

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Il conduttore è legittimato ad impugnare le delibere dell'assemblea solo nel caso di cui all'art.10 Legge 392/1978.

Cassazione 30 maggio 2023 n.15222

La Corte di Cassazione ha confermato il proprio orientamento interpretativo in ordine all'impugnazione della delibera promossa dal conduttore di un'unità immobiliare nel condominio.

La vicenda dedotta nella sentenza in commento riguardava la decisione dei condòmini di inibire un'attività di asilo nido che, a detta del Condominio, risultava contraria alle disposizioni del regolamento, in particolare al divieto di esercitare attività sanitarie o attività rumorose.

Nella complessa definizione dei rapporti processuali e sostanziali nel giudizio di merito, la Suprema Corte ha statuito che soltanto i condòmini, e cioè i titolari di diritti reali sulle unità immobiliari, e non anche i conduttori, hanno la facoltà di impugnare le deliberazioni dell'assemblea, salvo che per le ipotesi regolate dalla L. n. 27 luglio 1978, n. 392, articolo 10, comma 1, (Cass. n. 27162 del 2018; n. 19608 del 2020). La sentenza di annullamento di una deliberazione assembleare, del resto, ha effetto soltanto nei confronti di tutti i condòmini, ovvero degli effettivi componenti dell'organizzazione condominiale, in coerenza col disposto del comma 1 dell'articolo 1137 c.c. Se il conduttore può subire pregiudizi dall'approvazione di una determinata deliberazione dell'assemblea condominiale, ove la stessa, in particolare, arrechi molestie al diritto personale di godimento dell'utilizzatore, ciò giustifica eventualmente il ricorso alle tutele di cui agli articoli 1585 e 1586 c.p.c., ma non amplia la legittimazione alla impugnazione ex articolo 1137 c.c. (Cass. n. 19608 del 2020; n. 7609 del 1987). Il conduttore che interviene nel giudizio ex articolo 1137 c.c. promosso dal locatore svolge, pertanto, un intervento adesivo semplice o dipendente, e, di conseguenza, non è titolare del diritto di impugnare in via au-

tonoma la sentenza sfavorevole al locatore adjuvato in punto di validità della deliberazione dell'assemblea, ma può solo aderire all'appello o al ricorso per cassazione proposti da quest'ultimo.

È inammissibile la richiesta di revoca dell'amministratore in prorogatio dopo la scadenza del mandato.

Tribunale di Napoli 2 maggio 2023

Il Tribunale di Napoli ha respinto il ricorso in volontaria giurisdizione volto alla revoca di un amministratore in *prorogatio*.

La decisione conferma l'orientamento dei giudici di merito (fra i quali il Tribunale di Roma) che nega la possibilità di ottenere il provvedimento di rimozione dell'amministratore che operi nel condominio anche dopo la scadenza del secondo mandato.

Nel caso di specie si chiedeva la revoca dell'amministratore per lamentate sue gravi inadempienze gestionali.

Nel giudizio emergeva che l'amministratore operava in regime di *prorogatio*.

Il Tribunale di Napoli ha pertanto respinto la domanda specificando che il decorso del secondo anno di rinnovo, coerentemente con il disposto dell'art.1129 c.c., comporti l'automatica cessazione dell'incarico: "*Decorso il secondo anno, invece, l'amministratore cessa dal suo incarico automaticamente, ossia senza la necessità di un'espressa manifestazione di volontà dell'assemblea, perdendo immediatamente i poteri rappresentativi dei condòmini e quelli*

gestori in precedenza a lui attribuiti". Ne consegue che, cessato l'incarico, non può esserne chiesta la revoca, ma può solo domandarsi la nomina di un nuovo amministratore, sempreché si dimostri che l'assemblea, chiamata a decidere sul punto, non abbia saputo o voluto esprimere una volontà.

Analogamente, non è consentito valutare – in sede di volontaria giurisdizione - l'inadempimento dell'amministratore in *prorogatio*, occorrendo invece a tal fine un'azione contenziosa ordinaria.

Il condòmino delegante non può votare in assemblea come delegato di altro condòmino

Tribunale di Roma, 30 giugno 2023 n.10348

Tutti gli operatori del diritto sanno bene che, nel mondo dei rapporti condominiali, talvolta la realtà può superare la fantasia.

