

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Il Tribunale di Milano riconosce il valore sociale della disciplina sul superbonus e respinge il ricorso cautelare carente di validi motivi. Ma in sede di reclamo il Tribunale ribalta il provvedimento di primo grado.

Tribunale Milano, ordinanza 14 agosto 2021

Tribunale Milano, ordinanza 30 settembre 2021

La vicenda in commento muove dal ricorso cautelare intrapreso da alcuni condòmini contro il deliberato dell'assemblea del condominio che aveva scelto di eseguire le opere fruendo delle detrazioni c.d. "superbonus" in regime di cessione del credito. Lamentavano i condòmini che, trattandosi di un condominio di ragguardevoli dimensioni e di un enorme costo dei lavori, la scelta di eseguire le opere fosse stata adottata in modo superficiale e confuso e che le opere di installazione del cappotto termico sulle facciate avrebbero comportato una riduzione della superficie dei balconi individuali. Per di più ritenevano discutibile l'affidabilità dell'impresa scelta per eseguire i lavori, che gli stessi ricorrenti ritenevano essere innovazione gravosa e voluttuaria.

Chiedevano quindi i ricorrenti, nel presupposto che la delibera fosse affetta da nullità da far valere nel giudizio di merito, che il Tribunale disponesse in via cautelare la sospensione dell'efficacia esecutiva.

La richiesta veniva respinta in primo grado.

Con argomentazione condivisa dal Giudice il condominio faceva valere la circostanza che ben quattro delibere avessero ampiamente discusso tutti gli aspetti dell'operazione, ivi compreso lo studio preliminare di fattibilità, oltre a corposa documentazione messa a disposizione dei condòmini, i quali, d'altronde avevano conferito ampi poteri all'amministratore per raggiungere l'accordo contrattuale con l'impresa.

Il Tribunale, dunque respingeva il ricorso, ritenendo che le numerose assemblee tenutesi nel corso del periodo avessero debitamente trattato l'intera vicenda e che la cospicua documentazione allegata dall'amministratore (e pubblicata sul sito del condominio) fosse del tutto idonea ad informare i condòmini

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

in modo adeguato alla espressione ponderata e consapevole del loro voto in assemblea.

Sottolineava altresì il Tribunale che le imprese coinvolte nell'operazione erano enti di tutto rispetto e di notoria affidabilità. Né potevano accogliersi le irrilevanti osservazioni sul valore abnorme dei lavori atteso che l'importo dell'appalto era adeguato alle dimensioni del complesso edilizio.

Osservava infine il Tribunale quanto al lamentato restringimento dei balconi, ritenuto dai ricorrenti ostativo all'esecuzione dei lavori, che in tali casi *"gli effetti di tali decisioni e degli interventi edili deliberati sui beni di proprietà esclusiva dei condòmini ricorrenti sono strettamente funzionali al miglioramento dell'uso delle cose comuni e al soddisfacimento di interessi altamente meritevoli di tutela"*.

In sostanza il Tribunale di Milano, se da un lato stigmatizza e respinge le argomentazioni dei ricorrenti, escludendone il pregio, dall'altro richiama il valore collettivo dell'utilità conseguibile con i lavori di efficientamento energetico a vantaggio di tutto l'edificio, che nel nome degli imprescindibili obblighi di cooperazione fra i condòmini può ben arrivare al sacrificio degli interessi di un singolo a fronte di un superiore vantaggio compensativo dell'intera compagine.

Va tuttavia riferito, per doverosa completezza di informazione, che il provvedimento in commento è stato oggetto di reclamo da parte dei condòmini soccombenti.

In data 30 settembre 2021 il Tribunale di Milano in composizione collegiale ha accolto il ricorso, evidenziando, fra gli altri, aspetti del *fumus boni iuris* che avrebbero meritato maggiore approfondimento, come la ritenuta violazione del decoro architettonico in conseguenza di "innovazioni", che forse sarebbe meglio definire modificazioni con carattere migliorativo.

