



**Associazione Liberi Amministratori Condominiali
Sede di Bologna**

- alac@ascom.bo.it - www.alac.bo.it -
c/o ASCOM BOLOGNA Strada Maggiore 23 – 40125 Bologna
Tel 051/ 648.74.11 Fax 051/648.78.22

* * *

RACCOLTA SENTENZE

1° NUMERO, GENNAIO – FEBBRAIO 2007

**A CURA DEL PRESIDENTE DELLA SEDE DI BOLOGNA
ANDREA TOLOMELLI**

**NOTIZIARIO GRATUITO
AD USO E PER GLI AMMINISTRATORI D'IMMOBILI
ASSOCIATI all'ALAC –BO**
(pubblicato sul sito internet www.alac.bo.it)

Sommario :

1. Deliberazioni assembleari, modifica dei criteri di riparto – *Spunti di riflessione.*
2. Deliberazioni assembleari, assegnazione posti auto – *importante.*
3. Convocazione assembleare, avviso – *da tenere in nota.*
4. Convocazione assembleare, avviso – *da tenere in nota.*
5. Uso delle parti comuni, coperto – facoltà del proprietario del sottotetto.
6. Pagamento Spese condominiali, prescrizione – *Spunti di riflessione.*

* * *

1. Corte di Cassazione, sezione II°, 27 luglio 2006, N° 171001

E' nulla e quindi sottratta al termine di impugnazione di trenta giorni previsto dall'articolo 1137 c.c., **la deliberazione assembleare con la**

quale, senza il consenso di tutti i condomini, si modifichino i criteri legali di riparto delle spese per la prestazione di servizi nell'interesse comune.

Spunti di Riflessione:

La Suprema Corte, con tale sentenza, riconferma l'orientamento, già espresso in passato, circa la nullità delle delibere assembleari modificative o istitutive di criteri di riparto delle spese condominiali in contrasto con quelli fissati per legge, ricalcando quanto già espresso dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, nella sentenza N° 2928 del 5 maggio 1980, ove sostanzialmente veniva già chiarito che, le attribuzioni riconosciute all'Assemblea dei condomini, ai sensi dell'articolo 1135, N° 2 e 3, c.c. (approvazione del preventivo e consuntivo di gestione) sono circoscritte alla verifica ed applicazione in concreto dei criteri fissati dalla legge, e non comprendono, dunque, il potere di introdurre deroghe agli stessi, atteso che, tali deroghe, venendo direttamente ad incidere sui diritti individuali del singolo condomino, possono conseguire soltanto da una convenzione tra tutti i condomini.

Tale sentenza, è alquanto importante, in considerazione del fatto che, è emessa successivamente alla “*nota*” sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione N°4806, del 7 marzo 2005, che ha “*riordinato*”, la materia della nullità e annullabilità delle delibere condominiali, chiarendo sostanzialmente che: sono da ritenersi nulle, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), che non rientrano nelle competenze dell'Assemblea, o che, incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulle proprietà esclusive, dovendosi ritenere, viceversa, annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'Assemblea, alle maggioranze inferiori a quelle prescritte dalla legge o dal regolamento di condominio, quelle generalmente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione o da vizi formali.

È utile poi rammentare che, la Suprema Corte di Cassazione, in precedenti sentenze (Cassazione Civile N°1455 del 9 febbraio 1995 e N°1213 del 1 febbraio 1993) dichiarò la nullità delle delibere assembleari modificative dei criteri di riparto previsti per legge, anche una tantum (Cassazione Civile N° 2301 del 16 febbraio 2001), e, viceversa, la mera annullabilità delle delibere che concretamente approvavano ripartizioni di spese in difformità rispetto ai criteri legali, quasi ad affermare il principio che: il singolo condomino non può essere vincolato da una regola non conforme alla legge, assunta dalla maggioranza dei condomini, e che, pertanto può contestare in ogni tempo, e diversamente l'approvazione di una erronea ripartizione delle spese può essere impugnata solo nei termini di cui all'articolo 1137 c.c. . Esaustive al riguardo le motivazioni addotte dalla Suprema Corte nella sentenza del 16 febbraio 2001, N° 2301, che, nel ribadire la nullità delle delibere assembleari aventi ad oggetto la ripartizione delle spese comuni con le quali si derogano, anche “*una tantum*”, i criteri legali di riparto, ha chiarito che, i precedenti di cui, alle sopra citate, sentenze della stessa Corte, N° 1455 del 9 febbraio 1995 e N°1213 del 1 febbraio 1993, “*hanno inteso semplicemente*

affermare che, la erronea ripartizione delle spese comporta la annullabilità della relativa delibera, ma non che tale annullabilità sussiste anche con riferimento ad una consapevole deroga (che non rientra nei poteri dell'Assemblea) una tantum ai criteri legali di ripartizione delle spese”.

