

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Il condòmino non può giustificare la propria morosità con la mancata consultazione dei documenti condominiali

Cassazione, ord.19 marzo 2024 n.7260

La pronuncia in commento decide sulla opposizione del condòmino moroso, il quale, avendo ricevuto la notifica di un decreto ingiuntivo, opponeva di non aver potuto visionare la documentazione condominiale attestante il proprio debito.

La Corte Suprema stabilisce che, pur potendo il condòmino acquirente avvalersi del disposto di cui all'art. 1130, n. 9, cod. civ., il quale prescrive che l'amministratore deve *"fornire al condòmino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso"*, l'eventuale inottemperanza di tale obbligo da parte dell'amministratore costituisce grave irregolarità ai fini della eventuale revoca giudiziale ex art.1129 co.12 n.7) del codice civile.

Tuttavia tale irregolarità non incide sull'accertamento giudiziale della fondatezza della pretesa creditoria azionata dalla gestione condominiale, giacché la consegna dell'attestazione relativa allo stato dei pagamenti non costituisce presupposto per la liquidità, la esigibilità e la prova della morosità da riscuotere; né, tanto meno, il singolo condòmino può dirsi titolare verso il condominio di un diritto di natura sinallagmatica a prendere visione di tali documenti giustificativi di spesa, atteso che il pagamento degli oneri relativi trova causa nella disciplina del condominio e non in un rapporto di natura contrattuale, sicché egli non può sottrarsi al pagamento delle spese relative eccependo la mancata disamina della documentazione contabile.

Il singolo condòmino non può proporre opposizione al decreto ingiuntivo notificato al condominio

Corte di Cassazione, sentenza 15 marzo 2024, n. 7053

La Suprema Corte chiarisce che quando il creditore notifica un decreto ingiuntivo al condominio, il singolo condòmino non è legittimato a proporre opposizione, nemmeno nel caso in cui l'amministratore lasci decorrere il termine.

Specifica il Supremo Collegio che il singolo condòmino non ha autonoma legittimazione a proporre opposizione a decreto ingiuntivo emesso a carico del Condominio per i debiti derivanti dalla gestione dei beni comuni, spettando essa unicamente all'amministratore.

Il giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo trova le sue parti necessarie nel creditore che agisce nella fase monitoria e nel destinatario dell'ingiunzione di pagamento.

Solo quest'ultimo, nella specie il Condominio, può proporre l'opposizione.

Tale considerazione non può neppure essere intaccata dall'assunto che la mancata opposizione del decreto ingiuntivo da parte dell'amministratore di condominio, rendendo definitiva la pretesa creditoria azionata in via monitoria, possa determinare ripercussioni negative sulla situazione patrimoniale degli altri condomini, esponendoli, in caso di mancato pagamento dell'ente, all'azione esecutiva per il loro debito "pro quota".

Infatti, aggiunge il Collegio, tali effetti sono insiti nella scelta normativa di conferire al Condominio una soggettività giuridica distinta dai singoli condomini, attribuendo all'amministratore la rappresentanza unitaria dei suoi partecipanti.

In sostanza, la legittimazione concorrente del condòmino, affermata dalla Corte di Cassazione, trova il suo limite nella attribuzione della legittimazione al solo amministratore nella proposizione di determinate domande giudiziali. (Nel caso di specie, la Suprema Corte, riaffermati gli enunciati principi, ha ritenuto incensurabile la sentenza impugnata con la quale la corte territoriale, nel dichiarare il difetto di legittimazione alla domanda da parte della condolina odierna ricorrente, per essere solo il Condominio ingiunto l'unico legittimato ad opporvisi, aveva di conseguenza annullato la decisione appellata e dichiarato definitivo il decreto ingiuntivo per mancata opposizione).

Il Tribunale di Roma definisce la portata normativa della modifica delle destinazioni d'uso ex art.1117 ter cod.civ. e le distingue dalle innovazioni

Tribunale di Roma, Sezione V civile, sentenza 5 marzo 2024, n. 4896

La sentenza in rassegna si misura con il difficile tema della modifica delle destinazioni d'uso, ipotesi codificata dalla riforma del condominio ed alla quale viene attribuita una portata di maggiore intensità e diversa natura rispetto alle innovazioni tuttora disciplinate dall'art.1120 cod.civ.

La fattispecie riguarda l'impugnazione di un deliberato assembleare che dispone un godimento dei beni, oggetto di giudizio, incompatibile con quello originario, potenzialmente assicurato in capo a tutti i condòmini.

Il Tribunale di Roma, analizzata la vicenda, riconosce che la delibera non è stata assunta nel rispetto delle formalità e delle maggioranze prescritte dall'art.117-ter cod. civ. e pertanto ne dispone l'annullamento.

