

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Per il Tribunale di Monza è legittimo l'invio a mezzo email della convocazione all'assemblea.

Tribunale di Monza 3 marzo 2022 n.509

Il Tribunale di Monza ha rigettato l'impugnazione della delibera dell'assemblea per difetto di convocazione. La vicenda origina dalla contestazione, da parte di una società condòmina, della modalità di convocazione della stessa a mezzo email anziché con uno dei modi stabiliti dall'art.66 d.a.c.c.

Tale disposizione di attuazione delle norme del codice civile in tema di condominio, stabilisce che la convocazione possa farsi solo a mezzo di posta raccomandata, raccomandata a mano, fax, o posta elettronica certificata. La finalità evidente è quella di assicurare la prova di ricezione della convocazione ed evitare il contenzioso, florido in passato, circa la carente convocazione del condòmino.

La norma dell'art.66 d.a.c.c. è indicata dal successivo art.72 come disposizione non derogabile.

Nella sentenza in commento, tuttavia, il Tribunale di Monza, prende atto che era stata la stessa società condòmina a chiedere in precedenza l'invio "*di tutte le future comunicazioni e documentazioni*" a mezzo semplice posta elettronica, né tale richiesta era stata poi da essa revocata.

Ne consegue che la convocazione, secondo tale Giudice, è valida, avendo la stessa attrice accettato consapevolmente il rischio del mancato recapito della convocazione, nel contempo intendendo essa stessa derogare il disposto dell'art.66 citato.

Per contro, l'amministratore, inviando la convocazione con tale mezzo, avrebbe solamente aderito alla richiesta della società condòmina, andando esente da qualsiasi responsabilità.

Va detto, per completezza espositiva, che tale interpretazione estensiva, sia pure non solitaria (Corte di Appello Brescia 4/2019), si pone tuttavia in contrasto con un indirizzo prevalente di segno contrario che privilegia invece l'inderogabilità dell'art.66 d.a.c.c. e la tassatività dei mezzi di trasmissione della convocazione ivi indicati.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

L'obbligo di comunicare i dati dei morosi al creditore insoddisfatto in-combe sull'amministratore e non sul condominio.

Cassazione, 22 febbraio 2022 n.5829

Come è noto, l'art.63 comma 1 d.a.c.c. stabilisce che per la riscossione delle quote l'amministratore può ottenere nei confronti del condòmino moroso un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo nonostante opposizione *"ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condòmini morosi"*.

Il giudizio in questione riguardava l'opposizione a decreto ingiuntivo promossa da un Condominio nei confronti di un creditore, che chiedeva la consegna dei nominativi di tutti i condòmini, solventi o meno, stante anche che l'assemblea non aveva a suo tempo costituito il fondo speciale per i lavori di cui all'art.1135 c.c., che garantirebbe al creditore un ragionevole affidamento sull'esito positivo dell'obbligazione economica del condominio.

La soc. ricorrente chiedeva dunque la consegna dell'intero elenco, per conoscere la situazione patrimoniale di tutti nel timore di non riuscire a soddisfare il proprio credito.

Nel corso del giudizio si sono quindi posti all'attenzione della Suprema Corte due quesiti.

Il primo riguarda il soggetto al quale incomba l'obbligo di consegnare la lista dei condòmini.

Sotto tale profilo la Corte si attiene alla chiara disposizione dell'art.63 cit. confermando che l'obbligo incombe sull'amministratore.

La Corte precisa che grava sull'amministratore un preciso dovere legale di cooperazione posto direttamente in capo all'amministratore e non sul condominio.

SERVIZIO QUESITI

*Ai quesiti scritti proposti dagli associati in regola con il pagamento della quota annuale verrà data risposta entro **quindici giorni** dalla data della e-mail, previo pagamento di euro 100 per contributo spese da versare a mezzo bonifico bancario ad ANACI con le seguenti coordinate IBAN: IT 57 D 05387 03201 000003019288 (copia del pagamento effettuato va inviata a quesiti@anaciroma.it).*

Sono invece a disposizione degli associati tutti i consulenti (vedi elenco a pag. 4) con chiarimenti verbali e gratuiti sia telefonicamente che in sede.

