

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Se il danneggiato è soggetto IVA, il risarcimento del danno spetta al netto dell'imposta.

Cass.06 aprile 2023 n.9467

La pronuncia della Suprema Corte attiene ad un giudizio di risarcimento del danno da infiltrazioni nell'unità immobiliare di una società condòmina.

Nei due gradi giudizio il Condominio veniva condannato a risarcire la società condòmina, per il danno arrecato dall'omessa manutenzione di parti comuni, con una somma quantificata in sede di indagine peritale, "oltre IVA".

Nell'esaminare la questione di diritto di cui al ricorso, basato su due motivi, la Corte ribadisce innanzitutto che nelle cause di risarcimento del danno il danneggiato riveste la qualità di "terzo", con la conseguenza che la responsabilità per i danni da custodia ex art.2051 cod.civ. comporta la responsabilità solidale di tutti gli obbligati alla manutenzione del bene che ha arrecato il danno.

Quanto al secondo motivo di ricorso il condominio lamentava la violazione delle norme tributarie, degli artt. 4, 6, 18 e 19 del d.P.R. n. 633/1972 chiedendo di dichiarare la non debenza dell'i.v.a. a favore della società condòmina danneggiata, per essere la stessa "soggetto i.v.a.", in quanto esercente attività e perciò avente diritto al rimborso o alla detrazione dell'imposta.

La Corte ha ritenuto fondata tale doglianza. Precisa che il risarcimento del danno patrimoniale si estende agli oneri accessori e consequenziali, se, come nella specie, liquidato in base alle spese da affrontare per riparare un immobile strumentale all'esercizio dell'attività d'impresa, e comprende anche l'IVA, ma sempre che il danneggiato, per l'attività svolta, non abbia diritto al rimborso o alla detrazione dell'IVA versata (ex multis, Cass. Sez. 2,19 luglio 2022, n. 22580).

In tal caso, dunque, l'accessorio IVA non spetta al soggetto danneggiato da risarcire.

Nella determinazione del compenso dell'amministratore l'assemblea può incorrere nel vizio di eccesso di potere.*Cass.16 marzo 2023 n.7615*

La Corte di Cassazione si è misurata con un tema molto delicato: la contestazione circa la determinazione del compenso spettante all'amministratore.

La controversia è sorta nella contestazione, da parte di alcuni condòmini, della congruità dell'importo che l'assemblea avrebbe accordato all'amministratore quale compenso per la sua attività.

In particolare, i ricorrenti lamentavano che il compenso dell'amministratore fosse stato previsto in misura del tutto abnorme, irragionevole e sproporzionata e, inoltre, che il riconoscimento ad opera della delibera di uno specifico compenso in capo all'amministratore ed a carico dei singoli condomini per attività dagli stessi provocate, fosse fonte di un vizio di eccesso di potere.

Come è noto le valutazioni circa la congruità e convenienza di una spesa non sono soggette al vaglio di legittimità del Giudice: l'impugnazione di una delibera può infatti proporsi solo per la sua contrarietà alla legge o al regolamento e non può estendersi alla discrezionalità di merito spettante all'organo deliberativo.

L'impugnativa della delibera assembleare per vizio di eccesso di potere, vizio che si caratterizza per il perseguimento da parte della maggioranza di interessi non aderenti a quelli del condominio e vantaggiosi solo per alcuni dei partecipanti o di terzi, impone al giudice di verificare se la volontà assembleare si sia formata per finalità estranee al condominio, deviando dall'interesse della compagine condominiale, arrecando pregiudizio ai suoi partecipanti.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Nella pronuncia in commento, la Corte di Cassazione ritiene di poter estendere la valutazione di legittimità alla congruità delle decisioni assembleari in ordine alla determinazione del compenso.

Va ricordato però che nella controversia i condomini impugnanti avevano contestato non solo l'ammontare del compenso, ma anche i meccanismi della sua determinazione in relazione a singole prestazioni dell'amministratore, denunciandone la illegittimità e sproporzionalità a loro danno.

La legittimità della delibera avrebbe dovuto pertanto essere esaminata anche sotto tale aspetto da parte del giudice di merito.

La Corte esprime pertanto il seguente principio.

In tema di condominio negli edifici, l'impugnativa della delibera assembleare per vizio di eccesso di potere, vizio che si caratterizza per il perseguimento da parte della maggioranza di interessi non aderenti a quelli del condominio e vantaggiosi solo per alcuni dei partecipanti o di terzi, impone al giudice di verificare se la volontà assembleare si sia formata per finalità estranee al condominio, deviando dall'interesse della compagine condominiale, arrecando pregiudizio ai suoi partecipanti. In particolare, nel caso in cui alcuni condomini contestino come eccessiva, sproporzionata ed irragionevole la determinazione del compenso dell'amministratore da parte dell'assemblea, il giudice non può limitarsi a ricondurre la determinazione adottata nell'ambito della discrezionalità di merito spettante all'organo deliberativo ma deve valutare, sulla base degli elementi di prova o indicazioni offerti dalle parti, in ordine, ad esempio, ai parametri di mercato in vigore per condominii di analoghe dimensioni, se, nel determinare la misura del compenso, la delibera abbia effettivamente perseguito l'interesse dei partecipanti del condominio ovvero sia stata ispirata dall'intento di recare vantaggi all'amministratore in carica.

