

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Il condòmino in causa con il condominio non è legittimato a partecipare all'assemblea che delibera in ordine alla lite.

Cass. Ord. 02-02-2023 n.3192

Questa importante pronuncia della Corte di Cassazione stabilisce che in ipotesi di deliberazione assembleare volta ad approvare il promovimento o la prosecuzione di una controversia giudiziaria tra il condominio e un singolo condòmino, venendosi la compagine condominiale a scindere di fronte al particolare oggetto della lite in base ai contrapposti interessi, non sussiste il diritto del singolo (in quanto portatore unicamente di un interesse contrario a quello rimesso alla gestione collegiale) a partecipare all'assemblea, né, quindi, la legittimazione dello stesso a domandare l'annullamento della delibera per omessa, tardiva o incompleta convocazione.

L'arresto giurisprudenziale segue quello della medesima Corte di Cassazione che con ordinanza 11532 del 08-04-2022 stabiliva il medesimo principio.

La ragione della pronuncia in esame non risiede nella possibilità del conflitto di interessi, che in ipotesi non ricorre. Si trova invece nella acquisizione, pacifica e consolidata, per la quale, in caso di lite nel condominio, si formano due opposti e distinti centri di interesse: il primo è costituito dal condòmino in lite, il secondo è costituito dal gruppo degli altri partecipanti al condominio.

E dunque il condòmino che rivesta il ruolo di soggetto contrapposto in una lite giudiziaria non ha titolo per essere convocato nell'assemblea che delibera in ordine alla partecipazione alla lite.

Ed inoltre non può dolersi della sua mancata convocazione in quell'assemblea, rimanendo quindi inammissibile l'eventuale impugnazione.

La pronuncia della Cassazione, peraltro, non è unica e sola: oltre a quella già sopra richiamata del 2022, ad esempio, Cass.13885/2014 decideva in senso analogo.

Tuttavia la successiva pronuncia della Cass.19131/2015 (ed altre) ha affermato in senso contrario l'impossibilità di deliberare scomputando i voti della "controparte" la quale dovrebbe comunque partecipare alla votazione con la possibilità (non l'obbligo) di astenersi.

Quella sentenza stabiliva chiaramente che *“In tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell’intero edificio, sia ai fini del conteggio del quorum costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (non debbono) astenersi dall’esercitare il diritto di voto. Pertanto, anche nell’ipotesi di conflitto d’interesse, la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condomini che rappresentino la maggioranza personale e reale fissata dalla legge e, in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio, ciascun partecipante può ricorrere all’Autorità giudiziaria”*.

Il che equivale a dire, secondo l’indirizzo precedente, che il condòmino in lite deve essere sempre convocato con diritto di discussione e di voto anche nelle delibere riguardanti la lite in suo confronto.

Corte di Appello Milano 15-03-2023 n.891

È interessante esaminare le successive applicazioni, anche estensive, del principio ora affermato dalla Cassazione.

Ad esempio in caso di mediazione.

Sebbene la mediazione sia “tradizionalmente” collegata alla lite giudiziale, della quale spesso nella vita condominiale costituisce condizione di procedibilità, tuttavia nella sua funzione di deflatore processuale essa può vivere di vita propria ed essere perfettamente facoltativa.

La Corte di Appello di Milano ha applicato il principio espresso dalla Cassazione nella pronuncia 3192/2023 anche all’ipotesi di impugnativa per mancata convocazione del condòmino in lite nell’assemblea chiamata a deliberare proprio sulla mediazione da questo intrapresa.

E pertanto la Corte di Appello di Milano ha escluso che il condòmino che ha proposto la mediazione (per impugnazione di delibera) possa poi partecipare all’assemblea che decide sulla partecipazione al procedimento di mediazione, incaricando un legale e dando istruzioni all’amministratore per condurre la trattativa.

Il Tribunale di Roma manifesta un’apertura al criterio di cassa/competenza nella redazione del rendiconto condominiale.

Tribunale di Roma, 10-01-2023 n.356 – Est.Berti

La controversia dedotta in lite origina dall’impugnazione di una delibera dell’assemblea che aveva approvato il rendiconto condominiale, redatto – a dire degli impugnanti – in modo che i documenti risultavano incompleti ed incongruenti, posto che i dati ivi esposti sono difficilmente decifrabili e verificabili tanto da violare i principi di chiarezza e intellegibilità, oltre che di veridicità.

Lamentavano poi che i rendiconti sarebbero stati redatti in violazione del principio di cassa.

Nella sentenza in commento il Tribunale di Roma spreme che tutte le informazioni contenute nel rendiconto devono essere redatte in modo tale da

permettere ai condomini, che non hanno specifiche competenze nella lettura e comprensione dei bilanci, un'immediata verifica e rendere intellegibili le voci di entrata e di uscita, rispettando semplici regole di ordine e correttezza, senza necessità di rigore e formalismo come può accadere per le società commerciali (la contabilità condominiale è una contabilità semplificata redatta secondo le norme a presidio della partita semplice che è una modalità di registrazione delle operazioni contabili suddivisa semplicemente in entrate ed uscite). Agli elaborati contabili dovranno corrispondere i relativi giustificativi di spesa che l'Amministratore è tenuto a far visionare o inviare ai condomini a loro semplice richiesta (così, Cass. n. 454/2017).

