

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

L'interesse all'annullamento di una delibera condominiale non può limitarsi alla sola rimozione dell'atto, ma deve fondarsi su un interesse patrimoniale e deve persistere al momento della decisione giudiziale.

Cassazione 14 giugno 2024 n.16654

Con questa interessante pronuncia la Corte di Cassazione conferma consolida il proprio indirizzo interpretativo in tema di interesse all'impugnazione.

Il Supremo Collegio ricorda infatti che fra le condizioni essenziali dell'azione deve includersi anche l'interesse dell'impugnante ad ottenere una pronuncia di annullamento.

Questo interesse non può essere limitato alla sola rimozione dell'atto che si assume viziato.

L'interesse alla semplice rimozione dell'atto impugnato deve essere infatti sorretto da una qualche utilità, anche patrimoniale, che il ricorrente riceverebbe all'esito positivo dell'impugnazione. Pertanto, secondo la pronuncia in argomento, per giustificare l'azione di annullamento di una delibera viziata, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., è necessario che il condòmino ricorrente sia sorretto da un interesse diverso ed ulteriore rispetto a quello della semplice rimozione dell'atto e che dimostri tale presupposto. Afferma la Corte che *"non può certo sostenersi che la legittimazione ad agire per l'annullamento, attribuita dall'art. 1137 c.c. ai condomini assenti, dissenzienti o astenuti, non sia subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello alla semplice rimozione dell'atto impugnato, essendo l'interesse ad agire richiesto dall'art. 100 c.p.c. come condizione dell'azione di impugnazione della deliberazione collegiale (Cass. ord. n.5129/2024)"*.

La sentenza in commento aggiunge anche relevantissime considerazioni in tema di persistenza dell'interesse ad impugnare come sopra delineato.

La legittimazione ad impugnare le deliberazioni dell'assemblea appartiene a colui che sia condòmino e che possa vantare un interesse ad un diverso contenuto dell'assetto organizzativo determinato dall'assemblea, mentre l'interesse ad agire è sotteso ad una lesione di rilievo patrimoniale correlata alla delibera impugnata.

Ne consegue che l'azione di annullamento delle deliberazioni dell'assemblea di condominio, disciplinata dall'art. 1137 c.c. presuppone, quale requisito di legittimazione, la sussistenza della qualità di condòmino dell'attore, non solo al momento della proposizione della domanda, ma anche al momento della decisione della controversia, determinando, di regola, la perdita di tale status il conseguente venir meno dell'interesse ad agire dell'istante ad ottenere giudizialmente una caducazione o una modifica della portata organizzativa della delibera impugnata; la perdita della qualità di condòmino (ad esempio nel caso di vendita dell'immobile da parte del condòmino) può lasciar sopravvivere l'interesse ad agire solo quando l'attore vanti un diritto in relazione alla sua passata partecipazione al condominio e tale diritto dipenda dall'accertamento della legittimità della delibera presa allorché egli era ancora condòmino, ovvero quando tale delibera incida tuttora in via derivata sul suo patrimonio.

In tema di efficacia delle norme regolamentari che impongono restrizioni all'uso delle proprietà esclusive, anche le clausole di un regolamento del 1921 possono produrre effetti se debitamente trascritte.

Tribunale Roma, Sent. 5 marzo 2024 n.4158

Il Tribunale di Roma ha deciso su un curioso caso in cui si dibatteva circa la perdurante efficacia delle norme di un vecchio regolamento condominiale risalente al 1921.

La controversia aveva ad oggetto l'attività di affittacamere esercitata da una condòmina, che secondo parte attrice era vietata dal regolamento.

Stabiliva infatti il regolamento il divieto di "destinare gli appartamenti ad affittacamere ammobiliate e comunque ad un uso contrario alla tranquillità, decenza e buon nome del caseggiato"

La convenuta si opponeva a tale ricostruzione affermando l'inopponibilità del regolamento.

Il Tribunale di Roma, tuttavia, accoglie la domanda attrice affermando che i limiti e i divieti alla proprietà esclusiva, inseriti nei regolamenti condominiali, devono essere tali da "escludere ogni possibilità di equivoco in una materia che attiene alla compressione di facoltà inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condòmini" ed essere quindi connotati dalla massima chiarezza con riferimento "alle attività ed ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentare intende impedire" (Cass. civ. n. 19229/2014).

Rilevata la chiarezza ed univocità del divieto di regolamento, il Tribunale precisa altresì che nell'atto di acquisto dell'appartamento era specificata l'accettazione delle servitù attive e passive derivanti dal vigente regolamento di condominio.