La sentenza impugnata è stata pertanto cassata e rinviata alla medesima Corte di Appello per la decisione di merito.

La delibera dell'assemblea che vieta di parcheggiare nel cortile non è illegittima se risponde ad esigenze di uso paritario della cosa comune.

Cass. 14 marzo 2023 n. 7385

Una condomina impugnava la delibera dell'assemblea che vietava il parcheggio nel cortile comune.

Riteneva infatti che la delibera fosse lesiva del suo diritto di parcheggiare nel cortile, secondo il diritto di utilizzo della cosa comune spettante a tutti i condòmini.

Sosteneva quindi che il deliberato avesse in sostanza alterato la destinazione della cosa comune.

In realtà emergeva nel corso del giudizio che in ragione delle limitate dimensioni dell'area comune, il divieto di parcheggio era diretto a garantire che tutti i condomini potessero usare il cortile, limitando la sosta a mezz'ora per

carico e scarico, evitando in tal modo che il parcheggio permanente di un condomino impedisse o limitasse l'uso da parte degli altri.

La Corte di Cassazione ha quindi rigettato il ricorso della condomina impugnante affermando che le determinazioni dell'assemblea relative alla limitazione paritaria dell'uso del cortile come parcheggio, come quelle che viceversa assegnano posti auto ai singoli condòmini, non alterano la destinazione della cosa comune, ma si limitano a renderne più ordinato e razionale l'uso paritario secondo le rispettive circostanze, cosicché tali delibere non richiedono le maggioranze qualificate per le innovazioni.

Il Tribunale di Monza conferma l'impossibilità di modificare un criterio di riparto delle spese per fatti concludenti.

Tribunale di Monza 15 marzo 2023 n.622

La controversia portata all'attenzione del Tribunale di Monza riguarda l'impugnazione di una delibera, in riferimento alla quale gli impugnanti sostenevano che l'assemblea avesse, nel tempo, modificato il criterio di imputazione delle spese di acqua in modo difforme dal regolamento.

La reiterata approvazione di criteri di ripartizione diversi da quello regolamentare aveva stabilito, a detta dell'impugnante, un nuovo modo di dividere le spese che la delibera impugnata aveva nuovamente sovvertito.

Gli impugnanti si richiamavano ad un orientamento risalente (Cass. 13004/2013) per affermare che l'incontestata approvazione dei riparti difformi manifestasse la reiterata volontà di ritenere approvata una tacita convenzione derogativa.

Il Tribunale di Monza con lucida analisi, respinge le argomentazioni degli impugnanti affermando che ciò che è necessario rinvenire non è un comportamento di fatto, ma *"è il consenso non equivoco della compagine condominiale (in tesi, espresso anche in forma tacita o per facta concludentia) relativamente ad una convenzione modificatrice del criterio di ripartizione legale; in questa prospettiva, la reiterazione nel tempo di delibere che adottano un certo criterio può essere elemento rilevatore di una volontà comune della compagine condominiale, ma non è detto che lo sia."*

In sostanza – secondo il Tribunale – dalla reiterazione del comportamento non è dato ricavare la prova del *consenso inequivoco*, volto alla modifica convenzionale del criterio di ripartizione.

La pronuncia, che, come si vede, è assai critica nei confronti dei fatti concludenti, si pone nel solco dell'indirizzo che può ritenersi ormai consolidato tracciato dalla Corte di Cassazione.

Il Supremo Collegio (ad esempio Cass.14-10-2022 n.30305) ha avuto più volte occasione di statuire che, in base al combinato disposto degli artt. 68 disp. att. c.c. e 1138 c.c., l'atto di approvazione o di revisione delle tabelle millesimali, avendo veste di deliberazione assembleare, deve rivestire la forma scritta *"ad substantiam"*, dovendosi, conseguentemente, escludere approvazioni per *"facta concludentia"* (Cass. Sez. 2, 15/10/2019, n. 26042).

D'altro canto, l'art. 68 disp. att. c.c. prevede che la tabella millesimale sia *"allegata al regolamento di condominio"*, e già Cass. Sez. Unite 30 dicembre 1999, n. 943, aveva precisato che la formazione del regolamento condominiale è sempre soggetta al requisito della forma scritta *"ad substantiam"*, desumendosi la prescrizione di tale requisito formale dall'art. 1138 c.c. (che prescrive la trascrizione del regolamento approvato dall'assemblea in apposito registro), dall'art. 1136 c.c. (che prescrive la verbalizzazione e la trascrizione nel registro tenuto dall'amministratore delle delibere assembleari), nonché, ove si tratti di clausole di natura contrattuale, dalla loro incidenza sull'estensione dei diritti immobiliari dei condomini.

Vedasi anche la recentissima pronuncia della Cass.30-01-2023 n.2712. ■

* Consulente legale ANACI Roma