

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

L'assegnazione nominativa dei posti auto nel cortile del condominio non è consentita perchè crea i presupposti per l'usucapione

Cassazione Sent. 21-03-2022 n.9069

Un condòmino proprietario di locale commerciale impugna la delibera condominiale che assegna l'uso dei posti auto condominiali ai soli proprietari di appartamenti. Il Condominio si difende richiamandosi ad un passaggio del Regolamento che prevede tale assegnazione di posti "uno per appartamento".

Ne consegue il rigetto della domanda nel merito.

La Corte di Cassazione, invece, accoglie il ricorso rilevando che il Regolamento si limita a disciplinare la destinazione del cortile a parcheggio condominiale.

Osserva peraltro la Corte che il Regolamento è un atto collegiale di auto-organizzazione nell'interesse del gruppo e non ha natura contrattuale ma normativa, costituito da un'unica dichiarazione di volontà risultante dalla combinazione di voti di più soggetti unificati in base al principio maggioritario.

Diversamente, per approvare clausole limitative dei diritti reali spettanti ai condòmini, non basta la volontà collegiale, ma occorre la volontà unanime dell'intero gruppo, per superare l'attribuzione disposta dai titoli di acquisto o dalle successive convenzioni, come stabilito dall'art.1138 co.4 c.c.

Nel caso di specie, osserva la Corte, non solo non risulta provata la natura contrattuale del Regolamento, ma risulta violato il principio del pari uso della cosa comune riconosciuto dalla legge in capo a tutti i condòmini.

È dunque impossibile attribuire l'utilizzo esclusivo del parcheggio ad alcuni soltanto dei condòmini.

Nelle cause di annullamento della delibera la competenza del giudice dell'impugnazione si determina in base al valore dell'intera delibera poiché ha effetto verso tutti i condòmini

Cassazione Sent.21-03-2022 n.9068

La pronuncia in esame muove dalla controversia in tema di competenza del giudice dell'impugnazione di delibera.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

L'indirizzo ormai da tempo condiviso dalla giurisprudenza di legittimità (vedasi fra le tante Cass.28-8-2018 n.21227; Cass.05-07-2013 n.16898) sostiene che in una controversia avente ad oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea, la competenza del giudice si determina in riferimento all'importo contestato (ex art. 12 c.p.c.), relativamente alla singola obbligazione contestata e non all'intero ammontare risultante dal riparto approvato dall'assemblea di condominio, anche se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, perché la decisione non implicherebbe una pronuncia, con efficacia di giudicato, sulla validità della delibera concernente la voce di spesa nella sua globalità.

Più di recente, tuttavia, la Corte di Cassazione (Cass. 07-07-2021, n. 19250; Cass.29-01-2021 n.2127) ha sostenuto il contrario, e cioè che il valore della domanda di impugnazione di delibera assembleare introdotta dal singolo condomino, non può intendersi al solo importo contestato, ma si estende necessariamente alla validità dell'intera deliberazione e, dunque, all'intero ammontare della spesa, giacché l'effetto caducatorio dell'impugnata deliberazione dell'assemblea condominiale, derivante dalla sentenza con la quale ne viene dichiarata la nullità o l'annullamento, opera nei confronti di tutti i condòmini, anche se non abbiano partecipato direttamente al giudizio promosso da uno o da alcuni di loro.

Secondo la sentenza in rassegna, *"Questa più recente interpretazione tiene adeguatamente conto della considerazione che la sentenza che dichiara la nullità o pronuncia l'annullamento della impugnata deliberazione dell'assemblea condominiale produce sempre un effetto caducatorio unitario. L'effetto della sentenza di annullamento opera, infatti, nei confronti di tutti i condòmini, anche se non abbiano partecipato direttamente al giudizio di impugnativa promosso da uno o da alcuni di loro"*.