Nella formulazione dei quesiti si raccomanda una esatta individuazione della fattispecie da considerare precisando l'eventuale esistenza del regolamento condominiale ed allegando disegni o planimetrie in caso di situazioni particolari.

Il secondo quesito attiene al contenuto dell'art.63 d.a.c.c., se sussista l'obbligo per l'amministratore di comunicare al creditore insoddisfatto l'elenco dei soli morosi o di tutti i condòmini.

Il tema è assai problematico, poiché manca un'interpretazione giurisprudenziale consolidata.

Sembra tuttavia doversi escludere un tale obbligo, limitato invece alla trasmissione dell'elenco dei soli morosi.

Resta da capire quale sia effettivamente il concetto di morosità, in particolare se esso sia da riferire ad un deliberato che in precedenza ha approvato la spesa.

Così come resta da capire chi possa considerarsi moroso, in assenza di un deliberato che approvi il dovuto nei confronti del terzo.

È ammissibile l'opposizione tardiva di un singolo condòmino al decreto ingiuntivo notificato al Condominio.

Cassazione 2 febbraio 2022 n. 5811

La controversia attiene alla opposizione proposta da un condòmino avverso il decreto ingiuntivo notificato al condominio e non opposto.

Un avvocato aveva notificato al condominio un decreto ingiuntivo per ottenere il pagamento dei propri compensi professionali.

Il decreto ingiuntivo era stato notificato al Condominio in persona dell'ex amministratore, in precedenza revocato giudizialmente, e contro di esso non era stata proposta tempestiva opposizione.

Tuttavia un condòmino proponeva opposizione tardiva, ammessa dall'art.650 cpc quando l'opponente provi di non aver avuto conoscenza dell'ingiunzione per irregolarità della notificazione o per caso fortuito o per forza maggiore.

L'opposizione veniva però rigettata a causa di una affermata carenza di legittimazione del condòmino opponente, dato che solo il condominio poteva proporre opposizione.

Il condòmino ricorreva in Cassazione lamentando che il Condominio non avrebbe potuto mai fare opposizione, poiché privo dell'amministratore (revocato) e dunque privo di un soggetto che avrebbe potuto legittimamente rappresentare l'ente in giudizio.

Ne discende, secondo il condòmino ricorrente, che la legittimazione a proporre l'opposizione ricadrebbe soltanto in capo ai condòmini.

La Corte di Cassazione accoglie il ricorso e cassa il provvedimento impugnato.

Nel proprio iter logico argomentativo il Collegio si richiama alla pronuncia della Cass. Sez. Unite 18 aprile 2019 n. 10934 secondo la quale nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascun condòmino ha una concorrente legittimazione ad agire e

resistere in giudizio a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota", operando la regola sulla rappresentanza dell'amministratore di cui al 1131 c.c. al solo fine di agevolare l'instaurazione del contraddittorio.

Secondo la pronuncia in commento, la legittimazione del singolo condòmino a proporre opposizione avverso il decreto ingiuntivo pronunciato a carico del condominio (nella specie, opposizione tardiva per l'assunta nullità della notificazione del decreto, giacché eseguita nei confronti di soggetto privo della rappresentanza processuale del condominio) deve, tuttavia, discendere dalla considerazione che il decreto stesso possa estendere i propri effetti ed essere posto in esecuzione anche contro i condòmini, derivando dall'esistenza dell'obbligazione assunta nell'interesse del condominio la responsabilità dei singoli componenti in proporzione delle rispettive quote (in tal senso, da ultimo, Cass. Sez. 2, 20/12/2021, n. 40857; si veda poi indicativamente Cass. Sez. 3, 29/09/2017, n. 22856).

Al condòmino al quale sia intimato il pagamento di una somma di danaro in base ad un decreto ingiuntivo non opposto ottenuto nei confronti del condominio, va, pertanto, riconosciuta la disponibilità dei rimedi dell'opposizione a precetto e dell'opposizione tardiva al decreto; in particolare, debbono essere fatte valere mediante opposizione le ragioni di nullità del decreto ovverosia i vizi in cui sia incorso il giudice nel procedere o nel giudicare, mentre debbono essere fatte valere con opposizione a precetto le ragioni che si traducono nella stessa mancanza del titolo esecutivo o in altri vizi del procedimento esecutivo

La Cassazione conferma la spettanza delle spese di adeguamento alle norme antincendio in capo ai proprietari dei box.