L'art.1130 bis c.c. - prosegue la pronuncia in rassegna - ha introdotto stringenti obblighi formali in capo all'amministratore, finalizzati ad assicurare la corretta e piena informazione dei condomini in merito ai dati contabili ed amministrativi della gestione in un'ottica di trasparenza e di garanzia del pieno ed effettivo controllo sul suo operato nonché di consapevole autodeterminazione dei condomini in merito alle decisioni da assumere.

Quanto ai criteri contabili da seguire per la redazione del rendiconto, il Tribunale di Roma non manca di riferire che vi è contrasto, specialmente nella giurisprudenza di merito, tra criterio di cassa o competenza non esistendo alcuna norma che imponga un criterio piuttosto che un altro.

E specifica che il registro di contabilità va necessariamente predisposto applicando il criterio c.d. "di cassa". Il riepilogo finanziario, invece, - che per natura e caratteristiche può definirsi come lo "stato patrimoniale" e rappresenta una sorta di fotografia della situazione del condominio alla data di chiusura di ogni esercizio (riportando lo stato delle attività e delle passività, enucleando crediti, debiti ed eventuali fondi di riserva) - si fonda, invece, per la sua stessa natura, sul criterio contabile "di competenza": "costi" e "ricavi" relativi al periodo di riferimento vengono registrati indipendentemente dal fatto che abbiano avuto manifestazione finanziaria, ovvero siano stati effettivamente pagati o incassati; tutto ciò al fine di offrire ai condomini una visione più ampia dell'intera gestione del Condominio fermo restando che i saldi contabili devono corrispondere con quelli iniziali della gestione successiva.

Ovviamente - prosegue la Sentenza in commento - non può negarsi che il criterio di competenza o misto (con menzione delle spese effettive e di quelle solo preventivate, ma non effettivamente sostenute) non è di facile comprensione e per certi versi impedisce un facile controllo da parte dei condòmini che, si ribadisce, non hanno particolare dimestichezza contabile.

In tema di supercondominio la riscossione degli oneri deve condursi verso i singoli partecipanti e non verso gli amministratori, i quali non hanno legittimazione

Riporto due pronunce coeve della Suprema Corte in tema di supercondominio per indagare chi siano i soggetti legittimati, attivi e passivi, alla riscossione degli oneri di supercondominio.

Cass.16 gennaio 2023 n.1141

Con la prima pronuncia la Suprema Corte esamina il tema della riscossione degli oneri dal punto di vista del soggetto debitore al quale vanno richiesti. Si parte dal presupposto che l'articolo 1118 c.c. vincola ciascun condomino all'obbligo di contribuire alle spese per la partecipazione alle spese per la conservazione delle parti comuni.

L'articolo 1123 c.c., comma 1, pone a carico dei condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza.

Con questi presupposti, dunque, la Corte esprime il principio di diritto per il quale, in presenza di un "supercondominio", ciascun condomino È obbligato a contribuire alle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni e per la prestazione dei servizi comuni a piu' condomini di unità immobiliari o di edifici in misura proporzionale al valore millesimale della proprietà del singolo partecipante; sicché l'amministratore del supercondominio puo' ottenere un decreto di ingiunzione per la riscossione dei contributi, ai sensi dell'articolo 63 disp.att. c.c., comma 1 unicamente nei confronti di ciascun partecipante, mentre È esclusa un'azione diretta nei confronti dell'amministratore del singolo condominio in rappresentanza dei rispettivi condomini per il complessivo importo spettante a questi ultimi.

Cass.18 gennaio2023 n.1366

Con la seconda pronuncia, la Corte indaga invece il ruolo degli amministratori dei singoli stabili facenti parte del supercondominio, concludendo che tra i diversi amministratori dei singoli edifici compresi nel supercondominio per la riscossione dei contributi inerenti ai beni comuni ai diversi edifici non esiste nÈ una "solidarietà attiva", ovvero una legittimazione promiscua, reciproca e sostitutiva, nÈ, peraltro, una legittimazione ad attuazione "congiunta".

Si esaminava infatti il caso della riscossione degli oneri supercondominiali attuata mediante un decreto ingiuntivo ottenuto in forza di una delibera di spese assunta "dal condominio in composizione collegiale", ovvero con la partecipazione dei due condomini con beni in comune, ed alle presenza dei rispettivi amministratori, sebbene il decreto fosse stato poi richiesto su iniziativa di uno solo dei due amministratori e su autorizzazione dell'assemblea di quest'ultimo.

