

Il “Sistema Buffa”

di Ferdinando della Corte *

La vicenda nasce nel lontano 2007. Quartiere Ponte di Nona, sito a Nord Est di Roma. Decine e decine di palazzi sorti nel giro di pochi anni a partire dal 2000 circa. Più di ventimila abitanti.

Gran parte sono stati edificati da società dalle denominazioni più varie, apparentemente distinte, in realtà tutte riconducibili allo stessa impresa costruttrice, la quale, come sempre, ha dotato ogni edificio del regolamento di condominio, definito contrattuale perché registrato e poi accettato dal singolo acquirente con una specifica clausola di richiamo inserita nel rogito di compravendita. Regolamenti fatti con lo “stampino”, con due clausole di estremo rilievo, scritte con particolare attenzione ad esclusivo vantaggio della società costruttrice.

La prima è il diritto della società costruttrice di nominare l'amministratore per un determinato periodo di tempo (in genere 3 anni). Clausola palesemente nulla per la evidente violazione del 1° comma dell'art. 1129 c.c., articolo inderogabile per espressa previsione normativa.

La seconda clausola invece dispone l'esonero dell'impresa costruttrice dall'obbligo di contribuire al pagamento degli oneri condominiali per le unità immobiliari invendute, seppure regolarmente millesimate.

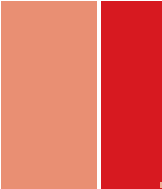
Il testo è più o meno sempre questo *"in parziale deroga a quanto stabilito circa la rinuncia dei servizi, la Società venditrice resta esonerata da ogni contribuzione di tutti gli oneri condominiali relativamente alle unità immobiliari invendute."*

Clausola evidentemente iniqua sotto il profilo etico perché esenta il costruttore dall'obbligo di contribuire pro quota alle spese condominiali, ma nel contempo non gli vieta di partecipare alle decisioni collegiali, sulle quali a volte incide in misura decisiva in forza della sua caratura millesimale complessiva.

Ma soprattutto dannosa per i condomini dal punto di vista economico, soprattutto nei primi tempi di vita del condominio, quando le unità immobiliari invendute siano numerose e pertanto le spese debbano essere ripartite tra pochi soggetti.

Si consideri che tuttora in molti casi le unità immobiliari invendute sono una percentuale rilevante e che molti dei palazzi in questione hanno avuto la necessità di onerosi interventi manutentivi straordinari.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O



Quindi da una clausola di poche righe - di solito collocata tra gli ultimi articoli del regolamento, tra le norme "transitorie" alle quali quasi nessuno bada al momento dell'acquisto dell'unità immobiliare - possono derivare e derivano esborsi rilevanti per gli altri condomini. Il che ha creato una situazione di disagio e proteste generalizzate di cui si sono occupati anche televisione e giornali. Se non il più importante, di sicuro uno dei più importanti (e preparati) amministratori che opera a Ponte di Nona è il Dott. Giuseppe Buffa, tra l'altro Segretario della Sede Romana di ANACI.

Il Dott. Buffa ha cercato di trovare una soluzione che ovviasse in qualche modo ad alcune situazioni veramente pesanti per molti suoi amministratori.

Consapevole della giuridica impossibilità di cambiare la norma contrattuale del regolamento tramite una delibera valida, vista l'ovvia necessità del voto favorevole della totalità dei condomini, il Dott. Buffa ha ipotizzato un percorso diverso, chiedendo al sottoscritto il supporto giuridico e poi giudiziario a puntello della sua idea. Pertanto siamo partiti dalla decisione di non "toccare" la norma contrattuale, che pertanto ancora oggi rimane valida e vincolante, anche se sono state aperte delle piccole crepe che lasciano timidamente sperare che in un futuro non troppo lontano si possa arrivare alla sua cancellazione.

Ben consci dell'invalidità delle delibere che dispongano una ripartizione delle spese difforme da quella prevista dal codice civile o dalle norme contrattuali del regolamento, abbiamo fatto affidamento sulla convinzione che fosse *annullabile* e non *nulla* la delibera viziata per aver deliberato una ripartizione delle spese diversa da quella prevista contrattualmente.

