

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Sussiste la legittimazione passiva dell'amministratore nelle cause relative alla modalità di esercizio dei diritti sulle cose comuni

Cassazione, 14 ottobre 2022 n.30302

La controversia portata all'attenzione della Suprema Corte riguarda la legittimazione dell'amministratore nelle cause in cui si controverte in ordine alla esistenza di un vincolo di servitù a carico dell'appartamento di proprietà esclusiva destinato ad abitazione del portiere.

Una società citava in giudizio il condominio per ottenere la pronuncia di cessazione del vincolo di destinazione a portineria del locale di sua proprietà esclusiva. Il Condominio si costituiva in giudizio e chiedeva invece di dichiarare la persistenza del vincolo sui locali esclusivi di detta società attrice.

In secondo grado, la Corte di Appello aveva ritenuto l'invalidità del giudizio di primo grado ritenendo che al processo avrebbero dovuto partecipare tutti i condomini, stante la natura della causa concernente l'estensione dei diritti loro spettanti.

La decisione veniva impugnata avanti la Corte di Cassazione

Moltissime delle questioni affrontate dalla giurisprudenza di legittimità riguardano l'accertamento della natura condominiale di un bene e, sotto tale profilo, l'alloggio del portiere, figurando nell'elenco di cui all'art.1117 c.c. n.2 cod.civ., in mancanza di un titolo contrario, è parte comune del Condominio. A tal proposito il giudice del merito è chiamato ad accertare se, all'atto della costituzione del condominio, come conseguenza dell'alienazione dei singoli appartamenti da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, vi è stata una tale destinazione, espressamente o di fatto, dei locali dell'edificio, dovendosi altrimenti escludere la proprietà comune dei condomini su di essa (vedasi Cass., n. 27407/2022; Cass., sez. 2, n. 20145/2022).

Nella sentenza in rassegna la Corte si occupa della particolare questione se l'amministratore sia legittimato passivamente nel giudizio in cui sia pacifica la proprietà esclusiva dell'appartamento adibito ad alloggio del portiere.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

La Corte ha effettivamente accolto il ricorso esprimendo il principio per il quale sussiste la legittimazione processuale dell'amministratore rispetto alla domanda diretta ad accertare se un immobile di proprietà esclusiva sia gravato da una servitù consistente nel vincolo di destinazione ad alloggio del portiere per l'utilità delle altre unità immobiliari e delle parti comuni. Infatti tale lite attiene alla salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato e l'interesse comune dei partecipanti alla comunione, cioè un interesse che costoro possono vantare solo in quanto tali, in antitesi con l'interesse individuale di un singolo condòmino.

Al contratto di mandato ad amministrare si applicano le norme a tutela dei consumatori di cui alla Direttiva 93/13/CEE

Corte di Giustizia Unione Europea 27-10-2022 – causa C-458-21

La Corte Europea ha esaminato una questione posta dall'autorità giudiziaria bulgara che ha domandato se il mandato dell'amministratore del condominio sia soggetto alle norme a tutela dei consumatori.

In estrema sintesi ripercorriamo i concetti espresso nella pronuncia.

La Corte afferma che: a) una persona fisica, proprietaria di un appartamento in un condominio, deve essere considerata un "consumatore", qualora essa stipuli un contratto con un amministratore di condominio ai fini della gestione e della manutenzione delle parti comuni di tale immobile, purché non utilizzi tale appartamento per scopi che rientrano esclusivamente nella sua attività professionale. Anche laddove una parte delle prestazioni fornite dall'amministratore di condominio sia intesa a rispettare specifici requisiti in materia di sicurezza e di pianificazione territoriale, previsti dalla legislazione nazionale, non è idonea a sottrarre detto contratto al campo di applicazione di tale direttiva; b) nell'ipotesi in cui sia stipulato un contratto relativo alla gestione e manutenzione delle parti comuni di un condominio tra l'amministratore e l'assemblea generale dei condòmini, una persona fisica proprietaria di un appartamento ivi situato, può essere considerata un "consumatore", ai sensi della direttiva 93/13, purché essa possa essere qualificata come "parte" di detto contratto e non utilizzi tale appartamento esclusivamente per scopi rientranti nella sua attività professionale.

La Corte individua aspetti che sono di grande importanza nell'ordinamento italiano, perchè coglie la possibilità che la compagine condominiale sia composta non solo da persone fisiche che non esercitano attività professionale, ma anche da persone fisiche, e giuridiche, che invece esercitano attività professionale.

Solo le prime possono essere considerate "consumatori", sempre che esse possano essere considerate "parti" del contratto di amministrazione.

Il merito di questa decisione è quello di mettere in crisi il concetto, che oggi sembra scontato, che l'amministratore del condominio operi "come mandatario con rappresentanza dei singoli condòmini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale" (Cass. civ., sez. VI-2, 22 maggio 2015, n. 10679).

La decisione in rassegna finisce per indagare le qualità dei singoli condòmini e alimenta le perplessità e le incertezze in ordine alla controversa figura del condominio che nell'ordinamento italiano è sfornito di soggettività giuridica.

Con il ricorso per decreto ingiuntivo possono chiedersi gli oneri posti a preventivo a condizione che siano stati approvati dall'assemblea.

Cassazione, 26 settembre 2022 n.28001

La controversia origina da una opposizione al decreto ingiuntivo per il recupero di oneri condominiali. Essa è fondata essenzialmente sulla circostanza che gli oneri intimati in monitorio non derivino da un consuntivo approvato ma siano richiesti sulla base di una previsione di spesa non assistita da approvazione assembleare.

