

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Il condòmino può pagare la propria quota direttamente al terzo fornitore

Cass.6 dicembre 2023 n.34220

Cass.28 dicembre 2023 n.36283

Non è facile condensare in poche righe la portata dei principi espressi dalle due pronunce "gemelle" della Corte di Cassazione, tenuto conto che esse mutano un precedente indirizzo quasi decennale e comportano una serie di interrogativi specialistici in linea di diritto.

La questione riguarda se sia legittimo o meno il pagamento pro quota eseguito dal condòmino direttamente nei confronti del terzo fornitore.

Va ricordato innanzitutto che con la pronuncia 17 febbraio 2014 n.3636 la Corte di Cassazione ha affermato un principio che si è poi consolidato nel tempo per il quale *"Il condominio si pone, verso i terzi, come soggetto di gestione dei diritti e degli obblighi dei condòmini, attinenti alle parti comuni, sicché l'amministratore è rappresentante necessario della collettività dei partecipanti, sia quale assuntore degli obblighi per la conservazione delle cose comuni, sia quale referente dei relativi pagamenti. Ne consegue che non è idoneo ad estinguere il debito "pro quota" il pagamento eseguito dal condòmino direttamente a mani del creditore del condominio, se tale creditore non è munito di titolo esecutivo verso lo stesso singolo partecipante."*

Dunque secondo tale indirizzo il condòmino non può pagare la sua quota direttamente al terzo creditore, liberandosi del debito unicamente nei confronti del Condominio che è la vera e unica parte debitrice del rapporto contrattuale.

Le due obbligazioni sono del tutto distinte, perché mentre il condominio è il "soggetto" contraente obbligato verso il terzo, il condòmino è tenuto verso il condominio a costituire la provvista di cassa per fare fronte all'obbligazione.

Questa pronuncia ha lasciato aperte questioni di evidente sensibilità.

Le due ordinanze del dicembre 2023 sopra indicate ribaltano tale indirizzo consolidato interpretativo e ammettono che il singolo condòmino possa liberarsi della propria obbligazione verso il condominio e verso il terzo creditore.

Il pagamento eseguito dal singolo condòmino nei confronti del terzo estingue la sua obbligazione sia nei confronti del terzo sia nei confronti del Condominio; tale doppia efficacia estintiva del pagamento si basa, infatti, sul fatto che il pagamento al terzo priva di titolo la pretesa del Condominio rispetto al versamento del contributo della quota condominiale che serve a costituire la provvista del terzo.

Tuttavia, l'adempimento del singolo condòmino nei confronti del Condominio non estingue di per sé il debito nei confronti del terzo creditore, il quale potrà sempre agire nei confronti del condòmino per la quota di sua spettanza, fino a quando l'amministratore non abbia a lui versato la provvista.

E' innegabile che tale nuova interpretazione, contenuta nelle due pronunce in argomento, porti una notevole semplificazione nella gestione dei rapporti condominiali, benché porti ad una maggiore difficoltà dell'amministratore nel controllo dei versamenti afferenti il rapporto contrattuale con il terzo, tanto più ove il credito versi in situazione contenziosa e/o in fase esecutiva.

Il Regolamento di Condominio può derogare alla ripartizione delle spese del condominio parziale attribuendole pro quota a tutti i condòmini.

Cassazione 08 febbraio 2024 n.3588

La controversia oggetto della sentenza in rassegna origina dalla contestazione di una condòmina che lamentava di essere stata ingiustamente gravata di una quota di spese per la manutenzione di un bene che, a suo dire, apparteneva in condominio parziale ad altri partecipanti.

In particolare lamentava l'attribuzione pro quota di spese per l'installazione di linea vita su un tetto facente parte di un complesso di coperture differenti poste a riparo di altrettante parti dell'edificio.

Tuttavia il Regolamento contrattuale del condominio stabiliva la ripartizione fra tutti i condòmini anche in riferimento a spese relative a beni in condominio parziale, in deroga ai criteri di cui all'art.1123 co.3 cod. civ.