Pertanto, stante la ferma posizione della giurisprudenza riguardo alla nullità della delibera assembleare di maggioranza, modificativa dei criteri di riparto c.d. legali, è utile rammentare che ciò comporta l'ammissibilità della proposizione dell'azione d'impugnativa anche oltre il termine previsto dall'articolo 1137 c.c., senza con ciò limitazioni temporali, ed anche da parte del condomino originariamente consenziente.

Ora, stante, la gravità della “sanzione”, occorre chiarire cosa s'intenda per criteri legali di riparto.

Il nostro Legislatore codicista detta i criteri di riparto delle spese condominiali nell'ambito degli articoli 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c., fissando quale regola generale, l'imputazione della spesa secondo la proporzionalità della quota di comproprietà (articolo 1123 c.c., primo comma), ed ammettendo la deroga al suddetto criterio proporzionale, nel caso di un uso differenziato delle cose comuni (“*Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne*”). Prevedendo poi ai successivi articoli 1124, 1125 e 1126 c.c., specifiche regole per la disciplina delle spese connesse alle manutenzioni di particolari beni, generalmente rinvenibili negli stabili in Condominio.

In concreto, il problema si porrà tutte le volte che, l'Assemblea dovrà valutare l'applicazione della deroga al criterio millesimale di cui al primo comma del citato articolo 1123 c.c., vuoi per un uso differenziato (ex secondo comma art. 1123 c.c.), vuoi per un uso parziale (ex terzo comma art.1123 c.c.), nel caso di condominio “*parziale*”, nell'assenza di tabelle millesimali redatte ad *hoc*, o di espliciti patti condominiali. Come pure, la problematica potrà porsi nel caso di applicazione analogica dei criteri specificamente dettati per disciplinare alcune situazioni tipiche (art. 1124 c.c., per la manutenzione e ricostruzione della scala, articolo 1125 c.c., manutenzione e ricostruzione delle volte e dei solai, art. 1126 c.c., manutenzione del lastrico solare) a casistiche particolari e mi riferisco, ad esempio, a quei compromessi (pur sempre di maggioranza) che a volte si raggiungono in sede assembleare, per gli stabili complessi, per la suddivisione delle spese di manutenzione del cortile che funge da lastrico, o ai casi più semplici di divisione, tra gli utilizzatori, per quote eguali, delle spese di riparazione delle colonne fecali.

La questione come visto, è alquanto controversa, ed alla luce della netta distinzione tra cause di nullità e annullabilità esposta dalla Sezioni Unite della Corte di Cassazione, nella recente sentenza del 7 marzo 2005, prima richiamata, pare alquanto dubbio potersi ancora distinguere tra annullabilità, nel caso di una mera approvazione “*inconsapevole*” di un bilancio ove alcune spese sono state ripartite in violazione dei criteri legali di riparto (posto che trattasi pur sempre di un eccesso di potere

dell'Organo Assembleare, considerato causa di nullità della delibera) e di nullità per la modifica – espressa - di un criterio legale di riparto delle spese, potendosi argomentare che, il c.d. potere di verifica ed adattamento dei criteri di riparto legali, rimessi all'Assemblea di condominio (ricompresa nelle facoltà di approvazione del bilancio preventivo e consuntivo di spesa ex articolo 1135, N° 2 e 3, c.c., come pure nella potestà regolamentare di cui all'articolo 1138 c.c.), se sconfinata nella prevaricazione dei criteri fissati per legge, in danno di alcuni condomini, rischia di cadere sotto la “*scure*” della nullità, piuttosto che della annullabilità. In conclusione è da registrarsi un atteggiamento della giurisprudenza, nel lasciare comunque aperta la possibilità di impugnativa giudiziaria di tutte quelle delibere assembleari, che possano tramutarsi in una lesione dei diritti del singolo condominio, con anche una rilevanza ed incidenza patrimoniale; ciò, ovviamente, per contropartita, va a scapito della certezza e definizione dei rapporti tra condomini. D'altro canto, non sarebbe giuridicamente apprezzabile la tutela di consuetudini di maggioranza in danno degli interessi di alcuni condomini, che volgarmente vengono giustificate con l'espressione “*si è sempre fatto così*”.

Per completezza espositiva, occorre aggiungersi, che essendo ammissibile, per espressa previsione dell'articolo 1123, primo comma, c.c., la deroga convenzionale dei criteri legali di riparto delle spese, ovverosia con accordo unanime, parte della giurisprudenza ammette che tale accordo possa derivare dai cosiddetti “*facta concludentia*”, cioè da comportamenti univoci e concludenti, dai quali possa desumersi il preciso intento di utilizzare differenti criteri di riparto delle spese (vedi Cassazione Civile N° 20318 del 15 ottobre 2004 e Cassazione Civile del 09 agosto 1996, N° 7353). Al riguardo però, la Suprema Corte, nella sentenza N° 7884 del 16 luglio 1991, ha avuto modo di precisare che, per attribuirsi valore derogante alla tacita volontà, deve sussistere la consapevolezza della diversità dei criteri adottati, rispetto a quelli legali.