Per l'effetto, il Tribunale di Roma statuisce che il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli piani e regolarmente trascritto nei registri immobiliari assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti, non solo per le clausole che disciplinano l'uso o il godimento dei

servizi o delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca. Ne consegue che qualora il regolamento di condominio faccia divieto di svolgere determinate attività non occorre accertare, al fine di ritenere l'attività stessa illegittima, se questa costituisca o non immissione vietata a norma dell'art. 844 cod. civ., con le limitazioni ed i temperamenti in tale norma indicati, in quanto le norme regolamentari di natura contrattuale possono legittimamente imporre limitazioni al godimento della proprietà esclusiva anche diverse o maggiori di quelle stabilite dalla citata norma, e l'obbligo del condomino di adeguarsi alla norma regolamentare discende in via immediata e diretta "ex contractu" per il generale principio espresso dall'art. 1372 cod. civ.

Se risultano rispettate le necessarie formalità di trascrizione non rileva quindi la vetustà del Regolamento condominiale, che continua ad esplicare i suoi effetti negoziali senza alcuna limitazione.

La ripetuta attribuzione di spese condominiali al costruttore esentato da regolamento dal pagamento degli oneri condominiali sull'invenduto dà luogo ad annullabilità della delibera e non a nullità.

Cassazione Sent. 1 luglio 2024 n.18005

La controversia decisa dalla Corte chiude una annosa vicenda, nella quale il Condominio persisteva nell'inclusione della soc.costruttrice nella ripartizione delle spese condominiali, con conseguente addebito di quote, pur essendo essa esentata – a termini di regolamento – dal pagamento di oneri sulla parte degli immobili non ancora venduti.

La costruttrice ometteva di impugnare le delibere di spesa, ma proponeva successiva opposizione al decreto ingiuntivo lamentando la nullità dei deliberati.

Nei gradi di merito venivano in realtà accolte le doglianze dell'opponente, nel rilievo della nullità delle delibere inclusive, tanto più – osservavano le pronunce – che tale inclusione del costruttore nei riparti di esercizio era stata reiterata negli anni, con conseguente proposizione di altrettanti procedimenti di ingiunzione per il recupero degli oneri.

Ne deducevano quindi che il condominio avesse un programma di modificazione della norma del regolamento che esentava la costruttrice, da ritenersi nullo in mancanza di unanime consenso.

Con la sentenza in argomento la Corte di Cassazione è andata in diverso avviso rispetto all'impostazione fornita dai due precedenti giudizi di merito.

Difatti, richiamati i principi della Sent.SS.UU.9839/2021, nella serie di delibere errate – perché inclusive anche delle quote del costruttore sull'invenduto – non può ravvisarsi alcun programma unitario di modificazione del criterio di attribuzione della spesa con soppressione dell'esenzione del costruttore.

Difatti una serie di violazioni puntuali e concrete dei criteri, nei casi di volta in volta oggetto delle delibere, non dà luogo ad un qualcosa di diverso e ulteriore rispetto alla somma delle singole violazioni (con richiamo alla negatoria di efficacia dei fatti concludenti ex Cass.24808/2022).

Resta invece erroneo l'aver ripartito una spesa in concreto, con violazione del criterio stabilito dal regolamento senza tuttavia modificare durevolmente detto criterio di riparto

Nello specifico, il vizio della delibera contestata dall'opponente è riferibile all'annullabilità, da far valere nel termine breve di cui all'art.1137 cod.civ., e non alla nullità.

Ne discende che in mancanza di tempestiva impugnazione delle delibere nel termine dell'art.1137 cod.civ., la domanda da parte del costruttore intimato è da ritenersi tardiva e il ricorso per Cassazione deve essere rigettato.

Il Tribunale di Napoli chiarisce il concetto di "urgenza" ai fini della richiesta ex art.1134 cod.civ. di rimborso delle spese sostenute dal condòmino.

Tribunale Napoli 4 aprile 2024 n.3675

La vicenda riguarda la richiesta di rimborso per le spese "urgenti" sostenute da un condòmino per il montaggio di ringhiere di protezione di aree condominiali.

Il condòmino richiedente affermava infatti di aver sostenuto la spesa per eliminare il pericolo derivante dal loro pessimo stato di conservazione.