Nel caso di specie, verosimilmente per ragioni di "strategia delle maggioranze" una condòmina delegava il proprio voto ad altro soggetto, ma poi si presentava in assemblea con la delega di un ulteriore condòmino, riuscendo così ad esprimere due voti.

La circostanza non è sfuggita al vaglio del giudice di merito che l'ha censurata, stabilendo che in tema di condominio negli edifici, la natura e la funzione della delega costituisce uno strumento eccezionale che ha quale presupposto l'impossibilità del delegante di partecipare, e, dunque, la sua "assenza" alla assemblea. Ne consegue che il condòmino, il quale abbia rilasciato ad un altro condòmino o ad un terzo la delega per partecipare al suo posto in assemblea non può, al contempo, presenziare alla medesima assemblea come delegato di altro condòmino (Nel caso di specie, il giudice adito, ritenuto che il voto di una condòmina non potesse ritenersi validamente espresso tramite una persona che, a sua volta, aveva delegato un'altra a partecipare in propria sostituzione, ha annullato le delibere impugnate per difetto del "quorum" deliberativo).

La decisione si presta a qualche perplessità, atteso che nessuna norma di legge subordina la delega all'impossibilità del delegante di partecipare all'assemblea.

La delega, infatti è espressione della volontà del delegante di legittimare altri ad agire in nome e nell'interesse proprio, senza che ciò debba necessariamente fondarsi su una situazione di impossibilità, materiale o giuridica, nell'esercizio dei poteri e delle facoltà che la legge riconosce al titolare del diritto.

Resta sempre necessario accertare tuttavia che ciò non si traduca, in concreto in un abusivo ricorso all'istituto giuridico della delega all'interno del contesto condominiale per garantirsi esiti decisionali favorevoli.

Parcheggiare male nel condominio può integrare il reato di violenza privata di cui all'art.610 c.p.

Cass.pen.V sez, 26 giugno 2023 n.27559

La Cassazione penale esamina la controversia relativa ad un parcheggio nelle aree condominiali, tale da rendere anche semplicemente scomoda o disagiata agli altri condòmini la manovra nel cortile comune.

La vicenda portata all'attenzione del giudice penale, riguardava la doglianza nei confronti del denunciato circa il parcheggio della sua autovettura lungo la strada di accesso al condominio, così da impedire il passaggio degli altri autoveicoli e da costringere i residenti a tollerare, o meglio a subire, l'impossibilità di raggiungere la loro abitazione con i rispettivi veicoli di proprietà.

Secondo il Supremo Collegio, tale comportamento, che è illegittimo in linea civile, integra altresì una condotta violenta tale da far rischiare, a colui che la integra, la condanna per il reato di violenza privata, ai sensi dell'art.610 codice penale.

In casi simili, infatti, il requisito della violenza, a causa della formulazione piuttosto ampia della norma, si identifica con qualsiasi mezzo idoneo a privare coattivamente della libertà di determinazione e di azione la persona offesa, la quale è dunque costretta a fare, tollerare od omettere qualcosa contro la propria volontà.

Precisa infatti la Corte che rispetto al profilo della violenza privata, gli estremi della condotta censurabile siano integrati ogniqualvolta il processo di libera determinazione della volontà della persona offesa sia influenzato in modo tanto significativo, da indurla a un comportamento altro e differente rispetto a quello che, in assenza dei condizionamenti posti in essere dall'agente, avrebbe verosimilmente tenuto in piena libertà.

Osserva quindi la Corte che il delitto di violenza privata deve ritenersi sussistente quando la condotta di colui che parcheggia la propria autovettura dinanzi ad un edificio, e, nella specie nello spazio condominiale funzionalmente destinato al transito, alla sosta ed al parcheggio dei veicoli degli altri condòmini, o dei mezzi di soccorso, sia tale da ostacolare, o rendere difficoltoso, il passaggio altrui, impedendo l'accesso alla parte lesa, o comunque limitandone il movimento (Cassazione 1913/18).

Se, infine, conclude la Suprema corte, il bene tutelato dalla norma incriminatrice è la libertà morale, intesa come possibilità di autodeterminarsi spontaneamente, deriva da tale assunto che, non solo la perdita, ma anche la riduzione significativa della possibilità di determinarsi e di agire secondo la propria volontà integra il delitto di violenza privata.



* Consulente legale ANACI Roma