Indubbiamente i provvedimenti in commento hanno il pregio di aprire la discussione specifica sulla natura delle opere del superbonus e sulle scelte che ad esse presiedono in forza delle delibere dell'assemblea, chiamata quanto mai a ponderare le proprie decisioni in modo chiaro ed esaustivo su ogni possibile aspetto.

La prova del titolo contrario alla presunzione di condominialità di un bene spetta al condòmino che ne rivendica la proprietà esclusiva. E ciò vale anche in caso di usucapione.

Corte di Cassazione, ordinanza 9 novembre 2021 n.32808

Il principio è stato espresso dalla Corte di Cassazione in una controversia afferente l'impugnazione di una delibera condominiale che concedeva ad una condòmina l'uso del terrazzo per installarvi i propri codizionatori. Un condòmino aveva infatti impugnato la delibera affermando di essere il proprietario esclusivo del detto terrazzo, per averlo a suo tempo acquistato ovvero in subordine per averne maturato l'usucapione. La Corte, afferma una volta di più

che, in sede di impugnazione della delibera dell'assemblea, la questione della titolarità comune o individuale di una porzione dell'edificio, in quanto inerente all'esistenza del rapporto di condominialità ex articolo 1117 c.c., può formare oggetto di un accertamento meramente incidentale, funzionale alla decisione della sola causa sulla validità dell'atto collegiale ma privo di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli, svolgendosi il giudizio ai sensi dell'articolo 1137 c.c., nei confronti dell'amministratore del condominio, senza la partecipazione quali legittimati passivi di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario. Ciò detto, sulla rivendicazione di proprietà esclusiva ha statuito due importanti principi.

In primo luogo, la presunzione legale di proprietà comune di parti del complesso immobiliare in condominio, che si sostanzia sia nella destinazione all'uso comune della "res", sia nell'attitudine oggettiva al godimento collettivo, dispensa il condominio dalla prova del suo diritto, ed in particolare dalla cosiddetta "*probatio diabolica*". Ne consegue che quando un condomino pretenda l'appartenenza esclusiva di uno dei beni indicati nell'art. 1117 c.c., poiché la prova della proprietà esclusiva dimostra, al contempo, la comproprietà dei beni che detta norma contempla, onde vincere tale ultima presunzione è onere dello stesso condomino rivendicante dare la prova della sua asserita proprietà esclusiva, senza che a tal fine sia rilevante il titolo di acquisto proprio o dei propri danti causa, ove non si tratti dell'atto costitutivo del condominio.

In secondo luogo, il condomino può usucapire la quota degli altri senza che sia necessaria una vera e propria interversione del possesso, ma a tal fine non è sufficiente che gli altri condomini si siano astenuti dall'uso del bene comune, ed occorre piuttosto dimostrare di aver goduto del bene stesso attraverso un possesso esclusivo inconciliabile con la possibilità di godimento altrui e tale da evidenziare un'inequivoca volontà di possedere "*uti dominus*" e non più "*uti condominus*", senza opposizione, per il tempo utile ad usucapire. Ai fini della decorrenza del termine per l'usucapione del bene condominiale occorre, dunque, un atto (o un comportamento) il cui compimento da parte di uno dei comproprietari realizzi l'impossibilità assoluta per gli altri partecipanti di proseguire un rapporto materiale con il bene e, inoltre, denoti inequivocamente l'intenzione di possedere il bene in maniera esclusiva, sicché, in presenza di un ragionevole dubbio sul significato dell'atto materiale, il termine per l'usucapione non può cominciare a decorrere ove agli altri partecipanti non sia stata comunicata, anche con modalità non formali, la volontà di possedere in via esclusiva.

È configurabile la ratifica della spesa per il contratto di assicurazione da parte dell'assemblea, se l'importo periodico è stato sempre approvato annualmente.

Corte di Cassazione, sentenza 12 ottobre 2021 n.27719

In tema di condominio negli edifici, è configurabile la ratifica del contratto di assicurazione dello stabile condominiale, stipulato dall'amministratore non investito del relativo potere dall'assemblea, qualora il premio sia stato peri-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



odicamente pagato all'assicuratore mediante approvazione annuale da parte dell'assemblea dei rendiconti di spesa, non occorrendo a tal fine che l'argomento sia stato espressamente posto come tale all'ordine del giorno dell'assemblea poiché si verte in ipotesi di ratifica tacita.