E dunque viene espresso il seguente principio di diritto:

"nell'azione di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea di condominio, che sia volta ad ottenere una sentenza di annullamento avente effetto nei confronti di tutti i condòmini, il valore della causa deve essere determinato sulla base dell'atto impugnato, e non sulla base dell'importo del contributo alle spese dovuto dall'attore in base allo stato di ripartizione, non operando la pronuncia solo nei confronti dell'istante e nei limiti della sua ragione di debito".

La delibera di nomina dell'amministratore è nulla se non reca specifica indicazione del compenso per l'attività svolta come richiesto dall'art.1129 co.14 c.c.

Cassazione Ord. 22 aprile 2022 n.12927

La controversia riguarda l'impugnazione della delibera di nomina dell'amministratore, della quale si prospetta la nullità, non indicando il compenso per l'attività svolta, come prescritto dalla legge.

La domanda era rigettata in sede di merito, affermando in particolare la Corte di Appello che la mancata indicazione del compenso nella delibera im-

pugnata non fosse motivo di invalidità e che comunque risultava successivamente redatto un bilancio preventivo di spese con riparto e piano rate, indicante anche il compenso dell'amministratore.

Con ragionamento serrato la Corte accoglie il ricorso e dirime i dubbi e le incertezze interpretative manifestatisi fin oggi nella giurisprudenza di merito.

Si legge nell'ordinanza in rassegna che la fattispecie della nomina assembleare dell'amministratore di condominio, a seguito della Riforma introdotta con la legge n. 220 del 2012, si struttura, in particolare, come scambio di proposta ed accettazione, secondo quanto si desume altrettanto testualmente dai commi 2 e 14 del medesimo art. 1129 c.c., nonché dall'art. 1130, n. 7, c.c., il quale dispone che la nomina dell'amministratore deve essere annotata in apposito registro. Più in generale, dall'art. 1130 n. 7 e dall'art. 1136, ultimo comma, c.c. si evince che la delibera di nomina dell'amministratore ed il correlato contratto di amministrazione debbano avere anche forma scritta (arg. da Cass. Sez. Unite, 30/12/1999, n. 943).

L'art. 1129, comma 14, c.c., prescrive, in particolare, che *"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"*.

Secondo la Corte, al fine della costituzione di un valido rapporto di amministrazione condominiale, ai sensi dell'art. 1129 c.c., il requisito formale della nomina sussiste, dunque, in presenza di un documento, approvato dall'assemblea, che rechi, anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso, l'elemento essenziale della analitica specificazione dell'importo dovuto a titolo di compenso, specificazione che non può invece ritenersi implicita nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



La Corte esprime quindi il seguente principio di diritto:

“agli effetti dell’art. 1129, comma 14, c.c., il quale prevede la nullità testuale della nomina dell’amministratore di condominio ove non sia specificato l’importo dovuto a titolo di compenso, per la costituzione di un valido contratto di amministrazione condominiale occorre accertare la sussistenza di un documento, approvato dall’assemblea, recante, anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso, l’elemento essenziale della analitica determinazione del corrispettivo, che non può ritenersi implicita nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto.”

L’amministratore è libero di scegliere la modalità di invio della convocazione e non può essere vincolato da diversa indicazione da parte del condòmino.

Tribunale di Roma, 8 marzo 2022 n. 3600

Si contende in Tribunale circa l’impugnazione di una delibera che, secondo la prospettazione dell’attore, sarebbe invalida per l’errata convocazione del condòmino.

Quest’ultimo infatti era stato a suo tempo convocato a mezzo raccomandata anziché a mezzo PEC come invece specificamente richiesto all’amministratore.

Il Tribunale ha rigettato tale domanda.

Il Giudicante, richiamandosi alla giurisprudenza della Suprema Corte in tema di nullità/annullabilità della delibera viziata (Cass.SS.UU. n. 9839/2021) ha ritenuto valido il deliberato condominiale non ravvisando irregolarità nella notifica dell’avviso di convocazione al condòmino-attore. Ed infatti – viene argomentato – deve ritenersi legittimo l’operato dell’amministratore che ha proceduto all’invio dell’avviso con plico raccomandato, nonostante diversa richiesta del condòmino, essendo stato comunque rispettato il dettato di cui all’art. 66 disp. att. c.c.

