

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

La simmetria fra la domanda in mediazione e la domanda giudiziale è elemento essenziale per la procedibilità.

Tribunale di Nuoro, 28 agosto 2023 n.473

In tema di mediazione obbligatoria, l'art.4 del D.Lgs.28 del 2010, applicabile alla fattispecie in esame nel testo vigente "ratione temporis", ovvero prima delle modificazioni arretrate dal D.Lgs.10 ottobre 2022 n.149 (c.d.Riforma Cartabia), nel disporre che nella domanda di mediazione devono essere indicate, fra l'altro, "le ragioni della pretesa" contiene una previsione pressoché equivalente a quella dell'art.125 c.p.c., il quale fa riferimento alle "ragioni della domanda".

La pronuncia in rassegna ne deduce che vi debba essere simmetria tra i fatti rappresentati in sede di mediazione e quanto esposto in sede processuale, che tale simmetria deve riguardare quantomeno le ragioni addotte dalla parte interessata e che, in caso contrario, deve essere dichiarata l'improcedibilità della domanda giudiziale.

Infatti, se l'istanza di mediazione non ricalca la futura domanda di merito, la parte chiamata non viene posta nelle condizioni di conoscere la materia del contendere nonché di prendere adeguatamente posizione su di essa, con una sostanziale vanificazione della funzione deflattiva dell'istituto (nel caso di specie, relativo ad un giudizio di impugnazione di una delibera assembleare condominiale, il giudice adito ha dichiarato improcedibile la domanda proposta dalla società attrice: nella circostanza, infatti, quest'ultima limitandosi ad indicare testualmente nella domanda di mediazione "...l'impugnazione delibera assembleare del...", aveva determinato una evidente asimmetria rispetto alla dettagliata esposizione poi contenuta nell'atto di citazione focalizzato con copiosità di deduzioni sui capi 1 e 4 della predetta delibera impugnata).

La decisione del Tribunale sardo è perfettamente conforme all'orientamento espresso dal Tribunale di Roma con Sent.11-1-2022 n.259 e Sent.13-6-2023 n.9450.

È ormai di dominio comune che il principio di simmetria sia condizione necessaria per la valutazione di procedibilità della domanda, nella specie l'impugnazione della delibera condominiale.

L'assegnazione definitiva ed esclusiva di posti auto nel cortile condominiale richiede la delibera all'unanimità

Tribunale di Venezia, 7 agosto 2023 n. 1424

È molto sentito il tema del parcheggio di vetture nel cortile condominiale, che anima le discussioni dei condòmini e pone in contrasto le pretese individuali, le esigenze collettive e la destinazione delle aree interne degli stabili

In tema di condominio negli edifici, al fine di deliberare l'assegnazione a ciascuno dei condòmini, in via esclusiva e definitiva, di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio delle autovetture, non è sufficiente la maggioranza qualificata dei condòmini.

Ciò in quanto l'uso esclusivo di parte del bene comune da parte di un solo condomino sottrae il diritto di pari uso/godimento spettante all'altro, in violazione dell'art.1102 cod.civ. e dell'art.1117 cod.civ., crea i presupposti per l'acquisto da parte del condomino, che usi la cosa comune "animo domini", della relativa proprietà a titolo di usucapione, tramite l'esercizio del possesso esclusivo dell'area e crea altresì una figura atipica di diritto reale limitato, che incide sul nucleo essenziale del diritto dei condòmini al pari uso della cosa comune. Né potrebbe ritenersi che l'oggetto di tale delibera possa rientrare nel concetto di innovazione diretto all'uso più comodo della cosa comune ex art.1120 cod.civ., giacché, ancora una volta, l'assegnazione nominativa dei posti auto pone una limitazione al godimento che anche gli altri condòmini hanno il diritto di esercitare (nel caso di specie, accogliendo la domanda attorea, il giudice adito ha dichiarato nulla la delibera impugnata con la quale l'assemblea, rilevata la mancanza del "quorum" richiesto per procedere ai sensi dell'art.1117 ter cod.civ., aveva approvato, a norma dell'art.1120, comma 1 cod.civ., con il solo voto contrario dei condòmini attori, la modifica del cortile comune con la creazione di dieci posti auto nel rispetto delle assegnazioni stabilite nei contratti preliminari sottoscritti).

La Corte di Cassazione ribadisce la preferenza per il criterio di cassa nella redazione del rendiconto condominiale

Corte di Cassazione, 8 settembre 2023 n.26188

La pronuncia in commento statuisce il principio espresso nel titolo decidendo una controversia di più ampie proporzioni, che aveva ad oggetto una opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali, nella quale l'opponente adduceva di non far parte del Condominio creditore chiedendo la valu-

tazione dei bilanci precedenti dove sarebbe stata riportata una compensazione dei debiti poi azionati in monitorio.

Per quanto qui interessa in tema di scelta del criterio di redazione del rendiconto, la decisione di legittimità conferma senza deviazioni la preferenza per il criterio di cassa.