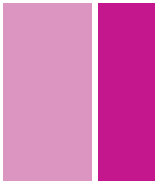
Cassazione 17 marzo 2022 n.8725

La controversia dedotta in questo giudizio è ormai frequente e riguarda il criterio di attribuzione delle spese di adeguamento dell'autorimessa alle norme antincendio.

Nel caso particolare le opere erano state eseguite sulle corsie e sulle rampe dei tre piani dell'autorimessa e su altre parti condominiali, cosicché non risultava chiaro se le relative spese dovessero essere sostenute dai soli proprietari dell'autorimessa o da tutti i condòmini indistintamente.

La Suprema Corte conferma il proprio indirizzo, attribuendo le spese ai soli proprietari dell'autorimessa quali utilizzatori dei locali fonte di pericolo di incendio.

Precisa il Collegio che in tema di condominio negli edifici, per le spese attinenti alle parti comuni dell'edificio, il criterio di ripartizione previsto dall'art.1123 cod.civ. è complesso e si articola su due principi: quello del valore della quota, stabilito dal primo comma dell'art.1123 c.c., relativamente alle spese sulla cosa comune, che sia destinata a servire ugualmente ed indistintamente tutti i condòmini; e quello dell'uso, stabilito dal secondo comma della



stessa norma, relativamente a spese su cosa comune che sia destinata a servire i condomini in maniera diversa.

Sulla base di tale secondo principio, l'obbligo di contribuire alle spese si fonda sull'utilità che ad ogni singola proprietà esclusiva può derivare dalla cosa comune. In applicazione di tale ultimo principio, il comma terzo del medesimo art.1123 c.c., nel collegare espressamente l'obbligo di contribuzione all'utilità ricevuta, implicitamente lo esclude quando tale utilità sia inesistente. (Nel caso di specie, nel rigettare il ricorso, il giudice di legittimità ha affermato che il fatto che le opere di adeguamento alla normativa antincendio dei locali autorimesse fossero state eseguite sulle corsie e sulle rampe dei tre piani delle autorimesse medesime, nonché su altre parti condominiali, se da un lato consentiva di affermare che le spese relative fossero attinenti a cose comuni, dall'altro non comportava che le stesse dovessero essere sopportate "pro quota" da tutti i condomini, dal momento che a trarne specifica utilità erano i soli proprietari delle autorimesse.

L'indirizzo conferma le precedenti pronunce 7077/1995 e 24166/2021.

Chi vanta l'usucapione in condominio deve provare il proprio possesso esclusivo e non rileva il non uso da parte degli altri condòmini

Cassazione 11 marzo 2021 n.8021

La Corte di Cassazione si misura con il fenomeno dell'acquisto per usucapione in condominio, che assai spesso è oggetto di malinteso. E' infatti molto frequente il caso in cui un condòmino che sostiene di avere usucapito la cosa comune deve provare di averla sottratta all'uso comune per il periodo utile all'usucapione e cioè deve dimostrare una condotta diretta a rivelare in modo non equivoco che si è verificato un mutamento di fatto nel titolo del possesso; si deve, pertanto trattare di atti rivolti univocamente contro i condòmini compossessori, tali da rendere riconoscibile a costoro l'intenzione del singolo di non possedere più come semplice compossessore. A tal proposito, per dare la prova del possesso esclusivo non basta dare la prova del mero non uso da parte degli altri condomini, stante l'imprescrittibilità del diritto in comproprietà, (Nel caso di specie, relativo ad un giudizio promosso per ottenere la rimozione delle opere realizzate in un pozzo luce di comune proprietà, la Suprema Corte, nel dichiarare inammissibile il ricorso, ha ritenuto incensurabile la sentenza impugnata con la quale la corte del merito, in riforma della sentenza di primo grado, aveva accolto la domanda principale e rigettato quella riconvenzionale diretta alla declaratoria dell'usucapione, mancando, nel periodo considerato, la prova che gli interventi realizzati fossero volti all'annessione del bene comune).



* Consulente legale ANACI Roma