La Corte ha ritenuto fondato il ricorso, affermando che la sentenza impugnata, là dove ha rigettato l'opposizione all'ingiunzione di pagamento dei contributi dovuti sulla base dei bilanci preventivi relativi alle annualità pregresse, si è posta in contrasto col principio che *"il ricorso da parte dell'amministratore del condominio al procedimento monitorio ai sensi dell'articolo 63 disp. att. c.c. nei confronti del condomino moroso, in base al preventivo delle spese approvato dall'assemblea postula - avuto riguardo alla natura eccezionale della norma e del fatto che il decreto ingiuntivo presuppone l'esistenza di una prova scritta del credito proveniente dal debitore - la ricorrenza dell'approvazione del bilancio (preventivo o consuntivo) da parte dell'assemblea"* (Cass. 3435/2001).

Dunque il ricorso per decreto ingiuntivo, per essere accolto, necessitava della prova scritta in ordine al credito azionato per oneri condominiali ancorché a preventivo.

Nel caso in esame, la sentenza di merito non aveva dato conto di alcun accertamento in ordine all'intervenuta approvazione assembleare dei bilanci posti a fondamento della domanda monitoria e pertanto è stata cassata.

La Cassazione delinea i principi in materia di fondo cassa e residui attivi della gestione

Cassazione 2 settembre 2022 n.25900

Un condòmino impugnava la delibera di approvazione del rendiconto ove erano indicati un "fondo riserva portineria" (derivante dal canone di locazione) ed altre voci quali "ricavi da affitto dei parcheggi", "ricavi da affitto locali portineria" e "fondo riserva ordinario". Il condòmino impugnante sosteneva che il condominio avrebbe dovuto indicare gli esatti importi di tali residui attivi, spettanti pro quota ai proprietari, poichè i singoli percipienti erano poi onerati della dichiarazione fiscale di tali importi quali voci di reddito.

Sia in primo grado che in appello la domanda veniva respinta. Avverso la sentenza della Corte di appello il condòmino soccombente proponeva ricorso in cassazione, sostenendo che per essere valida la deliberazione assembleare

avrebbe dovuto indicare, le somme derivanti dai suddetti residui attivi individuandoli "condòmino per condòmino" e, inoltre, lamentando che la stessa deliberazione avrebbe dovuto indicare gli importi facenti parte del "fondo cassa" anch'esso suddiviso per ciascun partecipante.

La Corte di Cassazione, a sua volta, rigetta il ricorso riportandosi al proprio costante orientamento giurisprudenziale secondo il quale non è necessario *"che la contabilità sia tenuta con il medesimo rigore richiesto per i bilanci delle società, essendo sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condòmini le voci di entrata e di spesa con le quote di ripartizione; nè si richiede che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare, ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame"* sottolineando invece che *"rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore alla stregua della documentazione giustificativa"*.

Quanto alla doglianza circa la mancanza di un termine per la durata del fondo cassa l'impugnante sosteneva l'invalidità della delibera per aver travalicato il termine annuale della gestione.

Anche tale capo del ricorso viene rigettato dalla Corte che afferma il seguente principio.

La costituzione di un fondo cassa da parte dell'assemblea condominiale, ancorché non venga disposto in merito all'impiego dei residui attivi di gestione nell'esercizio di riferimento, non viola la necessaria dimensione annuale della gestione condominiale, essendo sufficiente che questi possano, anche solo implicitamente, desumersi dal rendiconto, ai fini della loro rilevabilità nei conti individuali dei singoli condòmini e della conseguente riduzione, per compensazione, delle quote di anticipazione dovute dagli stessi condòmini per l'anno successivo.

Il Condominio è responsabile per la custodia della cosa comune anche nel caso che essa sia oggetto di lavorazioni appaltate ad una ditta

Cassazione, 26 settembre 2022 n.27989

Nella giurisprudenza di merito e di legittimità si va sempre più diffondendo l'orientamento secondo il quale la responsabilità del Condominio quale custode dei beni comuni ex art.2051 cod.civ. non venga esclusa per il solo fatto di affidare ad una ditta l'appalto per la manutenzione.

La responsabilità per custodia, infatti, non viene meno ove dalla cosa oggetto di manutenzione derivino danni a terzi, nemmeno se tali danni siano stati provocati per fatto dell'appaltatore.

Nel caso di specie, due condòmini avevano proposto opposizione al decreto ingiuntivo promosso dal condominio per ottenere le quote dovute per pagare l'impresa appaltatrice.

Ritenevano infatti che tali oneri non fossero dovuti, ma che anzi avessero diritto ad un risarcimento perchè l'impresa appaltatrice aveva provocato gravi danni durante l'esecuzione dei lavori.

Le due condòmine avevano chiesto che venisse riconosciuta la responsabilità del condominio ex art. 2051 cod. civ. per i danni, provenienti da infiltrazioni d'acqua dal lastrico solare, subiti dal loro appartamento durante l'esecuzione di un appalto di lavori nel fabbricato.

La Suprema Corte, accogliendo il ricorso, ha cassato con rinvio la sentenza impugnata avendo la corte del merito ritenuto che, data la mancanza di personalità giuridica del Condominio rispetto ai singoli condomini, la domanda risarcitoria avrebbe dovuto essere formulata nei confronti dell'appaltatore e non già verso l'ente di gestione, dovendo, di regola, quest'ultimo rispondere dei danni provocati ai terzi.

La Corte ha inoltre statuito che il Condominio è sempre responsabile della custodia dei beni che, come il lastrico in questione, svolgono funzione di copertura delle unità immobiliari sottostanti.

E ciò anche quando il bene comune sia oggetto di manutenzione affidata in appalto a terzi.

Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è infatti obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché tali cose non rechino pregiudizio ad alcuno, sicché risponde ex art. 2051 cod. civ. dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini.

■

* Consulente legale ANACI Roma