Contavamo quindi che trovasse piena applicazione quanto disposto dall'art. 1137 c.c. cioè il termine di 30 giorni, a pena di decadenza, per impugnare validamente. Convincimento che all'epoca costituiva un po' un azzardo.

Proprio per evitare che il nostro comportamento potesse essere interpretato come implicita volontà di abrogare la norma contrattuale *de qua*, si era deciso di utilizzare solo in pochissimi casi, all'interno dello stesso condominio, quello che sin dall'inizio ho denominato *Sistema Buffa* un po' per gioco, ma anche per dare il giusto merito all'autore.

Il sistema "Buffa" in estrema sintesi consiste in questo. Viene convocata l'assemblea, stando ben attenti ad inviare in modo personalizzato la convocazione alla società costruttrice e/o venditrice, per avere la prova certa della sua regolare convocazione.

In assemblea viene approvato la ripartizione delle spese pro quota in capo a ciascun condomino, ivi compresa la società costruttrice, imputandole le quote condominiali per tutte le unità immobiliari di sua proprietà perché invendute. Si consideri, per avere l'esatta rilevanza del quadro economico, che nel primo caso in cui in un condominio abbiamo utilizzato questo sistema, la società costruttrice era ancora titolare di una caratura complessiva di oltre 400 millesimi. Successivamente, con lo stesso metodo della convocazione, si trasmette il verbale alla società venditrice, assente in assemblea.

Si attende la scadenza del rituale termine di 30 giorni per l'impugnativa della delibera assembleare, dopo di che, constatata la mancata impugnazione, si sollecita la società al pagamento delle quote, mettendola formalmente in mora.

Tale attività – che non ha dato mai frutti - è solo un di più non necessario, viene svolta un po' perché "non i sa mai" la società costruttrice pagasse senza sollevare obiezioni, ma anche per avere un'ulteriore prova della conoscenza della situazione da parte della società costruttrice.

Andato a vuoto il sollecito si chiede l'emissione del decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo. Emesso e notificato il decreto ingiuntivo con il pedissequo atto di precetto, immancabilmente la società costruttrice propone il giudizio di opposizione, fondato sull'affermata nullità della delibera, per avere imputato in capo alla società costruttrice il pagamento di somme in contrasto con la previsione della norma contrattuale del regolamento che la esenta dal pagamento.

Semplifico la storia giudiziaria molto lunga e complessa. Dopo varie vicissitudini processuali - e anche l'abbandono delle cause da parte di alcuni condomini in ragione dei costi, delle lungaggini e non da ultimo per la sfiducia in un esito finale positivo -. rimangono aperti tre distinti fronti di scontro che arrivano fino alla Corte di Cassazione.

A) Il 30 novembre 2012 il Tribunale di Roma emetteva il decreto ingiuntivo n. 23876/12 di condanna della società costruttrice al pagamento degli oneri condominiali. La società costruttrice promuoveva il giudizio di opposizione contro il decreto ingiuntivo. Il Tribunale con la **sentenza n. 19432/2014** del 2 ottobre 2014 accoglieva l'opposizione, revocava il decreto ingiuntivo e condannava il Condominio al pagamento delle spese di lite.

Il Condominio proponeva appello contro la sentenza del Tribunale

La Corte di Appello con la **sentenza n. 5534/2020** del 13 ottobre 2020 respingeva l'appello del Condominio, confermando la revoca del decreto ingiuntivo. Il Condominio quindi proponeva ricorso per cassazione.

La Corte di Cassazione con l'ordinanza **n. 1798/22, ruolo n. 796/21, respinge** il ricorso del Condominio, confermando la sentenza della Corte di Appello. La motivazione della Suprema Corte fa un po' il processo alle intenzioni.

