

TeknoeBook

GLI EBOOK DI TEKNORING

IL NETWORK DEI PROFESSIONISTI TECNICI DI WOLTERS KLUWER ITALIA

ingegneri.info architetto.info geometra.info edilone.it mixdesign.it
periti.info tecnici.it chimici.info geologi.info agrinews.info

Guida pratica al condominio

1. Le nuove disposizioni del Codice Civile

di Anna Nicola



Wolters Kluwer
Italia

PROPRIETA' LETTERARIA RISERVATA

© 2013 Wolters Kluwer Italia S.r.l. Strada 1, Palazzo F6 – 20090 Milanofiori Assago (MI)

ISBN: 9788867502134

Il presente file può essere usato esclusivamente per finalità di carattere personale. I diritti di commercializzazione, traduzione, di memorizzazione elettronica, di adattamento e di riproduzione totale o parziale con qualsiasi mezzo sono riservati per tutti i Paesi.

L'elaborazione dei testi è curata con scrupolosa attenzione, l'editore declina tuttavia ogni responsabilità per eventuali errori o inesattezze.

PREMESSA. LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

Com'è noto, il tema del Condominio ha costituito a più riprese, negli ultimi decenni, oggetto di disegni di legge. Essi, per un motivo o per un altro, non hanno mai visto una stesura definitiva e la conseguente pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale.

Ciò dimostra comunque la necessità sentita dal legislatore di intervenire sull'argomento.

Finalmente si è giunti alla Riforma con la **legge 11 dicembre 2012, n. 220**. La pubblicazione in Gazzetta Ufficiale di tale provvedimento è avvenuta il 17 dicembre 2012 (G.U. n. 293 del 17 dicembre 2012) e poiché l'entrata in vigore della legge era prevista trascorsi sei mesi da tale pubblicazione, la legge n. 220/2013 è in vigore a far data dal **18 giugno 2013**.

Essa è composta di trentadue articoli che modificano e integrano la disciplina del codice civile - e le relative norme di attuazione- dedicata al condominio negli edifici (Capo II, Titolo VII, Libro Terzo).

Come osservato dalla Commissione referente tenutasi in data 8 marzo 2011, la volontà di emanare il testo di Riforma del condominio è al fine di aggiornare l'istituto.

L'intento di adeguare l'assetto normativo alla realtà condominiale è reso evidente, ad esempio, dall'aver normato istituti nati dalla prassi, quali il supercondominio, le villette a schiera e la multiproprietà in ragione dell'ingresso codicistico del godimento periodico dell'unità immobiliare in condominio. A norma dell'art. 1117 c.c., si è condomini anche se si ha diritto di godere dell'appartamento nell'edificio solo periodicamente. A tutte queste fattispecie si applica integralmente la normativa civilistica in tema di condominio, naturalmente in quanto compatibili.

Oltre alla volontà di modernizzare l'istituto, vi sono ulteriori **esigenze, le cui principali** sono il riordino complessivo della disciplina del condominio, la revisione del suo quadro normativo, stante ad oggi l'insufficienza della disciplina civilistica.

Occorre ricordare che il codice civile è del 1942. Com'è noto, nel tempo la giurisprudenza ha elaborato e espanso vari principi giuridici, codificandoli di fatto.

Le concrete **motivazioni** sottese alla novella si possono riassumere nelle seguenti: la necessità di superare il concetto di verticalità del condominio e il conseguente adeguamento alle nuove realtà edilizie (come

accennato, ad esempio, per le villette a schiera, il supercondominio, la multiproprietà in condominio); l'esigenza di cristallizzare normativamente gli indirizzi giurisprudenziali divenuti prevalenti, la volontà di contribuire a ridurre i contenziosi sui vari argomenti interessanti l'istituto.

Con la Riforma, si vanno a modificare numerose disposizioni del **Codice civile**, più alcuni ritocchi alle disposizioni di attuazione del codice stesso e i decreti conseguenti.



Tra le novità principali si segnalano

- l'esplicita previsione del condominio «orizzontale», cioè la fattispecie delle villette a schiera, del cosiddetto supercondominio (art. 1117 *bis* c.c.) e della qualifica di condomino di chi è multiproprietario di un appartamento nell'edificio condominiale (art. 1117 c.c.);
- le nuove maggioranze richieste per varie deliberazioni, a partire dalla revisione delle generali maggioranze di cui all'art. 1136 c.c.; ad es., si possono evidenziare, a titolo esemplificativo, le maggioranze concernenti la modifica delle destinazioni d'uso delle parti comuni (art. 1117 *ter* c.c.) e le innovazioni (art. 1120 secondo comma c.c.);
- il riconoscimento dell'importanza degli interventi in condominio di utilità sociale, quali la rimozione delle barriere architettoniche e il risparmio energetico (art. 1120 secondo comma c.c.);
- la nuova e complessa disciplina relativa all'amministratore, con la rilevante modifica degli artt. 1129 e 1130 c.c. in tema di professionalità della figura (titolo di studio + aggiornamento periodico; tre anni di pratica + aggiornamento periodico *ex art. 71bis disp. att. c.c.*), di sua obbligatorietà quando i condomini sono nove o più, di accettazione della carica, di rinnovo automatico per il secondo anno di mandato (salvo revoca espressa dall'assemblea), di polizza di assicurazione (ove richiesta dall'assemblea), di nuove attribuzioni, tra cui la tenuta di particolari registri, quale il registro dell'anagrafe condominiale, il registro delle assemblee e quello degli amministratori, l'apertura di un apposito conto corrente condominiale, l'obbligo di rendicontazione condominiale *ex art. 1130 bis c.c.*, di numerose fattispecie di gravi irregolarità che possono comportare la revoca per giusta causa (art. 1129 c.c.) e così via;

- l'istituzione del registro di anagrafe condominiale ex art. 1130 c.c.;
- lo specifico procedimento per risolvere bonariamente le controversie condominiali in sede di mediazione ex D.Lgs. n. 28/2010 di cui all'art. 71 disp. att. c.c. (mediazione nuovamente obbligatoria ex L. n. 98/2013).

Lo studio del testo presso la Camera dei Deputati ha **introdotto alcune novità** in materia di convocazione dell'assemblea, di registrazione del sito web condominiale, nonché - in generale - di **convivenza tra inquilini**.

Dal punto di vista della modernizzazione dell'istituto, a fianco delle novità sul **sito web**, è stato introdotto l'istituto della **videosorveglianza**: il condominio può installare impianti di ripresa sulle parti adibite a uso comune dello stabile. La relativa deliberazione deve essere assunta con parere favorevole espresso a maggioranza assoluta dagli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, anche in seconda convocazione. Sul fronte energetico, si introducono nuove determinazioni per la messa a punto di impianti per la **produzione di energia rinnovabile**. Essi possono essere installati sia nelle singole proprietà sia nelle parti comuni, la cui suddivisione di spesa è di spettanza dell'assemblea condominiale.

Così ancora, è lecito possedere animali domestici: i singoli regolamenti non possono in alcun modo precludere il **possesso o la presenza di cani e gatti**, né, tantomeno, porre limiti alle destinazioni d'uso di proprietà esclusiva.

I **limiti al libero utilizzo delle parti comuni** sono evidenziati nella necessità del rispetto della stabilità, della sicurezza e del decoro architettonico dell'edificio. L'obiettivo che se ne ricava è quello di dare specifiche più chiare e ridurre, così, le classiche dispute sull'utilizzo degli spazi condivisi.

Per quanto concerne il singolo condomino, è specificata la facoltà di slacciarsi dall'**impianto di riscaldamento e di condizionamento centralizzato**, come da sempre affermato in giurisprudenza: ove si esegua il distacco, le spese a carico di chi lo ha eseguito sono quelle relative al concorso alla conservazione, manutenzione straordinaria e messa a norma dell'impianto. Inoltre ciascun condomino è titolato a convocare l'assemblea in specifiche ipotesi, ad esempio nel caso di riscontro di irregolarità fiscali da parte dell'amministratore ex art. 1129 c.c.

È da segnalare inoltre che il Comune di Milano, proprio nel periodo di approvazione finale del testo della Riforma, intende tutelare tutti i **piccoli** che, dopo la scuola, si ritrovano con i vicini di casa a **giocare nel cortile** dei loro palazzi di residenza. All'unanimità, il Consiglio comunale di Milano ha approvato una proposta di delibera che istituisce il **“diritto al gioco” per i bambini**. Una norma di cui, amministratori, residenti e interessati alla legge di riforma in discussione, dovranno necessariamente tenere conto. Questa disposizione normativa farà corpo con il Regolamento di Polizia urbana della Città in modo da garantire questo diritto per tutti i bambini milanesi. Esso si qualifica come diritto alla socialità per i minori, cioè il diritto al gioco e alle **attività ricreative** proprie della loro età. *“Nei cortili, nei giardini e nelle aree scoperte delle abitazioni private deve essere favorito il gioco dei bambini, fatte salve le fasce orarie di tutela della quiete e del riposo stabilite dai regolamenti condominiali”* (testo approvato dal Comune di Milano che va a modificare due commi dell'art. 83 bis del Regolamento di Polizia).

1. LE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO (ART. 1117 C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 1117 - Parti comuni dell'edificio

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico, se non risulta il contrario dal titolo:

- 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia e gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 1117 - Parti comuni dell'edificio

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo:

- 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- 2) i locali per la portineria e per l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;

3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini

Il legislatore ha attualizzato il concetto espresso dall'art. 1117 c.c. in tema di **beni comuni del condominio**, facendo riferimento non più ai piani e porzioni di piano, ma direttamente alle unità immobiliari che costituiscono l'edificio.

Il diretto riferimento è alla persona del condomino, in quanto titolare di un alloggio o comunque di un'unità immobiliare in un edificio costituito da più soggetti.

Trova riconoscimento codicistico la c.d. **multiproprietà**, o proprietà turnaria (vedasi il D.Lgs. n. 79/2011), data dalla concorrenza della titolarità del bene suddivisa in periodi di tempo ben definiti tra i comproprietari. Essi sono considerati, al pari degli altri, quali condomini dei beni e servizi comuni dell'edificio.

Si pensi a un appartamento in villeggiatura, goduto da più persone in differenti periodi dell'anno: se è all'interno di un condominio, si applica tutta la disciplina del codice civile qui in esame.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Livorno, 6 giugno 2011
- Cass., sez. II, 16 marzo 2010, n. 6352

Come già affermato dalla giurisprudenza, **l'elenco dei beni e servizi comuni di cui all'art. 1117 c.c. ha natura esemplificativa**. Il tenore della novella è in termini non esaustivi, volendo indicare solo i beni che sono nella realtà maggiormente in uso al condominio, quindi in comproprietà dei condomini, salvo che vi sia un titolo che dispone diversamente.

Se ad **esempio** vi è un cortile comune a tutti gli abitanti di un edificio, il cortile è condominiale anche se non è indicato dall'art. 1117 c.c.

Giurisprudenza di riferimento

- App. Ancona, 27 febbraio 2010
- Tar Calabria, Catanzaro, 29 luglio 2008, n. 1133
- Cass. civ., sez. II, 26 maggio 2003, n. 8304

Sono espressamente contemplati del nuovo art. 1117 c.c. tra i beni di proprietà condominiale tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, le facciate dell'edificio, i pilastri e le travi portanti. Questa precisazione pare superflua, non potendo esistere l'edificio senza le sue strutture fondanti.

Sono state aggiunte le **aree destinate a parcheggio** a fianco ai **locali per i servizi in comune**, già contemplati, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia e gli stenditoi. Sebbene questi ultimi paiono ormai desueti, la loro specifica indicazione non è stata eliminata dalla Novella.

In ambito di spazi parcheggio vi sono diverse normative che si sono susseguite nel tempo (legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150; legge n. 122 del 1982; legge 28 febbraio 1985, n. 47; legge 28 novembre 2005, n. 246 e ss.mm.). Con l'ultimo intervento normativo di cui alla legge 28 novembre 2005, n. 246 (che ha stabilito: "Gli spazi per parcheggi realizzati ... non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta nè da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse"), i parcheggi nel condominio possono essere oggetto di compravendita separata dall'alloggio a cui sono pertinenza: Questo principio vale per gli edifici costruiti dopo l'entrata in vigore della predetta normativa (Cass. 24 febbraio 2006, n. 4264). Sono inoltre utilizzabili da chiunque, anche da non condomini.

Nel condominio, secondo la riforma, sono beni comuni i manufatti e gli **impianti** destinati alla comoda fruizione degli alloggi, tra cui sono stati previsti *ex novo* i sistemi centralizzati di distribuzione dei servizi necessari al vivere agiato (gas, energia elettrica, riscaldamento e condizionamento d'aria), sino ad arrivare a quelli destinati alla ricezione radio TV e all'accesso ad ogni genere di flusso informativo, anche satellitare o via cavo. Questi ultimi sono espressamente previsti per presa d'atto delle innovazioni tecnologiche intervenute nel tempo, che hanno radicalmente trasformato il quadro dei servizi e delle utilità essenziali alla funzionalità delle unità condominiali.

Guida al condominio - Nuove disposizioni nel c.c.

Gli impianti di riscaldamento, di gas, della tele-radio diffusione sono beni comuni dell'edificio, essendo strutture centralizzate e uniche per gli appartamenti siti nel medesimo stabile. Il singolo non ha quindi la necessità di installare un proprio impianto, in quanto vi è già quello condominiale a cui è allacciato. E' comunque libero di procedervi, ove voglia un impianto autonomo se rispetta il disposto dell'art. 1118 c.c. e sempreché non invada la sfera degli altri abitanti dell'edificio, compresi gli spazi comuni, ledendo il diritto d'uso o di godimento dei beni collettivi.

La novella indica fino a dove gli impianti possono essere considerati comuni e da quale punto devono essere invece considerati di proprietà solitaria, con ciò volendo ridurre il contenzioso in ambito risarcimento del danno ove si dovesse verificare un guasto - e conseguente danno - di una di queste parti.

I collegamenti degli impianti - e gli impianti stessi - sono comuni fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di partenza, all'interno della singola unità immobiliare, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche. Il richiamo a queste specifiche normative potrebbe indicare una diversa estensione della proprietà collettiva e della proprietà individuale delle parti componenti l'impianto.

Se l'impianto subisce un guasto o una perdita, occorre localizzare dove questa circostanza si è verificata: se è nella parte comune, quindi nelle varie diramazioni che corrono nelle strutture dell'edificio, la competenza alla manutenzione e all'eliminazione del problema è in capo al condominio, dovendovi procedere l'amministratore. Se invece è all'interno di un appartamento, l'intervento è a carico del condomino proprietario dell'alloggio. Chiamato a rispondere del risarcimento del danno è, nel primo caso, il condominio mentre, nel secondo caso, è il solo condomino titolare dell'alloggio da cui è partito il guasto.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 3 settembre 2010, n. 19045
- Cass. 17 marzo 2005, n. 5792

Il sottotetto, sebbene sia contemplato dalla novella tra i beni comuni, può avere natura condominiale solo se presenta certe caratteristi-

che.. Sebbene ora operi la presunzione di comunione, la sua qualificazione quale bene comune o di proprietà singola dipende caso per caso, dalla sua struttura, dalle sue dimensioni e così via. Viene qualificato come bene condominiale, sempreché sia tale da permettere il suo uso - effettivo o potenziale - a servizio dell'intera collettività dell'edificio, facendola ritenere parte comune. È di proprietà condominiale *“se risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un interesse comune”* (Cass. n. 18091/2002). Si pensi ad esempio al locale che, in ragione delle sue dimensioni, ospita beni o servizi del condominio, quale l'impianto di riscaldamento centralizzato o simili.

Diversamente è da qualificarsi come **pertinenza** dell'alloggio sito all'ultimo piano qualora assolva nei suoi confronti una funzione isolante e protettiva (dal caldo e dal freddo e dall'umidità) tramite la creazione di una camera d'aria, al pari di un'intercapedine. In ragione di queste caratteristiche, è un bene complementare all'unità immobiliare sottostante, non potendo essere utilizzato separatamente dall'alloggio da cui accede. Così è, ad **esempio**, quando il sottotetto è limitato, nella parte superiore, dalla struttura del tetto e, nella parte inferiore, dal solaio che copre i vani dell'ultimo piano: le ridotte dimensioni lo qualificano quale semplice camera d'aria, senza ulteriore destinazione.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 22 marzo 2013, n. 7327
- Trib. Pesaro, 10 febbraio 2009
- App. Firenze, 4 febbraio 2009
- Cass., sez. II, 19 dicembre 2002, n. 18091
- Cass., sez. II, 20 giugno 2002, n. 8968

La novella ha mantenuto la presunzione di comunione, come già sancito dalla giurisprudenza.

I beni (tendenzialmente) condominiali possono essere sottratti alla comproprietà degli abitanti dell'edificio se vi è un titolo che dispone diversamente. Questo titolo può essere l'atto costitutivo del condominio, cioè il primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto. Può trattarsi di compravendita ma anche di qualsiasi atto idoneo a trasferire il diritto di proprietà in capo

ad una persona diversa dall'originario proprietario o costruttore, come potrebbe essere una donazione o una successione testamentaria. Ad esempio il costruttore, che è proprietario di un edificio, decide di creare vari appartamenti all'interno dello stabile per poterli vendere a terzi. Il primo atto di vendita (o donazione) comporta la nascita di fatto del condominio. In questa sede il costruttore può riservare a sé la proprietà di una certa parte del condominio, che altrimenti avrebbe natura di bene condominiale, prevedendo espressamente la clausola di riserva di proprietà a suo favore nel contratto di compravendita dell'appartamento. Così può essere, ad esempio, in ragione della clausola che sancisce la proprietà esclusiva del sottotetto dell'edificio in capo al costruttore, sebbene di ampie dimensioni. Il titolo contrario, quale è l'atto dispositivo, rompe la presunzione di comunione del bene. La vendita degli altri alloggi con la previsione della medesima clausola e la trascrizione dei vari atti di compravendita, a partire dal primo, rendono certa e opponibile a qualsiasi terzo la proprietà del sottotetto in capo al costruttore(/venditore) divenuto condomino con la vendita del primo alloggio.

Il regolamento condominiale contrattuale può escludere la comunione di un bene che, per destinazione, sarebbe al servizio dell'intero edificio, anche in ragione della decisione all'unanimità dei condomini. Poiché tutti i condomini sono d'accordo, si può stabilire che un certo bene è di proprietà esclusiva di un singolo condomino. Al pari può essere costituito un certo diritto reale, ad esempio una servitù a favore dell'unità immobiliare di un solo abitante dello stabile e a carico della collettività del condominio. In realtà è più corretto parlare (non di regolamento ma) di clausole del regolamento aventi natura contrattuale in ragione del loro rispettivo contenuto. Poiché vi è la rinuncia del bene da parte dei singoli condomini a favore di uno solo di essi, occorre la manifestazione del consenso da parte di tutti gli abitanti dell'edificio. Questa è la ragione per cui ci si esprime in termini di contenuto contrattuale del regolamento, onde distinguerlo da quello assembleare che, come tale, non deroga e non può derogare ai principi sanciti dal codice civile. Con quest'ultimo, poiché la decisione è assunta a maggioranza e non all'unanimità, non può essere validamente costituito alcun diritto reale, a partire dalla proprietà a finire all'uso, mancando il consenso totalitario degli aventi diritto. Si pensi ad esempio al regolamento che ripropone in tutto e per tutto la disciplina del codice in tema di condominio. Queste clausole sono

valide e pienamente legittime anche se approvate a maggioranza in quanto non derogano ad alcuna norma.

Ritornando alla presunzione di comunione sancita dall'art. 1117 c.c., essa può altresì essere superata dalla obiettiva ed effettiva destinazione del bene a servizio e/o godimento di un singolo alloggio. L'esempio classico sino alla nuova formulazione dell'art. 1117 c.c. era - e attualmente è - in tema di sottotetto. Come visto, le sue dimensioni e quindi la sua conseguente destinazione fa propendere per la presunzione di comunione, ove sia di certe dimensioni tale da essere utile alla collettività degli abitanti dell'edificio; viene invece, ritenuta di proprietà solitaria, se le dimensioni sono ridotte e quindi la sua funzione è solo quella di protezione dell'alloggio sottostante (c.d. camera d'aria).

Giurisprudenza di riferimento

- Cass., ord. 17 maggio 2013, n. 12046
- Cass. civ., sez. II, 3 gennaio 2013, n. 64
- Cass. civ., sez. II, 21 febbraio 2013, n. 4340
- Cass. civ., sez. 2, 27 maggio 2011, n. 11820
- Cass., sez. VI, ord. 23 luglio 2012, n. 12840

In **assenza di titolo contrario**, tutti i condomini hanno il pari diritto di usare del bene, salvo che la sua destinazione sia tale da permettere un uso diversificato in capo ai singoli e sempreché non vi sia una clausola del regolamento di condominio che ne sancisca un certo uso specifico.

Se ad **esempio** nel cortile dell'edificio vi è un rubinetto dell'acqua condominiale, i singoli condomini possono utilizzare -salvo diversa previsione del regolamento dell'edificio- l'acqua per lavare la propria automobile, il proprio scooter e così via mentre il portiere la usa per bagnare le piante che ci sono nel cortile. Al pari, la scala condominiale è comune anche quando il piano è di proprietà di un solo condomino e gli altri non la utilizzino nel concreto. Il condomino non può chiudere l'accesso, in quanto così facendo ostacola il diritto di proprietà del bene comune sussistente in capo agli altri abitanti dell'edificio.

La comproprietà del bene comporta conseguenze sul piano della responsabilità per i danni cagionati dalla cosa comune. Tutti gli abitanti dello stabile sono obbligati a rispondere dei danni causati anche eventualmente alle individuali proprietà dei singoli condomini. Il condominio

Guida al condominio - Nuove disposizioni nel c.c.

è custode dei beni e servizi della proprietà collettiva ex art. 2051 c.c. ed è obbligato a adottare tutte le misure necessarie onde evitare qualsivoglia pregiudizio.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 6 febbraio 2013, n. 2840
- Cass. 21 febbraio 2013, n. 4419
- Cass. 30 aprile 2013, n. 10195
- Cass. 21 marzo 2013, n. 7103

La responsabilità del condominio è stata di recente affermata dal Supremo Collegio in un caso di caduta di un condomino per la scala dell'edificio, a causa del pavimento scivoloso, per la presenza di materiali di risulta. In linea di principio, si ritiene che vi possa essere il concorso di responsabilità nell'accadimento del fatto: il soggetto danneggiato, essendo condomino, era a conoscenza della pericolosità del pavimento, dovendo perciò percorrerlo con le dovute cautele. Circostanza non verificata tuttavia nel caso di specie.

La responsabilità per i furti, che si possono verificare negli alloggi in condominio, mentre vengono eseguiti interventi di manutenzione con ponteggi nelle parti comuni dell'edificio, deve essere accertata in ragione delle circostanze del caso concreto e dello specifico comportamento del soggetto che subisce il furto, sulla base delle risultanze istruttorie.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. III, 28 gennaio 2013, n. 1883
- Cass., 30 aprile 2013, n. 10195
- Cass. 16 aprile 2013, n. 9140
- Cass. 28 gennaio 2013, n. 1890

Riprendendo il tema dell'art. 1117 c.c., i beni e servizi di cui a questa norma sono indicati solo a **titolo esemplificativo**. Non deve essere esclusa la fattispecie condominiale se vi è un vincolo di accessorietà o di necessità che lega il condominio e/o le unità immobiliari a cose e impianti non contemplati dalla norma. Così è ad **esempio** per la piscina

Guida al condominio - Nuove disposizioni nel c.c.

all'interno di un complesso condominiale, a cui tutti gli abitanti degli edifici possono accedere.

Giurisprudenza di riferimento
<ul style="list-style-type: none">• Cass. 15 aprile 2013, n. 9105• Cass. 9 giugno 2010, n. 13883

2. L'AMBITO DI APPLICABILITÀ DELLA NUOVA NORMATIVA (ART. 1117 BIS C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 1117 bis - Ambito di applicabilità

Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117.

L'art. 1117 *bis* c.c. riconosce l'uguaglianza giuridica delle varie fattispecie di natura condominiale che si possono riscontrare nella realtà. Si pensi ad esempio al condominio piccolo, compreso il condominio minimo (costituito da due condomini), alle villette a schiera, al condominio parziale e al supercondominio. Per la legge sono tutti condomini. L'elemento determinante per l'applicazione della normativa in esame è che gli edifici abbiano in comune alcuni beni e servizi secondo il disposto dell'art. 1117 c.c. Viene di conseguenza superata la tradizionale concezione della «verticalità» del condominio, chiarendo l'ambito di applicazione della sua disciplina: si applica la disciplina condominiale a tutte le fattispecie in cui anche solo alcuni dei beni, anche se non espressamente contemplati dall'art. 1117 c.c., sono parti comuni di più unità immobiliari, più edifici o più condomini di unità immobiliari o di edifici. Sotto questo profilo, la fattispecie delle villette a schiera si può definire "condominio orizzontale".

Partendo dal presupposto che minimo comune denominatore è l'esistenza di parti comuni, come dettato a titolo non esaustivo dall'art. 1117 c.c., vediamo i casi specifici qui contemplati.

La fattispecie di più unità immobiliari può concernere il **condominio classico**: vi è un edificio composto da uno o più piani dove è ubicata rispettivamente una (o più) unità immobiliare. Il caso di più edifici concerne le c.d. **villette a schiera**, dove le case sono tra loro autonome e indipendenti, salvo il vincolo di accessorietà che le lega ai beni e servizi comuni. Il classico caso è in campagna o nelle zone collinari. La fattispecie concernente più condomini composti da più unità immobiliari pare riferirsi al **condominio complesso**, dove vi sono più edifici composti da

più piani o comunque da più immobili che hanno al loro servizio beni e impianti comuni. Tutti questi istituti, che hanno parecchio impegnato la nostra giurisprudenza negli ultimi anni, hanno trovato con la novella ingresso legislativo con la qualificazione di istituto condominiale.

L'**esistenza del condominio** non è data da un certo numero di condomini o di unità abitative. Esso esiste nella realtà giuridica quando l'edificio è composto di due o più alloggi di titolarità diversa, senza che vi sia un limite massimo. La coesistenza già solo di due unità immobiliari non della stessa proprietà comporta la nascita di fatto del condominio, il c.d. condominio minimo, con la conseguente applicazione della normativa in esame. I vincoli numerici sono solo posti in tema di regolamento di condominio e di nomina dell'amministratore: il regolamento è obbligatorio quando i condomini sono più di dieci ex art. 1138 c.c. mentre la figura dell'amministratore è necessaria sulla base dell'art. 1129 novellato c.c. quando i condomini sono più di otto. Solo queste sono le norme in tema di dati numerici dell'edificio condominiale.. E' chiaro che minimo comune denominatore per il condominio è che vi siano almeno due unità di titolarità diversa, dovendosi altrimenti parlare di semplice proprietà e/o di comunione. Già la Suprema Corte, a Sezione Unite, con la decisione n. 2046/2006, aveva riconosciuto il condominio minimo -cioè l'edificio costituito da due condomini- come fattispecie condominiale affermando che il discrimine non è dato dal numero di condomini ma dal rapporto di accessorietà di alcuni beni a favore di due o più unità immobiliari. Questa decisione è stata di importanza rilevante avendo spostato il condominio minimo dall'ambito codicistico della **comunione** ex artt. 1100 e segg. c.c. all'istituto del condominio.

Il **piccolo condominio** ed il **condominio minimo** sono di formazione giurisprudenziale. Il primo è l'edificio costituito da almeno due (sarebbe più corretto dire da tre, stante la distinzione dal condominio minimo) ed al massimo quattro condomini mentre il secondo è quello formato da soli due condomini.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. un., 31 gennaio 2006, n. 2046
- Trib. Potenza, 4 aprile 2007
- Cass. 12 ottobre 2011, n. 21015

Il legislatore ha inteso applicare la normativa condominiale anche a questi istituti, sebbene vi sia l'espressa riserva di sua compatibilità alle nuove figure di condominio. Le eventuali ipotesi di **incompatibilità**, non essendo sancite dalla novella, dovranno essere risolte dalla giurisprudenza caso per caso, ove effettivamente vengano riscontrate.

Il c.d. **condominio parziale** si ha quando la proprietà su alcune cose, impianti o servizi dell'edificio spetta soltanto ad alcuni condomini. Questa figura potrebbe rientrare nell'indicazione di "più unità immobiliari" che fanno parte di una struttura più complessa ma che hanno solo loro beni o servizi comuni, autonomi rispetto al resto del complesso. Si pensi ad esempio all'edificio costituito da più ingressi e quindi da più scale autonome tra loro. L'edificio parziale è in ragione delle scale, dove le spese di manutenzione e sostituzione sono in capo ai soli abitanti della scala di riferimento. L'art. 1126 c.c. ha subito alcune piccole modifiche a seguito dell'entrata in vigore della novella: si parla non solo più di manutenzione ma anche di sostituzione; affianco alle scale è espressamente contemplato anche l'ascensore.

Il **supercondominio**, definito anche condominio complesso, è una struttura costituita da più edifici, anch'essi condomini. Si tratta della fattispecie opposta al condominio parziale. Esso ha alcuni - o tutti gli - impianti o servizi in comune tra i diversi edifici. Si può trattare, ad esempio, del viale d'ingresso, dell'impianto centrale per il riscaldamento, dei locali per la portineria, dell'alloggio del portiere. Prima della Riforma si soleva distinguere tra accessorietà necessaria e non necessaria dei beni comuni. L'accessorietà necessaria dei beni e servizi comuni faceva ritenere che nascesse il condominio complesso e non l'istituto della comunione. Il principio generale era l'esistenza del condominio, salvo che fosse sancita la comunione in ragione dell'espressa previsione della proprietà dei beni e della relativa disciplina nel regolamento del condominio complesso. Non si raggiungeva questo risultato nel caso in cui si fosse trattato di beni non necessari: si affermava la semplice comunione - e non la fattispecie complessa condominiale - per quei beni o servizi comuni dotati di propria autonomia, salvo diversa volontà dei condomini. Con la Novella, l'estensione della disciplina del condominio è a tutto campo, salvo specifica disposizione nel regolamento del supercondominio sulla cui base si sottrae un bene e/o servizio comune dalla condomivialità.

Giurisprudenza di riferimento

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Cass. civ., sez. II, 21 febbraio 2013, n. 4340• Cass. 9 giugno 2010, n. 13883• Cass. 31 gennaio 2008, n. 2305 |
|---|

Come osservato a commento dell'art. 1117 c.c., i beni contemplati da questa norma sono solo indicativi. Non deve essere esclusa la fattispecie condominiale se si tratta di cose o servizi legati da un vincolo di accessoria o di necessità degli edifici o delle unità abitative non contemplate dalla norma. L'esempio sopra riportato della piscina è proprio in questi termini.

3. LE MODIFICAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO (ART. 1117 TER C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 1117 ter - Modificazioni delle destinazioni d'uso

Per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni.

La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni dalla data di convocazione.

La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.

La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi.

Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.

Il nuovo art. 1117 *ter* c.c. ha l'intento di disciplinare la materia dell'uso delle parti comuni.

Ogni bene o servizio comune è destinato a essere utilizzato da parte dei singoli condomini. L'uso può essere in ragione della sua funzione (si pensi al cortile del condominio dove i bimbi possono andare a giocare) o della destinazione conferita dal regolamento dell'edificio (si pensi, sempre, al cortile del condominio destinato per regolamento a parcheggio delle vetture degli abitanti dello stabile).

La **modifica della destinazione** di un bene o servizio condominiale è possibile sempreché vi sia un interesse collettivo da soddisfare. Negli esempi appena formulati, l'assemblea può decidere di destinare una parte del cortile a parcheggio delle automobili dei condomini e un'altra parte a parco giochi.

La decisione assembleare deve essere tale da rendere migliorativo l'uso futuro del bene, anche solo nel senso di un maggior suo rendimento e miglior godimento e/o utilizzo.