L'assemblea di condominio può infatti ratificare le spese ordinarie e straordinarie effettuate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, anche se prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza, purché non voluttuarie o gravose, e, di conseguenza, approvarle, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva di delibera di esecuzione.

Il principio espresso dalla pronuncia in commento si rivela particolarmente utile e interessante.

Può configurarsi una ratifica tacita, da parte dell'assemblea, della spesa per l'assicurazione del fabbricato, ove questa sia stata sostenuta periodicamente dall'amministratore senza contestazione alcuna e approvata dai condòmini annualmente all'approvazione del rendiconto.

La giurisprudenza ha sempre escluso che la spesa per l'assicurazione rientri fra gli atti conservativi che l'amministratore può compiere senza alcuna preventiva autorizzazione dei condòmini; poiché la stipula del contratto di assicurazione non rientra fra le attribuzioni di legge dell'amministratore, è anzi richiesto che tale spesa sia espressamente e previamente autorizzata dai condòmini.

Su tale acquisizione alcune compagnie di assicurazione, quando ricevono disdetta del contratto, autonomamente inviata da parte dell'amministratore, hanno elaborato una prassi di contestazione della mancanza di autorizzazione dell'assemblea a tale cessazione, sia pure nei termini, del contratto di assicurazione: sostengono talvolta, infatti, che se l'amministratore deve essere previamente autorizzato alla stipula, altrettanto deve essere previamente autorizzato alla disdetta, non potendo valere una successiva ratifica, siccome tardiva rispetto allo scadere del termine contrattuale.

La pronuncia in esame ammette oggi che la spesa per l'assicurazione di fabbricato, sostenuta dall'amministratore senza la relativa specifica autorizzazione dei condòmini, possa però essere da essi ratificata tacitamente mediante l'approvazione del rendiconto che la contiene.

Analogamente potrebbe allora sostenersi che ove nel rendiconto sia indicata la spesa per la stipulazione di una nuova polizza in sostituzione di quella precedentemente disdetta dall'amministratore, sia ratificata tacitamente non solo la spesa dell'assicurazione, ma anche la disdetta comunicata alla precedente compagnia assicurativa.

Si attendono dalla giurisprudenza di merito applicazioni del principio di diritto espresso dalla S.C.

La Corte di Cassazione applica il principio di distinzione fra nullità e annullabilità fondato sul concetto di "attribuzioni dell'assemblea".

Corte di Cassazione, Sentenza 19 ottobre 2021 n.28854

In altro numero di questa rivista (Dossier, lug - ago 2021) abbiamo commentato la pronuncia delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione n.9839 del 14 aprile 2021.

Questa pronuncia delle SS.UU. si rivela particolarmente importante, ove, fra le varie statuizioni che contiene, stabilisce un nuovo confine fra il vizio di nullità e quello di annullabilità delle delibere.

Rivedendo le acquisizioni della storica precedente pronuncia n.4806/2005 le SS.UU. rilevano che il criterio distintivo a suo tempo elaborato sulla differenza fra "vizi di forma" (che danno luogo ad annullabilità) e "vizi di sostanza" (che danno luogo a nullità) si è rivelato inadeguato, dando luogo ad un contrasto di giurisprudenza in tema di delibere di spesa poste in difformità dei criteri di ripartizione.

Le SS.UU. del 2021 hanno ritenuto migliore il discrimine del concetto di "attribuzioni" (in armonia con il concetto normativamente espresso di nullità dell'atto amministrativo - art.21/7 legge 241/1990), laddove se l'assemblea delibera al di fuori delle proprie attribuzioni, nell'esercizio di un potere che non ha, la delibera è nulla e pertanto impugnabile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse; viceversa ove invece l'assemblea deliberi esercitando malamente un potere che rientra fra le proprie attribuzioni, l'assemblea sarà semplicemente annullabile nei termini ristretti dell'art.1137 c.c.