* * *

2. Corte di Cassazione, sezione II°, 07 dicembre 2006, N° 26226

La quota di proprietà (millesimo), quale misura del diritto di ogni condomino, **rileva relativamente ai pesi e ai vantaggi della comunione, ma non in ordine al godimento che si presume uguale per tutti**, come ribadisce l'articolo 1102 c.c. con il porre il limite del pari uso per cui nel caso di garage in comunione pro indiviso, non potendosi considerare equivalenti i posti macchina sotto il profilo della comodità di uso, il criterio di utilizzazione va stabilito, salvo accordo tra i condomini, nel rispetto dell'articolo 1102 c.c. citato, **il quale impedisce che alcuni condomini facciano uso, sotto il profilo qualitativo, diverso rispetto agli altri**; da qui l'illegittimità della delibera condominiale impugnata, nel fissare a tempo indeterminato la situazione di vantaggio degli uni e di svantaggio degli altri.

* * *

3. **Corte di Cassazione, sezione II°, 01 luglio 2005, N° 14065**

Per la validità della convocazione dell'Assemblea, la Legge ritiene sufficiente che il condomino sia avvisato in tempo utile, con qualsiasi mezzo, per cui la prescrizione dell'articolo 66 disp. Att. c.c., deve ritenersi osservata qualora almeno cinque giorni prima della data fissata per l'Assemblea il destinatario assente sia stato informato, **mediante avviso di giacenza pervenuto al suo domicilio, della disponibilità della raccomandata di convocazione presso l'Ufficio postale, giusta la presunzione generale di conoscenza degli atti ricettizi fissata dall'articolo 1335 c.c.**, non trovando applicazione le particolari formalità di notifica prescritte per gli atti giudiziari.

4. **Corte di Cassazione, sezione II°, 15 luglio 2005, N° 15087**

L'Avviso di convocazione dell'Assemblea condominiale, può essere dato con qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo e la prova della sua conoscenza, pertanto, acquisita attraverso la deposizione testimoniale del tempestivo inserimento nella cassetta delle lettere del singolo condomino, integrata **dalla presunzione che l'interessato controllasse regolarmente la presenza della corrispondenza all'interno della cassetta**, atteso, inoltre che, trattandosi di atto recettizio, non è necessaria la dimostrazione che esso sia giunto nelle mani del destinatario, **essendo sufficiente che sia pervenuto al suo indirizzo, secondo la presunzione legale di cui all'articolo 1335 c.c., salva la prova contraria dell'impossibilità, senza sua colpa, di averne avuto notizia.**

Articolo 1335 c.c. – Presunzione di conoscenza – La proposta, l'accettazione, la loro revoca e ogni altra dichiarazione diretta a una determinata persona si reputano conosciute nel momento in cui giungono all'indirizzo del destinatario, se questi non prova di essere stato, senza sua colpa, nell'impossibilità di averne notizia.

* * *

5. **Cassazione Civile, sezione II°, 27 luglio 2006, N° 17099**

Il condomino proprietario del piano sottostante il tetto comune **può aprire su di esso degli abbaini e delle finestre per dare aria e luce alla sua proprietà.**

* * *

6. Cassazione Civile, sezione II°, 28 agosto 2002, N° 12596

I pagamenti periodici relativi alle spese fisse per la pulizia e la manutenzione del fabbricato condominiale **attengono all'obbligazione del singolo condomino nei confronti della collettività condominiale e rientrano nella previsione dell'articolo 2948 c.c., n° 4, con la conseguenza del loro assoggettamento alla prescrizione breve quinquennale.**

Articolo 2948 c.c. – Prescrizione di cinque anni – (N° 4) Si prescrivono in cinque anni: 4 – gli interessi, e in generale, tutto ciò che deve pagarsi periodicamente ad anno o in tempi più brevi.

Spunti di Riflessione:

Autorevole Dottrina (Nunzio Izzo, *Immobili & Diritto Il Sole 24 Ore*, Marzo 2006, pag. 23 e seg.) contesta la configurazione della prescrizione quinquennale, ex art. 2948 c.c., per le rate di spesa condominiale non corrisposte dal singolo condomino all'Amministratore per conto del Condominio, sulla considerazione dell'errato inquadramento nella fattispecie di un credito che deve corrispondersi annualmente o in tempi più brevi, in quanto non ritiene sussistere la condizione della periodicità, prevista dal comma citato, potendo essere meramente occasionale la cadenza annuale o mensile. Per la contribuzione alle spese straordinarie è poi ancor più discutibile una prescrizione quinquennale, perché per essa non ricorre di certo una periodicità annuale o mensile.