Le modificazione d'uso dei beni condominiali hanno da sempre rappresentato una percentuale considerevole delle cause in ambito condominiale. Spesso il singolo condomino si è ritenuto e si ritiene legittimato a mutare la finalità di un bene, che è sempre stata a favore della collettività, in ragione di un proprio personale godimento. Così può essere il caso di un soggetto che parcheggia la propria vettura in una parte del cortile, senza permettere agli altri di poter utilizzare questo spazio, destinato, magari per regolamento, a area giochi. Questo mutamento soggettivo non era possibile già prima della Riforma ex art. 1102 c.c. Ora, a maggior ragione, è vietato in ragione della norma in esame, non essendovi un sottostante interesse della collettività dell'edificio. Occorre che la modifica sia tesa a soddisfare esigenze di interesse condominiale e che la relativa decisione sia assunta in sede di riunione. Mentre non è prescritto alcun *quorum* costitutivo, il **quorum deliberativo** delle relative deliberazioni è particolarmente qualificato: la decisione deve essere assunta da un numero di condomini che rappresentino i quattro quinti dell'intera collettività dell'edificio e che, nello stesso tempo, siano rappresentanti nella stessa misura -quattro quinti- in termini di tabelle millesimali. Se il condominio è costituito da dieci persone, la decisione deve essere presa con il voto favorevole di otto condomini che rappresentino (almeno) 800 millesimi.

Si richiede che la scelta di destinare diversamente un bene o servizio comune sia ponderata e il più possibile condivisa. Non essendovi alcuna diversa prescrizione, la **deliberazione** deve essere presa con il rispetto di questa maggioranza anche nel caso in cui si tratti di assemblea di seconda convocazione. In assenza di esplicita indicazione del **quorum di costituzione** valgono i principi generali sanciti dall'art. 1136 c.c. Il primo comma di quest'ultima disposizione, in tema di maggioranza costitutiva della riunione, è stato modificato dalla novella: occorre la presenza in assemblea di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'edificio e, nello stesso tempo, siano la maggioranza dei partecipanti al medesimo. Nel caso dell'edificio composto da dieci soggetti, occorre la partecipazione alla riunione di almeno sei condomini rappresentanti almeno 666,666 millesimi. Naturalmente, per poter assumere valida-

mente la decisione, il dato numerico ai fini della costituzione della riunione dell'edificio non può essere inferiore a quello deliberativo.

La novella ha introdotto -ex art. 1136 c.c. novellato- anche il *quorum* costitutivo della seconda convocazione, richiedendo la presenza di almeno un terzo del valore dell'edificio e di un terzo dei partecipanti allo stabile. Come appena osservato, poiché le modifiche previste dall'art. 1117 *ter* c.c. richiedono maggioranze particolarmente qualificate ai fini della valida assunzione della deliberazione, la seconda convocazione deve essere formata da un numero di persone nettamente superiore a quello sancito in termini generali dall'art. 1136 c.c., pena l'impossibilità di assumere la decisione in esame.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 2 marzo 2010, n. 4970

Per la convocazione assembleare la norma detta specifiche modalità, quali l'affissione dell'avviso negli spazi di maggior uso comune o a quelli a questo scopo destinati, per un periodo consecutivo di almeno 30 giorni. Si pensi ad **esempio** alla bacheca esistente al piano terreno di fianco all'ascensore. Sebbene non è indicato, questo periodo deve essere a ridosso dell'indicenda assemblea. Contestualmente è previsto l'invio tramite lettera raccomandata - come già di prassi prima della riforma, sebbene non previsto da alcuna norma - o la comunicazione per posta elettronica, o con altri mezzi telematici, almeno venti giorni prima della riunione.

L'affissione e l'invio al singolo condomino non sono tra loro alternativi, trattandosi di modalità di convocazione obbligatori. Questi sistemi di chiamata all'assemblea sono tesi a limitare i contenziosi sino ad oggi instaurati per mancata convocazione del singolo, non avendo il precedente legislatore sancito alcuna modalità di avviso. Stante il tenore letterale della norma, il condomino si vede recapitare a casa la raccomandata (a.r. o in via informatica, se il condomino ne è in possesso) di convocazione della riunione almeno venti giorni prima della riunione, oltre a vedere la convocazione -negli spazi comuni di maggior uso o nella bacheca sopra detta- affissa per almeno un mese consecutivo, prima dell'assemblea.

La giurisprudenza, prima della riforma, dichiarava la libertà di forma dell'indizione della riunione di condominio, salvo poi riscontare difficoltà oggettive nel raggiungimento del relativo onere probatorio da parte dell'amministratore di condominio. I nostri giudici erano di questa opinione in ragione della mancata indicazione normativa di prescrizioni di rispetto di forma dell'avviso. Così, ad esempio, se l'amministratore aveva convocato i singoli condomini per telefono, pur essendo valida la convocazione, gli diventava difficile dimostrare di aver telefonato a tutti i condomini per convocarli alla riunione.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 1 aprile 2008, n. 8449
- Trib. Salerno, sez. I, 14 ottobre 2009
- Cass. civ., sez. II, 13 novembre 2009, n. 2413

Questa disposizione, per quanto attiene il tema dell'**avviso di convocazione in generale**, richiama l'art. 66 disp. att. c.c., il cui testo anteriore alla novella era il seguente: "*L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione. In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino. L'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza*".

La giurisprudenza ha da sempre affermato che il decorso del termine sancito dalla norma era - non dal giorno in cui è stato inviato l'avviso di convocazione dell'assemblea bensì - dalla data in cui detta comunicazione è effettivamente ricevuta da tutti i condomini (Trib. Roma, 9 giugno 2009). Così è anche a seguito della Novella, che non ha modificato questo termine. Come in precedenza, poiché il computo si riferisce a giorni non liberi, si deve escludere il giorno iniziale, mentre si calcola quello finale: il conteggio deve essere effettuato a ritroso, partendo dal giorno immediatamente precedente a quello della riunione che deve essere te-

nuta (Trib. Monza, 9 settembre 2008). Se ad **esempio** l'assemblea viene convocata per il 10 dicembre 2013, l'avviso di convocazione deve pervenire ai singoli condomini al massimo entro il 5 dicembre 2013. Nel caso di cui alla norma in esame, il singolo condomino deve ricevere l'avviso di personale convocazione non dopo la data del 15 novembre 2013.

Come si vedrà a commento dell'art. 66 disp. att. c.c., il legislatore si è premurato di colmare la lacuna legislativa in tema di libertà delle forme dell'avviso di convocazione. Esso deve essere trasmesso sempre per raccomandata con ricevuta di ritorno (anche se non è specificata dalla norma, la ricevuta di ritorno è utile ai fini della dimostrazione dell'avvenuto adempimento della singola convocazione), consegnato a mano, per posta elettronica certificata o a mezzo fax. Si tratta di strumenti tra loro alternativi.

Al fine di permettere una consona valutazione in merito alla modifica del bene comune che si andrà a discutere e decidere nella riunione di condominio, occorre che **l'avviso di convocazione sia specifico**, dovendosi esprimere in termini ben precisi sia per la parte comune interessata dall'intervento, sia per la sua destinazione finale. Il bene che si vuole modificare deve essere ben identificato; la modifica d'uso che si intende operare deve essere determinata e individuata, dovendo indicare la sua destinazione d'uso finale. Riprendendo l'esempio di prima, l'avviso di convocazione deve specificare che la modifica concerne il cortile del condominio e che la stessa riguarda la destinazione di una sua certa parte a parcheggio delle automobili dei condomini e di un altro determinato spazio a parco giochi. Sarebbe opportuno indicare quali sono gli spazi destinati all'uno e all'altro servizio, individuandone l'estensione e l'ubicazione.

Se la chiamata dell'assemblea non rispetta queste condizioni, è prevista la sanzione della nullità. Non è specificato il termine di riferimento dell'asserita invalidità: se è l'avviso di convocazione a essere nullo o la conseguente assemblea. La riunione non dovrebbe invalidarsi ove sia totalitaria. La novella pare contraddire i principi affermati dalla giurisprudenza in tema di invalidità delle riunioni di condominio. Per principio generale, esse sono affette da annullabilità se c'è un vizio attinente al procedimento collegiale mentre sono nulle nei casi in cui si può riscontrare un vizio di nullità contrattuale. Sono affette da nullità le deliberazioni prive degli elementi essenziali, contrarie a norme imperative di legge, con contenuto illecito o impossibile, che incidono sulla proprietà e-

clusiva dei condomini, senza legittimazione dal regolamento contrattuale o infine che non rientrano nei poteri dell'assemblea. Poiché questi sono i principi generali, da sempre affermati dalla giurisprudenza, sarebbe stato più corretto prevedere l'annullabilità della deliberazione.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. un., 7 marzo 2005, n. 4806

L'avviso di convocazione per le decisioni in esame ha un contenuto più complesso rispetto all'avviso che si è soliti trasmettere ai condomini. La precisazione richiesta dalla norma in esame sottrae l'avviso di convocazione all'indicazione dei soli elementi essenziali degli argomenti da trattare nella riunione. La giurisprudenza da sempre afferma che è sufficiente l'evidenziazione degli argomenti posti all'ordine del giorno, senza richiedere particolari prescrizioni di contenuto. Diversamente dagli altri casi, qui occorre prestare attenzione al rispetto delle condizioni richieste per la chiamata dell'assemblea che deve decidere a riguardo della destinazione d'uso di beni e/o servizi comuni.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 10 ottobre 2007, n. 21298

Il **verbale dell'assemblea** deve riportare che sono state rispettate tutte le modalità di invio dell'avviso di convocazione di cui in precedenza. Con quest'ultima specificazione, si ritiene che il legislatore abbia principalmente inteso che dal verbale di assemblea deve risultare il rispetto di tutti gli adempimenti prodromici alla deliberazione di modifica, cioè che l'avviso di convocazione è stato inviato con le modalità qui prescritte e che il suo contenuto è nei termini richiesti dalla norma. Questa indicazione verrà riportata nelle premesse del verbale, essendo necessaria la sua indicazione prima di entrare nel merito della discussione e successiva decisione. La mancanza nel verbale di assemblea di questi dati si dovrebbe configurare come motivo di annullamento della decisione condominiale, qualificandosi come omissione di prescrizioni di cui alla procedura di convocazione.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass., sez. un., 7 marzo 2005, n. 4806

L'art. 1117 *ter* c.c. prosegue sancendo il divieto delle modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico. Nei primi due casi, si pensi ad esempio all'ipotesi in cui, per abbellire l'edificio, il condominio voglia deliberare di posizionare in aderenza una torre di pari altezza, che stante la vetustà del palazzo, può essere pericolosa. In ambito decoro architettonico, se l'edificio è in stile ottocentesco, l'assemblea non può deliberare di posizionare un tetto super-moderno.

Il termine "**stabilità**" pare rimandare a concetti atmosferici che possono minare la solidità dell'edificio. Si pensi alle zone terremotate: un certo intervento strutturale può essere particolarmente pericoloso dove il terreno è esposto a movimenti di equilibrio e di assesto.

Mentre la sicurezza e la stabilità del fabbricato sono termini di utilizzo ordinario, il **decoro architettonico** può non essere di immediata comprensione. Con questa espressione si intende il complesso armonico della struttura dell'edificio e delle sue parti.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Bologna, sez. II, 6 aprile 2011, n. 1064
- Trib. Roma, sez. V, 23 marzo 2011, n. 6130
- Cass. civ., sez. II, 22 agosto 2003, n. 12343

Nella valutazione della incidenza sul decoro architettonico di un'opera modificativa di un edificio non può essere ignorata la eventuale situazione di **degrado** di detto decoro per preesistenti modificazioni per le quali non sia stato esercitato il diritto a pretendere il ripristino (Cass. 26 febbraio 2009, n. 4679).

La specificazione, seppur premiante in quanto chiarificatrice, pare essere un eccesso di zelo. Si tratta dei limiti (sicurezza, stabilità e decoro architettonico) sanciti da sempre in tema di innovazioni, la cui portata era già stata estesa dalla giurisprudenza anche alle semplici modifiche delle parti condominiali di cui all'art. 1102 c.c. che non comportano il cambiamento della destinazione d'uso.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Trento, 16 maggio 2013, n. 432
- Cass. civ., sez. II, 12 febbraio 1998, n. 1498
- Trib. Milano, 28 febbraio 1991

L'intento innovativo è quello di tutelare l'edificio anche nel caso in cui la modificazione della destinazione d'uso del bene comune sia decisa non dal singolo, come dettato dall'art. 1102 c.c., ma dalla collettività del condominio, con le maggioranze qualificate qui prescritte. Si tratta di divieti insormontabili se non in ragione di una decisione unanime, salvo il rispetto dell'incolumità dei condomini e dei terzi.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass., 4 febbraio 2013, n. 2500
- Cass. 6 ottobre 1999, n. 11121

La Suprema Corte di recente (Cass. civ., sez. II, 1 febbraio 2013, n. 1748) ha affermato che *"legittimamente le norme di un regolamento di condominio aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condomini ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condomini possono derogare od integrare la disciplina legale ed in particolare possono dare del concetto di decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c., estendendo il divieto di immutazione sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva"*.

L'opera eventualmente compiuta dal singolo condomino in pregiudizio del decoro architettonico, anche se nel rispetto dello stile architettonico dell'edificio, è illegittima e deve essere demolita.

Guida al condominio - Nuove disposizioni nel c.c.

Giurisprudenza di riferimento
<ul style="list-style-type: none">• Cass. 22 marzo 2013, n. 7327• Cass. 1 febbraio 2013, n. 1748• Cass. 24 aprile 2013, n. 10048

4. LA TUTELA DELLE DESTINAZIONI D'USO (ART. 1117 QUATER C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 1117 *quater* - Tutela delle destinazioni d'uso

In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea, per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136.

Il nuovo art. 1117 *quater* c.c. Intitolato "Tutela delle destinazioni d'uso", intende tutelare i beni e servizi comuni affinché la loro destinazione non venga posta in pericolo o alterata. Viene legittimato l'utilizzo di un bene o servizio comune in ragione della sua natura e del suo atteggiarsi nella realtà concreta. Ad esempio, un locale dell'edificio che per struttura è destinato al contenimento della caldaia non può essere goduto in ragione di un diverso suo uso.

Sebbene non sia espressamente indicato dalla norma, la lesione della destinazione d'uso deve derivare da un condomino. Non si ritiene che la fattispecie concerna anche i terzi, rientrando in questo caso nella disciplina propria dei poteri di rappresentanza sostanziale e processuale dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1130 segg. c.c., principalmente il compimento di atti conservativi a tutela dei beni e servizi comuni (art. 1130, n. 4, c.c.). Pare consono alla convocazione dell'assemblea che il trasgressore sia un condomino, non avendo altrimenti significato il passaggio in sede di riunione di condominio prima - o al posto - dell'eventuale azione giudiziale. L'assemblea può chiedere all'esecutore la cessazione dell'attività: se non si trattasse di condomino, essa non avrebbe alcun titolo. Si ritiene che il **termine "esecutore"** sia stato voluto dal legislatore della novella al fine di sottolineare la tutela del condominio a tutto campo, legittimando il singolo condomino a diffidarlo nel proseguire nell'attività che lede la destinazione dei beni comuni. Si tratta di un principio già affermato in giurisprudenza: stante la qualificazio-

ne del condominio quale ente sfornito di personalità giuridica, la figura dell'amministratore - che non si configura quale legale rappresentante - non è tale da eliminare la legittimazione dei contitolari dell'edificio.

Se il condominio ha un cortile di piccole dimensioni destinato solo a parco giochi, il condomino non può parcheggiare la sua autovettura occupandone tutto lo spazio. La sosta della vettura non permette l'utilizzo del cortile in ragione della sua destinazione d'uso; essa lede negativamente e in modo sostanziale il godimento del cortile. In questo caso sia l'amministratore, sia un altro condomino possono diffidare autonomamente il condomino "trasgressore".

Giurisprudenza di riferimento

- Cass., 6 febbraio 2013, n. 2840
- Cass. civ., sez. II, 29 aprile 1993, n. 5084
- Cass. civ., sez. II, 9 giugno 2000, n. 7891

La salvaguardia della destinazione d'uso delle parti comuni è esigenza primaria. Già solo l'ostacolo alla comune destinazione del bene viene considerata come fattispecie da tutelare. In questo senso pare doversi interpretare la locuzione di **attività che "incidono negativamente"** sull'uso ordinario della cosa condominiale. Occorre tuttavia il concorso del "peso" di questa attività lesiva: per rientrare nel disposto normativo, l'attività deve non solo incidere negativamente ma anche essere di una certa portata, rendendo più difficoltoso il godimento del bene, in ragione del suo concreto scopo. Questo dovrebbe essere il **significato dell'indicazione "in modo sostanziale"**. Non viene fornito un confine certo tra la legittima attività di utilizzo del bene e quella che non rientra nel suo ordinario uso. **La tolleranza** non comporta alcuna conseguenza. Il comportamento può non essere legittimo anche se viene tollerato dalla collettività degli abitanti dell'edificio. Non si ritiene che possa essere di aiuto all'analisi della norma la "tolleranza" concessa in ambito possessorio ex art. 1144 c.c. Se gli abitanti dello stabile hanno sempre permesso a un certo condomino di parcheggiare la sua vettura nel cortile comune, limitandone lo spazio, il non aver mai sollevato contestazione non legittima la prosecuzione di utilizzare il cortile come area di sosta per la propria vettura.

La **legittimazione attiva** sostanziale contro il trasgressore è sia in capo all'amministratore, quale mandatario dell'edificio, sia in capo ai singoli condomini. Pare configurarsi come legittimazione alternativa. Il condomino e l'amministratore sono posti sullo stesso piano, potendo agire con le stesse modalità nei confronti di chi sta turbando la destinazione dei beni condominiali. Questi possono singolarmente diffidare l'esecutore chiedendo la cessazione immediata dell'attività "vietata" o possono convocare l'assemblea affinché la riunione decida al riguardo, domandando la cessazione delle attività. **La convocazione** è valida anche se viene eseguita dal singolo condomino, stante l'interesse della collettività da tutelare. E' una deroga all'art. 66 disp. att. c.c., primo comma: mentre questa disposizione sancisce che la convocazione è un preciso compito dell'amministratore - che ha l'obbligo di chiamare l'assemblea se viene presentata una richiesta da almeno due condomini rappresentanti un sesto del valore dell'edificio - nella fattispecie in esame può provvedervi anche il **singolo condomino**. La sua legittimazione autonoma è prevista dall'art. 66 disp. att. c.c., in termini generali, solo nel caso in cui non vi sia il mandatario dello stabile.

La deliberazione deve essere presa a maggioranza dei presenti che rappresentano almeno la metà del valore dell'edificio.

In via alternativa alla convocazione della riunione di condominio, il condomino o l'amministratore può ricorrere all'autorità giudiziaria. **L'azione legale** del mandatario dello stabile pare qualificarsi come potere autonomo, che non necessita della previa deliberazione condominiale. Si rientra nel compimento di atti conservativi *ex art. 1130, n. 4, c.c.*, come tale, l'indicazione è di per sé superflua. L'azione può essere promossa anche in via d'urgenza, con la richiesta di provvedimenti cautelari. Ci si domanda se l'amministratore debba in prima battuta inviare una diffida di cessazione degli atti abusivi e, se del caso, di ripristino dello *status quo ante*, per poi convocare la riunione di condominio o citare l'esecutore in giudizio. La locuzione "e" potrebbe far propendere per un percorso progressivo che ha inizio con la diffida.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 26 giugno 2006, n. 14735

Guida al condominio - Nuove disposizioni nel c.c.

I doveri dell'amministratore inoltre sono i tipici obblighi del mandatario, dovendo comportarsi secondo la diligenza del buon padre di famiglia ex art. 1710 c.c. Non pare di ostacolo all'autonoma legittimazione processuale dell'amministratore il dettato della norma in esame laddove prevede che *"l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea, per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie"*: la convocazione dell'assemblea al posto dell'immediata azione giudiziaria può apparire, nel caso concreto, soluzione più consona; l'amministratore può agire anche senza la previa deliberazione assembleare per via giudiziale, salvo richiedere la ratifica del suo operato alla riunione di condominio. Sul tema è intervenuta la Suprema Corte a Sezioni Unite (sentenza n. 18332/2010) in questi termini, sebbene sotto il profilo della legittimazione passiva.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass., sez. un., 6 agosto 2010, n. 18332

Il **singolo condomino** può agire sia convocando direttamente l'assemblea sia promuovendo l'azione giudiziale.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Roma, 25 gennaio 2007, n. 10818
- Cass. 16 ottobre 2008, n. 25251

5. I DIRITTI DEI PARTECIPANTI SULLE PARTI COMUNI (ART. 1118 C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 1118 - Diritti dei partecipanti sulle parti comuni

Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.

Il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni.

Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.

Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma.

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 1118 - Diritti dei partecipanti sulle parti comuni

Il diritto di ciascun condomino sulle cose indicate dall'articolo precedente è proporzionato al valore del piano o porzione di piano che gli appartiene, se il titolo non dispone altrimenti.

Il condomino non può, rinunciando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione.

L'art. 1118 è, come in precedenza, in tema di diritti dei partecipanti sulle parti comuni.

L'uso dei beni comuni è quantificato sulla base del valore degli immobili di singola proprietà: i diritti individuali sui beni condominiali sono proporzionali all'unità immobiliare di riferimento. La loro concreta estrinsecazione è data dai millesimi di proprietà. La norma in esame, sotto questo profilo, è strettamente collegata all'art. 68 disp. att. c.c., in tema di tabelle millesimali.

Se un condomino ha la quasi totalità dei millesimi dell'edificio, ha un diritto più intenso sui beni e servizi comuni rispetto agli altri abitanti dello stabile. Questo maggior uso è legittimo; gli altri non si possono opporre. L'espressione dell'utilizzo dei beni condominiali in termini di valore proporzionale (millesimi alloggio/millesimi totalità dell'edificio) e la comparazione del diritto sussistente in capo ai singoli può non essere immediato soprattutto quando i millesimi individuali sono tra loro differenti in modo rilevante. È difficile trovare una concreta e corretta rappresentazione dell'uso di un bene in termini proporzionali, soprattutto quando questi termini devono essere confrontati tra più soggetti che hanno un diritto di utilizzo del medesimo bene con diversa intensità.

Vi può essere un **titolo** sulla cui base il diritto del singolo non è in ragione della proporzione del valore della sua unità immobiliare. Questo titolo può essere il regolamento di natura contrattuale, cioè il regolamento che è stato accettato da tutti i condomini, sia stato esso disposto dal costruttore dell'edificio e via, via accettato dai vari acquirenti delle unità immobiliari che costituiscono il condominio o sia stato assunto in sede assembleare in forma unanime. Ad **esempio**, il regolamento contrattuale può stabilire che il sottotetto, sebbene di rilevanti dimensioni, è di proprietà esclusiva del proprietario-costruttore dell'edificio, e che il medesimo non ha alcuna destinazione a favore dell'edificio e dei suoi abitanti. Al pari, può esservi una clausola che attribuisce la proprietà del sottotetto a un condomino con facoltà di uso (anche di un determinato uso) a favore degli altri. Il regolamento condominiale, quando ha natura contrattuale, può prevedere una diversa contribuzione alle spese comuni, in capo ai singoli condomini, in ragione della prestazione dell'unanimità del consenso. Il consenso unanime al regolamento legittima un uso più intenso del bene comune senza che vi debba essere una proporzionale contribuzione alle relative spese da parte del condomino che ha il maggior utilizzo della cosa.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass., sez. un., 30 dicembre 1999, n. 943
- Cass. 14 agosto 2007, n. 17694

Come "*titolo*" non può essere inteso il singolo atto di acquisto di un'unità immobiliare che compone l'edificio. Se così fosse, si potrebbero

porre problemi di coesistenza del maggior singolo uso nei confronti degli altri condomini per una non corretta distribuzione dei millesimi all'interno del condominio e verso i terzi. L'ipotesi può ricorrere per la prima compravendita dell'alloggio da parte del proprietario costruttore: il condomino compratore acquista il diritto di maggior uso di un bene comune in ragione del momento in cui viene redatto il contratto. In questa fase, non vi sono ancora altri condomini che potrebbero venire lesi. Lo stesso si può dire per la clausola - sempre di questo primo atto di compravendita - in cui il venditore-costruttore attribuisce a se stesso un utilizzo più intenso di un certo bene destinato alla collettività dello stabile. Così può essere ad **esempio** per la tavernetta condominiale: la clausola del primo contratto di vendita di uno degli alloggi dell'edificio prevede che il venditore-costruttore (o il primo acquirente) può utilizzarla nei periodi di feste, a Natale, Pasqua e così via, senza che venga determinato un maggiore onere economico. La trascrizione del contratto comporta la sua opponibilità ai terzi, futuri condomini.

Il regolamento approvato a maggioranza in sede di assemblea di condominio non può valere ai fini di escludere la ripartizione delle spese come sancito dalla norma in esame, mancando l'unanimità dei consensi.

L'art. 1118 c.c. prosegue esprimendosi in termini di divieto di **rinuncia al diritto di proprietà sui beni comuni**, permettendo implicitamente la rinuncia all'uso. La rinuncia alla proprietà non è assoluta: se un condomino vende il proprio alloggio è consequenziale che si libera anche dei beni e servizi condominiali. Anche se spesso nei contratti di compravendita si specifica che vengono ceduti i diritti sulle parti condominiali, non avrebbe senso mantenere la proprietà delle pertinenze quando non si ha più quella dell'alloggio a cui le stesse si riferiscono e sono necessarie.

Il caso più frequente, riscontrato in giurisprudenza prima dell'intervento della novella, di rinuncia all'uso di un servizio comune era il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato. L'orientamento unanime è nel senso che la rinuncia è possibile se il distacco non arreca danno agli altri condomini, anche in termini di eventuale aggravio di spese o di squilibrio termico. E' la rinuncia all'utilizzo dell'impianto a cui consegue il parziale esonero dalle spese del bene. Chi non vuole più servirsi dell'impianto condominiale può strutturare il proprio alloggio con riscaldamento autonomo o comunque in modo diverso dall'utilizzo del servizio collettivo.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Salerno, 6 ottobre 2009
- App. Roma, sez. IV, 17 giugno 2009
- Trib. Potenza, 26 febbraio 2009
- Trib. Monza, sez. I, 3 settembre 2007

Sebbene il secondo comma dell'art. 1118 c.c. sancisce il principio generale secondo cui il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni, i successivi due commi prevedono particolari eccezioni, di cui la seconda costituisce il recepimento della giurisprudenza appena menzionata.

Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la **conservazione** delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali. Ad esempio, la trasformazione dell'unità immobiliare da abitazione a immobile a uso commerciale (quale, ad esempio, un negozio) non comporta la facoltà di non pagare l'onere economico incombente pro quota per i beni e servizi comuni. Il proprietario dell'unità immobiliare così trasformata non può tralasciare il pagamento delle spese a suo carico. Il richiamo alle disposizioni speciali pare essere un rimando vuoto, non essendo note. La norma sembrerebbe lasciar intendere, poiché si esprime in termini di spese di "*conservazione*" dei beni del condominio, che le spese straordinarie possono essere abdicate. Così non è in ragione della giurisprudenza da sempre esistente sul tema.

Come accennato, il tema del riscaldamento e del **distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato** ad opera del singolo è stato spesso affrontato dalla giurisprudenza: il principio è che la rinuncia è lecita sempreché non si aggravi la posizione degli altri condomini. Con il nuovo art. 1118 c.c. il distacco è possibile se non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri abitanti dell'edificio, fermo restando il concorso del condomino rinunciante alle spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto, per la sua conservazione e messa a norma. Con la nuova norma, diversamente da quanto affermato in precedenza dalla giurisprudenza, la rinuncia è possibile se non è tale da pesare in misura considerevole sul funzionamento dell'impianto in quanto dal distacco non devono derivare "*notevoli squilibri*". Questa facoltà è prevista anche per l'impianto di condizionamento. La giurispru-

denza si è maggiormente espressa in tema di impianto condominiale di riscaldamento, essendo raro che vi sia anche un servizio centrale di refrigerazione dell'aria. Comunque, ove questo impianto sia esistente in condominio, il singolo può esercitare il proprio distacco negli stessi termini con cui può rinunciare al servizio centralizzato di riscaldamento. Come detto, non si ha un esonero assoluto dalle spese dell'impianto comune, essendo sempre tenuti alla quota parte di proprio onere economico per la conservazione, messa a norma e manutenzione straordinaria del servizio condominiale.

Giurisprudenza di riferimento

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Cass. 31 maggio 2012, n. 8750 |
|---|

Occorre tuttavia verificare la legislazione regionale di dove è ubicato il condominio, se non sancisce particolari divieti ad operare il distacco. Così è ad esempio per la Regione Piemonte, dove la L.R. Piemonte 28 maggio 2007, n. 13 lo permette per gli edifici con più di quattro unità abitative, solo se vi è una causa tecnica o di forza maggiore accertata in apposita perizia di un professionista a ciò abilitato.

6. L' "INDIVISIBILITÀ" DEL CONDOMINIO (ART. 1119 C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 1119 - Indivisibilità

Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino, con il consenso di tutti i partecipanti al condominio.

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 1119 - Indivisibilità

Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino.

L'art. 1119 del codice civile, in materia di indivisibilità, viene in parte innovato.

Sebbene l'**indivisibilità dei beni comuni** sia principio generale in tema di condominio, come già sancito in precedenza, la nuova norma contempla la fattispecie in cui il bene può essere diviso, disponendo che è possibile solo con il consenso unanime di tutti i condomini.

Prima della novella era possibile sempreché si permettesse la continuazione dell'uso delle cose, singolarmente considerate, derivanti dalla divisione del "bene complesso" da parte di tutti i contitolari. Non poteva essere creato un utilizzo più incomodo in capo ai singoli. Se, **ad esempio**, si voleva dividere il cortile condominiale, da sempre utilizzato come comune parco giochi, tra tutti i condomini, non si riteneva possibile che un individuo ottenesse una porzione non utilizzabile a suo personale giudizio quale cortile/parco giochi. Con la novella si continua a avere una visione soggettiva dell'uso del singolo bene derivante dalla spartizione della cosa comune ma occorre che tutti i condomini siano d'accordo.

Nel testo anteriore alla versione definitiva della Riforma, era **permessa la divisione**, se vi era una previa delibera che sottrae il bene alla destinazione comune, a norma del nuovo art. 1117 *ter* c.c. Come osservato, questa norma è in tema di modificazioni della destinazione d'uso dei

beni comuni. La deliberazione si riteneva possibile se sussistevano esigenze di carattere condominiale e se veniva assunta con maggioranze particolarmente qualificate: era richiesta l'espressione del voto dei quattro quinti dei partecipanti al condominio che rappresentano anche i quattro quinti del complessivo valore dell'edificio.

A ben vedere non sarebbe mai sufficiente la sola decisione dell'assemblea per dividere un bene comune. Per poter dividere il bene tra i suoi contitolari, occorre il concorso unanime dei condomini. Se l'assemblea non è totalitaria essa non può deliberare la divisione del bene. Occorre un successivo incontro dove non solo è richiesto che siano presenti tutti i condomini ma dove deve esservi anche il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio alla divisione. D'altronde si sta parlando della divisione di un bene comune, oggetto di diritto di comproprietà dei singoli condomini. Se uno solo oppone il rifiuto, il bene deve rimanere comune, non potendo essere diviso, neppure tra coloro che lo desiderano. Il bene deve essere oggetto di attribuzione della proprietà singola in capo ai suoi titolari. Diversamente occorre l'espressa rinuncia ai rispettivi diritti che i contitolari potrebbero vantare sui beni che derivano dall'operazione di divisione. Il consenso deve essere prestato dai singoli partecipanti alla collettività ai fini della materiale attribuzione di tanti beni quanti sono i condomini: l'opposizione di un singolo impedisce questo risultato. Non così nel caso di rinuncia, sulla cui base il singolo presta il consenso a che la sua quota vada a accrescere la proprietà singola degli altri, eventualmente dietro corrispettivo.