La pronuncia della Cassazione, confermando il proprio indirizzo consolidato e costante, ribadisce che la disciplina legale della ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio è, in linea di principio, derogabile, con la conseguenza che deve ritenersi legittima la convenzione modificatrice di tale disciplina, contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale, ovvero nella deliberazione dell'assemblea, quando approvata da tutti i condòmini (nel caso di specie, il sistema di riparto delle spese condominiali era governato dalle tabelle contrattuali predisposte dal costruttore- venditore, recepite e accettate da ciascun acquirente attraverso singoli contratti di compravendita; tale regolamento era costituito da un'unica tabella millesimale riferita all'intero condominio che derogava agli artt. 1123, 1125 e 1126 c.c).

La mediazione deve esperirsi solo per la domanda principale e non necessita per la domanda riconvenzionale

Corte di Cassazione Sezioni unite civili, 08 febbraio 2024 n.3452

Le Sezioni Unite risolvono un dilemma sorto con la pratica della mediazione, circa la necessità o meno di esperire il tentativo obbligatorio di conciliazione in mediazione anche in riferimento alla domanda riconvenzionale proposta dal convenuto dopo l'introduzione del giudizio.

L'ordinanza di rinvio pregiudiziale alle Sezioni Unite aveva posto la seguente questione: "se sussista l'obbligo di provvedere alla mediazione nel caso di proposizione di una domanda riconvenzionale, ove la mediazione sia stata già ritualmente effettuata, anteriormente alla prima udienza, in relazione alla sola domanda principale".

Con analisi lucida e attenta delle norme in tema di mediazione civile e della natura della domanda riconvenzionale promossa dal convenuto, le Sezioni Unite hanno espresso il seguente principio di diritto. "La condizione di procedibilità prevista dall'art. 5 d.lgs. n. 28 del 2010 sussiste per il solo atto introduttivo del giudizio e non per le domande riconvenzionali, fermo restando che al mediatore compete di valutare tutte le istanze e gli interessi delle parti ed al giudice di esperire il tentativo di conciliazione, per l'intero corso del processo e laddove possibile".

In altri termini, pur dovendo il mediatore prima, e il Giudice poi, valutare e comparare gli interessi e tentare la conciliazione fra le parti, la domanda riconvenzionale non è soggetta alla condizione di procedibilità mediante l'esperimento del procedimento di mediazione.

I criteri da seguire per il calcolo dei quorum nelle assemblee del supercondominio.

Cassazione, 24 gennaio 2024 n.2406

La disciplina del supercondominio, contenuta nell'art.67 d.a.c.c., non è sufficiente a completare il quadro normativo applicabile a questa complessa realtà, alla quale talvolta si adattano con difficoltà le norme in materia di condominio pur applicabili in forza dell'estensione contenuta nell'art.1117-bis cod. civ.

La pronuncia della Cassazione che si commenta propone un assetto interpretativo che individua i criteri di calcolo dei quorum assembleari nelle riunioni in tema di supercondominio.

Nella propria analisi, il Supremo Collegio rileva che proprio al fine di semplificazione dei rapporti gestori (per agevolare, cioè, lo svolgimento delle rispettive assemblee, ovvero l'individuazione della composizione del collegio e delle maggioranze, nonché per ripartire le spese), nei casi, appunto, in cui più edifici o condomìni abbiano parti comuni, ai sensi degli artt. 1117 e 1117-bis

c.c., la sentenza della Cass.n. 19939 del 2012 (poi seguita da Cass. n. 32237 del 2019) affermò così che *“laddove esiste un supercondominio, devono esistere due tabelle millesimali: a) La prima riguarda i millesimi supercondominiali, e stabilisce la spartizione della spesa non tra i singoli condomini, ma tra gli edifici che costituiscono il complesso. (...) La seconda tabella è quella normale interna ad ogni edificio”*.

Tale *“tabella millesimale del supercondominio”* va approvata dall’assemblea dei condomini con la maggioranza qualificata di cui all’art. 1136, comma 2, c.c., ove abbia funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge; viceversa, se si intenda derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare la *“diversa convenzione”*, di cui all’art. 1123, comma 1, c.c., occorre il consenso contrattuale unanime dei condomini. Non è altrimenti configurabile una formazione o revisione delle tabelle millesimali per *“facta concludentia”* (Cass. n. 5258 del 2023; n. 30305 del 2022; n. 26042 del 2019).