Afferma a tal proposito il Tribunale di Roma che la norma di cui all'art.1117-ter cod. civ. è stata introdotta dalla legge di riforma per disciplinare le modalità da adottare per la modificazione, con delibera assembleare, della destinazione d'uso delle parti comuni. Trattasi di un profilo funzionale dei beni comuni dato dalla relazione di accessorietà di detti beni a quelli di proprietà esclusiva.

Ed invero la modificazione della destinazione d'uso lascia persistere il vincolo funzionale anche se ne modifica il contenuto in vista della soddisfazione di un persistente "interesse generale".

Non è prevista l'unanimità, non venendo meno la qualità condominiale dei beni, ma il "quorum" è superiore a quello dettato per le innovazioni ordinarie ex art. 1120, comma 1, cod. civ. (attraverso le quali si può incidere sulla destinazione del bene) in quanto il mutamento funzionale di cui all'art.1117-ter cod.civ. può far venire completamente meno il pregresso uso o godimento di ciascun condòmino, superando il limite delle innovazioni.

Le finalità della modifica della destinazione d'uso, rispetto alle innovazioni, sono inoltre parzialmente diverse in quanto la norma in esame rapporta il mutamento alle "esigenze di carattere condominiale" mentre la prima si riferisce ad un uso più comodo, al miglioramento o al maggior rendimento delle cose comuni.

Si deve inoltre ritenere che, poiché la norma di cui all'art.1120 cod.civ. prevede maggioranze minori, deve essere applicata laddove si disponga della mera regolazione delle modalità d'uso o di innovazioni compatibili con il pregresso godimento, mentre la norma di cui all'art.1117-ter cod. civ. che prevede maggioranze con "quorum" più elevato, vada applicata quando si intendano superare i limiti originari al vincolo di servizio alle proprietà solitarie.

Il condòmino ha diritto di prendere visione dei documenti condominiali, ma è inammissibile la richiesta di consegna a mezzo di decreto ingiuntivo.

Tribunale S.M.Capua Vetere, 8 febbraio 2024 n.479

Ancora una pronuncia giudiziaria in materia di diritto del condòmino ad accedere alla documentazione condominiale.

In questa vicenda il condòmino aveva preteso la consegna di documentazione condominiale a mezzo di decreto ingiuntivo, affermando che l'amministratore, pur sollecitato, non avesse ottemperato alla richiesta di invio della detta documentazione.

Il Condominio proponeva opposizione al decreto ingiuntivo, sostenendo che il condòmino non avesse mai formulato una richiesta di accesso ai documenti precisa e definitiva.

Il Giudice campano accoglie l'opposizione e in sentenza riassume lo stato delle acquisizioni giurisprudenziali su tale delicato argomento.

In primo luogo rileva che in tema di lamentata omessa informazione, spetta a ciascun comproprietario il potere di chiedere e di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo e senza specificare le ragioni della richiesta.

La Suprema Corte ha precisato che l'esercizio di tale facoltà non deve risultare di ostacolo all'attività di amministrazione, essere contraria ai principi di correttezza o risolversi in un onere economico per il condominio.

L'obbligo dell'amministratore di fornire informazioni ai condòmini non è senza limiti, perché l'amministratore non è tenuto a distogliersi dallo svolgimento delle proprie funzioni per assecondare richieste reiterate e non finalizzate a soddisfare autentiche esigenze informative.

Riguardo poi alla pretesa di consegna della documentazione richiesta - nel caso in esame a mezzo di decreto ingiuntivo - si deve osservare che ciascun condòmino ha un diritto di "prendere visione" e di "estrarre copia" della documentazione condominiale, ma tale diritto va esercitato presso i locali ove si trovano gli stessi documenti, nei giorni e negli orari prestabiliti dall'amministratore.

Ne deriva pertanto che, ai fini del ricorso allo strumento del decreto ingiuntivo, è necessario che il condòmino abbia formalizzato una richiesta di accesso e che, a fronte di tale richiesta, l'amministratore sia rimasto inerte, inadempiente o abbia opposto un rifiuto.

Il condòmino che aziona tale strumento deve provare di aver formulato invano istanze di accesso presso lo studio dell'amministratore al fine di poter prendere visione della documentazione richiesta.

Sebbene il codice civile riconosca ai singoli condòmini la facoltà di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili, peraltro senza la necessità di specificarne la ragione, tuttavia tale facoltà non si estende sino ad onerare l'amministratore del condominio del compito di procedere all'invio, a ciascun richiedente, della documentazione pretesa in visione.

Il Tribunale campano ha quindi accolto l'opposizione revocando il decreto ingiuntivo e condannando l'intimante alle spese del giudizio.

* Consulente legale ANACI Roma