Ritornando all'esempio, tutti ottengono una porzione di cortile (non più parco giochi) grazie all'accordo di divisione in ragione dei propri millesimi. Chi ha più millesimi degli altri ottiene una quota del cortile più grande. Se a un condomino non interessa avere la sua porzione e vi rinuncia, gli altri ottengono la sua fetta di cortile -cioè, grazie alla rinuncia del primo- che viene tra loro suddivisa tenendo conto dei millesimi di riferimento.

Dalla divisione devono conseguire, come risultato concreto, tante parti di beni (*rectius*, tanti beni) quanti sono i diritti dei condomini. L'**esito finale** non deve pregiudicare il valore delle rispettive unità immobiliari. Il singolo bene spettante a ogni condomino derivante dalla divisione deve corrispondere al valore espresso dalle tabelle millesimali per ogni contitolare. Se, ad esempio, la tabella attribuisce all'alloggio di un certo condomino la misura del 30% del diritto di proprietà dei beni

comuni, in questi stessi termini deve essere attribuito a detto condominio il bene risultante dall'operazione di divisione del bene comune.

Stante il rimando all'istituto della comunione ex art. 1139 c.c., si richiama la disciplina di cui all'art. 1111 e segg. c.c. la **divisione della comunione** è possibile in via contrattuale, ove tutti i comunisti sono d'accordo in merito all'operazione. Il singolo comunista ha la facoltà di chiedere la divisione in sede giudiziale. Il giudizio vede coinvolti tutti i condomini, costituendosi un'ipotesi di litisconsorzio necessario e dovendo la divisione essere opponibile a tutti i soggetti coinvolti. Il richiamo all'art. 1112 c.c. sottolinea che la divisione è possibile se il bene è **materialmente divisibile** in tante parti quanti sono gli aventi diritto. L'art. 1113 c.c. è importante per quanto concerne la posizione di **eventuali terzi**, creditori o aventi causa, che possono avanzare pretese sul bene comune. Essi hanno diritto di partecipare alla divisione affinché possano manifestare la propria posizione e il proprio parere e per fare in modo che la divisione, se attuata, sia a loro opponibile. Se ad esempio un soggetto vanta un credito nei confronti di un condomino, questi può intervenire alla divisione al fine di ottenere che la quota parte del cortile venga direttamente a lui attribuita in sostituzione del credito vantato.

Il consenso dei condomini deve essere unanime in ragione della decisione dei singoli di liberarsi del proprio diritto di comproprietà. Anche per la fattispecie condominiale, il singolo può rinunciare, con il c.d. atto di **rinuncia abdicativa**, al proprio diritto di comproprietà; comportando l'acquisizione della sua quota ideale in capo agli altri contitolari del bene, per accrescimento. Se a un condomino non interessa avere la sua porzione di cortile e vi rinuncia, gli altri ottengono la fetta di cortile del primo che viene tra loro suddivisa in ragione dei rispettivi millesimi.

Seguendo la disciplina della divisione della comunione ordinaria, la previsione della possibilità della cessione a terzi della propria quota da parte del condomino pare voler escludere l'istituto della **prelazione** in ambito condominiale, come di recente affermato ex art. 732 c.c. per la prelazione ereditaria.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 9 novembre 2009, n. 23691
- Cass. 19 gennaio 2012, n. 737

L'applicazione dell'art. 1116 c.c. alla divisione condominiale è importante in quanto permette di applicare il correttivo dei conguagli: se il bene risultato ad un condividente è di valore superiore rispetto a quello degli altri, le parti decidono di compensare questa differenza con l'esborso di una somma di denaro sulla cui base la divisione che si è ottenuta torna a parità. In questo senso occorre sempre tenere in considerazione i millesimi di riferimento degli immobili dei singoli condomini, diversamente dalla divisione ereditaria dove questo termine di raffronto non esiste. Nel caso di condominio il conguaglio può servire per permettere che il bene derivante dalla divisione sia di valore corrispondente a quanto spettante al singolo in ragione delle tabelle millesimali.

Se il **condominio si scioglie** allo scopo di costituire altri condomini separati, non si applica la norma in esame bensì gli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. Sono le disposizioni specifiche che prevedono la fattispecie dello scioglimento del complesso dell'edificio al fine della formazione di ulteriori autonomi edifici. Queste norme, che non hanno subito modifiche a seguito dell'intervento della novella, dettano la particolare disciplina e il procedimento da seguire.

Giurisprudenza di riferimento
<ul style="list-style-type: none">• Trib. Roma, sez. V, 3 febbraio 1994, n. 1821• Trib. Bergamo, sez. III, 16 dicembre 2002, n. 3524• Cass. civ., 16 marzo 1993, n. 3102

7. LE INNOVAZIONI (ART. 1120 C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 1120 - Innovazioni

I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:

- 1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;
- 2) le opere e gli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio e di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune;
- 3) l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 1120 - Innovazioni

I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Il tema generale delle innovazioni è rimasto invariato. Il primo comma della norma in esame dispone, come in precedenza, che i condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136, possono disporre tutte le **innovazioni** dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni. La **decisione assembleare** deve essere assunta a maggioranza degli intervenuti che rappresentano almeno i due terzi del valore dell'edificio. Occorre che il voto sia assunto in questi termini sia in prima, sia in seconda convocazione. Se la prima riunione non raggiunge il **quorum costitutivo**, si passa alla seconda assemblea che deve assumere la deliberazione con la medesima maggioranza qualificata. Il *quorum* necessario ai fini della costituzione della riunione dell'edificio e della validità della decisione è quella ordinaria sancita dall'art. 1136 primo e secondo comma c.c., per l'assemblea in prima convocazione. Il quorum costitutivo della seconda convocazione è stato introdotto *ex novo* dalla novella: l'art. 1136, comma 3, c.c. richiede che nella seconda riunione sia presente un terzo dei partecipanti all'edificio rappresentante almeno un terzo del valore dell'edificio. Poiché il *quorum* deliberativo per le innovazioni, anche in seconda convocazione, è la maggioranza degli intervenuti che rappresentano almeno i due terzi del valore dell'edificio, è chiaro che la presenza dei condomini deve essere superiore al *quorum* prescritto in termini generali dall'art. 1136 terzo comma c.c., non potendo altrimenti validamente deliberare in merito al tema in esame.

Spesso è difficile comprendere la portata di una modifica del bene o servizio comune, se si qualifica in termini di innovazione o semplice variazione. I Giudici hanno delineato, nei vari casi di specie sottoposti al loro vaglio, la sottile linea di confine esistente sull'argomento, secondo il

disposto dell'art. 1102 c.c. **La modifica del bene non è innovazione** quando mira a perfezionare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune, lasciandone immutate la consistenza e la destinazione. Ad esempio, non è da qualificarsi come innovazione l'abbellimento del giardino condominiale; la trasformazione di luci in vedute o l'apertura di finestre sul cortile del condominio è una modifica; allo stesso modo non si qualifica come innovazione -ma semplice modifica- la destinazione di uno spazio comune a un servizio diverso a favore della collettività, come può essere il cortile prima utilizzato in parte come area giochi e poi, per la medesima estensione, come luogo in cui parcheggiare le autovetture, se la destinazione complessiva rimane invariata, rimanendo cortile. Si qualifica come innovazione la trasformazione del tetto in lastrico di copertura.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 16 gennaio 2013, n. 944
- Cass. civ., sez. II, 21 febbraio 2013, n. 4340
- App. Roma, sez. IV, 27 gennaio 2010
- Cass. civ., sez. II, 19 gennaio 2005, n. 1076
- Cass. civ., sez. II, 9 giugno 2010, n. 13874
- Cass. civ., sez. II, 5 marzo 2008, n. 5997
- Cass. civ., sez. II, 26 maggio 2006, n. 12654

Le modifiche innovative contemplate *ex novo* dal secondo comma dell'art. 1120 c.c. in esame riguardano gli adeguamenti dello stabile alle normative specifiche in tema di barriere architettoniche, di contenimento del consumo energetico degli edifici, di produzione -con qualunque mezzo- di energia elettrica, di installazione di impianti radiotelevisivi.

In ragione del loro contenuto, potrebbero definirsi innovazioni di interesse «sociale», nel senso del “vivere meglio in condominio”. Volendo distinguerle dalle innovazioni tradizionali, le fattispecie introdotte dalla novella potrebbero essere definite tali, cioè come **innovazioni “sociali”**, stante la tipologia di interventi qui previsti e la finalità a cui sono volti. Si tratta di interventi modificativi del vivere in edificio, sicuramente migliorativi della qualità di vita. Questa pare essere la motivazione sulla cui base viene richiesta la maggioranza di cui al comma 2 dell'art. 1136 c.c. e non quella qualificata delle vere e proprie innovazioni.

Per la loro approvazione sono previsti *quorum* meno severi rispetto a queste ultime. La decisione dell'assemblea di condominio deve essere espressa ai sensi dell'art. 1136, quarto comma, c.c., norma che a sua volta richiama l'art. 1136, secondo comma c.c.: occorre l'approvazione di un numero di voti rappresentanti la maggioranza degli intervenuti che esprimano almeno la metà del valore dell'intero edificio.

Ritornando alla giurisprudenza che si è soffermata sulla distinzione tra le innovazioni e le modifiche dei beni condominiali, le innovazioni in questione non paiono essere tali in senso tecnico: esse non stravolgono la destinazione del bene o la sua originaria consistenza. Sono invece modificazioni tese all'adeguamento dei servizi e beni comuni alle normative tecniche di riferimento. A ben vedere, questi interventi potrebbero essere qualificati non in termini di innovazioni bensì come semplici modifiche, sulla scorta della giurisprudenza consolidata sul tema a norma dell'art. 1102 c.c.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 5 novembre 2002, n. 15460
- Trib. Trento, 16 maggio 2013, n. 432

È previsto un nuovo e più stringente *iter* di convocazione dell'assemblea da parte dell'amministratore.

È sufficiente **la richiesta di un singolo condomino** per le innovazioni "sociali", affinché l'amministratore sia tenuto a convocare l'assemblea. Con ciò, viene evidenziata l'importanza di questi interventi e il favore del legislatore a questi argomenti, dove il tema può essere portato nella riunione condominiale anche sulla base della richiesta o della necessità del singolo. Questa norma deroga all'obbligo di convocazione sino ad oggi previsto per tutte le fattispecie *ex art. 66 disp. att. c.c.*, dato dalla richiesta di due condomini rappresentanti almeno un sesto del valore dell'intero edificio. Nel caso in esame, l'amministratore, ricevuta la richiesta del singolo, deve provvedere entro i successivi trenta giorni. La norma così si esprime: "*L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta...*". Ponendo l'accento sull'obbligo di convocazione entro il termine indicato, occorre che in questo lasso temporale il mandatario invii l'avviso di convocazione e che l'avviso pervenga ai singoli aventi diritto, non anche che si tenga la riunione di con-

dominio. La giurisprudenza -che si è espressa in merito all'art. 66 disp. Att. C.c., il cui testo novellato dispone che *“L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione”*- afferma che il termine decorre non dal giorno in cui è stata inviata la comunicazione bensì dalla data in cui essa è effettivamente stata ricevuta da tutti i condomini (Trib. Roma, sez. V, 9 giugno 2009).

Il contenuto della richiesta di convocazione da parte del condomino deve essere ben specificato: la domanda deve indicare il puntuale motivo per cui la stessa viene presentata nonché le modalità di esecuzione degli interventi proposti. Il legislatore pare aver mostrato il fianco alla critica, sia per quanto attiene al “contenuto”, non essendo un termine giuridico, sia per quanto riguarda la previsione che è il condomino a indicare come attuare l'intervento. La norma richiede che questi specifichi le modalità esecutive degli interventi proposti. Si rende necessario, se si segue il tenore letterale della norma, che vi sia un elaborato tecnico che specifichi il contenuto del progetto. Si pensi al caso di un soggetto, non esperto del settore edile, che domanda che il lavoro sia effettuato in un certo modo. Sebbene necessarie, in quanto legislativamente previste, queste precisazioni non devono ritenersi vincolanti per l'assemblea. Essa è l'organo supremo del condominio, come tale, legittimato a decidere in argomento anche in modo diverso rispetto a quanto indicato nella richiesta del singolo.

Nel caso in cui manchi questa indicazione nella domanda del condomino, l'amministratore deve chiedere senza indugio le dovute integrazioni. Questo è il motivo per cui si ritiene che la specificazione delle modalità esecutive da parte del soggetto richiedente è necessaria, seppur non vincolante. L'assemblea all'uopo convocata può sempre decidere di discostarsi dalle indicazioni suggerite dal singolo. E' probabile che il condomino diligente e scrupoloso chieda un parere o un consiglio a un tecnico e che eventualmente alleggi alla richiesta la perizia all'uopo stilata.

8. LE OPERE SU PARTI DI PROPRIETÀ O USO INDIVIDUALE (ART. 1122 C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 1122 - Opere su parti di proprietà o uso individuale

Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni, ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 1122 - Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune

Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio.

Il nuovo art. 1122 c.c. stravolge la precedente disposizione, come è desumibile già dal titolo. Mentre prima la Rubrica era "Opere su parti dell'edificio di proprietà comune", l'attuale è "Opere su parti di proprietà o uso individuale".

Oggetto della disposizione è l'esercizio del diritto di proprietà del condomino sulla propria unità immobiliare, esercizio che deve essere rispettoso delle parti comuni. Il presupposto è la proprietà del singolo in considerazione del fatto che l'immobile è all'interno di una struttura condominiale.

Questa disposizione sembra in contrasto con la nota affermazione giuridica che il diritto di proprietà è pieno e assoluto ex art. 832 c.c. Poiché il principio sancito da questa norma si è tante volte scontrato con la realtà condominiale, l'art. 1122 c.c. vuole prevenire eventuali contenziosi. Nell'edificio composto da una collettività di individui, la proprietà individuale è, per natura, limitata in ragione della coesistenza con le altre

unità immobiliari esistenti nella struttura condominiale nonché con i beni e servizi condominiali.

Lo stesso vale per i beni che -oggettivamente, per la loro funzione o destinazione- potrebbero essere definiti condominiali ma che vi sono stati sottratti in ragione di un atto di disposizione. Questo è il significato da attribuire alla locuzione “*parti normalmente destinate all’uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all’uso individuale*”. Essendo destinate al servizio di un solo condomino o attribuiti in proprietà esclusiva, gli interventi di cui possono costituire oggetto non possono ledere le parti comuni dell’edificio o le singole proprietà degli altri condomini.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 8 gennaio 2013, n. 259

Da questa norma sono desumibili **alcuni principi**.

L’esercizio della proprietà individuale si può scontrare con i principi di tutela condominiale: nell’eventuale conflitto, prevale la salvaguardia del condominio e degli altri condomini, vietando l’intervento al singolo se reca danno alle parti comuni, o se determina pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell’edificio.

I parametri di riferimento sono sanciti in termini generali e assoluti. In precedenza, erano previsti in ambiti specifici, quali, ad esempio, in tema di modifiche delle parti comuni o di diritto di sopraelevazione. L’indicazione attuale della norma è che l’intervento deve obbligatoriamente essere tale da rispettare, in generale, la stabilità, la sicurezza e il decoro architettonico dell’edificio, non potendo recare comunque pregiudizio all’edificio sotto questi aspetti. Inoltre non deve recare danno alle parti comuni. Così è in tema di **stabilità** dell’edificio o di **decoro architettonico**, inteso come il complesso armonico della struttura dell’edificio e delle sue parti.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Bari, sez. I, 7 aprile 2009
- Cass., sez. II, 16 maggio 2000, n. 6341
- Trib. Bologna, sez. III, 6 aprile 2011, n. 1064
- Trib. Roma, sez. V, 23 marzo 2011, n. 6130

Gli interventi nella singola proprietà individuale o nelle parti comuni destinati al singolo uso **non possono sconfinare** sulle parti comuni, creando ad esse danni. La norma non pare richiedere che vi sia pericolo di danno alle parti condominiali in relazione ai lavori che il singolo condomino sta eseguendo, dovendo ricorrere il danno concreto o la certezza che esso si verifichi quando gli interventi sono terminati o stanno per essere terminati. Mentre il divieto in termini di sicurezza e stabilità è di immediata comprensione, non così può sembrare la tutela del decoro architettonico. Questo aspetto è stato affrontato dalla giurisprudenza in tema di innovazioni, nozione differente rispetto all'aspetto architettonico di cui all'art. 1127 c.c., in tema di diritto di sopraelevazione. Come osservato dalla giurisprudenza, il c.d. **decoro architettonico** attiene all'estetica del fabbricato data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 22 gennaio 2004, n. 1025
- Cass. civ., sez. II, 16 gennaio 2007, n. 851
- Cass. 14 gennaio 1999, n. 312

In ogni caso il condomino che vuole eseguire gli interventi deve dare **preventiva notizia** all'amministratore che ne riferisce all'assemblea. Prima di procedere ai lavori, il condomino interessato deve comunicare la sua volontà al mandatario del condominio. Quest'onere è prescritto per qualsiasi tipologia di intervento, anche ove le opere non siano tali da recare danno alle parti comuni, o da pregiudicare la stabilità, la sicurezza o il decoro architettonico dell'edificio. L'indicazione "**in ogni caso**" richiede l'informativa all'amministratore a tutto campo.

Nel caso di **silenzio** del condomino, nulla vieta che, conosciuta l'intenzione del medesimo di procedere a questi lavori o conosciuta la data prefissata per l'inizio dell'intervento o -ancora- predisposto o intrapreso il lavoro, gli altri condomini possano riferirne all'amministratore affinché il medesimo ponga in essere ogni provvedimento che ritenga opportuno. Questa osservazione può essere utile soprattutto nel caso in cui un si paventi la possibile lesione dell'edificio,

sotto uno dei profili -normativamente previsti- di sicurezza, stabilità e decoro architettonico dell'edificio.

Ci si domanda se vi possa essere una sanzione nel caso in cui l'interessato non proceda a questa comunicazione. Il legislatore tace sul punto. Se l'intervento lede gli interessi condominiali tutelati dalla norma l'amministratore può, nell'interesse della collettività, **diffidare** il condomino dal proseguire nell'esecuzione delle opere, potendo richiedere anche il ripristino della *status quo ante*, sia convocando apposta assemblea per decidere al riguardo, sia agendo in via giudiziale. L'azione si qualifica come compimento di un atto conservativo ex art. 1130 n. 4 c.c.

L'art. 1122 c.c. prescrive solo che **l'amministratore riferisce all'assemblea**, una volta ricevuta la comunicazione del singolo. Si tratta di disposizione singolare, visto l'interesse da salvaguardare che è richiesto dalla norma. Non è prescritto a quale riunione sia tenuto a riferirne né che si debba trattare della prima assemblea utile. Poiché l'amministratore è tenuto a darne semplice comunicazione all'assemblea, non occorre che l'avviso di convocazione indichi espressamente questo argomento all'ordine del giorno, potendo essere contemplato nella voce "varie ed eventuali". Dal tenore letterale della norma pare che la riunione di condominio non ha potere decisorio in merito ma ne deve solo prendere atto. Sarebbe stato più opportuno disporre che venisse convocata l'assemblea senza indugio o prevedere un richiamo al potere autonomo del mandatario dello stabile di porre in essere gli atti urgenti, così come sancito dall'art. 1135 c.c. Si pensi, ad esempio, al caso in cui le opere intraprese dal condomino creino danno o pericolo alla stabilità e/o alla sicurezza dell'edificio o di alcune sue parti. Ci si sarebbe aspettati una convocazione *ad hoc* della riunione di condominio, almeno per queste fattispecie. La circostanza pare essere esclusa dalla locuzione "in ogni caso" con cui esordisce il comma in esame. Spetterà quindi alla giurisprudenza effettuare un corretto coordinamento di questa nuova disposizione con l'art. 1135 c.c. e con gli eventuali poteri dell'assemblea che viene convocata in ragione degli interventi che sta per attuare il singolo.

In generale, il condominio è tenuto a rispettare la normativa in tema di **sicurezza**. Possono venire in considerazione le attività di pertinenza del condominio, gli impianti ed al servizio dell'edificio, l'affidamento a terzi di interventi di manutenzione, di miglioria, di adeguamento normativo che comportino l'esecuzione di opere edili o impiantistiche. Si pensi,

a titolo esemplificativo, alla normativa in tema di antincendio, il D.M. 16 febbraio 1982 e il D.P.R. n. 37/1998, in tema di installazione degli impianti, la legge n. 46/1990 e il D.P.R. n. 447/1991, e così via.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., 19 gennaio 2005, n. 1076

Sempre in tema di facoltà del singolo, è stato affermato di recente che il condomino ha diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta in appiombato fino alla base dell'edificio e di opporsi conseguentemente alla costruzione di altro condomino (nella specie, un pergolato realizzato a copertura del terrazzo del rispettivo appartamento), che, direttamente o indirettamente, pregiudichi l'esercizio di tale suo diritto, senza che possano rilevare le esigenze di contemperamento con i diritti di proprietà ed alla riservatezza del vicino, avendo operato già l'art. 907 c.c. il bilanciamento tra l'interesse alla medesima riservatezza ed il valore sociale espresso dal diritto di veduta, in quanto luce ed aria assicurano l'igiene degli edifici e soddisfano bisogni elementari di chi li abita.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 16 gennaio 2013, n. 955

Ricorre invece il reato di cui l'art. 659 del codice penale ove il condomino abbia un impianto che crei una rumorosità tale da arrecare disturbo a una pluralità indifferenziata di persone, come nel caso di condizionatore del centro commerciale posto al piano terreno dello stabile che disturba i condomini abitanti i piani superiori, se il rumore viene percepito anche a finestre chiuse.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. pen., 8 luglio 2013, n. 28874

9. GLI IMPIANTI NON CENTRALIZZATI DI RICEZIONE RADIOTELEVISIVA E DI PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI (ART. 1122 *BIS* C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 1122 *bis* - Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili

Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.

È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia di fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136 adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

Gli impianti di radio-telediffusione non centralizzati, in generale, sono disciplinati dal nuovo art. 1122 *bis* c.c., volendo il legislatore ade-

guarsi alla realtà e volendo salvaguardare l'edificio condominiale. Si tratta di una norma di nuova introduzione. L'intento è quello di comprendere nel dettato normativo tutti gli impianti radiotelevisivi, contemplando qualunque tipologia di impianto non centralizzato atto a consentire l'accesso a qualunque genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo.

Come per la norma appena analizzata, l'intento è la tutela del condominio e delle sue parti, pur con il bilanciamento dell'interesse del singolo. Mentre per l'art. 1122 c.c. è richiesta la ricorrenza del danno alle parti comuni per legittimare una reazione a tutela del condominio, qui è sufficiente il pregiudizio. **La realizzazione** degli impianti in esame deve essere eseguita in modo tale da recare il minor pregiudizio possibile alle parti comuni dell'edificio e alle unità immobiliari a cui non prestano servizio. Questo principio è sancito non solo per l'installazione dell'impianto ma per **tutta la sua collocazione** sino a arrivare alle singole diramazioni delle utenze. Se ad esempio il condomino vuole posizionare la propria antenna sul tetto dell'edificio, deve verificare qual è il luogo migliore e più adatto onde permettere che possano procedervi anche gli altri condomini, ove interessati.

La valutazione del minor pregiudizio è data dalla comparazione, anche solo astratta, dei possibili luoghi dove poterli posizionare. L'esito di quest'accertamento deve dare come risultato il luogo dove la struttura radiotelevisiva sia di minor fastidio sia all'edificio, complessivamente inteso, sia alle sue parti di uso comune, sia ancora alle singole proprietà individuali. Il legislatore utilizza il termine "*pregiudizio*" e non "*danno*", volendo far intendere che il pregiudizio non può ledere il condominio. Già il solo pregiudizio è di ostacolo all'attività del singolo, non dovendovi essere gli estremi di un concreto danno.

Il **decoro architettonico** assurge a limite assoluto. Esso deve essere sempre garantito, indipendentemente dalla fattispecie che viene in esame: la sua tutela è "*in ogni caso*". Pare che questa garanzia sia da porre in via preventiva, dovendo esserne "*preservato*" il valore. Come già osservato a commento delle precedenti disposizioni, il termine "*decoro architettonico*" si differenzia dall'aspetto architettonico di cui all'art. 1127 c.c., in tema di diritto di sopraelevazione.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 22 gennaio 2004, n. 1025

Resta salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche. Ciò significa che se queste disposizioni dovessero sancire una certa collocazione delle diramazioni e dei relativi impianti, potrebbe venire sacrificato l'interesse del condominio a favore della normativa pubblica. Ci si chiede cosa succede nel caso in cui l'attuazione della normativa pubblica comporti la lesione o la riduzione del decoro architettonico: tra i due parametri, pare che debba essere data prevalenza al rispetto della normativa pubblica, salvo verificare se nei casi concreti l'interesse della collettività possa essere azzerato di fronte alle disposizioni normative di riferimento.

La produzione di energia di **fonti rinnovabili** viene considerata di primaria importanza. E' consentita l'installazione dei relativi impianti anche da parte di un solo condomino su una superficie comune, purché idonea, sia essa il lastrico solare o un altro bene comune. La differenza tra questi impianti e quelli radiotelevisivi è data in concreto dalla loro struttura e dimensione: i singoli servizi radiotelevisivi possono essere posizionati anche sulla proprietà dell'interessato, senza interferire sulla restante parte del condominio, non così pare essere per gli impianti di energia che, stanti le loro dimensioni, richiedono un maggior spazio per poter essere installati. Non è concessa la costruzione di questi servizi a favore del singolo su parti di proprietà individuale di altri condomini. Il termine "*proprietà individuale dell'interessato*" concerne l'alloggio di chi intende eseguire l'installazione degli impianti in argomento. La versione precedente all'entrata in vigore dell'attuale testo normativo prevedeva che questi impianti potessero essere posizionati anche su proprietà di altri condomini.

Per entrambe le tipologie di impianto (radio-televisivo e di produzione di energia da fonti rinnovabili), **ove si rendano opportune modificazioni delle parti comuni**, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore, indicando il contenuto specifico nonché le modalità di esecuzione degli interventi. Poiché i beni comuni del condominio vengono a essere toccati dall'intervento del singolo, è corretto che l'amministratore sia informato e che questi lo comunichi all'assemblea del condominio. Questa comunicazione è utile al fine di comprendere la portata della modificazione che si intende attuare. Si ritiene che

l'indicazione del "**contenuto specifico**" voglia appunto significare i termini concreti dell'intervento, compresa l'indicazione dell'estensione dei lavori sui beni condominiali. Questo avviso da parte del condomino è al fine di permettere all'amministratore e all'assemblea di evidenziare all'interessato un eventuale intervento sostitutivo rispetto a quello preventivato dal singolo, che sia di contenuto meno invasivo rispetto alle parti condominiali coinvolte dall'intervento. Così può essere anche per l'indicazione di un diverso luogo dove posizionare l'impianto.

Vi è un **vuoto normativo**, non essendo sancito alcun obbligo dell'amministratore di convocare appositamente l'assemblea o di attendere di porre questo tema come argomento all'ordine del giorno della prima assemblea utile. La norma omette questo passaggio, sancendo subito cosa può decidere l'assemblea di condominio. Stante il tenore letterale, si ritiene che l'amministratore abbia l'onere di riunire **un'assemblea ad hoc**. Questa conclusione pare doverosa se si considera che l'intervento del singolo interessa le parti comuni dell'edificio e che la riunione di condominio può indicare certe modalità di esecuzione, oltre a poter dettare particolari cautele per l'esecuzione dell'intervento. Poiché si parla di beni comuni, la titolarità spetta all'assemblea, trattandosi di sua specifica competenza. E' chiaro quindi che l'assemblea deve intervenire prima dell'inizio dei lavori.

Per poter dettare le regole delineate dalla norma in esame, la riunione deve **deliberare** con le maggioranze prescritte dal quinto comma dell'art. 1136 c.c. cioè a maggioranza degli intervenuti alla riunione, che rappresentino almeno i 2/3 del valore dell'edificio.

La norma si esprime non in termini di autorizzazione da parte del condominio ma di prescrizione di **adeguate modalità alternative** di esecuzione dei lavori. Il condominio non può vietare l'intervento del singolo ma può indicare soluzioni alternative. L'assemblea può decidere di imporre apposite cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio o richiedere il rilascio di idonea garanzia per i danni che dovessero derivare alle parti comuni dall'esecuzione dell'intervento. Questa prestazione pecuniaria ha valore di deposito cauzionale. Nel caso in cui i danni paventati non si verificano, la garanzia viene meno e il condominio ha l'obbligo di restituirne l'importo.

Anche qui la **sicurezza, la stabilità e il decoro architettonico** assurgono a parametri generali il cui rispetto deve essere pieno e assoluto. Si ricorda che per decoro architettonico "*deve intendersi l'estetica del fab-*

bricato data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità" (Cass. n. 851/2007).

Ci si domanda se nel caso in cui la riunione di condominio non ritenga di dover richiedere le cautele previste dalla norma, non avendo da prescrivere alcunché al riguardo, sia comunque necessaria la verbalizzazione di aver ricevuto la comunicazione da parte del singolo in merito all'installazione dell'impianto. Come si è osservato, la norma non si esprime in termini di autorizzazione all'esecuzione dell'intervento da parte dell'assemblea. Si ritiene preferibile la soluzione affermativa in ragione del fatto che la riunione di condominio è stata convocata affinché la stessa ne prendesse atto e disponesse ciò che ritiene meglio nell'interesse dell'edificio. Inoltre se così non fosse, gli interventi del singolo sarebbero sempre esposti al possibile rischio di azioni giudiziarie, non avendo ottenuto alcun riscontro dall'assemblea, non essendovene traccia nel verbale della riunione.

Sempre la medesima assemblea può decidere, a richiesta degli interessati, di ripartire l'**uso del lastrico solare** e delle altre superfici comuni ai fini dell'installazione degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Il singolo che vuole installare l'impianto su uno dei beni comuni deve presentare apposita domanda in questo senso all'assemblea. La **deliberazione** deve essere presa, anche qui, a maggioranza degli intervenuti rappresentanti i 2/3 dei partecipanti al condominio. Si tratta della facoltà concessa agli altri condomini di avere (anche loro) un proprio impianto di energia. Il presupposto è che il lastrico solare o l'altra superficie condominiale sia atta a contenere tanti impianti quanti sono gli abitanti dello stabile.

Sempre per questi impianti, la decisione del condominio deve salvaguardare le clausole del regolamento, ove vi siano, che hanno come oggetto le **"diverse forme di utilizzo"** delle superfici comuni coinvolte dagli interventi in esame. Sebbene l'intento sia quello di rendere concreta la decisione condominiale sin da subito, la norma si espone alla critica: poiché si è in tema di uso di beni condominiali, sarebbe stato opportuno prevedere che la decisione assembleare può comportare la modifica della clausola del regolamento, con tutte le debite conseguenze del caso, compresa la conseguente eventuale modifica delle tabelle millesimali. La locuzione finale -sulla cui base viene disposto che debbano essere

salvaguardate le diverse forme di utilizzo in atto del lastrico solare o delle superfici comuni- non pare essere felice: non si comprende cosa debba essere inteso con il termine *“comunque in atto”*, potendosi anche qualificare come un riconoscimento di una situazione di fatto di un certo uso da parte dei condomini -tutti o alcuni di essi- del bene comune di riferimento. Così non potrebbe essere se non in ragione della funzione e della destinazione della superficie comune alla collettività degli abitanti dell’edificio.

L’accesso alle proprietà individuali deve essere consentito al fine di permettere l’esecuzione dei lavori, ove necessario, sia per la progettazione, sia per la realizzazione delle opere. Si tratta di un onere in capo ai condomini che non sono interessati dall’installazione dell’impianto. L’ingresso nei singoli alloggi deve essere permesso anche al solo fine dello studio di come attuare l’installazione degli impianti: in questo senso deve essere letto il termine *“progettazione”*. Poiché è un dovere del condomino, l’interessato può diffidare il vicino o adire l’autorità giudiziaria in caso di accesso negato, o anche solo ostacolato. Se ne sussistono i presupposti, si può arrivare a ammettere anche il ricorso ai provvedimenti d’urgenza. Si dubita della possibilità di richiedere l’intervento dell’amministratore, discutendo i condomini non in tema di beni e/o servizi comuni bensì di proprietà individuali, compreso l’impianto che si vuole installare.