È stata rilevata in proposito che la dichiarazione di volontà, espressa dal condòmino, di ricevere le comunicazioni tramite posta elettronica certificata non vincola l’amministratore ad un rispetto assoluto, restando ferma la facoltà di scelta tra gli strumenti previsti dall’art. 66 d.a.c.c., in via alternativa. La pronuncia esprime un principio innovativo: la dichiarazione unilaterale del condòmino non è idonea a superare la facoltà di scelta prevista ex art. 66 d.a.c.c., pur avendo detta norma natura dispositiva.

Spettano all’usufruttuario le spese di adeguamento dei beni comuni alle norme antincendio

Cassazione 17 marzo 2022 n.8725

La controversia origina da una questione sorta *ante* riforma (L.220/2012), avente ad oggetto la ripartizione delle spese fra usufruttuario e nudo proprietario.

La questione riguarda un usufrutto di beni del figlio minore, che come è noto spetta al genitore, contemplata dall'art. 324 c.c., ma il principio espresso dalla Corte è applicabile ad ogni fattispecie di usufrutto.

Secondo la pronuncia in rassegna, in tema di pagamento degli oneri condominiali, ove un'unità immobiliare sia oggetto di diritto di usufrutto (nella specie, usufrutto "ex lege" esercitato dal genitore esercente la potestà su bene appartenente a figlio minore, nel quale gravano sull'usufruttuario, ex art. 325 c.c., gli obblighi di cui agli artt. 1001 e ss. c.c.), in base alla disciplina antecedente (operante nella controversia "*ratione temporis*") all'entrata in vigore dell'art. 67, ultimo comma, disp. att. c.c. (introdotto dalla legge n. 220 del 2012), il titolare dell'usufrutto risponde delle spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria, mentre sono a carico del nudo proprietario quelle per le riparazioni straordinarie, trovando applicazione le disposizioni dettate dagli artt. 1004 e 1005 c.c.; ne consegue che l'assemblea deve ripartire le spese tra nudo proprietario e usufruttuario in base alla loro funzione ed al loro fondamento, ed altrimenti spettando all'amministratore, in sede di esecuzione, ascrivere i contributi, secondo la loro natura, ai diversi soggetti obbligati (Nel caso di specie, rigettando il ricorso, la Suprema Corte ha ritenuto incensurabile la sentenza impugnata, in quanto il giudice del merito, nel ritenere che le spese per l'adeguamento di un posto auto alla normativa antincendio, quale onere relativo all'amministrazione e manutenzione ordinaria della cosa, dovessero essere sostenute dall'usufruttuario, aveva correttamente applicato il principio secondo cui il carattere di ordinarietà o straordinarietà dell'opera, dirimente agli effetti degli artt. 1004 e 1005 c.c., va valutato considerando che spetta all'usufruttuario l'uso ed il godimento del bene, salva "*rerum substantia*", sicché necessariamente si deve a lui lasciare la responsabilità e l'onere di provvedere a tutto ciò che riguarda la conservazione e il godimento della cosa nella sua sostanza materiale e nella sua attitudine produttiva, mentre si devono riservare al nudo proprietario le opere che incidono sulla struttura, la sostanza e la destinazione della cosa).

Si conferma dunque la tendenza, emersa già da diversi anni nella giurisprudenza, ad attribuire all'usufruttuario una competenza di spesa più ampia che in passato, intendendo in senso ampio le spese attinenti l'uso, la conservazione e il godimento del bene e lasciando in capo al nudo proprietario la sola spettanza delle spese relative alla struttura, la sostanza e la destinazione della cosa.

Va ricordato peraltro che l'art. 67 d.a.c.c., entrato in vigore successivamente al sorgere della controversia in commento, ha statuito la responsabilità solidale del nudo proprietario e dell'usufruttuario nel pagamento del debito, talché sotto l'aspetto pratico la distinzione può operare solo nei rispettivi rapporti interni.

* Consulente legale ANACI Roma