Non è poi d'avvallo la considerazione che, l'Amministratore è tenuto a rendere il conto della gestione con cadenza annuale, posto che, ciò rappresenta un obbligo di rendicontazione dell'Amministratore rispetto ai condomini, e che, semmai, con l'approvazione del piano di riparto consuntivo, si ha solo l'effetto di rendere liquido un debito preesistente, potendo così ottenere, ai sensi dell'artico 63 disp. att. c.c., un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, rispetto ad un debito che nasce vuoi per effetto della delibera, vuoi per effetto dell'esecuzione effettiva dell'attività di manutenzione (*Sul punto, giurisprudenza e dottrina non sono concordi – anche al loro interno - nell'individuazione esatta del momento in cui nasce l'obbligo dei condomini a corrispondere le spese condominiali, per una parte lo si riferisce al momento deliberativo, per altri, viceversa, essendo la delibera una mera autorizzazione alla spesa, la nascita dell'obbligo contributivo e da ravvisarsi nell'espletamento dell'effettiva attività di manutenzione. Già di persé tale querella rende assai problematica l'applicazione concreta della prescrizione, essendovi, come sopra detto, incertezza sul momento dal quale può essere preteso il credito*).

Tale Dottrina sostiene poi, *a mio avviso a ragione*, la dubbia applicabilità in generale dell'istituto della prescrizione nell'ambito in discorso, di

crediti dovuti al mancato pagamento delle quote di spesa condominiale, adducendo le considerazioni che seguono.

Le spese condominiali, per confermata dottrina e giurisprudenza, rappresentano delle obbligazioni *propter rem*, come tali strettamente connesse ad un rapporto di carattere reale, per di più indisponibili, stante il disposto dell'articolo 1118 c.c., secondo comma c.c., a mente del quale un condomino non si può liberare dalle spese di manutenzione delle parti comuni, rinunciando all'uso delle stesse. In sostanza, il condomino, versa all'Amministratore quote di spese, per il pagamento, anche per suo conto, di costi per la manutenzione delle cose comuni, o servizi nel suo interesse, per i quali è tenuto inderogabilmente, per legge, a corrisponderli, in solido, con gli altri condomini comproprietari. Il Condominio, privo di soggettività giuridica, assurge attraverso il suo Amministratore, ad una sorta di "Entità di Gestione" delle cose comuni ai condomini e dei servizi nel loro interesse, e non può di certo assimilarsi ad un "Terzo creditore". Di qui l'inconferenza dell'istituto in parola, che, nel caso in esame, non realizzerebbe la sua funzione tipica che è quello di "sgomberare il campo" alle pretese che siano esercitate tardivamente, stante il decorrere di un certo lasso di tempo, considerato anche che, la prescrizione del credito del Condominio, non potrebbe essere opposta al terzo che vanta il credito nei confronti dello stesso Condominio, ovverosia di tutti i condomini, tra loro obbligati in solido.

Si aggiunga poi che, l'Amministratore, opera quale mandatario, dei singoli condomini, nell'incasso delle quote di spesa deliberate dall'Assemblea dei condomini, configurandosi così un "obbligazione di provvista" per la quale non pare potersi applicare una prescrizione che lascerebbe comunque valida ed efficace l'obbligazione principale alla quale accede strumentalmente. Sarebbe infatti alquanto discutibile la configurazione di una prescrizione tra mandante e mandatario che riguardi l'oggetto del mandato da eseguire ed i diritti che intercorrono tra il mandante ed i terzi.

In conclusione, come testualmente afferma l'illustre Autore (Nunzio Izzo), anche in considerazione del potere - dovere dell'Amministratore di riscuotere i contributi ed erogare le spese di gestione, previsto dall'articolo 1130 c.c., N° 3, e della speciale ingiunzione a ciò riservata dal Legislatore, ex art. 63 disp. Att. c.c.: "*la configurazione di una prescrizione del potere - dovere di riscossione delle quote condominiali non assolverebbe nessuna delle funzioni prospettate dalla dottrina e dalla giurisprudenza e sarebbe, al contrario foriera di grave incertezza, inidonea a qualsivoglia adeguamento della situazione di fatto a quella di diritto che non verrebbe affatto modificata potendo il terzo continuare ad esercitare, validamente ed efficacemente, il suo diritto di credito nei confronti di tutti i condomini, solidali nell'adempimento delle obbligazioni condominiali, nel termine prescrizione proprio del corrispondente diritto di credito*".

* * *

Bologna li, 1° febbraio 2007