Sebbene non espressamente previsto, poiché l’impianto è di interesse del singolo, l’interessato e i suoi aventi causa hanno l’onere di sopportarne le spese, comprese quelle relative ai beni comuni su cui viene posizionato il servizio individuale.

La norma **termina** con l’indicazione che se gli impianti sono di proprietà solitaria, in quanto destinati a servizio delle singole unità abitative, non occorre l’autorizzazione del condominio. Questa affermazione di chiusura, seguendo il suo testo letterale, pare in contrasto con tutto il tenore della norma. L’intera struttura dell’art. 1122 c.c. è in tema di impianti radiotelevisivi non centralizzati, a norma del primo comma, e di impianti di energia al servizio di singole unità abitative, sulla base del secondo comma. Si ritiene che il legislatore abbia voluto intendere che il condomino non deve interpellare l’assemblea se intende installare gli impianti in luoghi di sua proprietà individuale. Pare infine che vi sia una restrizione in termini di immobile al cui servizio viene installato il singolo impianto, avendo previsto che l’unità sia solo quella abitativa.

10. GLI IMPIANTI DI VIDEO-SORVEGLIANZA DI UTILITÀ COMUNE (ART. 1122 TER C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 1122 ter - Impianti di video-sorveglianza di utilità comune

Le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136.

La sicurezza degli abitanti del condominio e la conseguente video-sorveglianza delle parti comuni dell'edificio vengono considerate di interesse fondamentale dall'art. 1122 ter c.c. Al fine di una loro istituzione, è sufficiente che l'edificio lo decida in sede assembleare con l'approvazione della decisione a maggioranza ordinaria. Il richiamo è al disposto del secondo comma dell'art. 1136 c.c.: la deliberazione deve essere assunta dalla maggioranza degli intervenuti che rappresentano almeno metà del valore dell'edificio. Poiché il rimando è unico, occorre il rispetto di questo *quorum* deliberativo sia in prima, sia in seconda convocazione.

Se la riunione di condominio avesse, prima della novella, deciso l'installazione di questo sistema di controllo, la deliberazione sarebbe stata nulla –per una parte della giurisprudenza, trattandosi di affermazione non unanime, come verrà esposto in seguito- perché la materia non era di spettanza assembleare.

Si tratta di un argomento che si accavalla con il **diritto alla privacy** sussistente in capo ai singoli abitanti dell'edificio e a eventuali terzi che accedono all'edificio. Il Garante per la protezione dei dati personali aveva a suo tempo segnalato il vuoto legislativo, manifestando l'opportunità di un intervento normativo (cfr. Segnalazione al Parlamento e al Governo sulla videosorveglianza nei condomini del 13 maggio 2008, in Boll., maggio 2008, n. 94, doc web 1523997 sul sito ufficiale del Garante, www.garanteprivacy.it).

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Salerno, 14 dicembre 2010

Poiché l'adozione dei sistemi di videosorveglianza è in forte crescita, la materia è stata regolata dal Garante della Privacy con alcuni provvedimenti a contenuto generale, rispettivamente del 29 aprile 2004 e del 8 aprile 2010, che contengono prescrizioni vincolanti per tutti i soggetti che intendono avvalersi di sistemi di videosorveglianza e precise garanzie per la *privacy* delle persone i cui dati vengono eventualmente raccolti e trattati tramite tali sistemi.

L'installazione di un sistema di videosorveglianza privata in aree condominiali è consentita nel rispetto dei fondamentali principi di **liceità, necessità e proporzionalità**. *“L'installazione di questi impianti è ammissibile esclusivamente in relazione all'esigenza di preservare la sicurezza di persone e la tutela di beni da concrete situazioni di pericolo, di regola costituite da illeciti già verificatisi”*. La valutazione di “proporzionalità” va effettuata *“anche nei casi di utilizzazione di sistemi di videosorveglianza che non prevedano la registrazione dei dati, in rapporto ad altre misure già adottate o da adottare (ad es. sistemi comuni di allarme, blindatura o protezione rinforzata di porte e portoni, cancelli automatici, abilitazione degli accessi, ecc.)”* (provv. gen. 8 aprile 2010).

Con questo provvedimento, già anticipato con la segnalazione del 13 maggio 2008, l'Autorità Garante ha constatato che la disciplina del condominio non consente, neanche in via di analogia, di individuare quali sono i soggetti, abitanti in un condominio di edifici, che hanno diritto di voto per la delibera assembleare relativa all'installazione di telecamere che riprendano le aree comuni. Possono vantare la relativa legittimazione sia i titolari di diritti reali, sia i titolari di diritti personali concernenti le porzioni solitarie comprese nel fabbricato, sia ancora coloro che non abitano ma semplicemente frequentano, in via abituale, lo stabile. La videosorveglianza può riprendere tutti i soggetti che accedono allo stabile, senza discriminazione. In ragione dell'oggetto del video, tutti coloro che accedono al condominio dovrebbero prestarvi il consenso. Lo scopo della videosorveglianza è identificare le persone attraverso le immagini riprese nei casi in cui tale attività di identificazione sia ritenuta necessaria da parte dello stesso titolare. Non è decisivo accertare se le modalità di installazione dell'impianto di videosorveglianza integrano il delitto di interferenza illecita nella vita privata, ai sensi dell'art. 615 *bis* c.p., o se l'angolo visuale delle riprese sia opportunamente limitato ai soli spazi comuni del condominio (ad esempio, cortili, pianerottoli, scale). Il problema è identificare il soggetto titolare del trattamento.

L'installazione della videosorveglianza non è di per sé finalizzata a servire i beni dell'edificio. In questo senso l'assemblea esprime una decisione che esula dalle sue attribuzioni, perseguendo uno scopo estraneo alle esigenze condominiali.

La giurisprudenza anteriore alla riforma ha affermato che la decisione di installare un impianto di videosorveglianza in un condominio, nelle aree comuni del piazzale antistante al fabbricato e degli androni delle scale, benché sia innegabile la maggiore sicurezza che ne deriva, non rientra nei poteri dell'assemblea dell'edificio, in quanto non è una prestazione finalizzata a servire beni in comunione (Trib. Salerno lo scorso 28 dicembre 2010). Nel caso di specie, impugnata in via d'urgenza, la decisione del condominio è stata sospesa.

I nostri giudici sono stati chiamati a verificare la sussistenza delle condizioni per l'emanazione del provvedimento cautelare della **sospensione della delibera** ex art. 1137 c.c. Dopo aver rilevato che la materia è carente del dato normativo, non risultando adottato al riguardo quel codice deontologico relativo alla videosorveglianza (auspicato dall'art. 134, D.Lgs. n. 196/2003), il giudice adito ha ritenuto, sul versante del *fumus boni iuris*, che le delibere impugunate perseguissero, nel caso concreto, finalità extracondominiali, poiché l'assemblea di condominio non poteva validamente mirare a raggiungere la tipica finalità di sicurezza del titolare del trattamento ovvero «*i fini di tutela di persone e beni rispetto a possibili aggressioni, furti, rapine, danneggiamenti, atti di vandalismo, o finalità di prevenzione di incendi o di sicurezza del lavoro*». Il *periculum in mora* è stato invece ritenuto sussistente, attesa la natura personalissima dei diritti implicati, nella specie il dato dell'immagine del ricorrente. È stato concluso qualificando il **pregiudizio** in termini di irreparabilità, conseguente al prevedibile scarto tra il danno subito e il danno risarcibile in sede di sentenza conclusiva del giudizio di merito, da cui si desumeva agevolmente l'insufficienza della futura statuizione restitutiva, ripristinatoria o risarcitoria adottata in sede di cognizione piena. (Trib. Napoli, sez. I, ord. 14 dicembre 2010).

In altra decisione si legge che il condominio ha la potestà normativa di installare le telecamere, se la decisione viene assunta **all'unanimità** da tutti i condomini, in quanto, in tal caso, «*si perfeziona un consenso comune atto a fondare effetti tipici di un negozio dispositivo dei diritti coinvolti*» (Trib. Varese, ord. 16 giugno 2011, n. 1273). Questa osserva-

zione tuttavia mostra il fianco alla critica: le riprese concernono anche soggetti terzi che semplicemente frequentano l'edificio, senza abitarvi.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Varese, ord. 16 giugno 2011, n. 1273

La giurisprudenza ha comunque escluso la sussistenza del **reato di interferenze illecite nella vita privata** di cui all'articolo 615 *bis* del codice penale in capo al condominio che installa per motivi di sicurezza, allo scopo di tutelarsi dall'intrusione di soggetti estranei, alcune telecamere per visionare le aree comuni dell'edificio (come un vialetto e l'ingresso comune dell'edificio), anche se tali riprese sono effettuate contro la volontà dei condomini. Il reato non ricorre soprattutto se i condomini sono a conoscenza dell'esistenza delle telecamere e possono visionarne in ogni momento le riprese; motivo per cui queste ultime non sono idonee a coglierli di sorpresa in momenti in cui possono credere di non essere osservati (Cass. pen. 26 novembre 2008, n. 44156; Trib. Varese, ord. 16 giugno 2011, n. 1273).

L'art. 1122 *ter* c.c., non richiedendo il rispetto della *privacy* ma sancendo in termini generali la possibilità dell'installazione di sistemi di videosorveglianza, pare aver superato tutte le osservazioni critiche sollevate in passato, prima dell'intervento della novella in questione. Non solo. E' stato di recente affermato dal Supremo Collegio che in caso di motivata urgenza il singolo condomino può unilateralmente decidere di installare un sistema di videosorveglianza nel parcheggio condominiale, senza il preventivo consenso dell'assemblea, per scoraggiare furti e danneggiamenti, e richiedere all'amministratore il rimborso delle spese sostenute in ragione dell'urgenza a provvedere all'intervento di tutela dell'edificio *ex art.* 1134 c.c. (Cass. 16 gennaio 2013, n. 71).

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 16 gennaio 2013, n. 71

11. LA MANUTENZIONE E SOSTITUZIONE DELLE SCALE E DEGLI ASCENSORI (ART. 1124 C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 1124 - Manutenzione e sostituzione delle scale e degli ascensori

Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 1124 - Manutenzione e ricostruzione delle scale

Le scale sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano, e per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Al fine del concorso nella metà della spesa, che è ripartita in ragione del valore, si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano di proprietà comune.

L'art. 1124 c.c. viene aggiornato nel titolo prevedendo a fianco alla manutenzione anche la "sostituzione" non più solo delle scale ma anche dell'ascensore. Con il termine "*scale*" si comprendono le rampe, gli scalini, i pianerottoli, la ringhiera, i corrimani, gli intonaci sotto le rampe e così via. Anche i pianerottoli sono considerati beni comuni in quanto componenti essenziali delle scale (Cass. 20 settembre 2012, n. 15848).

Giurisprudenza di riferimento

- App. civ. Milano, 9 ottobre 1987, n. 1983

A seguito della novella, il primo comma di questa norma è del seguente tenore: “Le scale e gli ascensori sono mantenuti e sostituiti dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono. La spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo”.

Il termine “**sostituzione**” comporta l'integrale rifacimento delle scale o la sostituzione dell'ascensore con un impianto nuovo. Questo significato appare chiaro se si tiene conto che nella versione antecedente a quella che è entrata in vigore, il legislatore indicava -al posto dell'attuale terminologia- la parola “*ricostruzione*”. Mentre la ricostruzione comporta il mantenimento della struttura del bene che costituisce l'oggetto dell'intervento -o di una sua parte- la sostituzione implica un rifacimento integrale della cosa.

Il riparto delle conseguenti spese è previsto non solo per le scale ma anche per il servizio dell'ascensore. Questo tema, nella duplice versione -scale e ascensore- è stato diverse volte analizzato dalla giurisprudenza, sulla cui base si può dire consolidato il principio che le spese incombono in modo proporzionale ai condomini, tenuto conto del servizio che i medesimi beni rendono loro. Per l'ascensore, la giurisprudenza ha sempre applicato questa norma in via di analogia. Si pensi, ad esempio, al caso dell'ascensore utilizzato in concreto solo dagli ultimi piani dell'edificio. In simili fattispecie, le spese d'uso non possono spettare ai condomini dei piani non interessati al servizio. Anche se non ricorre un diversificato uso quotidiano tra i diversi piani dell'edificio, gli alloggi siti ai piani alti hanno un contributo maggiore rispetto a quelli dei piani bassi in ragione della diversa corsa che deve percorrere l'impianto. Per quanto concerne le spese di manutenzione e sostituzione dei servizi in esame, esse sono ripartite tra i condomini titolari delle unità immobiliari a cui servono, per metà in ragione del valore dei singoli alloggi (da intendersi come unità immobiliari) e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.

Giurisprudenza di riferimento
<ul style="list-style-type: none">• Trib. Salerno, sez. I, 23 gennaio 2008• Trib. Nocera Inferiore, 29 settembre 2004

Una parte delle spese, prevista nella misura della metà dell'onere economico, è suddivisa tra tutti coloro che si servono o si possono servire delle scale e/o dell'ascensore in ragione del valore delle unità immobiliari. Il servizio è collegato all'immobile del singolo; in ragione di ciò, questi partecipa alla spesa anche se in concreto non si serve delle scale (utilizzando l'ascensore) o dell'ascensore (utilizzando le scale). **Il calcolo** per la ripartizione della spesa deve essere eseguito sulla base delle tabelle millesimali, essendo il termine di riferimento il valore delle unità immobiliari di ciascun condomino. L'unità che costituisce la base dell'operazione matematica non è il piano o la porzione di piano bensì gli appartamenti che costituiscono l'edificio.

Vi è un **bilanciamento** delle posizioni dei condomini: una parte della spesa - metà - viene distribuita in ragione dei millesimi tra tutti i soggetti titolari degli alloggi a cui servono le scale e/o l'ascensore; l'altra parte - anch'essa equivalente a metà del totale - è da ripartire esclusivamente tra coloro che usufruiscono maggiormente del servizio, in misura proporzionale all'altezza del piano.

La previsione che la misura proporzionale è "*esclusivamente*" in ragione dell'altezza del piano non pare permettere altre e diverse soluzioni se non con il consenso unanime dei condomini che determinano una diversa distribuzione della spesa. Quanto detto è possibile se viene prevista un'apposta clausola di natura contrattuale -in ragione della necessità dell'unanimità dei condomini- nel regolamento di condominio.

La novella, pur avendo parzialmente modificato l'art. 1117 c.c. nell'indicazione dei beni comuni dell'edificio, non ha incluso l'ascensore. La realtà moderna fa in modo che sia qualificabile come impianto condominiale salvo che non sia al solo servizio di uno specifico piano.

Il tema dell'**installazione dell'ascensore** è stato affrontato spesso dai nostri giudici senza vedere l'unanimità della giurisprudenza ai fini del *quorum* necessario per la sua deliberazione. Alcune decisioni, affermando la diretta applicazione della normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche (art. 27, comma 1, legge n. 118/1971; art. 1, comma 1, D.P.R. n. 384/1978; art. 2, legge n. 13/1989), ritengono che sia sufficiente la maggioranza semplice ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art. 1136 c.c.: l'assemblea può decidere, in prima convocazione, con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio; in seconda convocazione, è sufficiente la decisione presa da un numero di voti corrispondenti al terzo dei partecipanti al condominio e almeno un

terzo del valore dello stabile condominiale (Trib. Ruvo di Puglia, 13 gennaio 2009; Cass. civ., sez. II, 20 aprile 2005, n. 8286; Cass. civ., sez. II, 29 luglio 2004, n. 14384; Cass. civ., sez. II, 16 febbraio 2004, n. 2938). Altre sentenze hanno invece richiesto il rispetto della maggioranza qualificata di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c., cioè che la decisione fosse assunta con un numero di voti rappresentante la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio, qualificando l'intervento in termini di gestione straordinaria o di innovazione (App. Napoli, sez. II, 4 maggio 2005; Cass. civ., sez. II, 11 febbraio 2000, n. 1529; Cass. civ., sez. II, 24 marzo 2004, n. 5899; Cass. civ., sez. II, 9 luglio 1975, n. 2696; Trib. Milano, 23 settembre 1992).

Stante l'assenza di un orientamento unanime della giurisprudenza, sarebbe stata opportuna una previsione legislativa in termini di valida decisione dell'installazione dell'impianto dell'ascensore, al fine di sedare i dubbi per la sua corretta collocazione in condominio.

12. NOMINA, REVOCA ED OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE (ART. 1129 C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 1129 - Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario.

Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) del primo comma dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza di assicurazione se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.

Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed e-

strarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e a eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria e in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo di rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

- 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al quinto comma;
- 4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
- 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;

7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, nn. 6), 7) e 9);

8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo;

In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

Per quanto non disciplinato nel presente articolo, si applicano le disposizioni di cui alla Sezione I del capo IX del titolo III del libro IV.

Il presente articolo si applica anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 1129. - Nomina e revoca ed obblighi dell'amministratore

Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini.

L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità. La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro.

L'art. 1129 c.c. "*Nomina, revoca e obblighi dell'amministratore*" è a struttura complessa. La norma non è di facile lettura né è di pronta interpretazione, non sembrando avere una continuità logica, dettando disposizioni in termini di attribuzioni, di fattispecie di revoca, di gravi irregolarità che possono esporre l'amministratore all'immediata cessazione

dell'incarico, di durata dell'incarico per poi riprendere nuovamente i poteri/doveri del mandatario e così via, senza una consecuzione logica.

Mentre in precedenza la figura dell'amministratore di condominio era **obbligatoria** nel caso di edificio costituito da un numero di condomini superiore a quattro, sulla base del nuovo art. 1129 c.c. **la sua nomina** deve essere decisa quando gli abitanti dell'edificio sono più di otto. Si parla non di unità immobiliari ma di condomini, quindi se una persona è titolare di due o più alloggi conta per uno. Il numero per cui scatta l'obbligo dell'amministratore è **minimo nove**.

Non si comprende perché sia stato innalzato il tetto dell'obbligatorietà del mandatario dello stabile: non risulta esservi mai stato un rilievo critico in merito al contenuto della precedente disposizione normativa. Si presume che il ragionamento sotteso alla norma sia dato dal fatto che l'edificio con pochi condomini dovrebbe -a rigore- riuscire a risolvere le varie controversie con più elasticità, senza che vi sia l'onere di un rappresentante della collettività. Tuttavia questo dato è smentito dalla realtà, dove varie sono le vertenze giudiziali anche in tema di piccolo condominio o di c.d. condominio minimo.

Come detto, con il nuovo art. 1129 c.c. l'obbligo della presenza del mandatario dell'edificio è ora di un minimo di nove condomini. **Se non vi provvede l'assemblea**, anche un solo condomino può adire il tribunale onde ottenere la nomina del rappresentante del condominio. La **decisione** spetta in prima battuta all'assemblea; solo in caso di inerzia o di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria alla relativa deliberazione, vi può essere l'intervento giudiziario. Il **giudizio di nomina** è da intendersi quale procedimento sussidiario e residuale. Esso, come da sempre affermato in giurisprudenza, ha natura meramente amministrativa e non giurisdizionale, stante l'assenza di conflittualità e di conseguenti posizioni contrapposte dei condomini.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Udine, 25 ottobre 1995
- Cass. civ., sez. II, 26 settembre 2005, n. 18730

Anche l'amministratore, ove abbia presentato le sue dimissioni, può rivolgersi all'autorità giudiziaria affinché si proceda alla nomina del nuovo mandatario dell'edificio. Finché non viene incaricato un nuovo am-

ministratore, il precedente rimane in carica. La *ratio* del ricorso giudiziario da parte dell'**amministratore dimissionario** è che questi non si trovi esposto a gestire l'edificio *ab libitum*. Fino a che non viene nominato un nuovo amministratore, il precedente ha l'obbligo di curare gli interessi del condominio, al pari di come faceva prima della presentazione delle dimissioni. E' chiaro l'interesse ad agire dell'amministratore che ha cessato di sua volontà il rapporto condominiale di essere sostituito quanto prima. Questa espressa previsione consente, anche se al solo dimissionario, di far cessare la c.d. *prorogatio imperii*, cioè la necessaria continuità di gestione sino alla nomina del nuovo amministratore da parte dell'assemblea (su questo tema si ritorna in modo più approfondito, più avanti). Il ricorso del dimissionario comporta la presa d'atto della cessazione dell'incarico e la nomina di un amministratore *ad acta* sino a che la riunione di condominio non provvede direttamente al conferimento dell'incarico al proprio mandatario.

A seguito della novella, al fine di rendere operativa e efficace la nomina condominiale occorre che l'amministratore **accetti l'incarico**. In precedenza questo adempimento non era previsto: la nomina era un atto unilaterale dell'assemblea che, come tale, non necessitava del consenso dell'amministratore al fine di ritenerlo validamente in carica. Il nuovo art. 1129 c.c. richiede invece che questi accetti il mandato sia in caso di prima nomina, sia in caso di conferma. Ove il medesimo soggetto sia confermato nell'incarico da parte dell'assemblea e prosegua in concreto il mandato precedente, lo stesso deve dichiarare la propria accettazione. Si tratta di una vera e propria investitura. Ci si domanda, stante il silenzio legislativo, cosa può accadere se l'amministratore non dichiara formalmente -seppur voglia procedere con la gestione dell'edificio- di assumere l'incarico: ci si chiede quale valore assumono gli atti che questi eventualmente pone in essere nell'interesse del condominio. Lo stesso dubbio vale *a contrariis*, per il caso in cui chi è stato nominato dall'assemblea non vuole assumere la gestione dell'edificio ma non comunica alcunché al riguardo.

Per la prima fattispecie, l'amministratore può venire interpellato da uno o più condomini affinché renda la dichiarazione di accettazione, fermo restando l'eventuale personale responsabilità di quanto compiuto a titolo di amministratore di fatto, salvo ratifica del suo operato in ragione dell'efficacia retroattiva dell'accettazione. Se si ritiene strettamente necessaria l'accettazione ai fini della valida investitura, è corretto

parlare di amministratore di fatto. Non così se si ritiene, nonostante il nuovo tenore della norma, sussistere l'istituto della *prorogatio imperii*. Questo istituto comporta la permanenza dell'amministratore cessato finché non vi è la sua sostituzione con il nuovo mandatario dell'edificio, operativa solo –seguendo il ragionamento qui da ultimo esposto- con l'accettazione del rapporto e non con la sola nomina: in capo al primo permangono tutti i poteri e doveri anche se è stato revocato, ha presentato le dimissioni o comunque il mandato è cessato per qualsiasi ragione. La *prorogatio imperii* è di nascita giurisprudenziale e discende dalla sentita necessità che la gestione dell'edificio si svolga senza soluzione di continuità sino a che non viene nominato il nuovo amministratore (su questo tema si ritorna in modo più approfondito, più avanti).

Per la seconda fattispecie sopra riportata (nomina dell'amministratore da parte dell'assemblea a cui segue il silenzio del soggetto nominato che comunque non vuole accettare l'investitura) si può concludere che la nomina non è valida né efficace in ragione della mancata accettazione dell'incarico. Vi può essere un periodo più o meno lungo di incertezza dell'avvenuta investitura sinché il nominando amministratore non ha (accettato o) rifiutato l'incarico. In questo caso l'assemblea deve procedere con la nomina di un diverso amministratore, salvo interrogarsi sull'eventuale responsabilità del mandatario che non ha comunicato per tempo il suo rifiuto all'investitura ove nel frattempo il condominio - o una sua parte - abbia subito danni o comunque richiedesse un intervento da parte dell'amministratore. Pare opportuno interrogarsi se trova applicazione l'art. 1135 c.c., anche per questa fattispecie, norma che richiede un **intervento urgente** da parte dell'amministratore a salvaguardia del condominio. In realtà, a stretto rigore normativo, fino a che il soggetto non accetta l'incarico non si può dire che sia il mandatario dell'edificio. La soluzione di tutte queste fattispecie dipende dalla qualificazione giuridica che verrà conferita all'accettazione dell'incarico. Naturalmente queste ipotesi dubbie si verificano solo nel caso di prima nomina in quanto ove vi fosse un precedente amministratore, questi è il mandatario dell'edificio -a tutti gli effetti- in ragione della *prorogatio imperii*. Come sopra detto, il mandato permane sino a che l'amministratore nuovo eletto dall'assemblea non accetta l'incarico.

Quando presta l'assenso alla gestione del condominio, l'amministratore "comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione

nonché l'ubicazione, la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'art. 1130 nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata".

La comunicazione dei dati identificativi dell'amministratore - sia esso persona fisica o giuridica - è corretta al momento dell'assunzione della prima carica, in quanto finalizzata a rendere noto il gestore dell'edificio. E' sicuramente meno utile (o meno necessaria) nel caso di riconferma, salvo che nel frattempo non vi sia stato il cambio di domicilio senza che sia stato accompagnato da apposita comunicazione o affissione. I dati che devono essere forniti dall'amministratore paiono bilanciare l'interesse del singolo condomino di avere accesso alla documentazione riguardante lo stabile in cui abita e, *a latere*, la tutela della *privacy*, questione che è stata diverse volte affrontata dai nostri Giudici. La tutela della riservatezza rileva nei confronti dei terzi non condomini: solo gli abitanti dell'edificio sono legittimati a accedere alla documentazione del condominio.

Giurisprudenza di riferimento
<ul style="list-style-type: none">• Cass. civ., sez. II, 4 gennaio 2011, n. 186

Mentre i **dati anagrafici** paiono riferirsi al nome e cognome del mandatario, per dati professionali si intende l'ubicazione dell'ufficio, quale luogo di riferimento dell'amministrazione dell'edificio. Allo stesso modo è per la società di amministrazione, dovendo essere identificata con la sua corretta denominazione e con la sede che coincide -anche qui- con l'ubicazione della gestione dello stabile. L'indicazione dei **luoghi** in cui si trovano i registri condominiali pare identificare un ufficio diverso da quello dell'amministratore, non comprendendosi altrimenti questa specificazione. L'attenzione può essere volta a una struttura amministrativa di un certo spessore, sulla cui base gli archivi sono collocati in un posto diverso da dove viene gestita, ad esempio, la contabilità del condominio.

I condomini possono prendere **visione e estrarre copia** dei registri che l'amministratore è obbligato a tenere: questi registri sono il registro di anagrafe condominiale (art. 1130, n. 6, c.c.), il registro delle assemblee, quello degli amministratori che si susseguono nella gestione

dell'edificio e il registro di contabilità (art. 1130, n. 7, c.c.). Non si comprende il motivo per cui la norma indichi che la copia estratta da questi registri -di evasione della richiesta del condomino- deve essere sottoscritta dall'amministratore, come se dovesse valere quale copia conforme all'originale. Naturalmente le spese delle copie sono a carico del singolo richiedente.

Ai sensi del comma 5 del nuovo art. 1129 c.c., il mandatario dell'edificio deve **rendere noti** i propri dati anagrafici. In sede di nomina li comunica all'assemblea. Dopo l'accettazione dell'incarico deve affiggerli nei luoghi di accesso dell'edificio o comunque nel luogo di maggior uso comune, tale da essere conoscibili sia dai condomini, sia dai terzi. Ci si può interrogare se siano tali le bacheche all'interno dell'edificio, non qualificandosi strettamente come luoghi di accesso anche a terzi. La previsione in oggetto pare opportuna, considerando che diverse possono essere le situazioni in cui si ha necessità di contattare senza indugio il gestore dell'edificio. L'obbligo di **affissione** concerne l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore. Ove il condominio non abbia la figura dell'amministratore, l'affissione deve avere ad oggetto i medesimi dati di chi svolge funzioni analoghe. Questa ulteriore previsione è per il caso in cui il condominio sia costituito da otto o meno di otto condomini, cioè per l'edificio che non è soggetto all'obbligo di nominare un proprio amministratore. In questi casi, la cautela di richiedere l'indicazione del facente funzioni del mandatario dell'edificio è opportuna seppur - probabilmente- di mero scrupolo: stante l'esiguità del numero degli abitanti dell'edificio, si presume la loro diretta reciproca conoscenza, oltre all'eventuale roteazione dell'incarico.

Il prosieguo della norma affronta il tema delle attribuzioni, della revoca del mandato per poi ritornare alla nomina. Per coerenza non si segue il tenore letterale dell'art. 1129 c.c., ma si evidenzia sin da subito che il comma 13 prevede che, sempre in sede di accettazione dell'incarico, l'amministratore deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di **compenso** per l'attività svolta. L'indicazione analitica significa che il mandatario deve dettagliare le attività che andrà a svolgere nell'interesse dell'edificio e il relativo costo che imputa a titolo di compenso e eventualmente anche di rimborso spese. Si tratta di un adempimento delicato in quanto l'assenza del dettaglio comporta la nullità della nomina.

Il mandato assume per espressa previsione **natura onerosa**. In precedenza si affermava la semplice presunzione della sua onerosità in ragione dell'art. 1135, n. 1, c.c. sulla cui base l'assemblea poteva deliberare in merito all'eventuale retribuzione dell'amministratore. La formulazione della norma è curiosa: poiché si parla di nomina, dovrebbe essere indicato il compenso che l'amministratore richiede a titolo di attività che intende -o che andrà a- svolgere in corso di mandato o come corrispettivo dell'attività annuale, mentre pare esservi un riferimento a quella che è stata espletata in precedenza.

Nella versione precedente alla pubblicazione della Novella, era previsto che l'amministratore non aveva diritto a compensi ulteriori in caso di delibera di lavori straordinari. Questa esclusione è stata correttamente eliminata, lasciando libera l'assemblea di decidere un compenso *ad hoc*. Si pensi, ad esempio, al caso in cui gli interventi siano di una certa entità e comportino il continuo vigilare del mandatario dello stabile sulle modalità della loro esecuzione. L'**eventuale compenso aggiuntivo** può essere determinato in ragione dell'attività che viene richiesta al mandatario per seguire e controllare l'esecuzione dei lavori deliberati. In ragione di questa osservazione, è corretto ritenere che l'assemblea deliberi uno specifico corrispettivo a fronte di questa nuova e aggiuntiva attività. Sempre in sede di nomina o rinnovo, ove richiesto dall'assemblea, l'amministratore deve presentare il **contratto di assicurazione** per la responsabilità civile avente ad oggetto gli atti compiuti nell'esercizio del suo mandato. Sarebbe stato più opportuno prevedere come oggetto della polizza di assicurazione non tanto il mandato professionale dell'amministratore quanto la copertura di eventuali danni derivanti dal condominio, la c.d. "polizza globale fabbricati". La collettività dell'edificio viene in questo modo tutelata contro le negligenze del mandatario. Si pensi all'ipotesi in cui è necessario un intervento urgente a tutela dello stabile e l'amministratore risulta inerte. Ove si verifichi effettivamente il danno paventato, il condominio può far azionare la polizza assicurativa del mandatario, facendo valere la sua responsabilità ma non sottraendosi al risarcimento dei danni, stante l'oggetto della polizza.

La polizza globale fabbricati di norma copre i danni causati dalle parti comuni dell'edificio e non dai singoli alloggi, salvo apposita clausola che contempra un'esplicita estensione anche alle individuali proprietà dei condomini. La stipulazione del contratto di assicurazione a copertura

degli eventi del condominio era già dalla giurisprudenza considerato un atto opportuno.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass., sez. III, 26 febbraio 2013, n. 4799
- Cass. 13 febbraio 2013, n. 3553
- Trib. Roma, 11 agosto 1988

Il nuovo art. 1129 c.c. dispone che l'assemblea può "**subordinare**" la nomina dell'amministratore alla presentazione di questo contratto. In termini concreti, si può avere il caso in cui l'assemblea nomina il suo mandatario e nella stessa sede richiede la stipulazione dell'assicurazione. Se il mandatario non vi provvede e quindi non consegna il contratto al condominio, il mandato perde di efficacia, essendo sottoposto alla condizione sospensiva del rilascio dell'assicurazione. Per potersi dire che la nomina è definitivamente invalida per il mancato rilascio della polizza, è opportuno specificare un determinato termine entro cui l'amministratore deve presentare il contratto al condominio. Si tratta, a ben vedere, di una condizione apposta alla nomina, di natura sospensiva.