Afferma infatti la Corte di Cassazione che è senz'altro vero e condivisibile che siano *"affette da nullità le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 cod. civ o dal regolamento condominiale contrattuale ..."*

Ma nel caso di specie *"... il criterio adottato dall'assemblea con la deliberazione impugnata risulta seguito ed applicato in altre delibere condominiali aventi il medesimo oggetto, da cui il giudice a quo ha tratto il convincimento che il deliberato non sia frutto di una erronea applicazione dei criteri esistenti, ma della volontà di disapplicarli e di modificarli."*

Ad ogni buon conto la pronuncia della Corte di Cassazione all'epoca è un secchio d'acqua gelata sulle nostre aspettative. Ma poi tutto viene ribaltato.

B) Il 29 aprile 2010 il Tribunale di Roma emetteva il decreto ingiuntivo n. 9364/10 di condanna della società costruttrice al pagamento delle quote condominiali.

La società promuoveva il giudizio di opposizione. Il Tribunale con la sentenza n. 8961/2013 accoglieva l'opposizione, ritenendo sussistere *"la nullità"*

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

delle delibere assunte dal Condominio opposto ... segnatamente di quelle che hanno approvato il riparto del ..."

Il Condominio proponeva appello, ma la Corte di Appello con la sentenza n. 5187/18 del 3 luglio 2018 confermava la nullità della delibera che aveva approvato la ripartizione delle spese in modo difforme da quella prevista dal regolamento contrattuale. Il Condominio proponeva pertanto ricorso per cassazione.

La Corte di Cassazione (Presidente Dott.ssa Falaschi, Consiglieri Dott. Carrato, Dott. Scarpa e Dott.ssa Giannacari, Relatore Dott. Caponi) con la sentenza **n.18005/24** del 1° luglio 2024, ruolo n. 4216/19 **accoglie** il ricorso del Condominio, cancella la sentenza della Corte di Appello e rinvia le parti alla Corte di Appello, ad un Collegio giudicante diverso, per le quantificazioni delle somme.

Con la sentenza in esame la Corte di Cassazione, in pratica rispondendo alla motivazione della precedente ordinanza sopra citata, chiarisce che *"se si applicano al caso di specie i principi desumibili da Cass SSUU 9839/2021, ne deriva che la delibera oggetto di impugnazione non è affetta da nullità, ma da annullabilità. In senso contrario non si può invocare la serie di delibere emanate in violazione dei criteri legali o negoziali, anche se si tratta della ripetizione di una violazione identica ... tale situazione non dà luogo a nullità delle delibere, poiché non si ravvisano gli estremi di una espressione di volontà di carattere programmatico – normativo intesa illegittimamente a modificare attraverso una delibera semplicemente maggioritaria i criteri legali o negoziali di ripartizione delle spese e di abrogazione taccia dell'art. 49 reg. contrattuale ..."*

C) Il 22 ottobre 2007 il Tribunale di Roma emetteva il decreto ingiuntivo n. 19805/2007 di condanna della società costruttrice a al pagamento degli oneri condominiali. La società costruttrice promuoveva more solito il giudizio di opposizione. Il Tribunale con la **sentenza n. 12538/2010** del 28 maggio 2010 respingeva l'opposizione, confermando il decreto ingiuntivo..

La società costruttrice proponeva appello.

La Corte di Appello con la **sentenza n. 4386/18** del 14 giugno 2018 respingeva l'appello. La società costruttrice quindi presentava il ricorso per cassazione.

La Suprema Corte (Presidente Dott.ssa Falaschi, Consiglieri Dott.ssa Papa, Dott. Scarpa e Dott.ssa Giannacari, Relatore Dott. Caponi) con l'ordinanza del 18/4/24 pubblicata il 27 luglio 2024 ha respinto il ricorso della società costruttrice con una motivazione del tutto analoga a quella espressa con la sentenza n. 18005 del 1° luglio 2024.

Le ultime due pronunce hanno quindi confermato quanto già statuito dalle Sezioni Unite in merito alla distinzione tra delibere nulle e delibere annullabili,

Ma, per quando ci riguarda da vicino, ha chiarito che ripartire in modo difforme dalle norme codicistiche o contrattuali, è sì un vizio, ma di annullabilità, anche nel caso in cui l'assemblea sia consapevole di derogare alla norma.

■

* Avvocato, coordinatore consulenti legali ANACI Roma
Responsabile scientifico corsi di formazione