In tema di condominio negli edifici, l'art.1130-bis cod.civ. stabilisce che il rendiconto condominiale, composto da "un registro di contabilità, da un riepilogo finanziario, nonché da una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti", deve contenere "le voci di entrata e di uscita e ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica". In particolare, le "voci di entrata e di uscita" sono costituite dagli incassi e dai pagamenti eseguiti, in rapporto alle relative manifestazioni finanziarie, avendo riguardo al risultato economico dell'esercizio annuale, secondo il c.d. principio di cassa, in virtù del quale, i crediti vantati dal Condominio verso il singolo condòmino vanno inseriti nel consuntivo relativo all'esercizio in pendenza del quale sia avvenuto il loro accertamento, atteso che il rendiconto, in forza di un principio di continuità, deve partire dai dati di chiusura del consuntivo dell'anno precedente, a meno che l'esattezza e la legittimità di questi ultimi non siano state negate con sentenza passata in giudicato.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Criterio di cassa o di competenza? L'amministratore è libero di scegliere il criterio di redazione del rendiconto.

Corte di Appello Milano, 1° giugno 2023 n.1816

La controversia avente ad oggetto l'impugnazione di un rendiconto condominiale, asseritamente incompleto, e della relativa delibera di approvazione, viene decisa dalla Corte di Appello di Milano con una pronuncia destinata a far discutere.

La Corte territoriale, infatti, nel rigettare le doglianze in appello formulate dall'impugnante, si libera dalle insidiose posizioni contrapposte della giurisprudenza (di merito e di legittimità) che si fronteggiano sul criterio di cassa o di competenza o "misto", per affidare allo stesso amministratore la scelta del criterio da seguire in relazione a determinate condizioni oggettive dell'ente che amministra.

Nell'ambito delle più ampie argomentazioni espresse nella decisione in commento, la Corte di Appello esprime infatti il principio secondo il quale *"nel condominio negli edifici, ai fini della validità della delibera di approvazione del rendiconto condominiale, non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione. Pertanto, compete all'amministratore la scelta di come redigere il rendiconto, non solo secondo la propria diligenza professionale, ma anche secondo le dimensioni del Condominio, potendo adottare per quelli di modeste dimensioni un rendiconto meno analitico"*. (Nel caso di specie, rigettando il gravame pro-

posto dal condomino, il giudice d'appello ha ritenuto incensurabile la sentenza gravata che aveva rigettato l'impugnazione proposta dall'appellante, per asserita violazione degli artt. 1130-bis e 1130 n. 10, cod. civ., avverso la delibera assembleare, relativamente al solo punto 1 dell'ordine del giorno, avente ad oggetto l'approvazione del rendiconto consuntivo).

Il Tribunale di Oristano privilegia il principio di "cassa" nella redazione del rendiconto.

Tribunale di Oristano, 7 agosto 2023 n.451

La controversia portata all'attenzione del Giudice sardo ha ad oggetto l'impugnazione di una delibera dell'assemblea e del relativo rendiconto predisposto dall'amministratore.

In sede di CTU è emerso che la metodologia di contabilizzazione delle operazioni seguita dall'amministratore del Condominio è stata per la registrazione delle entrate il principio di "cassa" e, per le uscite, il criterio di "competenza", mentre la CTU ha rielaborato i calcoli (sulla base della documentazione processuale esaminata) adottando il principio di cassa sia per le "entrate" che per le "uscite".

Nel decidere la controversia il Tribunale rileva che il bilancio o, meglio, il conto consuntivo della gestione condominiale, non deve essere strutturato in base al principio della competenza bensì a quello di cassa; l'inserimento della spesa va pertanto annotato in base alla data dell'effettivo pagamento, così come l'inserimento dell'entrata va annotato in base alla data dell'effettiva corresponsione. Ciò, sostanzialmente, perché la mancata applicazione del criterio di cassa (v. già Cass. 10153/11) è idonea ad inficiare sotto il profilo della chiarezza, dalla quale non si può prescindere, il bilancio. In particolare, non rendendo intelligibili e riscontrabili le voci di entrata e di spesa e le quote spettanti a ciascun condomino, non si evidenzia la reale situazione contabile.

Il Tribunale di Oristano ritiene quindi di condividere l'orientamento secondo cui il solo criterio di cassa "consente di conoscere esattamente la reale consistenza del fondo comune (...) l'inserimento della spesa va pertanto annotato in base alla data dell'effettivo pagamento, così come l'inserimento dell'entrata va annotato in base alla data dell'effettiva corresponsione (...). Laddove il rendiconto sia redatto, invece, tenendo conto sia del criterio di cassa e che di competenza (cioè indicando indistintamente, unitamente alle spese ed alle entrate effettive, anche quelle preventivate senza distinguerle fra loro) i condòmini possono facilmente essere tratti in inganno se non sono chiaramente e separatamente indicate le poste" (Tribunale Roma sez. V, 13/11/2019, n. 21802). ■

* Consulente legale ANACI Roma