Nella versione anteriore al testo definitivo, la consegna di questo contratto era previsto senza che vi fosse l'apposita domanda dell'assemblea, a pena di nullità della nomina dell'amministratore. La stesura finale della norma è più corretta in quanto ci si esprime in termini -non più di nullità di nomina ma- di cessazione dell'efficacia della nomina se l'amministratore non ottempera alla richiesta del rilascio della polizza per l'edificio. Il conferimento dell'incarico da parte dell'assemblea è un atto di per sé valido; il mancato conseguimento dell'assicurazione non comporta la nullità della nomina ma l'inefficacia della stessa in ragione del comportamento negligente di chi è stato chiamato a assumere l'incarico di amministratore dell'edificio.

Anche qui, il tenore della norma non è dei più felici. Si legge che il contratto di assicurazione deve concernere la responsabilità civile dell'amministratore "*per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato*". In realtà, la dizione più giusta sarebbe stata la previsione della copertura dell'attività, e non solo degli atti, che il mandatario andrà a compiere nell'interesse del condominio -e non gli atti "già" compiuti- in ragione

dell'assunzione del mandato. Il tenore letterale pare riferirsi ai soli atti che sono già stati compiuti dall'amministratore, mentre è chiaro che il riferimento temporale è alle attività che porrà in essere a seguito dell'investitura da parte dell'assemblea e dell'accettazione dell'incarico.

Gli **interventi straordinari** devono essere tenuti in considerazione in relazione al massimale della polizza: il valore espresso dalla polizza deve essere aggiornato a cura dell'amministratore se, durante il suo mandato, l'assemblea delibera di eseguire lavori straordinari. L'amministratore deve adeguare il massimale all'inizio dell'intervento.

Il contratto di assicurazione dovrebbe avere ad oggetto il valore dell'edificio e delle sue parti, essendo volto a coprire eventuali danni che possono derivare dai lavori da eseguirsi. Poiché tuttavia l'adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato, la polizza copre non i reali rischi di danno -e il prodromico valore dello stabile- ma quanto messo a bilancio.

All'atto nella nomina, l'amministratore può presentare al condominio una **polizza generale** -in luogo del singolo contratto- di copertura di tutta l'attività dal medesimo svolta, anche nell'interesse di altri edifici. Viene in considerazione il mandatario di più stabili, che quindi ha una certa organizzazione e struttura professionale. Se uno dei condomini da lui gestiti delibera di eseguire interventi di manutenzione straordinaria, l'amministratore richiede un'**integrazione** del contratto alla Compagnia di Assicurazione: questa è tenuta a rilasciare apposita dichiarazione di garanzia di copertura dei lavori straordinari nei termini dell'importo di spesa deliberato.

L'amministratore **dura in carica**, come già sancito in precedenza, per un anno. L'assemblea è libera di conferire il mandato per una durata diversa, sia essa minore o maggiore. Questa facoltà è anche in ragione della peculiarità del condominio, essendo corretto poter salvaguardare i casi in cui si ritenga opportuno che l'amministratore abbia un incarico di diverso termine, tendenzialmente di maggior durata. La stesura della novella, prima della sua entrata in vigore, disponeva che esso fosse per due anni. E' prevista una proroga tacita di durata annuale, dopo la prima nomina.

L'assemblea che delibera di revocare l'amministratore o che prende atto delle sue dimissioni, deve **nominare contestualmente** il suo nuovo incaricato. Ciò è al fine di avere continuità di gestione dell'edificio. Questa previsione è utile per fare in modo che non trovi attuazione l'istituto

della *prorogatio imperii*, soprattutto nei casi in cui è venuto meno il rapporto fiduciario. La *prorogatio imperii* fa in modo che il precedente amministratore, nonostante la cessazione dell'incarico, sia materialmente ancora il mandatario dell'edificio fino alla nomina del nuovo. A seguito della Riforma (che richiede l'accettazione dell'incarico), è dubbio se sia sufficiente la nomina del nuovo mandatario o se sia necessaria l'accettazione dell'incarico al fine di ritenere cessato il rapporto con il precedente amministratore.

Dopo aver sancito la durata annuale della carica, la norma dispone che l'amministratore "*si intende rinnovato per ugual durata*". Questa disposizione fa riferimento al rinnovo **tacito**, non sancendo alcun onere di riconferma in capo all'assemblea. Operando una lettura congiunta della norma, non pare tuttavia così chiaro in quanto il comma 2 prescrive che l'amministratore deve dichiarare i propri dati anagrafici sia in sede di nomina, sia "*ad ogni rinnovo dell'incarico*"; lo stesso dicasi per la comunicazione del compenso: il mandatario deve indicare il corrispettivo sia per la nomina sia per i successivi rinnovi. Analizzando il tenore letterale del comma 2, laddove dispone che "*all'atto dell'accettazione della nomina e a ogni rinnovo*" deve comunicare i propri dati anagrafici si potrebbe concludere che, mentre nel primo caso occorre che la nomina sia seguita dalla manifestazione di volontà di **assumere l'incarico**, non così potrebbe essere per il rinnovo, dove pare essere richiesto solo la prosecuzione del rapporto, con le debite comunicazioni prescritte in merito, quali il compenso spettante per l'anno a venire e i propri dati identificativi e professionali. Se si pone l'accento sulla natura contrattuale della nomina + accettazione del mandato, si dovrebbe concludere per la necessità della riconferma assembleare e della successiva accettazione dell'incarico, anche per il caso di riconferma, non avendo senso prevedere che il mandatario deve accettare l'incarico nel caso di rinnovo senza che il nuovo mandato sia stato effettivamente conferito. Si potrebbe interpretare il silenzio del condominio come conferma del mandato per *facta concludentia*, per l'anno successivo. La mancata deliberazione del rinnovo del precedente amministratore o di nomina di un nuovo ha sempre come termine di riferimento l'**accettazione** dell'incarico già espressa dal mandatario dello stabile. Se la riunione condominiale decide di esprimere formalmente il rinnovo dell'incarico, l'amministratore deve formalmente accettare il nuovo rapporto, senza soluzione di continuità con il precedente mandato. Finché non vi è una formale dichiarazione

dell'assemblea di nomina di un nuovo amministratore sussiste la *prorogatio imperii*: l'amministratore continua di fatto nel suo mandato, con i medesimi poteri e doveri, come già rilevato dalla giurisprudenza anteriore alla riforma. A scanso di eventuali equivoci, è opportuno che il mandatario accetti l'incarico a ogni rinnovo dell'incarico, procedendo con gli adempimenti richiesti dalla Riforma in questa sede, quali l'indicazione analitica del compenso, i propri dati anagrafici e professionali e così via.

La **durata del rinnovo** vale per il medesimo periodo sancito per la prima nomina, salvo diversa espressione assembleare.

Giurisprudenza di riferimento
<ul style="list-style-type: none">• Cass. civ., sez. II, 15 febbraio 2010, n. 3464

L'art. 1129 c.c. sancisce espressamente **alcune specifiche attribuzioni**. Si tratta di luogo normativo non consono, tenuto conto che la disposizione in esame è principalmente in tema di nomina/cessazione dell'amministratore mentre i poteri - doveri del mandatario dello stabile sono affrontati dal successivo art. 1130 c.c. Per avere una conoscenza delle sue attribuzioni occorre fare riferimento a entrambe le norme. Con la Riforma vi sono inoltre ulteriori disposizioni che sanciscono altri doveri dell'amministratore. Si veda, ad esempio, l'art. 71 *quater* disp. att. c.c. in tema di mediazione: questa norma prescrive che l'amministratore deve ottenere l'autorizzazione dell'assemblea (con le maggioranze di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c.) sia per presenziare alla procedura conciliativa sia per poter concludere l'accordo conciliativo. Per potervi procedere, deve convocare la riunione di condominio. Lo stesso dicasi per l'art. 155 *bis* disp. Att. c.c., norma che sancisce l'obbligo di convocazione assembleare per il caso in cui si rende necessario adeguare gli impianti non centralizzati di ricezione televisiva (e simili) e di produzione di energia da fonti rinnovabili di cui all'art. 1122 *bis* c.c. Il tenore della norma è il seguente: *"L'assemblea, ai fini dell'adeguamento degli impianti non centralizzati di cui all'articolo 1122 bis, primo comma, del codice, già esistenti alla data di entrata in vigore del predetto articolo, adotta le necessarie prescrizioni con le maggioranze di cui all'articolo 1136, commi primo, secondo e terzo, del codice"*.

L'amministratore ha l'**obbligo di aprire un conto corrente** per la gestione del condominio. Il legislatore ha recepito l'orientamento dominante in giurisprudenza che richiedeva il rispetto della trasparenza del mandato anche sotto il profilo contabile, sancendo il divieto di confusione tra il patrimonio personale dell'amministratore e quello degli edifici dal medesimo gestiti. La formulazione della norma non è tra le più felici, considerando che il verbo "*transitare*" non si qualifica come termine giuridico.

Questa disposizione ha il pregio di sottolineare la necessità che ogni edificio abbia un proprio conto corrente. La tipologia di conto corrente che può essere aperto a nome del condominio può essere, per legge, bancario o postale. Su di esso devono essere effettuate tutte le operazioni attive e passive di gestione dell'edificio. I singoli condomini, essendo i contitolari, possono avere copia della **rendicontazione periodica**, così come sancito dalla giurisprudenza già prima dell'intervento normativo. L'**accesso al conto** è per mezzo dell'amministratore, a cui deve essere rivolta la richiesta: è questi che deve rilasciare le copie o che deve domandare all'istituto gli aggiornamenti del conto onde consegnarli al condomino. D'altronde non potrebbe essere diversamente: l'amministratore è colui che conclude il contratto per l'edificio con l'istituto bancario; il conto corrente vede come contraente il condominio, nella persona dell'amministratore. La banca di conseguenza potrebbe non avere diretta conoscenza di chi abita nell'edificio, non trattandosi di dati che devono essere forniti ai fini della costituzione del rapporto.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. VI-2, ord. 24 aprile 2013, n. 10021
- Trib. Salerno, 3 maggio 2011
- Trib. Padova, 5 luglio 2007
- Trib. Chieti, 8 maggio 2007
- Cass. civ., sez. II, 29 novembre 2001, n. 15159

La **verifica contabile** si rende stringente soprattutto a ridosso dell'assemblea che deve approvare il bilancio consuntivo o preventivo. In precedenza, la giurisprudenza affermava che il condomino aveva il diritto di presentare questa richiesta solo nel lasso temporale che precede que-

sta riunione. Si riteneva ineludibile diritto del condomino poter accedere a questa documentazione ai fini di avere certezza e contezza di come esprimere il proprio voto nell'assemblea chiamata a approvare i relativi bilanci. La Cassazione ha di recente affermato che *“a fronte della richiesta del condomino di accedere alla documentazione contabile per gli indicati fini di partecipazione consapevole ad un'assemblea che su quei documenti debba esprimersi, l'onere della prova della inesigibilità della richiesta e della sua non compatibilità con le modalità previamente comunicate incombe sull'amministratore e, quindi, in sede di impugnazione della delibera assembleare, al Condominio, ove intenda resistere all'azione del condomino dissenziente”* (Cass. n. 19210/2011). Questo orientamento può dirsi superato con il nuovo art. 1129 c.c. dove, al comma in esame, la norma non dispone alcun limite -temporale o altro- all'accesso dei dati contabili del condominio. Questa previsione è in ragione del fatto che il condominio è un ente sprovvisto di personalità giuridica, costituito dalla collettività dei suoi abitanti: il singolo condomino ha il diritto di verificare la propria situazione condominiale in ogni tempo. Naturalmente la richiesta di informativa non deve trasformarsi in abuso di diritto, con la formulazione di continue richieste di verifica contabile tale da intralciare l'attività dell'amministratore dell'edificio senza giustificato motivo.

Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la **riscossione forzosa** delle somme dovute dagli obbligati. Il termine entro il quale è obbligato a agire è **entro sei mesi** dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso. Qui è chiaro il rimando all'art. 63, comma 1, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice. L'onere di riscossione dei contributi è nei confronti dei condomini morosi nei pagamenti delle spese condominiali. L'art. 63 disp. att. c.c. attribuisce all'amministratore l'**autonoma legittimazione processuale** di adire l'autorità giudiziaria, senza che sia necessaria un'apposita deliberazione assembleare, onde ottenere il decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo nei confronti di chi è in ritardo nei pagamenti condominiali. L'indicazione che può essere seguita *“anche”* questa strada processuale significa che l'amministratore può diffidare il condomino a eseguire il pagamento e può, se del caso, agire in sede giudiziaria in via ordinaria. Il mandatario, prima della scadenza del semestre, non può restare inerte di fronte al condomino moroso. Deve agire per la riscossione del credito del condominio entro sei mesi dal momento in cui la spesa è divenuta esigibile. In un modo o nell'altro. A scanso di equivoci

e di essere tacciato di negligenza, è maggiormente opportuna la strada dell'ingiunzione. Entro il termine di sei mesi l'amministratore deve essersi rivolto a un legale, consegnando tutta la documentazione utile e necessaria ai fini della presentazione del ricorso per l'ingiunzione, non anche avere ottenuto detto provvedimento. L'**esigibilità del credito**, secondo la giurisprudenza, è data dalla decisione assembleare di approvazione della relativa voce, anche ove si tratti di spesa provvisoria, e del suo piano di riparto. La deliberazione costituisce il momento dal quale nasce il credito del condominio nei confronti dei singoli condomini. **Il termine** è pertanto entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio consuntivo, in ragione dell'assemblea in cui è stato approvato il bilancio. A rigore, la chiusura dell'esercizio fa riferimento al solo bilancio consuntivo. Se prevalesse il tenore letterale della norma, si potrebbe concludere che solo con riferimento a questo bilancio l'amministratore è tenuto a attivarsi entro sei mesi, a pena di revoca del mandato. E' chiaro che quest'interpretazione pare di intralcio alla gestione fluente dell'edificio. Si ritiene pertanto che si possa trattare anche dell'approvazione del bilancio preventivo o provvisorio, anche se on si qualifica in termini di vera e propria chiusura dell'esercizio, come pare richiedere letteralmente la disposizione in esame. La giurisprudenza a volte distingue il momento in cui il bilancio viene approvato da quello relativo alla deliberazione di approvazione del riparto: mentre la prima deliberazione comporta l'esigibilità del credito, la seconda si qualifica in termini di momento in cui può essere richiesto il pagamento al singolo condomino, qualificandone in concreto la quota parte a suo carico.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 29 gennaio 2013, n. 2049
- Cass., sez. II, 30 maggio 2013, n. 13627
- App. Roma, sez. IV, 10 febbraio 2010
- Trib. Salerno, sez. I, 24 settembre 2009
- Trib. Bari, sez. III, 30 giugno 2006

L'assemblea può **dispensare** l'amministratore dall'obbligo di riscossione dei contributi. La dispensa può essere totale o parziale: la riunione può indicare al proprio mandatario la strada della sola diffida, dell'azione giudiziale centro un certo termine, o autorizzarlo a restare

inerte verso il condomino moroso. Se l'assemblea indica un termine entro cui agire nei confronti del singolo inadempimento, occorre interrogarsi sulla natura del periodo indicato dal legislatore, quando l'assemblea dispensa l'amministratore per un termine più lungo. Se si tratta di indicazione normativa inderogabile, l'eventuale deliberazione è nulla per il periodo eccedente la previsione del semestre. Solo nel caso di dispensa integrale, l'amministratore non è tenuto a compiere alcun atto nei confronti di chi non ha pagato la sua quota di spese comuni. A questi fini, occorre che vi sia una decisione espressa da parte della riunione condominiale. Ove questa non vi sia, la mancata azione - o la mancata diffida, se così è stato indicato dall'assemblea - nei confronti del condomino moroso entro sei mesi dall'approvazione della chiusura dell'esercizio espone l'amministratore alla revoca del mandato, essendo risultato negligente ai propri doveri nei confronti dell'edificio.

Anche se le varie fattispecie di gravi irregolarità contemplate dal proseguito della norma non specificano espressamente questo caso, è chiaro che si tratta di negligenza ai principali compiti inerenti la gestione del condominio.

L'ipotesi menzionata al n. 6 della norma in esame, dando per presupposto l'assolvimento di quest'obbligo, prevede come fattispecie di revoca, in quanto **grave irregolarità**, il caso in cui l'amministratore non abbia curato diligentemente l'azione di riscossione delle spese condominiali. La norma, per la parte qui richiamata, dispone che si qualifica in termini di grave irregolarità *"qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva"*. La versione precedente alla definitiva approvazione della novella era la seguente: *"l'aver omesso di agire ai sensi del nono comma per la riscossione forzata delle somme dovute al condominio entro il termine ivi indicato e l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva"*. Ci si domanda come debba essere interpretata l'indicazione di *"curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva"*, avendo l'amministratore conferito il mandato processuale al legale già in sede di ricorso per ingiunzione contro il condomino moroso; è l'avvocato del condominio che deve procedere agli adempimenti relativi all'esecuzione coattiva del credito. L'amministratore, al più, può chiedere aggiornamenti, eventualmente periodici, dello stato della pratica al legale.

L'amministratore cessato dal mandato deve rispettare il cd. **passaggio di consegne**. "Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e a eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi". Il passaggio di consegne è al fine di permettere la continuità di gestione dell'edificio: si tratta della materiale consegna dei documenti afferenti al condominio. Non è indicato nei confronti di chi debba essere effettuato questo adempimento. E' naturale che ciò avvenga nelle mani del nuovo mandatario dello stabile. Se così non fosse, si avrebbe la difficoltà di identificare come può essere eseguita la consegna dei documenti impersonalmente e collettivamente nei confronti degli abitanti del condominio. Non essendo previsto che essi siano depositati in qualche luogo, motivi di opportunità fanno propendere per escludere che il passaggio della documentazione possa essere adempiuto in questi termini. Il passaggio di consegne deve avvenire nei confronti del nuovo amministratore considerando che se il nuovo amministratore non viene nominato, si ha la prosecuzione del mandato in capo al precedente amministratore in ragione della più volte menzionata *prorogatio imperii*. Nulla esclude comunque che i condomini possano decidere di nominare un proprio rappresentante, o semplicemente un **incaricato**, deputato a ricevere la documentazione in questione. La consegna dei documenti dell'edificio sarebbe allora in relazione all'assoluta carenza di fiducia nei confronti dell'amministratore: l'assemblea lo obbliga al deposito della documentazione dell'edificio temendo che la stessa possa venire persa o gestita malamente per il periodo in cui si è in attesa dell'accettazione dell'incarico da parte del nuovo mandatario dello stabile.

Poiché è indispensabile permettere la gestione amministrativa dell'edificio in capo al nuovo amministratore, ove il precedente rifiuti il passaggio di consegne, il nuovo mandatario può agire in sede giudiziale, richiedendo, se del caso, un provvedimento d'urgenza onde ottenere la consegna coattiva della documentazione dello stabile.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Campobasso, 5 settembre 2005

Al termine del mandato, l'amministratore non è esonerato dal compimento delle **attività urgenti**. Gli atti urgenti sono doverosi anche da parte del mandatario che si è dimesso dall'incarico onde evitare eventuali pregiudizi agli interessi del condominio. Il rispetto di quest'onere non dà diritto ad ulteriori compensi. La norma pare richiamare l'art. 1135, ultimo comma, c.c. il cui tenore è il seguente: "*L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea*". Anche se cessato formalmente dall'incarico, ha il poterdovere di attivarsi nell'immediato per fronteggiare eventuali pericoli di danno. Stante il contenuto dell'art. 1135 c.c. la previsione qui contemplata potrebbe dirsi superflua. In sua assenza, l'obbligo di compiere gli atti urgenti sarebbe comunque operante in applicazione dell'art. 1135 c.c., nonché in ragione della permanenza della *prorogatio imperii* sino alla nomina del nuovo amministratore. Se, ad esempio, si è a fine autunno e il tetto, a causa di un evento atmosferico, è divenuto pericolante e pericoloso, l'amministratore dimissionario deve richiedere l'immediato intervento di un professionista perché proceda con i lavori del caso. Fatti eseguire gli interventi necessari per far cessare il pericolo (ad esempio, eliminate le tegole pericolanti e a rischio di caduta), se il tetto necessita di un intervento di manutenzione straordinaria, l'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea affinché venga assunta una decisione in merito.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Genova, 22 febbraio 2006
- App. Milano, 28 ottobre 2004

Al fine di far cessare il mandatario dell'edificio dall'incarico, l'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla **nomina del nuovo amministratore**. Solo l'assunzione del nuovo mandatario libera il precedente: l'amministratore continua ad avere i poteri di amministrazione e di rappresentanza, anche dopo la formale cessazione del rapporto. Come più volte accennato, in termini giuridici si suole dire che vi è la *prorogatio imperii*. In tutti i casi in cui il rapporto condominio - amministratore viene meno, gli effetti della cessazione operano solo dal momento in cui è nominato un nuovo incaricato. Solo da

questa data vi è un soggetto legittimato ad agire in nome e per conto dello stabile, senza soluzione di continuità. Stante la richiesta dell'**accettazione dell'incarico**, il momento in cui cessa l'istituto potrebbe risultare non più, come in precedenza, dalla nomina bensì dall'accettazione dell'incarico da parte del nuovo amministratore.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 18 marzo 2010, n. 6555
- Cass. civ., sez. II, 27 marzo 2003, n. 4531

Poiché deve essere garantita la continuità della gestione dello stabile, la cessazione dall'incarico non ha efficacia sino al momento in cui non si procede alla nuova chiamata del mandatario e, se si pone l'accento alla necessità di accettazione del mandato, quando questi ha accettato l'incarico.

Per evitare che si protragga per troppo tempo l'amministrazione dell'edificio da parte di chi ha esercitato il recesso dal mandato, la novella stabilisce -al primo comma, come sopra accennato- che anche l'amministratore uscente, in quanto dimissionario, può adire il Tribunale affinché nomini il suo sostituto, con il risultato di liberarsi dalla *prorogatio imperii* appena si ha la **nomina giudiziale** del nuovo.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 23 gennaio 2007, n. 1405
- Trib. Monza, sez. I, 15 gennaio 2007
- Cass. 13 maggio 2011, n. 10691
- Trib. Torino, 29 novembre 2000

Il ricorso al tribunale può essere presentato solo dal mandatario **dimissionario**: solo chi cessa, per sua volontà, dalla gestione condominiale può rivolgersi all'autorità giudiziaria. Sarebbe stato opportuno prevedere la legittimazione all'azione giudiziale anche da parte dell'amministratore revocato, onde permettere a tutto campo la cessazione della *prorogatio imperii*. Il tribunale, se nel frattempo non vi prov-

vede l'assemblea, nomina un nuovo mandatario, in attesa della specifica decisione assembleare, anche se la norma non lo indica espressamente.

Per escludere l'operatività della *prorogatio imperii*, il nuovo art. 1129 c.c. dispone che, nella seduta in cui il condominio decide della revoca o (prende atto) delle dimissioni del proprio mandatario, l'assemblea deve procedere a nominare il suo nuovo gestore. Stupisce che il legislatore si esprima in termini di deliberazione per le dimissioni dell'amministratore: ci si domanda se si voglia intendere che le dimissioni siano soggette al *placet* del condominio. Se così fosse, la norma si porrebbe in contrasto con il divieto di statuire vincoli perpetui. Poiché si tratta di limiti all'autonomia contrattuale, è sancito in generale il divieto di vincoli del genere. Varie sono le norme in tema di termini massimi di questi vincoli: si vedano a titolo esemplificativo il divieto di alienazione (art. 1379 c.c.), il divieto di concorrenza (art. 2557 c.c.), il termine massimo del patto di comunione (art. 1108 c.c.) e così via.

La revoca dell'amministratore è contemplata dalla novella sia in termini generali, sia in caso di particolari situazioni che generano negligenze al mandato. Poiché il mandato è fiduciario, essa può essere disposta **in ogni tempo** dall'assemblea, con la stessa maggioranza sancita in termini di nomina: il **quorum deliberativo** è dato, ex art. 1136, secondo comma, dalla maggioranza degli intervenuti all'assemblea rappresentante almeno la metà del valore dell'edificio sia in prima, sia in seconda convocazione. Se viene a mancare, per qualsiasi motivo, la fiducia nel proprio amministratore, questi può essere revocato in sede assembleare, in ogni tempo, senza che ricorra un motivo specifico imputabile a titolo di negligenza. È questo il senso che deve essere attribuito alla disposizione laddove prevede che *“La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea”*.

La cessazione dell'amministratore per decisione assembleare di revoca può essere sia in ragione della ricorrenza di una **giusta causa**, sia per il semplice deciso del condominio senza che vi sia la necessità della presenza di un motivo specifico e senza che esso debba essere riportato a verbale (Cass. n. 1865 dell'11 giugno 1968). Poiché l'assemblea è l'organo supremo del condominio, il suo potere nei confronti del proprio mandatario non è soggetto a limiti. La revoca assembleare può essere pura e semplice in quanto decisa per ragioni prettamente soggettive, di scelta diversa della persona che deve gestire e rappresentare il condominio. Quanto detto vale per la volontà del condominio. La revoca **in**

sede giudiziale può essere chiesta solo ove sussiste una giusta causa. La nomina del mandatario dell'edificio è di promanazione assembleare; solo l'assemblea può decidere di revocargli il mandato anche senza la ricorrenza di un valido motivo. La revoca può essere per **giusta causa**, in ragione di inadempimenti posti in essere da parte dell'amministratore alle attribuzioni prescritte sia dalla legge sia, nello specifico, dal regolamento di condominio o dall'assemblea; l'assemblea può deliberare di nominare un altro amministratore per propria scelta, indipendentemente da situazioni oggettive, con ciò revocando a suo insindacabile giudizio il precedente. La differenza tra le due tipologie di revoca risiede nel fatto che, in caso di revoca per giusta causa, il mandatario è esposto a eventuale azione di responsabilità contrattuale e all'eventuale richiesta da parte del condominio di risarcimento del danno subito in ragione delle sue negligenze. Nel caso di **revoca pura**, non vi è l'imputazione di alcuna mancanza in capo all'amministratore: questi non corre il rischio di vedersi soggetto passivo di un'azione giudiziale. Non così è per la revoca disposta dall'autorità giudiziaria, che deve essere interpellata nel caso di giustificate ragioni che ne legittimino il ricorso: il Tribunale non si può sostituire alla volontà del condominio -trattandosi di scelta soggettiva del proprio amministratore e di un rapporto prettamente fiduciario tra l'edificio e il suo mandatario- in ragione della presentazione del ricorso, magari di un solo condomino.

La **funzione dell'autorità giudiziaria** è suppletiva e residuale: la domanda giudiziale può essere presentata anche da un solo condomino in caso di inerzia dell'assemblea, per riscontrate negligenze dell'amministratore. Il procedimento che segue l'istanza ha natura di volontaria giurisdizione e si svolge ai sensi dell'art. 737 e segg. c.p.c. (Cass., n. 849 del 3 maggio 1967).

Non è necessario che, prima di adire il Tribunale, l'assemblea condominiale si sia pronunciata in merito alla revoca oppure abbia rifiutato di pronunciarsi su di essa. Se vi è stato un previo passaggio in assemblea, il singolo condomino può impugnare la deliberazione ex art. 1137 c.c. se, ad esempio, l'assemblea ha optato per la prosecuzione del mandato e il singolo abbia manifestato il proprio dissenso in ragione delle compiute negligenze del mandatario. Il giudizio, in questo caso, ha un duplice oggetto: l'annullamento della deliberazione e la revoca dell'amministratore, *rectius* cessazione del rapporto di mandato per negligenza professionale. Stante il contenuto delle domande giudiziali, l'azione è presentata in sede

ordinaria e non in camera di consiglio. Con la Riforma, come si vedrà a commento dell'art. 1137 c.c., anche l'astenuto ha la possibilità di impugnare la decisione del condominio. Ove l'assemblea non sia stata interpellata, il condomino può comunque adire l'autorità giudiziaria al fine di ottenere la revoca del mandatario per giusta causa. Ragioni probatorie fanno concludere per l'utilità dell'allegazione in giudizio del verbale di assemblea con contenuto negativo (c.d. verbale negativo) se vi è stato il previo passaggio nella riunione di condominio, trovando applicazione gli artt. 1105 e 1106 c.c., in tema di comunione.

Specifici casi di revoca per giusta causa sono previsti dal nuovo art. 1129 c.c. in esame. Essi possono essere disposti sia in sede assembleare sia in sede giudiziaria. Sono le seguenti ipotesi:

- **ex art. 1131, ultimo comma c.c.:** l'amministratore non provvede a dare senza indugio notizia all'assemblea dei condomini della citazione o del provvedimento notificatogli e il contenuto dell'atto esorbita dalle sue attribuzioni,
- se l'**amministratore non rende il conto della gestione**,
- ove compia **gravi irregolarità**.

Le prime due fattispecie erano già previste in precedenza e non sono state modificate dalla novella.

Il primo caso è dato dall'**inerzia dell'amministratore** nel convocare l'assemblea ove abbia ricevuto la notificazione di un atto processuale (citazione o provvedimento) avente un contenuto che esorbita dalle sue attribuzioni ex art. 1131, ultimo comma c.c. La norma ha recepito l'orientamento della giurisprudenza che affermava che nel caso in cui manca di adempiere a quest'obbligo, l'amministratore non solo può essere revocato per decisione della collettività del condominio ma anche e solo per volontà di un singolo condomino che adisce l'autorità giudiziaria. Poiché l'atto processuale non rientra nei poteri dell'amministratore, la sua mancata comunicazione all'assemblea, effettiva titolare delle attribuzioni di cui al contenuto dell'atto, potrebbe comportare decadenze nel processo.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Salerno, 22 luglio 2009
- Cass. civ., sez. II, 2 marzo 1998, n. 2259
- Cass., sez. un., 6 agosto 2010, n. 18332

Una non recente decisione ha affermato che può aversi giusta causa di revoca se l'amministratore, pur ottemperando all'adempimento della convocazione, non fa seguito alla deliberazione con la corretta esecuzione delle istruzioni ricevute dall'assemblea.

Giurisprudenza di riferimento

- App. Genova, sez. I, 23 giugno 1964

Il mancato adempimento della **redazione del conto della gestione** è collegato alla nuova fattispecie sancita dal n. 10 dell'art. 1130 c.c., sulla cui base l'amministratore deve convocare l'assemblea entro centottanta giorni dalla sua elaborazione onde ottenerne l'approvazione. Quest'obbligo è finalizzato a permettere al condominio di verificare le attività effettuate dall'amministratore per l'edificio e di controllarne la gestione. Esso inoltre è fondamentale per permettere la continuità della gestione amministrativa e contabile dello stabile. Essendo uno dei principali adempimenti necessari all'esistenza dell'edificio, la sua mancata redazione si qualifica come pesante negligenza.

Per quanto invece concerne, in generale, le **gravi irregolarità**, prima della novella la revoca dell'amministratore era possibile in ragione della sussistenza di fondati sospetti di gravi irregolarità. Non era necessario, prima di intraprendere il giudizio, essere già muniti della prova che l'amministratore avesse commesso infrazioni o negligenze ai suoi doveri, essendo sufficiente che vi fosse il fondato sospetto. Con questo termine si affermava che non doveva essere fornita la dimostrazione di una gestione del condominio contraria ai principi di una sana e retta amministrazione, essendo sufficiente una prognosi che la protratta permanenza in carica dell'amministratore potesse risultare di pregiudizio per l'interesse del condominio.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Bologna, sez. III, 25 maggio 2006
- Trib. Parma, 12 marzo 1999
- Trib. Napoli, 18 novembre 1994

Con il nuovo art. 1129 c.c. pare essere richiesta la **prova che ricorra una causa** di una certa gravità (una “grave irregolarità”) che legittima la richiesta di revoca: la grave irregolarità deve essere riscontrata e provata. Il solo fondato sospetto non legittima più l’azione giudiziale di revoca, dovendo ricorrere la grave irregolarità in termini concreti e dimostrabili.