Il Giudice di Pace, adito dal condòmino, rigettava la richiesta di rimborso, ritenendo che non sussistessero i presupposti, ma il Tribunale di Napoli, quale giudice dell'appello proposto dal medesimo condòmino, ribaltava la pronuncia di primo grado sulla base di una più accurata disamina delle prove documentali prodotte circa il pericolo di una protratta omissione delle opere da eseguire.

Con l'occasione il Tribunale di Napoli non ha mancato di precisare la distinzione fra l'urgenza di provvedere, sottesa al rimborso della spesa sostenuta dal condòmino, e la mera necessità di manutenzione.

In tema di condominio negli edifici, l'urgenza degli interventi alla quale l'art.1134 cod.civ. subordina il diritto al rimborso in capo al condòmino che, senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, abbia assunto la gestione delle parti comuni, è nozione distinta dalla mera necessità di eseguirli, poiché ricorre quando, secondo un comune metro di valutazione, gli interventi appaiano indifferibili allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento alla cosa comune o ove siano connessi alla necessità di evitare che la cosa comune arrechi a terzi o alla stabilità dell'edificio un danno ragionevolmente imminente; nel valutare l'urgenza occorre inoltre che le opere debbano essere eseguite senza ritardo, senza che il singolo abbia la possibilità di preavvertire gli altri condomini o l'amministratore.

Va quindi precisato e delimitato il concetto di urgenza, ossia che le opere, per evitare un possibile nocumento a sé, a terzi od alla cosa comune, dovevano essere eseguite senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini (Sez. 2, Sentenza n. 18759 del 23/09/2016, sez. 2, Sentenza n. 27519 del 19/12/2011, Sez. 2, Sentenza n. 9743 del 23/04/2010 Sez. 2, Sentenza n. 9743 del 23/04/2010; Cass. sez. II, 9280/2018 del 12 febbraio 2018.

In carenza di tali inderogabili condizioni non sono ammissibili indebite e non strettamente indispensabili interferenze dei singoli partecipanti alla gestione del fabbricato, la quale è riservata agli organi del condominio, essendo previsti strumenti alternativi (art.1105 co 4 cod.civ.) al fine di ovviare alla inerzia nella adozione o nella esecuzione di provvedimenti non urgenti, ma tuttavia necessari per la conservazione ed il godimento dell'edificio (cfr., da ultimo, Cass.30-08-2017 n.20528).

In una controversia afferente il condominio parziale non è legittima la suddivisione delle spese legali fra tutti i condòmini.

Corte di Appello di Roma 4 luglio 2024-07-26

La vicenda riguarda un condominio costituito da due stabili distinti fra loro, in uno dei quali si manifestano infiltrazioni di acqua.

Si tratta di una fattispecie di condominio parziale, nel quale si dibatte sulla ripartizione del risarcimento del relativo danno e, in particolare, sulla ripartizione delle spese legali del giudizio concluso con la soccombenza del condominio.

Come è noto il condominio parziale non è entità a sé stante ed è inopponibile nei rapporti con i terzi, a fronte della necessaria legittimazione passiva del condominio unitariamente considerato, in persona del suo amministratore.

Viene quindi impugnata la delibera dell'assemblea che divide le somme per il risarcimento fra i soli interessati (con il criterio di cui all'art.1126 c.c.) e attribuisce invece a tutti i condòmini, anche quelli dell'altro stabile estraneo, le spese di difesa legale del Condominio.

Richiamato il concetto e le regole del condominio parziale (art.1123 co.3 cod.civ.), la Corte di Appello chiarisce che in tale ipotesi tutte le spese gravano esclusivamente in capo ai partecipanti, come

conseguenza della delimitazione dell'appartenenza, e verranno ripartite proporzionalmente alle quote o all'uso a seconda che riguardino spese di conservazione o spese di godimento. Tali spese non possono essere limitate alle spese di godimento e di manutenzione, dovendosi comprendere, in ragione dell'appartenenza di tali beni solo ai condòmini facenti parte del condominio parziale, tutte le

spese inerenti a tali beni, quindi anche le spese attinenti al risarcimento dei danni, ovvero le spese legali che il condominio ha sostenuto, o deve corrispondere in forza di una condanna, in relazione a tali beni.

Da ciò deriva che, quando l'amministratore dell'intero condominio abbia rappresentato, come avvenuto nel caso di specie, solo i partecipanti del condominio parziale, in quanto l'oggetto verteva su beni di esclusiva pertinenza di detto condominio, non può l'assemblea porre le spese legali a carico di soggetti estranei a detto condominio, sol perché rappresentano l'intero complesso condominiale.

* Consulente legale ANACI Roma