E ciò nella affermazione del *favor* del legislatore nei confronti della esigenza di certezza e stabilità dei rapporti che si realizzano all'interno dell'organizzazione condominiale.

Fatta questa lunga premessa, la fattispecie, decisa dalla Cassazione proprio in applicazione dei principi espressi dalle SS.UU., sta in questi termini.

L'assemblea del condominio non approva la proposta di modificazione delle tabelle millesimali di divisione delle spese, ma successivamente approva alcuni

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

rendiconti annuali proposti ai condòmini proprio sulla base delle tabelle millesimali proposte ma non approvate.

Una condòmina, destinataria di un decreto ingiuntivo per i relativi oneri insoluti, propone opposizione al decreto ingiuntivo fondato sui detti rendiconti, ritenendoli nulli per via della lamentata approvazione surrettizia delle tabelle millesimali, che dovevano invece essere approvate con il consenso unanime dei condòmini.

Dopo alterne pronunce nel merito, la sentenza della Corte di Cassazione in esame rigetta il ricorso della condòmina impugnante poiché rileva che l'impugnazione non può invocare la nullità del deliberato.

Osserva infatti la Corte, in espressa applicazione del principio indicato dalle Sezioni Unite 9839/2021, che l'assemblea ha approvato bilanci errati perché fondati su criteri millesimali diversi da quelli vigenti nel condominio e mai approvati. L'assemblea ha deliberato dunque nell'ambito delle proprie attribuzioni di cui all'art.1135 c.c., sia pure facendo riferimento ad un criterio errato.

La delibera adottata nell'ambito delle attribuzioni dell'assemblea, sia pure malamente ed erroneamente, rientra nei casi di annullabilità della delibera, da far valere nel termine di cui all'art.1137 c.c.

Nel caso di specie la condòmina aveva quindi proposto tardivamente la propria impugnazione e, per di più, aveva irritualmente contestato le delibere in sede di opposizione al decreto ingiuntivo senza esperire la domanda di annullamento con apposita riconvenzionale.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

È legittimo indicare nel bilancio il riporto dei debiti pregressi del condòmino

Corte di Cassazione, ordinanza 12 ottobre 2021 n.27849

In tema di condominio negli edifici, il rendiconto consuntivo per successivi periodi di gestione che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condòmino, riporti tutte le somme dovute al condominio, comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti, una volta approvato dall'assemblea, può essere impugnato ai sensi dell'art. 1137 c.c., costituendo altrimenti esso stesso idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non costituendo un nuovo fatto costitutivo del credito stesso.

Con questa pronuncia la Corte conferma l'indirizzo ormai acquisito ed espresso già dalla Ordinanza 24-09-2020 n.20006.

Giova ricordare che in quella pronuncia la Corte esponeva il seguente ragionamento.

L'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore comporta l'insorgenza, e quindi anche la prova, dell'obbligazione che vincola ciascuno dei condòmini a contribuire alle spese ordinarie di manutenzione e conservazione dell'edificio.

Una volta che il bilancio sia stato approvato i singoli condòmini non hanno la facoltà postuma di contestare i conti e di rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza.

Premesso che a norma dell'art.1130 bis c.c. il rendiconto condominiale deve essere redatto secondo il principio di cassa e deve contenere "le voci di entrata e di uscita" e quindi anche gli incassi e i pagamenti eseguiti, i crediti vantati verso il singolo condòmino vanno inseriti nel consuntivo relativo al rispettivo esercizio.

Una volta eseguita tale operazione, le pregresse morosità rimaste insolute devono essere riportate anche nei successive anni di gestione, perchè costituiscono non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una posta di debito permanente in capo ai partecipanti morosi nei confronti del condominio.

Il rendiconto condominiale deve quindi necessariamente partire dai dati di chiusura del consuntivo dell'esercizio precedente.

E per l'effetto deve riportare anche i debiti pregressi ed insoluti del condòmino.

Laddove non impugnato nei termini dell'art.1137 c.c., esso costituisce idoneo titolo del credito complessivo del condominio nei confronti di quel partecipante.

■

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

* Consulente legale ANACI Roma