La norma in esame offre un **elenco, non esaustivo**, di casi di gravi irregolarità. Si tratta di indicazioni esemplificative. E’ la norma stessa, con la precisazione “*tra le altre*”, a specificare che possono ricorrere altre fattispecie qualificabili come tali. I **singoli casi** indicati dall’art. 1129 c.c. sono i seguenti:

- 1) l’omessa convocazione dell’assemblea per l’approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l’assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché le deliberazioni dell’assemblea;
- 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio;
- 4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell’amministratore o di altri condomini;
- 5) l’aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
- 6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l’aver omissso di curare diligentemente l’azione e la conseguente esecuzione coattiva;
- 7) l’inottemperanza agli obblighi di tenuta del registro di anagrafe condominiale (art. 1130, n. 6, c.c.), dei registri concernenti la vita del condominio, quali quello relativo ai verbali assemblee, agli amministratori e così via (art. 1130, n. 7, c.c.) di affissione dell’avviso di convocazione per la deliberazione avente ad oggetto le modificazioni delle destinazioni d’uso delle parti comuni *ex art. 1117 ter c.c.* (art. 1130, n. 9; c.c.)
- 8) l’omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei propri dati anagrafici nonché i locali dove si trovano i documento condominiali.

La norma, prima di specificare tutte queste fattispecie, premette -e ripete- che esse non sono le uniche ipotesi di gravi irregolarità da cui può derivare la legittima revoca. **L'inciso "tra le altre"** è al fine di poter permettere l'ingresso a inadempimenti che si concretizzano caso per caso, comportando la revoca dell'amministratore, seppur non espressamente contemplati. L'indicazione dei singoli casi è utile in quanto non solo permette all'assemblea di condominio di accertare, nella concreta fattispecie, la ricorrenza di una di queste cause -o di casi che si pongono su piani analoghi- ma altresì legittima il singolo ad agire giudizialmente. Il condominio che riscontra una delle irregolarità contemplate dalla norma (o anche solo a queste assimilabili) può decidere, in sede assembleare, non solo di cessare il mandato ma anche di agire giudizialmente nei confronti del proprio amministratore, reclamando la responsabilità contrattuale da mandato e l'eventuale risarcimento del danno subito. L'elencazione ha inoltre il pregio di evidenziare che questi sono i casi in cui il singolo può adire il tribunale onde ottenere la revoca giudiziale dell'amministratore, indipendentemente dal volere dell'assemblea. **La revoca può essere giudiziaria**, disposta cioè dal tribunale, per le fattispecie legislativamente contemplate o per altre gravi negligenze, su ricorso di uno o più condomini. Il singolo può agire in giudizio onde far cessare l'amministratore dall'incarico se l'assemblea non riesce a raggiungere la maggioranza necessaria per deliberare la revoca dell'amministratore. Si pensi al caso in cui questi è incorso in negligenze diverse da quelle sancite legislativamente. Esse possono essere diversamente valutate dai condomini: alcuni le possono considerare gravi mentre secondo altri si possono qualificare come semplici dimenticanze o simili. L'assemblea può quindi non riuscire a raggiungere la maggioranza necessaria a deliberare l'argomento posto all'ordine del giorno alla voce "*revoca del mandato*". Per questa evenienza sopperisce l'art. 1129 c.c., per la parte qui in esame, prevedendo che il condomino, che qualifica il comportamento dell'amministratore nei termini di grave inadempimento, può rivolgersi al giudice onde far accertare la sussistenza delle sue negligenze. Una volta accertate, il giudice emette il provvedimento di revoca. A questo è consequenziale la nomina di un amministratore *ad acta*, dietro debita istanza, fino alla nomina del mandatario da parte dell'assemblea dell'edificio. Come è per la nomina giudiziaria, il procedimento di revoca ha natura amministrativa, non contenziosa, e si svolge in camera di consiglio ex art. 737 c.p.c. e segg.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 26 settembre 2005, n. 18730

Diverso è il caso in cui l'assemblea decida di mettere semplicemente in mora l'amministratore, facendogli presenti le sue negligenze. Qui il condomino dissenziente può decidere di impugnare la decisione del condominio ex art. 1137 c.c. entro trenta giorni dalla data della tenutasi riunione, al pari di chi è stato assente all'assemblea che può agire - sempre ai fini dell'impugnazione del deciso assembleare- entro trenta giorni dalla trasmissione del relativo verbale. Come accennato, anche il condomino astenuto può decidere di impugnare la deliberazione, al pari del condomino dissenziente, entro trenta giorni dall'assemblea. In questi casi, l'azione di impugnazione della deliberazione porta con sé come conseguente domanda processuale la richiesta di revoca del mandatario, previo accertamento della sussistenza delle gravi irregolarità.

Particolare è il caso di **gravi irregolarità fiscali** o della **mancata apertura del conto corrente** condominiale. Per queste fattispecie, per una valida cessazione del mandato, è necessario il previo passaggio assembleare. Per queste fattispecie, il nuovo art. 1129 c.c. dispone che i condomini, anche singolarmente, possono chiedere che sia convocata l'assemblea per far cessare la violazione e porre all'ordine del giorno la revoca del mandatario dello stabile. L'autorità giudiziaria può essere adita dal singolo se la riunione dell'edificio non decide al riguardo della revoca o delibera di non revocarlo. Poiché la norma si esprime in termini di richiesta di convocazione, è in facoltà del singolo condomino domandare la convocazione dell'assemblea. La richiesta deve essere necessariamente rivolta al medesimo amministratore a cui sono imputate le negligenze. Se il procedimento giudiziario -che è stato intrapreso in ragione dell'istanza di un singolo condomino- dispone la revoca del mandatario dopo che l'assemblea condominiale ha deliberato di non procedervi, le spese legali incombono non a chi ha azionato il giudizio ma al condomino: il condomino ricorrente può rivalersi nei suoi confronti, così come l'edificio - escusso dal condomino - può agire contro l'amministratore per il recupero di quanto corrisposto a titolo di spese legali.

Poiché la revoca in sede giudiziale può essere richiesta anche da un solo condomino, l'art. 1129 c.c. prescrive che in caso di **revoca giudiziaria**, l'assemblea non può nominare nuovamente **l'amministratore revo-**

cato, onde evitare che il condominio si trovi in situazione di potenziale conflittualità tra i soggetti che hanno partecipato al procedimento. Se non si prevedesse che l'amministratore revocato non può assumere un nuovo mandato condominiale, l'assemblea potrebbe raggiungere la maggioranza necessaria e sufficiente a nominare nuovamente la medesima persona, creando una concreta situazione conflittuale. Situazione che il nuovo art. 1129 c.c. intende escludere in radice.

Effettuate queste premesse generali, analizziamo i singoli casi di gravi irregolarità.

1. Omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge

L'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto del condominio espone l'amministratore alla revoca in quanto implica di fatto una situazione di stallo del condominio. Se non viene approvato il rendiconto, l'edificio non può più procedere nella gestione dei beni comuni e dei relativi servizi per l'esercizio in corso e per quello successivo, non avendo a disposizione la liquidità necessaria per farvi fronte. Se non si chiude l'esercizio con il rendiconto, possono aversi concrete difficoltà nella redazione del bilancio preventivo, da stilare per il nuovo esercizio di amministrazione dell'edificio. La mancata redazione del rendiconto comporta l'impossibilità da parte dell'assemblea di approvare le spese di gestione di chiusura dell'esercizio nel frattempo maturate per i beni e servizi comuni. E' richiesta una continua gestione economica, senza intervalli o vuoti finanziari e/o gestionali. Questa fattispecie di revoca si ricollega all'esplicita attribuzione di cui all'art. 1130, n. 10, c.c., sulla cui base l'amministratore deve redigere il rendiconto annuale e convocare l'assemblea per la sua approvazione entro centotanta giorni.

La giurisprudenza si è da sempre premurata di affermare che la gestione del condominio segue la gestione contabile delle società, senza che vi sia la necessità del rispetto dei rigidi principi che regnano per queste ultime. Il nuovo art. 1130 *bis* c.c., in tema di rendicontazione condominiale, pare smentire questo principio.

Giurisprudenza di riferimento

- App. Bari, 15 maggio 1997
- Trib. Bolzano, 9 agosto 1993

Il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina dell'amministratore che deve essere nominato in sua sostituzione -che è ancora formalmente in essere in ragione dell'istituto della *prorogatio imperii*, seppur eventualmente già revocato dal condominio- è una specifica ipotesi di grave irregolarità. La revoca assembleare dell'amministratore implica la **cessazione del rapporto fiduciario** che lo lega al condominio. Se l'amministratore uscente non convoca la riunione per procedere alla nomina del suo successore si ha la prosecuzione di fatto del rapporto con il condominio. Questa fattispecie peraltro pare essere una contraddizione in termini se si considera che il caso è dato dall'amministratore già revocato, che viene nuovamente "revocato" per mancata chiamata assembleare. L'espressione corretta della norma dovrebbe essere l'ipotesi di revoca dell'amministratore -non già previamente revocato- che rifiuta ripetutamente di convocare l'assemblea per procedere alla nomina del nuovo mandatario dell'edificio. Come rilevato dalla giurisprudenza, sussiste la *prorogatio imperii* dell'amministratore uscente finché non viene assunto l'incarico da altro mandatario: l'amministratore cessa dalla carica, a tutti gli effetti, solo nel momento in cui avviene la nomina del nuovo mandatario, dovendovi essere continuità della gestione condominiale. Se l'amministratore si rifiuta di convocare la riunione di condominio per far decidere la nomina del nuovo amministratore, o per la sua revoca, si ha la prosecuzione del mandato senza che tuttavia vi sia la permanenza del rapporto fiduciario tra le parti. Stante la necessità dell'accettazione dell'incarico da parte del nuovo mandatario, ci si interroga se sia sufficiente la sola nomina o se a essa debba seguire anche l'assenso del nuovo nominato.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 23 gennaio 2007, n. 1405
- Trib. Monza, sez. I, 15 gennaio 2007

La norma in esame prevede, in generale, che l'omessa convocazione dell'assemblea in tutti i casi previsti dalla legge comporta una grave irregolarità al mandato condominiale. Sulla base del tenore letterale della disposizione, ricorre la revoca per giusta causa anche nel caso in cui l'amministratore non ottempera alla richiesta di convocazione dell'assemblea presentata da due condomini rappresentanti almeno un sesto del valore dell'edificio, sebbene questa omissione non è espressamente prevista in termini di negligenza. L'art. 66 disp. att. c.c., per la parte che qui interessa, così dispone: "L'assemblea, oltre che annualmente ..., può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando ... ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione".

La norma da ultimo riportata si esprime in termini di "possibilità" e non di vero e proprio obbligo. Sicuramente ove il legislatore dispone, in termini chiari, l'obbligo di convocazione, il suo mancato adempimento importa una grave irregolarità. Così è ad esempio, a seguito della Riforma, nel caso in cui un condomino chiede di convocare l'assemblea per gli interventi migliorativi della vita in condominio, come previsti dall'art. 1120 c.c., definibili in termini di "innovazioni sociali". Il nuovo art. 1120 c.c. dispone che l'amministratore "è tenuto" a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione di dette deliberazioni.

Queste prime espresse fattispecie si chiudono con l'indicazione "**negli altri casi previsti dalla legge**". Seppur sia una norma di chiusura, si tratta di indicazione superflua. Già prima di specificare le varie ipotesi di gravi irregolarità, la norma ha cura di utilizzare la medesima locuzione, sottolineando che si tratta di elenco esemplificativo.

2. La mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché le deliberazioni dell'assemblea

La fattispecie in esame prevede, in generale, la negligenza dell'amministratore a fronte di provvedimenti delle autorità giudiziarie, di quelli di natura amministrativa nonché delle deliberazioni dell'assemblea. Per quanto concerne i **provvedimenti giudiziari**, si tratta principalmente delle decisioni aventi ad oggetto l'amministrazione e la manutenzione dell'edificio e di quelli ad esso inerenti. Si pensi al caso di

una controversia che vede il condominio come controparte di un soggetto ad esso estraneo, ad esempio in termini di contratto di appalto. Se la sentenza accoglie la domanda dell'appaltatore di corresponsione di un certo corrispettivo a fronte di interventi di manutenzione dello stabile (ad es., in ragione della qualificazione del contratto di appalto a corpo e non a misura), l'amministratore vi deve ottemperare corrispondendo il dovuto. Se non lo fa, si espone per ciò stesso alla revoca, assembleare o giudiziale, per giusta causa.

In merito ai **provvedimenti amministrativi**, si pensi a un'ordinanza comunale che dispone che nei condomini non si può utilizzare un particolare materiale in quanto ritenuto pericoloso. L'amministratore non solo è obbligato a attenervi e a vigilare che il provvedimento non venga violato ma deve anche intervenire, se del caso, per eliminare dallo stabile e dalle sue parti comuni il materiale in oggetto: deve nominare l'impresa addetta all'intervento, fissare i giorni di esecuzione dei lavori, concordare il compenso e così via.

La fattispecie della mancata esecuzione della **decisione assembleare** è quello di più pronta comprensione. L'assemblea è l'organo supremo del condominio; l'amministratore, sotto questo profilo, ne è l'esecutore. Si pensi al caso in cui, in sede assembleare, è stato deciso in un certo modo per la gestione di un bene comune e l'amministratore non vi adempie. Ad esempio, il condominio ha deliberato di istituire il servizio di portierato sancendo l'assunzione di una certa persona quale portiere. L'amministratore non procede con la sottoscrizione del contratto di lavoro e quindi non assume il dipendente del condominio. L'azione di revoca per giusta causa è per la mancata esecuzione della decisione del condominio. Questa ricorre anche quando l'amministratore ottempera all'adempimento della convocazione dell'assemblea, senza che il medesimo dia corretta esecuzione di quanto deciso dall'assemblea.

Giurisprudenza di riferimento

- App. Genova, sez. I, 23 giugno 1964

Non si qualifica come motivo di revoca la fattispecie in cui l'assemblea adotta deliberazioni nulle o annullabili e l'amministratore vi dà esecuzione. Si tratta della fattispecie opposta a quella legislativamente prevista. Qui l'amministratore, anche se cosciente dell'invalidità della

decisione del condominio, vi presta comunque esecuzione in ragione della sua "subordinazione" all'assemblea. Mentre il mandatario dell'edificio adempie ai suoi doveri, seppur derivanti da una decisione invalida, il condomino che si ritiene lesa dalla deliberazione può impugnarla ricorrendo all'Autorità giudiziaria *ex art. 1137 c.c.* (Trib. Firenze, 22 aprile 1991).

3. La mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio.

La grave irregolarità in esame si ricollega al comma 7 del medesimo art. 1129 c.c. laddove dispone che "L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno **specifico conto corrente**, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica". Questa previsione normativizza l'affermazione giurisprudenziale della necessità dell'amministrazione del condominio in totale trasparenza. Si tratta di un'attribuzione di primaria importanza. La gestione economica e contabile dell'edificio tramite un apposito conto corrente intestato al condominio permette **l'assoluta limpidezza** dell'operato dell'amministratore. Ove questo non vi sia, si rientra nella fattispecie di revoca per giusta causa: la mancata apertura e/o la mancata utilizzazione del conto condominiale ostacola in radice il **controllo** dell'amministrazione dello stabile, minando il rapporto fiduciario che deve caratterizzare il rapporto condominiale. Questo inadempimento espone l'edificio al pericolo di subire danni dal punto di vista economico, non avendo contezza della sua gestione. Così è anche per gli eventuali interessi che maturano sulla somma di denaro depositata in banca. Se non vi fosse l'apposito conto corrente, i condomini perderebbero la titolarità degli importi che via, via maturano a titolo di interessi. Sebbene la norma preveda la mancata apertura e la mancata utilizzazione del conto come unica giusta causa di revoca, si ritiene che si tratti di **fattispecie alternative**, tra loro autonome, con ciò ritenendo che la congiunzione "e" sia da essere sostituita dalla locuzione "o". Sia l'una, sia l'altra possono implicare la cessazione immediata del mandato. Una recente decisione della Suprema Corte pare stravolgere questo principio affermando che "Non si può affermare che la mancata apertura di un conto corrente se-

parato rispetto al patrimonio personale dell'amministratore, costituirebbe irregolarità tale da comportarne la revoca del mandato" (Cass. 10 maggio 2012, n. 7162).

4. La gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini

La fattispecie in esame è ipotesi strettamente collegata alla precedente, essendo anch'essa volta al rispetto del **principio di trasparenza** di amministrazione contabile del condominio nonché della gestione economica autonoma per singolo edificio. La puntualizzazione in esame è volta a escludere in astratto tutti i casi in cui vi può essere **confusione di patrimoni**, non solo tra quello personale dell'amministratore e quello del condominio per unicità del conto corrente, ma anche tra due o più patrimoni di condominii diversi gestiti dal medesimo soggetto. In questo senso la norma è opportuna, richiedendo all'amministratore di prestare attenzione alla **singola gestione contabile**, per singolo edificio. Si richiama la recente decisione appena riportata che pare essere in senso opposto ("*Non si può affermare che la mancata apertura di un conto corrente separato rispetto al patrimonio personale dell'amministratore, costituirebbe irregolarità tale da comportarne la revoca del mandato*": Cass. 10 maggio 2012, n. 7162).

Giurisprudenza di riferimento
<ul style="list-style-type: none">• Cass. 10 maggio 2012, n. 7162• Trib. Bologna, sez. III, 25 maggio 2006• App. Catania, sez. I, 4 ottobre 2004

5. L'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio.

La fattispecie in esame è di nuova formulazione. Non si comprende l'utilità di questa ipotesi se non per il caso di **collusione** dell'amministratore con terzi, sebbene possa qualificarsi come ipotesi di un conflitto di interessi. L'indicazione di "**aver acconsentito**" pare far propendere per simile interpretazione. La disposizione sembra imputare al mandatario dell'edificio il suo concorso con il creditore rimasto insod-

disfatto alla cancellazione di una trascrizione in precedenza effettuata a favore del condominio Pare strana la previsione delle **sole cancellazioni** e non anche, in generale, delle trascrizioni, delle annotazioni e così via. Si consideri poi che le operazioni relative ai registri immobiliari necessitano, ove non si tratta di provvedimenti giudiziari, dell'intervento del **notaio**: questi è il soggetto deputato a verificare la ricorrenza delle condizioni onde procedere a qualunque tipologia di trascrizione o iscrizione nel registro immobiliare. Pare difficile ipotizzare concrete fattispecie in cui l'amministratore partecipa alla cancellazione, dovendo necessariamente conferire il mandato al notaio, trattandosi di compito professionale non del primo ma del secondo.

Anche la successiva ipotesi di grave irregolarità pare esporre il fianco alla critica appena evidenziata.

6. Qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva.

La norma prevede che la revoca del mandato può derivare dal non aver **curato diligentemente l'azione** e la conseguente **esecuzione coattiva**, una volta intrapresa l'azione giudiziaria per la riscossione dei crediti del condominio. È chiaro il richiamo all'art. 63 disp. att. c.c.: l'amministratore ha l'obbligo di presentare il ricorso per l'**ingiunzione provvisoriamente esecutiva** nei confronti del condomino che non paga le spese condominiali, per la parte di sua competenza. Il comma 9 della norma in esame dispone che *"Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice"*.

L'ipotesi di revoca qui contemplata non ha ad oggetto i soli crediti nei confronti dei condomini morosi ma anche quelli eventualmente vantati verso **terzi estranei** al condominio. Si fa riferimento in generale alle somme dovute al condominio, senza specificare i soggetti debitori. L'amministratore deve *"diligentemente curarsi"* che, nel prosieguo dell'azione di recupero del credito a favore del condominio, il giudizio prosegua, dandosi corso all'esecuzione coattiva. Ci si domanda in quali termini possono concretamente manifestarsi questi adempimenti.

L'aver cura dell'azione, compreso il procedimento esecutivo, pare un eccesso, se si considera che l'amministratore si libera del relativo obbligo, una volta conferito il mandato al legale del condominio. E' quest'ultimo, e non il mandatario dell'edificio, a dover prestare attenzione affinché l'azione giudiziale non si estingua a causa della sua inattività. Si può ipotizzare che il legislatore abbia inteso obbligare l'amministratore della richiesta periodica dell'aggiornamento della controversia, seppur quest'onere non sia qualificabile quale impulso decadenziale dell'azione processuale. Sulla base di queste osservazioni, la decisione di revocare l'amministratore pare essere eccessiva.

7. L'inottemperanza agli obblighi di tenuta del registro di anagrafe condominiale (art. 1130, n. 6, c.c.), dei registri relativo ai verbali assemblee, agli amministratori e di quello di contabilità (art. 1130, n. 7, c.c.), la mancata affissione dell'avviso di convocazione per la deliberazione avente ad oggetto le modificazioni delle destinazioni d'uso delle parti comuni ex art. 1117 ter c.c. (art. 1130, n. 9; c.c.)

La fattispecie in esame evidenzia ancora una volta che l'amministrazione condominiale deve avere una **gestione trasparente**, tale da permettere sempre una corrente lettura della vita del condominio senza soluzione di continuità. L'amministratore è obbligato a tenere e ad aggiornare tutti i registri del condominio. Questi **continui aggiornamenti** concernono sia gli abitanti dell'edificio e le rispettive unità immobiliari, i cui dati devono risultare sempre attuali dal registro di anagrafe dell'edificio. Nel **registro dei verbali delle assemblee** devono essere annotate non solo le riunioni tenutesi regolarmente ma anche i c.d. verbali negativi, cioè le mancate costituzione dell'assemblee, e le brevi osservazioni del condomino che ne formula specifica richiesta. Così è anche per il **registro degli amministratori**, dove devono essere riportati tutte le nomine e le cessazioni dei mandatari che si susseguono nella gestione dell'edificio, anche nel caso di provvedimento giudiziale. Il **registro di contabilità** riporta le voci di spesa e di introiti del condominio, con singola registrazione per operazione, registrazione che deve essere eseguita entro trenta giorni dalla sua effettuazione. Sono tutte attribuzioni sancite in positivo dall'art. 1130, n. 6, n. 7 c.c.

L'amministratore è passibile di revoca se non adempie **agli obblighi di affissione** della convocazione dell'assemblea, ai sensi dell'art. 1130, n. 9, c.c., ove questa debba deliberare in tema di modificazioni delle desti-

nazioni d'uso *ex art. 1117 ter c.c.* Ci si domanda perché il legislatore abbia sentito la necessità di prevedere la sanzione della revoca per il caso di violazione di questi disposti, dove, ad esempio, la mancata affissione della convocazione dell'assemblea non pare così grave se vi è stato l'assolvimento degli altri oneri previsti, quali l'invio della raccomandata o l'eventuale utilizzo di posta elettronica. Lo stesso dicasi per il mancato puntuale aggiornamento di uno dei registri di amministrazione dell'edificio.

8. L'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei propri dati anagrafici e professionali o dei locali dove si trovano i documenti condominiali sanciti dal secondo comma di cui al medesimo art. 1129 c.c.

La previsione della revoca per giusta causa in queste ultime fattispecie non pare essere proporzionata agli obblighi sanciti. L'amministratore può essere passibile di revoca se non comunica correttamente i propri **dati anagrafici e professionali**. Si pensi al caso in cui vi è una situazione di pericolo di danno e occorre chiamare nell'immediato l'amministratore affinché proceda con urgenza a sanare l'eventuale pregiudizio. Non così è nel caso in cui abbia fornito solo alcuni suoi dati o li abbia forniti tutti ma, per semplice distrazione, alcuni non siano corretti. Lo stesso dicasi per la mancata indicazione dei luoghi in cui si trovano i registri del condominio, sembrando una sanzione (troppo) gravosa rispetto al contenuto della negligenza. Basta contattare l'amministratore per chiedere dove sono e per evidenziargli che deve provvedere alla propria dimenticanza. Le fattispecie sono tra l'altro tra loro alternative, essendovi la locuzione "o" e non "e".

Nel procedimento giudiziale di revoca, il condomino può anche chiedere la nomina di un amministratore *ad acta* che provvede a compiere l'atto specifico mancato dall'amministratore. Una volta posta in essere questa attività, il mandatario provvisorio -di nomina giudiziaria- cessa in quanto la sua nomina non è di derivazione assembleare, non avendo questa operato la scelta del proprio mandatario. Il singolo condomino può infine adire il giudice affinché il mandatario dello stabile esegua la decisione assembleare, ordinandogli l'esecuzione del deliberato.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 26 giugno 2006, n. 14735

Guida al condominio - Nuove disposizioni nel c.c.

In generale, in questa fattispecie unitamente alla domanda giudiziale di revoca può essere chiesta la nomina di un **amministratore *ad acta*** che esegua quanto non compiuto dal mandatario dello stabile, trovando applicazione l'art. 1105 c.c. in tema di comunione. Il presupposto di questa richiesta è che si tratta di un *facere* fungibile, sulla cui base è indifferente che l'adempimento sia eseguito da un certo soggetto.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 6 agosto 1999, n. 8479
- Cass. civ., 15 dicembre 1993, n. 12420

La norma si conclude con la qualificazione giuridica del rapporto che lega l'amministratore al condominio: il richiamo alle disposizioni di cui alla Sezione I del capo IV del titolo III del libro IV è per la sua identificazione quale **contratto di mandato**. Come da sempre osservato in giurisprudenza, l'amministrazione del condominio raffigura un ufficio di diritto privato, rientrante nel mandato con rappresentanza (Cass., sez. un., 8 aprile 2008, n. 9148).

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 16 agosto 2000, n. 10815
- Cass. 21 settembre 2011, n. 19223

Pur rientrando nella figura del mandato, il regolamento di condominio o l'assemblea possono prevedere poteri più ampi rispetto a quelli normativamente previsti.

13. LE ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE (ART. 1130 C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 1130 - Attribuzioni dell'amministratore

L'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve:

- 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini;
- 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio;
- 5) eseguire gli adempimenti fiscali;
- 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili;
- 7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni

da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate;

8) conservare tutta la documentazione inerente la propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio;

9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;

10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni.

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 1130 -Attribuzioni dell'Amministratore

L'amministratore deve:

1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;

2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini;

3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;

4) compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio. Egli, alla fine di ciascun anno, deve rendere il conto della sua gestione.

L'art. 1130 c.c. prevede **nuovi obblighi** in capo all'amministratore a fianco a quelli già sanciti in precedenza. Le prime quattro tipologie di attribuzioni erano già contemplati dalla medesima norma prima della novella. I compiti qui previsti si sommano a quelli sanciti dall'art. 1129 c.c., di cui si è appena trattato. L'art. 1130 c.c. richiama inoltre ulteriori disposizioni di legge, rimandando (implicitamente) a normative specifiche, non direttamente contemplate nel codice civile.

Mentre alcune nuove attribuzioni sono opportune e corrette, altre paiono superflue, anche in considerazione degli interventi della Riforma in merito alle altre disposizioni. Inoltre, alcune fattispecie sono ripetitive, essendo previste in negativo dall'art. 1129 c.c., quali espresse fattispecie di revoca per giusta causa. E' chiaro che se espongono

l'amministratore alla revoca, si tratta di suoi specifici compiti. Si confrontino, ad esempio, gli obblighi di tenuta dei registri del condominio di cui ai nn. 6 e 7 e di quelli di affissione delle convocazioni di cui al n. 9 della presente norma con le fattispecie di revoca di cui all'art. 1129, n. 7, c.c.: la casistica è la medesima.

L'intento legislativo è di chiarire tutte le fattispecie nonché di intervenire in modo puntuale, seppur a volte ripetitivo, in merito a tutte le attribuzioni del mandatario dell'edificio. L'ulteriore scopo è quello di evitare e prevenire eventuali contenziosi.

Sebbene le prime quattro tipologie di doveri amministrativi non abbiano subito sostanziali modifiche, si ritiene comunque opportuna la loro, seppur breve, trattazione.

L'obbligo di eseguire le deliberazioni dell'assemblea, di procedere alla sua convocazione per l'approvazione del rendiconto annuale, di far rispettare il regolamento di condominio sono sanciti dal punto 1 di questa norma.

L'**obbligo di eseguire le deliberazioni assembleari** è, come già in precedenza osservato, l'attribuzione generale in tema di mandato condominiale. L'amministratore ha quest'onere, essendo l'assemblea il suo organo supremo. La riunione dell'edificio decide a riguardo del vivere condominiale: essa è la mandante della collettività dell'edificio nei cui confronti l'amministratore deve rispondere per la gestione dei beni e servizi comuni, attenendosi diligentemente al dettame assembleare. Il n. 2 dell'art. 1129 c.c. sancisce l'obbligo in questione *a contrariis*: la mancata esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea si qualifica quale **grave irregolarità** tale da comportare la revoca dell'amministratore. Anche le norme in tema di mandato - principalmente gli artt. 1710 e 1711 c.c. - sanciscono l'obbligo di eseguire gli ordini e le direttive del mandante. Com'è noto e come sancito dall'ultimo comma dell'art. 1129 c.c. novellato, il rapporto condominio - amministratore si qualifica come rapporto di mandato.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 12 luglio 2012, n. 11841
- Cass., sez. II, 25 ottobre 2010, n. 21841
- Trib. Bari, sez. IV, 12 novembre 2008

Prima della novella che ha sancito l'espresso obbligo di passaggio di consegne dei documenti dell'edificio dal vecchio al nuovo mandatario, la giurisprudenza affermava che rientrasse nell'esecuzione delle deliberazioni assembleari la richiesta del nuovo amministratore al suo predecessore di **consegnare i documenti concernenti la gestione dello stabile**, trattandosi di potere - dovere derivante dall'atto di nomina. Il passaggio di consegne, cioè la consegna di tutta la documentazione del condominio dal precedente al nuovo mandatario dello stabile, è necessario per poter gestire e amministrare l'edificio.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Salerno, sez. I, 7 agosto 2008
- Cass. civ., sez. II, 3 dicembre 1999, n. 13504

L'obbligo di convocare la riunione di condominio è una delle più importanti attribuzioni. In generale, se l'amministratore non vi provvede non solo per l'approvazione del bilancio consuntivo, ma ogni volta che si rende necessario e/o opportuno, la gestione condominiale non avrebbe continuità e perderebbe -in concreto- di significato. La norma sottolinea l'obbligo della convocazione in relazione alla cadenza annuale di approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130 *bis*. Si tratta di puntualizzazione superflua: l'art. 1129 n. 1, tra le fattispecie di **gravi irregolarità** che espongono l'amministratore a revoca, prevede espressamente l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione di questo documento. Non solo. Anche il nuovo n. 10 del medesimo art. 1130 c.c. è in questi termini: l'amministratore ha il compito di redigere il rendiconto della gestione annuale e di convocare l'assemblea entro centottantagiorni onde ottenerne l'approvazione.

Anche se nella prassi, il preventivo viene approvato nella stessa sede del consuntivo, sarebbe stato opportuno prevedere come espresso compito dell'amministratore l'onere di convocazione dell'assemblea anche per l'approvazione del primo, non essendo sancita da alcuna disposizione normativa la loro simultaneità. Si tratta di un compito primario della gestione dello stabile onde amministrare l'edificio per l'anno solare che si sta per aprire, in ragione della chiusura del bilancio del precedente esercizio, e per poter dar continuità economica all'amministrazione dello stabile.

A norma del nuovo art. 66 disp. att. c.c., la convocazione dei singoli condomini deve avvenire per raccomandata, per posta elettronica certificata, via fax o con consegna a mano dell'avviso. La legge indica solo la raccomandata, senza specificare che deve trattarsi di raccomandata con ricevuta di ritorno. Si consiglia di utilizzare sempre questa specifica modalità, onde evitare di incorrere nel gravoso onere probatorio di dimostrare di aver provveduto a questo adempimento nei confronti di ogni singolo condomino.

Sono state introdotte parecchie disposizioni specifiche che richiedono un **particolare onere di convocazione**, anche da assolversi con determinate modalità: così è ad esempio, per le deliberazioni di modificazioni delle destinazioni d'uso dei beni comuni *ex art. 1117 ter c.c.*; così per la tutela delle destinazioni d'uso ai sensi dell'art. 1117 *quater c.c.* L'art. 1120 c.c. in tema di innovazioni specifica che la richiesta di convocazione dell'assemblea da parte dell'amministratore può pervenire anche da un solo condomino, a cui consegue l'obbligo dell'indizione della riunione; l'art. 1129 c.c. prevede nuovamente la richiesta del singolo, ad esempio, per la convocazione della riunione in caso di gravi irregolarità fiscali.