La Corte, riportandosi a quanto espresso con la sentenza n.1141/2023 sopra commentata, ribadisce che il potere dell'amministratore di ciascun condominio di compiere gli atti indicati dagli artt. 1130 e 1131 c.c. è limitato alla facoltà di agire o resistere in giudizio con riferimento ai soli beni comuni all'edificio amministrato e non a quelli che compongono il complesso immobiliare composto da più condomini, che deve essere gestito attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dai propri organi, quali l'assemblea di tutti i proprietari e l'amministratore del supercondominio, ove sia stato nominato (Cass. Sez. 2, 20/12/2021, n. 40857; Cass. Sez. 2, 28/01/2019, n. 2279; Cass. Sez. 2, 26/08/2013, n. 19558).

In tal modo la Corte riconduce l'argomento della legittimazione alla riscossione degli oneri di supercondominio alle regole già date:

- gli oneri sono riscossi dall'amministratore del supercondominio sulla base delle delibere di spesa assunte correttamente dall'assemblea degli aventi diritto;
- gli oneri di supercondominio gravano sui singoli partecipanti al supercondominio e non sugli amministratori di ciascun condominio;
- analogamente, l'amministratore del singolo condominio non ha legittimazione alla riscossione degli oneri di supercondominio, né singola né congiunta o promiscua con gli altri amministratori.

Sul diritto di installazione di pannelli fotovoltaici in condominio

Cassazione, 17 gennaio 2023 n.1337

Nel giudizio all'attenzione della Corte di legittimità si discute del diritto del singolo di installare pannelli fotovoltaici sul tetto del condominio e in particolare se debba munirsi di autorizzazione dell'assemblea.

Riporto il principio di diritto espresso dalla Corte di Cassazione con Sent.17-01-2023 n. 1337: *"l'installazione su una superficie comune di un impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinato al servizio di una unità immobiliare, ai sensi dell'art. 1122 bis. c.c., che non renda necessaria la modificazione delle parti condominiali, può essere eseguita dal singolo condomino senza alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea. Ne consegue che all'eventuale parere contrario alla installazione di un tale impianto espresso dall'assemblea deve attribuirsi soltanto il valore di mero riconoscimento dell'esistenza di concrete pretese degli altri condomini rispetto alla utilizzazione del bene comune che voglia farne il singolo partecipante, con riferimento al quale non sussiste l'interesse ad agire per l'impugnazione della deliberazione ai sensi dell'art. 1137 c.c."*

La fattispecie proposta è regolata dagli artt.1102 e 1122 bis c.c.

Al fine di verificare la legittimità dell'installazione e, in genere, di ogni utilizzo particolare del bene comune, occorre prendere le mosse dall'art.1102 c.c. che così dispone: *"ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto..."*.

A tali limiti si aggiungono pacificamente i limiti del pregiudizio alla statica dell'edificio o alla sicurezza o all'estetica previsti dall'art.1120 ultimo comma c.c., che limitano il diritto di ciascun partecipante al migliore utilizzo della cosa comune o al suo maggior rendimento.

Per tale ragione riveste grande importanza il concetto della "parità" del diritto di uso delle parti comuni spettante a tutti i condomini, anche a quelli che, agli effetti pratici, non utilizzano un determinato bene o impianto condominiale.

Una recente posizione della giurisprudenza della Corte di Cassazione (*Cassazione, Ordinanza 28 giugno 2017, n. 16260*) specifica che l'uso della cosa comune da parte di ciascun condòmino è sottoposto, secondo il disposto del-

l'articolo 1102 c.c., a due fondamentali limitazioni, consistenti nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune e nell'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri condomini.

Simmetricamente, la norma in parola, intesa, altresì, ad assicurare al singolo partecipante, quanto all'esercizio concreto del suo diritto, le maggiori possibilità di godimento della cosa, legittima quest'ultimo, entro i limiti ora ricordati, a servirsi di essa anche per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità, non potendosi intendere la nozione di "uso paritetico" in termini di assoluta identità di utilizzazione della "res", poiché una lettura in tal senso della norma "de qua", in una dimensione spaziale o temporale, comporterebbe il sostanziale divieto, per ciascun condomino, di fare, della cosa comune, qualsiasi uso particolare a proprio vantaggio.

In specifico riferimento all'installazione dei pannelli fotovoltaici l'art.1122 bis comma 2 c.c., stabilisce che *"è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato"*, mentre, al comma 3, afferma: *"qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali"*.

Il quarto comma del medesimo art. 1122 bis c.c. precisa, infine, che non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

Resta inteso che l'installazione dell'impianto al servizio della singola unità immobiliare debba avvenire nel rispetto della destinazione delle cose comuni, della tutela del diritto d'uso di ciascun condomino, del minor pregiudizio per le parti condominiali o individuali, della salvaguardia della stabilità, della sicurezza e del decoro architettonico dell'edificio.

E dunque l'installazione dei pannelli fotovoltaici da parte del singolo, ove non sia necessario modificare le parti comuni, rientra fra le attività consentite dall'art.1102 c.c. con i limiti contemplati da tale norma. ■

* Consulente legale ANACI Roma