Ciò detto, prosegue l’ordinanza, si enuncia il principio di diritto: *“Alle assemblee del supercondominio partecipano tutti i condòmini, o i loro rappresentanti nelle materie di cui all’art. 67, comma 3, disp. att. c.c., e le maggioranze per la costituzione del collegio e per la validità delle deliberazioni, le quali sono immediatamente obbligatorie per gli stessi condòmini, si calcolano in relazione al numero degli aventi diritto ed al valore dell’intero complesso di unità immobiliari, edifici o condòmini aventi quella o quelle parti comuni in discussione, avendo riguardo sotto il profilo dell’elemento personale al numero dei contitolari (da convocare personalmente o tramite il rappresentante designato) e sotto il profilo reale al valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare (ove si tratti di assemblea dei proprietari) o al valore proporzionale di ciascun condominio (ove si tratti di assemblea dei rappresentanti, nella vigenza dell’art. 67, comma 3). Per agevolare lo svolgimento delle assemblee dei condomini e dei rappresentanti di supercondominio e per ripartire le spese, i valori proporzionali di ciascuna unità immobiliare e di ciascun condominio devono essere espressi in millesimi in apposita tabella, da approvare dall’assemblea dei condomini con la maggioranza qualificata di cui all’art. 1136, comma 2, c.c., purché abbia funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge, o altrimenti all’unanimità ove si intenda derogare a tali valori e criteri, non essendo comunque configurabile una formazione della tabella millesimale per *“facta concludentia”*.”*

La persistente rilevanza dei fatti concludenti nelle pronunce di merito.

Tribunale Brescia, 6 novembre 2023 n.2830

Si controverte in materia di rilevanza dei fatti concludenti, ossia comportamenti ripetuti e costanti dei condòmini, ritenuti idonei ad esprimere una inequivocabile volontà della compagine di mutare un criterio di ripartizione della spesa in favore di un differente modo di attribuzione delle quote.

E' ormai nota la divaricazione interpretativa fra l'indirizzo rigoroso espresso dalla Corte di Cassazione consolidato dal 2019 (Cass.26042/2019), seguito da numerose altre (Cass.30305/2022; Cass.5258/2023; Cass.27774/2023), che statuisce in ordine alla irrilevanza dei fatti concludenti in confronto allo specifico riferimento testuale agli artt.1136 n.7, 1138 cod.civ., e 68 d.a.c.c. e la resistenza dei fatti concludenti nelle pronunce dei giudici di merito, i quali ritengono tuttora che i comportamenti inequivocabilmente contrari al criterio di ripartizione già stabilito dalla legge o dal regolamento siano idonei a modificare la tabella millesimale.

Va comunque sottolineato che il comportamento concludente, per avere rilevanza, deve risultare assolutamente inequivocabile. L'onere di provare che da esso sia desumibile una chiara volontà di modificare i criteri è posto a carico della parte che intende farlo valere.

Non ha valenza alcuna, invece, la prassi disapplicativa anche se protratta per molti anni (vedasi Cass.13004/2013 e, in contrasto, Cass.30305/2023).

La inequivocabilità del comportamento concludente è dunque un "filtro" della sua rilevanza ai fini della modifica dei criteri di spesa.

Qui di seguito porto un nuovo recentissimo esempio di tale indirizzo, nel quale il Tribunale di Brescia afferma che in tema di condominio negli edifici, in tanto può dirsi valida ed efficace una modifica tacita dei criteri di ripartizione delle spese, in quanto dalla condotta assunta da tutti condòmini si evinca, in modo assolutamente incontrovertibile, la volontà degli stessi di modificare i criteri stabiliti dalla legge o dal regolamento contrattuale. In particolare, affinché si possa ritenere valida una convenzione tacita, occorre necessariamente che tutti i partecipanti dimostrino inequivocabilmente la volontà di derogare ai criteri di ripartizione altrimenti vigenti (Nel caso di specie, il giudice adito, accogliendo la domanda attorea, ha annullato le deliberazioni con le quali l'assemblea dei condòmini, derogando al criterio legale di ripartizione millesimale delle spese di manutenzione della piscina condominiale, aveva suddiviso le stesse in parti uguali, in ragione di una prassi protrattasi per molti anni e proseguita, fino all'impugnazione, anche dopo il subentro degli odierni attori quali nuovi condòmini).

* Consulente legale ANACI Roma