L'obbligo di curare l'osservanza del regolamento di condominio chiude la formulazione dell'elenco di cui al punto 1 dell'art. 1130 c.c. Anch'esso è tra i principali obblighi del mandatario dell'edificio, peraltro già contemplato prima dell'intervento della novella. Il regolamento del condominio detta i comandamenti a cui deve attenersi la collettività che abita l'edificio; l'amministratore ne deve vigilare l'osservanza e ne deve richiedere il rispetto da parte dei singoli condomini.

Giurisprudenza di riferimento
<ul style="list-style-type: none">• Cass. 5 ottobre 2010, n. 21841

Tutte queste espresse previsioni rientrano negli **obblighi del mandatario** dell'edificio: si tratta di puntualizzazioni dei doveri dell'amministratore. In merito, non occorre alcuna particolare osservazione, se non quella che, se l'amministratore non vi adempie, la gestione del condominio non può di fatto essere attuata e proseguire. Trattandosi di una collettività di individui governata dall'assemblea dello stabile, è corretto prevedere espressamente che il mandatario sia tenuto a ese-

guire quanto da questa deciso nonché di osservare e far osservare lo statuto della collettività, oltre a richiedere la corretta gestione degli esercizi contabili del condominio.

L'art. 1130 c.c. prosegue richiedendo all'amministratore di "disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini". Quest'obbligo è -anch'esso- espressione naturale del rapporto di mandato che lega l'amministratore allo stabile, sebbene sia corretta la sua esplicita previsione.

L'uso dei beni comuni è per tutti gli abitanti dell'edificio. Esso deve essere inoltre correlato all'interesse del singolo, in quanto deve essere assicurato il miglior e maggior godimento a ciascuno dei condomini. Si intende salvaguardare non solo la collettività in sé ma l'interesse di ogni individuo che ne fa parte. Il bene comune non solo deve essere utilizzato da tutti ma deve permettere a ognuno di goderne, anche soggettivamente, al meglio. Si rende doveroso il richiamo all'art. 1102 c.c., norma che da sempre è ritenuta di diretta applicazione in ambito condominiale. Questa disposizione permette l'uso soggettivo del bene comune, sempreché non venga modificato il suo pari utilizzo, anche potenziale, da parte degli altri condomini e non venga lesa la naturale fruizione o destinazione del bene.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 28 febbraio 2013, n. 5039
- Cass. civ., sez. II, 9 giugno 2010, n. 13874

L'amministratore ha l'**onere di verificare** che i beni e i servizi comuni siano usufruibili sia in senso oggettivo, sia in senso soggettivo, come da ultimo specificato, a seconda della natura e della destinazione della cosa e delle singole individuali esigenze.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 11 giugno 2009, n. 13626
- Giudice di pace Venezia, 6 aprile 1997

L'obbligo di riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni -di cui al n. 3 dell'art. 1130 c.c. novellato- rientra nella vera e propria gestione dell'edificio. Anche se la norma fa espresso riferimento alle sole spese di manutenzione ordinaria, questi oneri economici sono a tutto campo, comprese le riparazioni straordinarie e gli interventi di adeguamento o messa a norma dei beni e servizi collettivi dello stabile.

Il condominio è a tutti gli effetti un ente, sebbene sfornito di personalità giuridica. Esso richiede la **gestione contabile** delle entrate e delle uscite, con conseguenti dare e avere. Questa attribuzione si collega all'obbligo di aprire un apposito **conto corrente** condominiale, di cui al nuovo art. 1129 c.c., dove devono affluire tutte le entrate e le uscite dell'edificio. Se l'amministratore fosse sfornito di poteri in quest'ambito, il condominio non potrebbe avere una fluente gestione contabile, non permettendo al suo mandatario di avere liquidità per permettere il funzionamento degli impianti comuni. La gestione sarebbe di fatto congelata, con tutte le debite conseguenze del caso, compresa l'impossibilità per il condominio di poter fruire dei servizi necessari. Si pensi, ad esempio, alla manutenzione (ordinaria) del servizio di riscaldamento: se l'amministratore non potesse richiedere la contribuzione delle spese, questo servizio di fatto non sarebbe garantito; se non potesse pagare il corrispettivo dovuto dal condominio, il servizio potrebbe essere sospeso.

Giurisprudenza di riferimento

- App. Roma, sez. IV, 10 febbraio 2010

Le modalità di contabilizzazione e di gestione economica sono specificate dal nuovo art. 1130 *bis* c.c.

L'obbligo di compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio -di cui al n. 4 dell'art. 1130 c.c.- è qualificabile in termini di attribuzione collegata alla precedente. Mentre il disposto di cui al punto 3 della norma in esame concerne la manutenzione del condominio sotto il profilo contabile, il potere-dovere in esame pare dare rilievo a tutti gli **interventi che possono risultare opportuni o urgenti**, quindi tutti gli atti di manutenzione, compresa quella straordinaria. Come appena osserva-

to, la manutenzione è considerata dal legislatore, con l'art. 1130 n. 3, c.c. anche sotto il profilo economico.

Gli **atti conservativi** hanno una vasta portata, sino a contemplare la manutenzione straordinaria se dettata da una situazione contingente. L'art. 1135 c.c. dispone che l'amministratore ha l'obbligo di compiere gli atti di manutenzione straordinari, qualora vi sia l'urgenza di provvedere. L'**urgenza** legittima l'autonomo potere di azione del mandatario dell'edificio, il quale deve solo darne successiva comunicazione all'assemblea. Anche il mandatario uscente è tenuto a farvi fronte sia in generale, in ragione dell'art. 1130 n. 4, c.c. sia nello specifico per gli atti urgenti. Il nuovo art. 1129 c.c. dispone che *"Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto ... ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi."* Finché non vi è la nomina del nuovo amministratore, come da sempre sancito dalla giurisprudenza, sussiste la **prorogatio imperii**: l'amministratore è in carica a tutti gli effetti fino alla sua effettiva e valida sostituzione; dalla *prorogatio* discende l'onere di far fronte a qualsivoglia atto conservativo che si rende necessario o opportuno per l'edificio.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 5 marzo 2006, n. 7619
- Cass. civ., sez. II, 27 gennaio 1988, n. 739

Scongiurata l'urgenza, l'amministratore deve convocare l'assemblea per gli interventi di manutenzione straordinaria ex art. 1135 c.c. La Riforma ha introdotto nella nuova versione dell'art. 1135 c.c. l'obbligo di costituire un fondo speciale di pari importo ai lavori straordinari che vengono deliberati.

L'amministratore può compiere autonomamente tutti gli **atti conservativi** necessari od opportuni ad evitare pregiudizi a questa o quella parte comune, volti alla salvaguardia dei diritti concernenti l'edificio condominiale unitariamente considerato od una sua parte.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 23 marzo 1995, n. 3366

Il mandatario **stipula i contratti** necessari per provvedere alla gestione e manutenzione delle parti comuni. Può concludere un **contratto di appalto** per lavori di manutenzione ordinaria dei beni condominiali, ordina le riparazioni, scegliendo le imprese fra quelle di sua fiducia, richiedendo se del caso più preventivi dei lavori necessari onde confrontarli, provvedendo alla liquidazione delle loro spettanze, salvo che l'assemblea dei condomini non disponga diversamente. Chiede all'appaltatore di sanare eventuali vizi di costruzione, agendo anche in sede giudiziale nei suoi confronti dell'appaltatore.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Salerno, sez. I, 8 gennaio 2010
- Trib. Genova, sez. VI, 23 luglio 2009
- Cass. civ., sez. II, 9 novembre 2009, n. 23693

L'obbligo di eseguire gli adempimenti fiscali è sancito dal nuovo n. 5 dell'art. 1130 c.c. Ci si domanda cosa debba essere inteso con questo termine. Sarebbe stato più consono sancire una disposizione che contemplasse anche altri adempimenti in ambito fiscale/tributario. Con la legge 27 dicembre 1997, n. 449, il condominio è diventato "sostituto d'imposta". Esso, per il tramite del proprio amministratore, è obbligato ad effettuare le ritenute sui corrispettivi, onorari o salari di coloro che prestano servizio a favore dell'edificio, sia esso autonomo o di lavoro dipendente. L'amministratore è quindi tenuto a pagare l'Iva e il Contributo Previdenziale ai professionisti esterni incaricati a svolgere la loro opera professionale a favore del Condominio. Per quanto concerne la posizione del mandatario dello stabile e il suo compenso, occorre distinguere a seconda del rapporto condominiale. E' tenuto al pagamento dell'Iva e del contributo previdenziale alla "Cassa di categoria" all'Amministratore quando questi è un professionista iscritto a uno specifico albo. Se invece svolge l'attività in modo professionale, con regolare partita Iva, ma senza una Cassa Previdenziale di categoria, l'obbligo concerne l'Iva e il Contributo Previdenziale INPS all'Amministratore. Infine deve operare le trattenute IRPEF, relative addizionali e contributo previdenziale (variabile a seconda che sia iscritto già ad una "cassa", che sia pensionato o che sia privo completamente di copertura previdenzia-

le) quando il suo mandato si qualifica configura come lavoro a progetto (art. 61, D.Lgs. n. 276/2003).

Mentre nell'indicazione normativa di adempimenti fiscali rientra il pagamento dell'Iva, relativa ad esempio alle forniture di servizi per l'edificio, è da escludere che possa dirsi lo stesso per l'onere di richiedere la concessione edilizia, o la sua sanatoria, documento necessario per procedere a una modifica o messa a norma di una parte della struttura dello stabile. Questa più ampia prescrizione non è desumibile dall'art. 1129, n. 2, c.c. in tema di revoca per giusta causa in quanto quest'ultima norma si riferisce all'esecuzione di provvedimenti amministrativi mentre l'esempio appena riportato è sì in ambito amministrativo ma l'impulso è dell'amministratore nell'interesse dell'edificio. E' l'amministratore a dover richiedere la concessione o l'eventuale sanatoria di un precedente intervento sulle parti comuni dello stabile mancante della preventiva pratica amministrativa. Si pensi, ad esempio, all'amministratore di nuova nomina che riscontra che sono stati eseguiti in precedenza alcuni lavori senza le necessarie denunce o simili agli Enti di competenza. Trattandosi di una sua iniziativa, la fattispecie non si qualifica come esecuzione di un provvedimento amministrativo, non essendovi alcun provvedimento da attuare.

Inoltre l'edificio ha l'obbligo di avere un apposito codice fiscale, che deve essere richiesto dal proprio amministratore appena si forma il condominio.

L'obbligo di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale - nuova attribuzione ex n. 6 della norma in esame - è un compito prettamente amministrativo, essendo teso alla trasparenza della gestione dell'edificio. Questo registro indica le generalità dei singoli proprietari, dei titolari di diritti reali e di coloro che sono titolari di diritti personali di godimento. I relativi **dati identificativi** devono comprendere il codice fiscale, la residenza o domicilio. Nel registro devono essere specificati i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle rispettive condizioni di sicurezza. La prima parte di questa disposizione si collega alla giurisprudenza in tema di c.d. **condomino apparente**. Si pensi, ad esempio, al caso in cui proprietario dell'alloggio sia una persona anziana, i cui interessi vengono sempre direttamente gestiti, in prima persona, da uno stesso familiare. I nostri giudici sono stati a lungo impegnati a analizzare la fattispecie concernente l'ingiunzione ottenuta dal condominio nei confronti di chi appariva quale condomino, pur non es-

sendolo. Nell'esempio appena riportato, nei confronti del familiare, ritenuto da tutti quale condomino. L'orientamento non era unanime. Da un lato, si riteneva che fosse corretto l'ottenimento del decreto ingiuntivo nei confronti del condomino apparente (nell'esempio, il familiare del condomino anziano) - che, a norma dell'art. 63 disp. att. c.c. è immediatamente esecutivo - avendo questi, con il suo reiterato comportamento, tratto in inganno l'amministratore, facendosi credere effettivamente condomino. Dall'altro, si rilevava che l'apparenza del diritto non può valere nei confronti dell'amministratore di condominio: il mandatario dello stabile ha l'onere di verificare dai registri immobiliari il titolare delle unità immobiliari che compongono l'edificio da lui gestito, e quindi il reale condomino moroso. Sul punto è intervenuta la **Cassazione a Sezioni Unite n. 5035/ 2002**, che ha aderito a quest'ultimo orientamento affermando che -poiché l'amministratore è appunto onerato di verificare periodicamente i titolari delle singole unità immobiliari- nei confronti del condominio non sussiste la necessità di tutelare l'affidamento in buona fede. Recependo questo orientamento, il legislatore ha sancito che l'amministratore è tenuto, per il tramite del registro anagrafico del condominio, a avere contezza dei dati di tutti coloro che abitano l'edificio, compresi gli eventuali conduttori. Per quanto concerne il diritto personale di godimento viene in questione, oltre al rapporto di locazione, anche l'eventuale assegnazione della casa coniugale in ragione del procedimento di separazione dei coniugi.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. un., 8 aprile 2002, n. 5035
- Trib. Campobasso, 9 agosto 2005

La restante parte dei dati (indicati dall'art. 1129 c.c., per la parte qui in esame) da tenere sempre in aggiornamento è scollegata dai primi nonché dalla ragione della loro espressa previsione: per quanto concerne i **dati catastali delle unità** che compongono il condominio, non pare esservi una particolare motivazione. Non si può ritenere che questo adempimento sia richiesto ai fini del D.Lgs. n. 28/2011: questa normativa detta la necessità di indicare negli atti di compravendita immobiliare i corretti dati catastali dell'alloggio mentre l'amministratore, quale gestore del condominio, è soggetto estraneo al predetto contratto.

L'aggiornamento dei dati concernenti la **sicurezza dell'edificio** è invece in ragione dell'esigenza di tutelare l'edificio da eventuali pericoli di danno. Sebbene l'art. 1130 c.c. sia intitolato "*Attribuzioni dell'amministratore*", il prosieguo della norma -per l'aspetto che si sta esaminando- prevede che "*Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone i costi ai responsabili*". Sebbene sia utile il continuo aggiornamento del registro, pare un eccesso di scrupolo la **minuziosa previsione del procedimento** nel caso di mancata comunicazione dei titolari degli alloggi delle variazioni dei relativi dati, soprattutto ove essi siano quelli catastali e non relativi alla sicurezza. E' prescritto non solo che i titolari delle unità immobiliari devono rendere edotto -entro sessanta giorni dalla variazione- l'amministratore delle eventuali modifiche degli immobili, al fine di permettere l'aggiornamento del registro, ma anche che, ove questi omettano di eseguire la comunicazione (o ritardino o la eseguano in modo incompleto), l'amministratore deve attivarsi per reperire i nuovi dati, chiedendo le informazioni necessarie per mezzo di lettera raccomandata. Ove la risposta non pervenga nei trenta giorni successivi o non sia esaustiva, l'amministratore è tenuto a informarsi, questa volta autonomamente, ribaltando i costi ai negligenti condomini.

L'obbligo della tenuta dei registri condominiali è sancito dal successivo punto 7), anch'esso di nuova formulazione. L'amministratore deve puntualmente tenere il registro dei verbali delle assemblee, quello relativo alle persone che nel tempo si susseguono nella gestione dell'edificio nonché del registro di contabilità. Il legislatore indica quali sono i dati che devono rispettivamente risultare da questi libri.

Il **registro dei verbali delle assemblee** deve indicare l'annotazione di tutte le riunioni, anche quelle che non sono andate a buon fine. Devono essere trascritte in questo registro le eventuali mancate costituzioni delle assemblee, le deliberazioni assunte in sede assembleare nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta. Mentre è naturale che dal registro risulti quanto deciso dall'assemblea, ci si sofferma sulle altre annotazioni. L'indicazione della mancata costituzione dell'assemblea contempla principalmente i casi in cui la stessa è

andata deserta. E' prassi consolidata che l'avviso di convocazione indichi due diverse e successive chiamate dell'assemblea: nel caso in cui la prima riunione non raggiunga il prescritto *quorum* costitutivo, si procede alla seconda assemblea, dando atto che la precedente non ha raggiunto la maggioranza necessaria per la sua valida costituzione. La norma intende non solo questa fattispecie, ma anche e soprattutto i casi in cui anche la successiva assemblea non riesca a costituirsi. Si tratta delle fattispecie giurisprudenziali dei c.d. **verbali negativi**, dove non vi è alcun deliberato. L'assemblea non è riuscita a formarsi validamente: essa non ha potuto raggiungere -in ragione della mancata costituzione- la maggioranza necessaria per deliberare un certo argomento, neppure in seconda convocazione. I verbali negativi assumono rilievo in particolari casi laddove uno o più condomini può richiedere l'intervento dell'autorità giudiziaria su un tema per cui il condominio non è stato in grado di decidere. Sono le fattispecie in cui il Giudice deve **sopperire all'inerzia** del condominio. Si pensi, ad esempio, al caso in cui l'edificio non riesca a nominare l'amministratore: il condominio costituito da più di otto condomini vede l'amministratore come figura obbligatoria ex art. 1129 c.c. La verbalizzazione dell'**impossibilità della costituzione** dell'assemblea o del mancato raggiungimento della maggioranza è utile ai fini probatori del conseguente giudizio, in quanto si dimostra la necessità e la correttezza dell'azione giudiziale intrapresa. Ai sensi del rimando alle norme in tema di comunione, di cui all'art. 1139 c.c., al condominio è applicabile l'art. 1105 c.c., in tema di comunione, laddove dispone che "*Se ... non si forma una maggioranza ... ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria*". Il tribunale provvede in camera di consiglio; nel caso di mancata nomina dell'amministratore, procedendo alla nomina di un amministratore *ad acta*, se del caso. Lo stesso dicasi per il caso in cui il condominio costituito da undici o più soggetti non sia stato in grado di raggiungere le maggioranze necessarie ai fini dell'approvazione del regolamento condominiale. Anche qui si ritiene applicabile la normativa in tema di comunione, nello specifico l'art. 1106 c.c., rubricato "*Regolamento della comunione e nomina dell'amministratore*", che richiama il contenuto del precedente art. 1105 c.c. Sulla scorta di queste osservazioni, non solo le mancate costituzioni della riunione di condominio, ma anche le mancate deliberazioni devono essere annotate nel registro delle assemblee.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 1° febbraio 1993, n. 1218
- Cass. civ., sez. II, 22 maggio 1999, n. 5014
- Cass. 13 novembre 2009, n. 24132
- Trib. Salerno, sez. I, 13 gennaio 2009

Le deliberazioni assunte dalla riunione e le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta devono essere **verbalizzate** nel rispetto del principio di trasparenza dell'amministrazione del condominio. Indicare a verbale le asserzioni dei condomini è utile soprattutto ove il dichiarante manifesta il proprio dissenso rispetto alla decisione assunta dalla riunione, legittimandolo a impugnare il verbale secondo le modalità sancite dall'art. 1137 c.c. Riportando le sue osservazioni critiche, si qualifica in termini di condomino dissenziente.

Sarebbe stato opportuno precisare che dal registro delle assemblee devono risultare anche **altre specificazioni**, quali ad esempio, la presenza dei singoli condomini, indicati nominativamente, per presenza fisica o per delega. Sebbene questo sia il registro dei verbali e non il verbale stesso, parecchi sono i contenziosi giudiziari in ragione di queste mancanze. Si pensi ancora al caso in cui una clausola del regolamento indica che uno stesso soggetto non può avere più di un certo numero di deleghe. La verifica della correttezza della simultanea attribuzione di più poteri rappresentativi alla stessa persona dà contezza del rispetto del regolamento. Lo stesso dicasi per l'eventuale delega conferita all'amministratore, in quanto, a seguito della Riforma, questi non può rappresentare alcun condomino in assemblea ai sensi dell'art. 67 disp. att. c.c.

Al registro dei verbali delle assemblee, concernente la vita del condominio, deve avere allegato, ove esistente, il relativo **regolamento**. A norma dell'art. 1138 c.c., esso è obbligatorio quando i condomini sono in numero superiore a dieci.

Il **registro di nomina e revoca dell'amministratore** deve riportare, cronologicamente, le date di assunzione e di cessazione del mandato dei vari amministratori dell'edificio, senza soluzione di continuità. L'annotazione è obbligatoria anche nel caso di nomina e revoca per provvedimento dell'autorità giudiziaria, dovendo comprendere l'indicazione degli estremi del relativo provvedimento. Poiché il nuovo

art. 1129 c.c. prevede che l'amministratore debba accettare l'incarico, sarebbe stato opportuno richiedere anche l'indicazione del momento in cui è avvenuta la sua accettazione. Si pensi, ad esempio, al caso in cui il nuovo incaricato non sia presente all'assemblea e quindi l'accettazione non sia contestuale alla nomina. Può essere temporalmente rilevante verificare quando è stata accettata la carica al fine di conteggiare il termine di **scadenza del mandato**, avendo come termine di riferimento non la data di nomina ma la sua accettazione. Poter ricavare questo dato può essere determinante nel caso in cui si rende necessario il compimento di atti urgenti *ex art. 1135 c.c.* da parte dell'amministratore, senza dover attendere la convocazione dell'assemblea. In caso di nuovo mandato condominiale, deve comunque procedere a eseguire l'attività urgente il precedente amministratore finché non vi è l'accettazione dell'incarico da parte del nuovo. Queste osservazioni sono corrette e hanno valore se si pone l'accento alla necessità di accettazione dell'incarico, qualificandosi in termini di conclusione del contratto di mandato condominiale.

Il **registro di contabilità** indica tutte le operazioni economiche concernenti l'edificio: in esso devono essere specificati i singoli movimenti contabili, in entrata e in uscita. Le registrazioni devono essere effettuate in ordine cronologico, in quanto occorre che sia possibile la chiara lettura della gestione economica dell'edificio. La singola annotazione deve essere eseguita dall'amministratore entro trenta giorni dalla data in cui l'operazione è stata effettuata. Ci si domanda cosa accade se l'amministratore provvede oltre il termine qui previsto: ci si chiede se l'amministratore è passibile di un'**eventuale revoca**, avendo comunque adempiuto al suo compito, seppure in ritardo. Il legislatore tace sul punto. Sebbene non espressamente contemplata come ipotesi di grave irregolarità *ex art. 1129 c.c.*, la mancata registrazione di un'operazione contabile, soprattutto ove questa sia di una certa consistenza, può comportare la decisione assembleare di revoca del mandato. Può configurarsi come irregolare gestione contabile del condominio. L'amministratore si espone alla **revoca per giusta causa** ove non provveda alla registrazione per più operazioni consecutive o vi provveda con estremo ritardo. Può trattarsi di una delle ipotesi di gravi irregolarità a cui rimanda l'art. 1129 c.c., con l'indicazione "*tra le altre*". In casi del genere il singolo condomino è legittimato a adire la via giudiziale. Anche la singola registrazione può comportare la revoca se avviene in ritardo, dopo che sono state an-

notate altre e diverse operazioni, con il risultato di non permettere una lettura chiara e trasparente della gestione contabile dell'edificio.

Stante l'epoca moderna, il registro può essere tenuto anche con modalità informatizzate.

L'amministratore ha **l'obbligo di conservare tutta la documentazione** concernente la gestione dell'edificio. E' l'attribuzione di cui al punto 8) dell'art. 1130 c.c., anch'essa di nuova formulazione. I documenti da tenere sono quelli riferibili ai rapporti con i condomini, allo stato tecnico - amministrativo dell'edificio nonché al condominio. Per quanto concerne i primi, essi attengono principalmente ai pagamenti delle spese di cui al preventivo e consuntivo di gestione del condominio. Il rapporto amministratore - singolo condomino pare fare riferimento solo a essi. La documentazione dei dati tecnici dell'edificio e del condominio, essendo tenuti distinti dalla norma, si riferiscono al caso in cui esistono beni e servizi comuni anche ad di fuori della struttura necessaria per l'esistenza dell'edificio. Si pensi, ad esempio, al cortile condominiale: è un immobile al servizio dello stabile che non ne costituisce parte essenziale o strutturale. I dati relativi alle condizioni di sicurezza degli alloggi devono essere specificati nel registro di anagrafe condominiale, Anche la singola registrazione può comportare la revoca se avviene in ritardo, dopo che sono state annotate altre e diverse operazioni, con il risultato di non permettere una lettura chiara e trasparente della gestione contabile dell'edificio come disposto dal n. 6 della norma in esame. Per gli impianti a servizio dell'edificio è importante conservare la documentazione che attesta l'esecuzione delle verifiche di installazione del servizio e di quelle periodiche. L'ascensore è ad esempio soggetto a verifica periodica ogni due anni ex art. 13, D.P.R. n. 162/1999.

La conservazione di tutta questa documentazione è importante anche nel momento in cui viene a cessare il mandato. Essa deve essere fatta oggetto di **passaggio di consegna** tra l'amministratore uscente e quello entrante. L'art. 1129, comma 8, c.c. prevede che *"Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini ..."*

La documentazione deve essere non solo conservata ma anche **regolarmente tenuta**. Si pensi, ad esempio, alla gestione economica o di fondi speciali costituiti per volere assembleare. Il nuovo mandatario deve avere piena contezza dei dati attinenti all'edificio. E' altresì importan-

te per la documentazione tecnico-amministrativa, quali, ad esempio, la certificazione degli impianti a servizio del condominio. La certificazione energetica, che ha validità decennale, può concernere l'intero edificio se esso è dotato di un impianto termico centralizzato, essendo servite tutte le unità immobiliari dal medesimo impianto.

Il singolo condomino può chiedere all'amministratore di conoscere lo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso. L'amministratore ha l'obbligo di rilasciarne l'attestazione. Si tratta di una nuova attribuzione, introdotta dalla novella con il n. 9 dell'art. 1130 c.c., che si ricollega a quanto già previsto dall'art. 1129, comma 7, c.c., in tema di accesso alla rendicontazione periodica del condominio. Questa norma così dispone *"L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica"*. Qui il diritto del singolo è più generale, in quanto concerne non solo le operazioni economiche ma lo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle liti in corso. La facoltà di accesso alla documentazione non concerne la posizione del solo richiedente ma la **situazione complessiva dell'edificio**. Anche le liti in corso concernono l'intero stabile e non i singoli condomini. L'attribuzione in esame discende dal principio generale di piena trasparenza nella gestione condominiale. **Prima della novella** la giurisprudenza riteneva che si trattasse di un diritto del singolo condomino, come tale legittimato a conoscere lo stato economico dell'edificio che abita, semprechè la richiesta non si qualificasse in termini di ostacolo all'esercizio del mandato condominiale. Come chiarito dalla decisione della Suprema Corte n. 15159/2001, il diritto di consultazione è pieno e assoluto prima della riunione di condominio deputata a approvare il bilancio consuntivo: il libero accesso ai documenti contabili è necessario per esprimere la propria opinione in assemblea; fuori da questo periodo, il mandatario può rilevare che la richiesta -e la sua conseguente evasione- sono d'ostacolo allo svolgimento della sua attività. La novella non distingue più i momenti dell'anno in cui è possibile richiedere di prendere visione e estrarre copia di questi documenti, qualificando il relativo diritto del singolo in termini generali e assoluti. Il limi-

te è dettato dai principi generali, non potendosi trasformare in abuso di diritto, con la continua richiesta di accesso ai documenti dell'edificio, tale da ostacolare la quotidiana attività relativa al mandato condominiale.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 29 novembre 2001, n. 15159
- Trib. Palermo, sez. II, 18 ottobre 2010

L'obbligo di redigere il rendiconto annuale relativo alla gestione del condominio è previsto dal nuovo n. 10 dell'art. 1130 c.c. L'amministratore ha l'obbligo di convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni. La redazione di questo documento contabile (di cui al successivo art. 1130 *bis* c.c.) e la conseguente convocazione assembleare, onde ottenere la sua approvazione, sono tra le attribuzioni più importanti. Se non viene elaborato il rendiconto e/o se non viene chiamata la riunione che deve discuterlo e approvarlo, la vita del condominio potrebbe di fatto fermarsi, potendo venire bloccata la fruizione dei servizi condominiali, non potendo procedere alla previsione del bilancio preventivo se non dopo aver chiuso l'esercizio dell'anno precedente.

La novità è la previsione che la **convocazione assembleare** deve essere effettuata entro centottanta giorni. La lettura della norma fa ritenere che, una volta che il rendiconto è stato redatto, l'amministratore deve procedere entro questo termine a convocare la riunione del condominio e non anche che, in questo lasso temporale, deve essere tenuta l'assemblea. Il termine di **centottanta giorni** può ritenersi congruo, considerando che è consono aspettarsi che l'assemblea sia tenuta nell'arco di sei mesi da quando l'esercizio solare è stato chiuso. Terminata la redazione del rendiconto annuale, l'amministratore ha il tempo di elaborare il bilancio preventivo. Interpretando la norma in senso letterale, dal momento in cui si è chiusa la redazione del rendiconto l'amministratore ha centottanta giorni per la convocazione dell'assemblea. Non è indicato il termine iniziale di cui alla redazione del rendiconto: si ritiene che esso coincida con la chiusura dell'esercizio solare di riferimento.

A questa norma si ricollega *a contrariis* l'ipotesi di revoca del mandatario per **omessa convocazione** dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, come testualmente previsto dall'art. 1129, n.

1 c.c. Inoltre, secondo il nuovo comma 9 del medesimo art. 1129 c.c., *“Salvo che sia stato espressamente dispensato dall’assemblea, l’amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell’esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell’articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l’attuazione del presente codice”*. Il termine menzionato in quest’ultima disposizione pare essere il medesimo di cui alla norma in esame, sebbene sul piano concreto vi possono essere diversità a seconda dell’anno di riferimento, potendo essere bi-sestile, visto che l’uno è espresso in giorni e l’altro in mesi.

Giurisprudenza di riferimento
<ul style="list-style-type: none">• Trib. Novara, 9 febbraio 2006• Trib. Salerno, sez. I, 15 ottobre 2009

14. IL RENDICONTO CONDOMINIALE (ART. 1130 *BIS* C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 1130 *bis* - Rendiconto condominiale

Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. L'assemblea condominiale può in qualsiasi momento o per più annualità specificamente identificate, nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. La deliberazione è assunta con la maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore e la relativa spesa è ripartita tra tutti i condomini sulla base dei millesimi di proprietà. I condomini e i titolari di diritti reali od godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione.

L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo.

La "**Rendicontazione condominiale**" è introdotta dall'art. 1130 *bis* c.c., di nuova formulazione.

Seguendo la giurisprudenza che richiedeva il rispetto dei principi contabili in tema di redazione del bilancio, anche se non nei medesimi termini di rigidità sanciti per le società, sono indicati i contenuti del rendiconto e i documenti ad esso necessari.

