza non soltanto della situazione economico-patrimoniale del condominio ma più in generale della complessiva situazione della compagine.

Ciò detto, la sentenza affronta brevemente i criteri contabili che devono presiedere alla redazione del rendiconto, senza negare che sul punto vi sia un contrasto, specialmente nella giurisprudenza di merito sulla scelta del criterio di cassa o quello di competenza.

Il registro di contabilità va necessariamente predisposto applicando il criterio c.d. "di cassa" come anche il conto consuntivo o riepilogo finanziario. La "situazione patrimoniale" si fonda invece per sua stessa natura sul criterio contabile c.d. "di competenza": costi e "ricavi" relativi al periodo di riferimento vengono registrati indipendentemente dal fatto che abbiamo avuto manifestazione finanziaria, ovvero siano stati effettivamente pagati o incassati. I saldi contabili devono però ovviamente corrispondere con quelli iniziali della gestione successiva.

Da ultimo la sentenza conferma l'orientamento della sezione che ritiene maggiormente corretta l'adozione del criterio di cassa, conformemente all'orientamento della Corte di Cassazione, ma afferma che sarebbe errato decidere della legittimità o meno di un rendiconto basandosi su un mero formalismo dipendente dal criterio adottato nella redazione del rendiconto.

Occorre invece valutare in concreto se la complessiva documentazione portata all'approvazione dell'assemblea sia completa, sia trasparente e veritiera e se, attraverso la sua consultazione ogni singolo condòmino, anche non dotato di specifiche competenze sia in grado di verificarne la correttezza

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

* Consulente legale ANACI Roma