L'art. 1130 *bis* c.c. non detta un criterio a cui attenersi nella redazione del bilancio, non essendosi pronunziato in termini di criterio di cassa o di competenza. Il **criterio di cassa** consiste nel registrare i costi e i ricavi quando questi effettivamente sono stati sostenuti o incassati mentre il **criterio di competenza** consiste nel registrare le voci di entrata o di uscita nel periodo di competenza (di attribuzione), anche se questi non sono ancora stati sostenuti o incassati. Poiché l'uno e l'altro criterio seguono principi diversi

e rispettano diversi canoni redazionali, si può avere un documento diverso nell'elaborazione, a seconda del criterio seguito, sebbene non nel contenuto. In ambito di condominio, si ritiene opportuno seguire il criterio di cassa se si considera che a volte una certa decisione assembleare non viene attuata nell'immediato. Spesso, in passato, si verificava questa circostanza in sede di deliberazione di manutenzione straordinaria di una certa parte dello stabile. Con la Riforma, questo non è più possibile perché, a norma del nuovo art. 1135 c.c., le decisioni in tema di manutenzione straordinaria e di innovazioni devono essere accompagnate dalla simultanea costituzione di un fondo speciale dell'importo preventivato per i relativi lavori.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Salerno, sez. I, 15 ottobre 2009

L'art. 1130 *bis* c.c. non fornisce specifiche indicazioni in merito al contenuto delle annotazioni che devono risultare dal rendiconto. Si limita a dire che esso contiene tutte le voci di **entrata e di uscita** relative alla gestione dell'edificio. Non solo. Sono compresi tutti i dati di natura patrimoniale, le eventuali riserve e gli eventuali fondi. Questa norma deve essere coordinata con l'art. 1130 c.c. che dispone che nel registro di contabilità devono essere riepilogate tutte le operazioni di gestione economica-contabile del condominio **entro trenta giorni** dalla rispettiva operazione. Il rendiconto è il documento finale che viene redatto a chiusura dell'anno solare, in cui vi è la specifica indicazione della gestione contabile dell'anno di riferimento. Esso è quindi il riepilogo, per singola operazione, del registro di contabilità. L'**indicazione di ogni riporto di voce** -sia di entrata, sia di uscita- di ogni dato di natura patrimoniale, delle eventuali riserve e di eventuali fondi è obbligatoria, in quanto occorre che ogni condomino abbia contezza della integrale situazione economica dell'edificio in cui abita. Il rendiconto potrebbe, ad esempio, riportare un totale maggiore di spesa rispetto ai crediti del condominio, se non si considerassero anche gli altri dati contabili, quali, ad esempio, le riserve o i fondi disponibili. L'integrale esposizione economica dell'edificio è fondamentale per permettere l'immediata e corretta lettura da parte di tutti i condomini che possono volere averne contezza anche singolarmente. E' obbligatoria anche l'indicazione della nascita della voce, dovendo permettere la trasparente

lettura dell'indicazione di tutti i dati. La **verifica contabile** deve poter essere svolta in via immediata.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. III, 23 gennaio 2013, n. 1593

Mentre si ritiene che il condominio possa costituire un fondo particolare, ad esempio, per poter eseguire un certo intervento, a favore del quale l'assemblea ne ha deliberato la costituzione, come per gli interventi di manutenzione straordinaria e le innovazioni *ex art. 1135 c.c.*, la **riserva** sembra più che altro un richiamo alla normativa societaria. Si pensa che con questo termine si voglia intendere gli avanzi di spesa che permangono a chiusura dell'esercizio. Così può essere per una voce di uscita che è stata indicata nel bilancio preventivo in misura maggiore rispetto a quella che, a chiusura dell'esercizio, si è riscontrato essere stata effettivamente sopportata nell'anno solare di riferimento: essa al momento del rendiconto risulta in avanzo, cioè come "riserva" rispetto a quanto pronosticato in sede di approvazione del bilancio preventivo. L'assemblea ne può decidere la distribuzione con il medesimo criterio con cui era stata approvata, operando di fatto un conguaglio, o può deliberare di portarla come credito dell'anno a venire, con ciò facendole assumere la funzione di "riserva" o ancora destinarla alla gestione e manutenzione ordinaria di un certo bene, così qualificandola come fondo speciale.

I **documenti di cui si compone il rendiconto** sono costituiti dal registro di contabilità, dal riepilogo finanziario, dalla nota esplicativa della gestione. Con l'indicazione di questi registri, si rende palese il richiamo alle norme societarie. La precedente giurisprudenza richiedeva la redazione del bilancio dell'edificio in termini chiari, senza vincoli particolari di registri o contenuti. Ora invece occorre l'elaborazione della nota integrativa, *rectius* esplicativa, del riepilogo finanziario e della registrazione delle entrate e uscite, anche se non in termini di stato patrimoniale societario. L'art. 1130 *bis* c.c. indica questi documenti senza dotarli di contenuto. Il **registro di contabilità** di per sé non può essere elemento costitutivo del rendiconto -nonostante l'espressione letterale della norma- piuttosto il presupposto economico - contabile da cui elaborare il bilancio. A norma dell'art. 1129, n. 7 c.c., in questo registro, che può an-

che essere tenuto con modalità informatizzate, sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita.

Il **riepilogo finanziario** e la **nota esplicativa** ricalcano i documenti del bilancio societario, anche se con contenuto più blando. Il bilancio di condominio viene redatto da un amministratore di edifici e non da un amministratore di società di capitali. Questi documenti devono comunque permettere la lettura dell'operato del gestore dello stabile e della destinazione delle operazioni eseguite a favore e contro il condominio, fornendone la motivazione in tema di riporto delle singole voci. La nota esplicativa è per permettere di dare contezza dell'operato dell'amministratore e della gestione dell'esercizio solare, evidenziando quanto successo nel corso del mandato annuale e, se del caso, le difficoltà riscontrate nell'esecuzione del rapporto.

I rapporti pendenti e le questioni in corso sono da evidenziare nella nota esplicativa quando, nonostante la chiusura dell'esercizio, proseguono nell'anno successivo. La loro specificazione serve a fornire i dati di continuità degli argomenti -e delle conseguenti voci di spesa- che non sono terminati a rendiconto chiuso, essendo a cavallo di due o più esercizi solari. Ci si chiede cosa ha voluto intendere il legislatore con il termine "**questioni pendenti**", in quanto non si tratta di un termine economico, ma piuttosto giuridico nel senso di giudizi in corso. Potrebbero forse qualificarsi come tali gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di parti dell'edificio che sono stati deliberati in corso d'anno ma che non hanno avuto inizio o non sono terminati nel medesimo esercizio. Proseguendo nell'anno successivo devono essere indicati nella nota esplicativa. La norma pare richiamare l'art. 1130, n. 9, c.c. che assegna all'amministratore l'obbligo di "*fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso*".

Si ha un ulteriore richiamo alla normativa societaria laddove la disposizione in esame prevede che l'assemblea può nominare un **revisore** che verifichi la gestione contabile del condominio per l'anno in corso o per più annualità, che devono essere espressamente indicate nel verbale assembleare. La nomina di questo incaricato deve essere espressa dalla medesima maggioranza necessaria per la nomina dell'amministratore. Ai sensi del secondo comma dell'art. 1136 c.c., la **deliberazione** deve essere assunta da un numero di voti che rappresenta la maggioranza degli

interventuti alla riunione e che esprima almeno la metà del valore dell'edificio. Il rispetto di questo *quorum* è necessario sia in prima, sia in seconda convocazione.

La deliberazione vincola tutti i condomini non solo al suo rispetto ma anche alla sopportazione del relativo onere economico. E' espressamente previsto il **diritto del revisore al compenso**: la relativa "spesa" viene ripartita tra tutti i condomini in ragione delle tabelle millesimali. La previsione di questa figura pare un eccesso di zelo se solo si considera che i condomini, se hanno dubbi in merito alla gestione contabile del proprio amministratore, possono richiedere di convocare apposita assemblea ex art. 66 disp. att. c.c. onde chiedere i chiarimenti che ritengono necessari o anche solo opportuni. Anche il singolo può chiedere di convocare l'assemblea dell'edificio. A norma del nuovo comma 11 dell'art. 1129 c.c. *"nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria ..."*. Inoltre, l'art. 1129 c.c. prevede varie ipotesi di gravi irregolarità, anche sotto il profilo economico - contabile, che possono comportare il ricorso all'autorità giudiziaria, anche da parte di un singolo condomino, onde ottenere la pronuncia di revoca. Forse l'unica occasione concreta di nomina del revisore può avere nel caso di supercondominio, costituito da un numero rilevante di abitanti, sulla cui base si rende necessario incaricare un determinato soggetto della verifica della corretta gestione contabile dell'edificio complesso.

Il **diritto di verificare i documenti di gestione** redatti dall'amministratore spetta, a norma dell'art. 1130 *bis* c.c., non solo ai proprietari degli alloggi ma anche a coloro che vantano un diritto reale o di godimento delle unità immobiliari che costituiscono il condominio. Con questa indicazione, si contempla chi ha il diritto di **abitazione** o ha un diverso rapporto sulla cui base può abitare e/o godere dell'unità immobiliare in condominio. Si pensi, ad esempio, al caso dei coniugi separati, dove l'assegnazione della casa coniugale è stata attribuita al soggetto che non ne ha il diritto di proprietà o all'immobile locato. Alla luce di questa norma, pare legittimato all'analisi della gestione contabile dell'edificio anche il conduttore di un alloggio.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 29 novembre 2001, n. 15159
- Trib. Milano, sez. XIII, 21 luglio 2010
- Trib. Bari, sez. III, 12 gennaio 2010

L'art. 1130 *bis* c.c. prescrive il **diritto** del singolo di avere **accesso alla documentazione contabile** e di estrarne copia, a proprie spese, in ogni tempo.

Come osservato in merito al nuovo comma 7 dell'art. 1129 c.c. in tema di utilizzazione del conto corrente condominiale (sulla cui base "*ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica*"), viene superata la giurisprudenza che affermava la sussistenza del pieno diritto di accesso ai documenti del condominio solo per il periodo che precedeva l'assemblea chiamata a approvare il bilancio consuntivo e/o preventivo, subordinandolo per gli altri periodi dell'anno alla verifica che non fosse di intralcio all'attività amministrativa e che non fosse contrario ai principi di correttezza. Naturalmente l'abuso del diritto non viene tutelato, non qualificandosi in termini di legittima richiesta di accesso alla documentazione bensì in impedimento concreto all'esercizio del mandato dell'amministratore.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 29 novembre 2001, n. 15159

La **tenuta delle scritture e dei documenti giustificativi** (nel senso di documenti contabili, in quanto giustificativi di spesa) è sancita per la **durata di dieci anni** dalla data della singola operazione di registrazione. Sarebbe stata auspicabile la previsione dell'**obbligo di conservazione di tutta la documentazione** del condominio, per un certo periodo di tempo, e non solo di quella economica-finanziaria. Poiché il termine "*scritture*" è qui utilizzato per la prima volta, sarà compito della giurisprudenza indicare quali documenti devono essere compresi in questa definizione. L'obbligo in esame è consono a quanto in generale sancito dal legislatore in tema di conservazione dei documenti nonché con riguardo al termine

di prescrizione ordinaria dell'azione giudiziale, che è di durata decennale. Poiché il mandato condominiale ha durata di un anno, salvo diversa statuizione dell'assemblea, questa norma va coordinata con il nuovo comma 8 dell'art. 1129 c.c. che dispone che *"alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla **consegna** di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini..."*. Se nel corso dei dieci anni prescritti per la conservazione della documentazione del condominio vi è la sostituzione del mandatario dell'edificio, il nuovo amministratore può liberarsi di questi documenti allo scadere del termine decennale di cui ai singoli documenti ricevuti dal precedente amministratore. Se ad esempio l'amministratore uscente consegna al nuovo incaricato la ricevuta di una spesa eseguita a favore del condominio tre anni prima della cessazione dell'incarico, il nuovo mandatario deve conservare il documento per i successivi sette anni. Quanto detto è valido se il primo non ha l'obbligo di conservare i documenti in originale in ragione dello svolgimento dell'attività a livello professionale, secondo le normative specifiche del caso.

In applicazione dell'art. 19 del D.P.R. n. 600/1973, *"Disposizioni comuni in materia di accertamento delle imposte sui redditi"*, l'obbligo della **tenuta dei registri** è in ragione dello svolgimento dell'attività, con struttura organizzata, in modo stabile e continuativo per più edifici.

L'art. 19 del D.P.R. n. 600/1973, intitolato *"Scritture contabili degli esercenti arti e professioni"* così dispone: "Le persone fisiche che esercitano arti o professioni e le società o associazioni fra artisti e professionisti, di cui alle lett. e) ed f) dell'art. 13, devono annotare cronologicamente in un apposito registro le somme percepite sotto qualsiasi forma e denominazione nell'esercizio dell'arte o della professione, anche a titolo di partecipazione agli utili, indicando per ciascuna riscossione: a) il relativo importo, al lordo e al netto della parte che costituisce rimborso di spese diverse da quelle inerenti alla produzione del reddito eventualmente anticipate per conto del soggetto che ha effettuato il pagamento, e l'ammontare della ritenuta d'acconto subita; b) le generalità, il comune di residenza anagrafica e l'indirizzo del soggetto che ha effettuato il pagamento; c) gli estremi della fattura, parcella, nota o altro documento emesso (14/a). Nello stesso registro devono essere annotate cronologicamente, con le indicazioni di cui alle lettere b) e c), le spese inerenti all'esercizio dell'arte o professione delle quali si richiede la deduzione analitica ai sensi dell'art. 50 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 597. Deve

essersi, inoltre annotato, entro il termine stabilito per la presentazione della dichiarazione, il valore dei beni per i quali si richiede la deduzione di quote di ammortamento ai sensi del detto articolo, raggruppati in categorie omogenee e distinti per anno di acquisizione”.

L'art. 1130 *bis* c.c. si chiude disponendo che l'assemblea può nominare un **consiglio di condominio** composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Questo organo è un istituto nato e riconosciuto dalla prassi.

Giurisprudenza di riferimento

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Cass. civ., sez. II, 6 marzo 2007, n. 5130 |
|--|

Non si comprende il motivo per cui la norma sancisca un **limite numerico** alle fattispecie in cui il consiglio può essere nominato. In generale, la sua opportunità è dettata per le fattispecie condominiali più complesse, dove i contitolari sono numerosi. Non si può tuttavia escludere la sua convenienza concreta anche per le realtà più piccole. Così invece sembra prevedere il nuovo art. 1130 *bis* c.c., sancendo l'esistenza del consiglio per il condominio di una certa grandezza (almeno dodici unità immobiliari). La **nomina** del consiglio di amministrazione è facoltativa e non obbligatoria. La norma si esprime in termini di possibilità della sua previsione da parte dell'assemblea: il testo letterale è che *“l'assemblea può anche nominare”* questo organo. Questa **facoltà** può essere sancita dal regolamento di condominio, anche nel caso di edifici più piccoli. Si ricorda che, a norma dell'art. 1138 c.c. (disposizione rimasta invariata per il dato numerico), il regolamento è obbligatorio per gli edifici costituiti da più di dieci condomini. La **composizione numerica** del consiglio è di **almeno tre membri**. Sebbene tre è il numero minimo dei suoi membri, risulta opportuno che il consiglio sia formato da una totalità dispari, a garanzia dell'assunzione della decisione interna -in termini di maggioranza- in caso di difformità di opinioni. I suoi componenti, al cui favore non è previsto un compenso, devono essere condomini, come tali, a conoscenza delle esigenze dell'edificio, e non soggetto terzi. Trattandosi di norma dispositiva, l'art. 1130 *bis* c.c. -per la parte in esame- è derogabile per volontà del condominio.

Le **funzioni del consiglio** sono non solo la verifica della gestione del condominio ma anche quella di supporto dell'amministratore

nell'assunzione delle decisioni nell'interesse dell'edificio, naturalmente ove rientranti nelle sue attribuzioni. Il consiglio non si qualifica solo come organo di controllo ma anche consultivo. Questa espressa previsione può essere utile soprattutto nei casi in cui le decisioni che l'amministratore deve assumere hanno risvolti delicati o complessi. Il mandatario dell'edificio può chiedere al consiglio di condividere le proprie perplessità, eventualmente raggiungendo una soluzione con questi concordata. Ci si chiede cosa succede nel caso in cui la decisione, sebbene condivisa, risulti -una volta attuata- non consona agli interessi dell'edificio: si domanda se simili fattispecie possono risultare di sgravio e/o di riduzione di responsabilità in capo all'amministratore, con eventuale concorso del consiglio di condominio.

Non sono previste riunioni del consiglio né la verbalizzazione delle decisioni da questo assunte. E' possibile che le funzioni vengano svolte anche al di fuori di una formale riunione, per esempio con scambio di fax o di posta elettronica. Ove assunte in forma verbale, si consiglia di redigere un documento riepilogativo delle opinioni espresse dai singoli e della modalità di votazione, avendo cura di sottoscriverlo, onde avere un documento utile, se del caso, ai fini probatori.

15. RAPPRESENTANZA (ART. 1131 C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 1131 - Rappresentanza

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Nell'attuazione delle deliberazioni di cui all'articolo 1120 e, in ogni caso, in materia di atti di alienazione, concessione in godimento o disposizione di beni comuni, costituzione di servitù attive e passive nonché nell'esecuzione degli atti ad esse relativi, l'amministratore rappresenta anche i condomini assenti o dissenzienti e ogni limite o condizione ai poteri di rappresentanza si considera non apposto.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 1131 - Rappresentanza

Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi.

Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto.

Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni.

Guida al condominio - Nuove disposizioni nel c.c.

I poteri di rappresentanza sono il **riflesso processuale** delle attribuzioni sussistenti in capo all'amministratore ai sensi dei nuovi artt. 1129 e 1130 c.c. in ambito sostanziale: l'amministratore ha sul piano processuale i medesimi poteri. Quando il regolamento o l'assemblea del condominio estendono i compiti oltre il dettato di queste norme, l'ampliamento dei poteri dell'amministratore è a tutto campo, compresa la sfera giudiziaria.

Poiché in ambito sostanziale le attribuzioni dell'amministratore sono state notevolmente ampliate dai nuovi artt. 1129 e 1130 c.c., anche la legittimazione processuale ha di conseguenza subito la **medesima estensione**.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Bari, 18 luglio 2006
- Cass. civ., sez. II, 21 maggio 2003, n. 7958

La norma è rimasta pressoché invariata. La giurisprudenza da sempre distingue la rappresentanza processuale attiva da quella passiva. Mentre dal **lato attivo**, pare dover distinguere i casi -a seconda dell'azione da intraprendere- in cui l'amministratore può agire in autonomia da quelli in cui necessita della previa deliberazione assembleare, dal **lato passivo** non sempre viene operata questa distinzione. E' consolidato l'orientamento sulla cui base la proposizione dell'**azione di rivendicazione o negatoria** (volta a ottenere una pronuncia che neghi la sussistenza in capo a terzi di diritti reali) necessita dell'autorizzazione dell'assemblea dell'edificio. Non così se il condominio viene citato in giudizio per le medesime domande. Le decisioni che aderiscono a questo orientamento rilevano che l'amministratore convenuto in giudizio non necessita mai dell'autorizzazione assembleare sulla base dell'indicazione normativa che l'amministratore "*Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio ...*", mentre altre sentenze parificano la legittimazione passiva a quella attiva, richiedendo per queste fattispecie la previa deliberazione del condominio.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 25 gennaio 2006, n. 1422
- Cass. civ., sez. II, 24 novembre 2005, n. 24764
- Cass. civ., sez. II, 4 maggio 2005, n. 9206
- Cass. civ., sez. II, 19 maggio 2004, n. 9463
- Cass. civ., sez. II, 21 maggio 2003, n. 7958
- Cass. civ., sez. II, 2 dicembre 1997, n. 12204
- Trib. Torino, sez. I, 19 maggio 2009
- Trib. Genova, sez. III, 1 dicembre 2005
- Trib. Ariano Irpino, 2 marzo 2004
- Trib. Brescia, sez. II, 4 settembre 2003

Il recente intervento della **Suprema Corte a Sezioni Unite del 6 agosto 2010, n. 18332**, afferma che l'amministratore, ove convenuto in giudizio, ha sempre necessità dell'autorizzazione dell'assemblea, limitando quindi la legittimazione passiva negli stessi termini di quella attiva. Il mandatario dell'edificio può stare in giudizio anche senza la previa autorizzazione se questo è reso necessario dal non incorrere in decadenze processuali, ma necessita sempre della deliberazione, anche successiva, con cui l'assemblea rende propria l'attività processualmente svolta.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass., sez. un., 6 agosto 2010, n. 18332

16. GESTIONE DI INIZIATIVA INDIVIDUALE (ART. 1134 C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 1134 - Gestione di iniziativa individuale

Il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 1134 - Spese fatte dal Condomino

Il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

Questa norma è stata oggetto di diverse formulazioni nel corso dello studio della Novella. Il testo finale è approdato alla versione che aveva già con il codice civile del 1942. Vi è tuttavia una differenza che può avere portata rilevante: mentre la norma previgente si esprimeva in termini di spesa assunta dal singolo condomino, il nuovo art. 1134 c.c. utilizza una terminologia più ampia, riferendosi alla “**gestione delle parti comuni**” - e non a un singolo atto- da cui può derivare la spesa di cui si chiede il rimborso. Se si dovesse seguire l'interpretazione letterale, si potrebbe arrivare alla conclusione che solo il compimento di più atti a favore dell'edificio si qualifica in termini di gestione: la conseguenza sarebbe che il **rimborso** non potrebbe essere domandato quando il condomino ha compiuto un solo atto, non potendo essere questo parificato a una gestione delle parti comuni.

La **gestione** implica l'esecuzione di interventi di manutenzione dei beni e servizi dell'edificio.

Il singolo condomino può essere **autorizzato** dall'assemblea o dall'amministratore a gestire parti comuni dell'edificio. L'autorizzazione consente di richiedere il rimborso delle spese affrontate per l'amministrazione dei beni condominiali. Se manca l'autorizzazione - assembleare o del mandatario dello stabile- il condomino intervenuto

nella gestione non ha diritto al rimborso delle spese se non nel caso in cui l'intervento è stato dettato dall'urgenza di provvedere.

Per **urgenza a provvedere** si intende la necessità di far fronte a una situazione di pericolo da cui consegue l'opportunità -per non dire, anche qui, la necessità- di agire nell'immediato a tutela del condominio.

Giurisprudenza di riferimento

- App. Catania, sez. II, 3 giugno 2008

Il **diritto al rimborso** è subordinato alla dimostrazione dell'urgenza nonché della necessità di effettuare la spesa senza ritardo, cioè senza poter avvertire in tempo utile l'amministratore. E' urgente la spesa la cui erogazione non può essere differita senza danno o pericolo (Trib. Bologna, sez. II, 11 marzo 2010, n. 670).

L'intento della norma è quella di evitare interferenze del singolo condomino nell'amministrazione riservata all'amministratore o all'assemblea dell'edificio, a seconda delle rispettive attribuzioni. L'**onere della prova** dell'indifferibilità della spesa incombe sul condomino che richiede il rimborso. L'urgenza designa una stretta necessità, immediata ed impellente, che non può essere differita senza danno alle cose comuni (Cass. n. 4364/2001; Trib. Trani, 22 gennaio 2008).

Questa norma è importante perché è una delle disposizioni che diversificano l'istituto del **condominio dalla comunione**. L'art. 1139 c.c. dispone che le norme in tema di comunione sono applicabili al condominio, sempreché siano compatibili con la fattispecie condominiale. Questa norma è una delle eccezioni a questo principio in quanto nella comunione trova applicazione l'art. 1110 c.c., il cui testo sancisce che può aversi il rimborso delle spese sostenute dal comunista ove si dimostri la noncuranza dell'altra parte.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., 8 gennaio 2013, n. 253
- Cass. civ., sez. II, 8 febbraio 2011, n. 3079

Prima dell'intervento delle **Sezioni Unite della Suprema Corte del 31 gennaio 2006, n. 2046**, si riteneva che l'art. 1134 c.c. non si applicasse al condominio minimo (cioè all'edificio composto da due condomini), dovendo trovare diretta attuazione l'art. 1110 c.c. in tema di comunione. La predetta Cassazione a Sezioni Unite ha ribaltato questo orientamento, osservando che *"nulla osta che nel caso delle spese anticipate da un condomino trovi applicazione l'art. 1134 c.c. Per la verità, il contemperamento di interessi dettato da questa disposizione si fonda sulla relazione di accessorietà tra beni propri e comuni, essendo la disciplina del rimborso delle spese per le cose, gli impianti ed i servizi comuni dell'edificio stabilita in funzione del carattere strumentale di queste parti rispetto al godimento dei piani o delle porzioni di piano in proprietà solitaria, avuto riguardo alla necessità che i condomini sulla gestione interferiscano il meno possibile"*.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass., sez. un., 31 gennaio 2006, n. 2046
- Cass., sez. un., 30 marzo 2001, n. 4721
- Cass., sez. II, 26 maggio 1993, n. 5914
- Cass., 6 febbraio 1978, n. 535
- Cass., 24 aprile 1975, n. 1604

17. LE ATTRIBUZIONI DELL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI (ART. 1135 C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 1135 - Attribuzioni dell'assemblea dei condomini

Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

L'assemblea può autorizzare l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 1135 - Attribuzioni dell'assemblea dei condomini

Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:

- 1) alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;
- 2) all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini;
- 3) all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo della gestione;
- 4) alle opere di manutenzione straordinaria, costituendo, se occorre, un fon-

do speciale.

L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea.

L'art. 1135 c.c. concerne le **attribuzioni dell'assemblea**; esso è rimasto pressoché invariato. Le novità concernono la specifica attribuzione dell'assemblea in termini di opere di manutenzione straordinaria e di innovazioni nonché la previsione della partecipazione del condominio a progetti territoriali in tema di vivibilità ambientale.

Si ricorda che, ai sensi del nuovo art. 66 disp. att. c.c., l'**avviso** di convocazione dell'assemblea deve essere inoltrato ai singoli condomini per raccomandata con ricevuta di ritorno, per posta elettronica certificata, via fax o tramite consegna a mano.

Brevemente, le attribuzioni che da sempre sussistono in capo all'assemblea sulla base di questa norma sono le seguenti:

- **conferma dell'amministratore** e sua eventuale retribuzione

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 7 marzo 2013, n. 5761
- Cass. civ., sez. II, 3 agosto 1966, n. 2155

La **retribuzione non è più eventuale**. A norma dell'art. 1129, comma 14, c.c., nuova formulazione, il mandato dell'amministratore è oneroso: questi, a pena di nullità della nomina, deve dichiarare analiticamente il proprio compenso, presentando una sorta di preventivo relativo alle attività che andrà a svolgere, quando accetta l'incarico.

- **approvazione del preventivo** delle spese occorrenti durante l'anno ed alla **relativa ripartizione** tra i condomini

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 4 giugno 1992, n. 6896

Ai sensi del nuovo art. 1130, nn. 1 e 10, c.c. l'amministratore deve convocare l'assemblea per **l'approvazione del rendiconto condominiale** entro centottanta giorni dalla sua redazione. La decisione di approvazione del preventivo e/o del rendiconto e del suo riparto rende liquido e esigibile il singolo debito incombente in capo ai condomini. L'omessa convocazione di questa riunione costituisce **grave irregolarità** ai sensi del nuovo art. 1129, n. 1, c.c. sulla cui base l'amministratore è passibile di revoca anche su ricorso di un solo condomino in via giudiziale. A norma del nuovo art. 1129, comma 9, salvo espressa dispensa da parte dell'assemblea, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio, il mandatario dell'edificio è tenuto ad **agire per la riscossione forzosa** delle somme dovute dai condomini, agendo se del caso con il ricorso al procedimento monitorio ex art. 63, primo comma, disp. att. c.c.

- **approvazione del rendiconto annuale** dell'amministratore e impiego del residuo attivo della gestione

Giurisprudenza di riferimento	
	<ul style="list-style-type: none">• Cass. civ., sez. II, 18 maggio 1994, n. 4831

Ai sensi del nuovo art. 1130, nn. 1 e 10, c.c. l'amministratore deve convocare l'assemblea per **l'approvazione del rendiconto condominiale** entro centottanta giorni dalla sua redazione. L'omessa convocazione di questa riunione costituisce **grave irregolarità** ai sensi del nuovo art. 1129, n. 1, c.c. sulla cui base l'amministratore è passibile di revoca anche su ricorso di un solo condomino in via giudiziale. A norma del nuovo art. 1129, comma 9, salvo espressa dispensa da parte dell'assemblea, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio, il mandatario dell'edificio è tenuto ad **agire per la riscossione forzosa** delle somme dovute dai condomini, agendo se del caso con il ricorso al procedimento monitorio ex art. 63, comma 1, disp. att. c.c. La norma in esame, per questa parte, va coordinata con il nuovo art. 1130 *bis* c.c., in tema di rendiconto annuale e dei documenti necessari per la sua redazione. Il **rendiconto condominiale** contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Ai sensi dell'art. 1129, n. 7, c.c. novellato, il pre-

supposto del rendiconto è il **registro di contabilità**, in cui sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni dal giorno in cui l'operazione è eseguita, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Nella **nota riepilogativa** che accompagna il rendiconto al fine della sua approvazione, vanno evidenziate, oltre alle liti in corso, anche le questioni pendenti, tra cui potrebbe essere ricompreso anche il residuo attivo soggetto a nuovo impiego a seguito della deliberazione dell'assemblea di approvazione del bilancio.

Il residuo attivo pare riferirsi ai fondi e alle riserve che avanzano a chiusura dell'esercizio solare. In sede di consuntivo, l'assemblea deve decidere come e a quali fini destinare il relativo importo.

Anche l'art. 70 disp. att. c.c. si esprime in termini di **fondo** che deve essere costituito a cura dell'amministratore quando vengono erogate sanzioni al condomino che infrange il regolamento dell'edificio.

Un ulteriore compito dell'assemblea è sancito dal n. 4 dell'art. 1135 c.c.: il condominio è obbligato a deliberare la **costituzione di un fondo** quando decide a riguardo di interventi di **manutenzione straordinaria** e/o in ambito di **innovazioni**. In precedenza la costituzione del fondo era solo eventuale. A seguito della novella è divenuto obbligatorio, dovendo essere di importo pari all'ammontare dei lavori. Occorre che la riunione sappia già a priori l'esatto ammontare della spesa. Il fondo deve essere costituito -nella stessa sede di questa decisione- per l'importo necessario all'esecuzione dei relativi lavori. Ci si domanda se l'eventuale sua mancata previsione invalida la decisione del condominio o ne comporti l'eventuale impugnazione ex art. 1137 c.c. Si potrebbe ritenere che, stante l'importanza della costituzione del fondo ex art. 1135 c.c., se il condominio non ha liquidità e se non riesce a reperire quanto necessario per l'esecuzione dei lavori (onde formare il menzionato fondo speciale), non può deliberare a riguardo di questi interventi. L'esecuzione dei lavori è possibile solo ove il condominio sia in grado di farvi economicamente fronte. Se così non fosse, si avrebbe incertezza in merito alla decisione degli interventi, dipendendo dalla possibilità -o impossibilità- di reperire il denaro sufficiente. Ci si domanda tuttavia se il **fondo è obbligatorio** se l'assemblea delibera di procedere agli interventi fissando un termine di inizio lavori lontano nel tempo. Poiché la presenza del fondo dovrebbe essere garantita nel momento in cui si procede a dare inizio agli interventi deliberati, si potrebbe concludere che la decisione assembleare è valida, pur essendo sottoposta a termine -o condizione, a

seconda della fattispecie concreta- della costituzione del fondo per il momento di messa in esecuzione degli interventi programmati.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Napoli, 14 luglio 1987
- Trib. Monza, sez. I, 8 giugno 2009
- Cass. civ., sez. II, 7 febbraio 2008, n. 2864
- Trib. Genova, sez. III, 25 agosto 2008

Il secondo comma dell'art. 1135 c.c. è rimasto invariato: l'amministratore non può ordinare lavori di **manutenzione straordinaria**, salvo che rivestano carattere urgente. In questo caso deve attuarli dandone comunicazione alla prima assemblea. L'elemento caratterizzante l'intervento immediato dell'amministratore è dato dall'**urgenza**: essa legittima l'azione autonoma del mandatario dell'edificio, senza richiedere una ratifica da parte dell'assemblea ma semplicemente riferendo l'accaduto alla prima riunione utile.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Monza, sez. I, 8 giugno 2009

La **sicurezza dell'edificio** è un tema di primaria importanza per la Riforma, come già osservato in ragione dell'introduzione dell'art. 1122 *ter* c.c., norma in tema di videosorveglianza dei beni comuni. Insieme alla stabilità e al decoro architettonico, costituisce il parametro di riferimento degli interventi in condominio. Si vedano al riguardo gli artt. 1120, n. 1, 1122, 1122 *bis*, 1130, n. 6, 1135, ultimo comma, c.c.

L'ultimo comma dell'art. 1135 c.c. sottolinea l'importanza della sicurezza ampliando la necessità del suo rispetto al luogo in cui sorge la struttura immobiliare. L'assemblea condominiale può autorizzare l'amministratore a **collaborare a progetti**, programmi e iniziative di miglioramento della zona in cui è ubicato lo stabile, siano esse di promozione pubblica o privata, al fine di migliorare la qualità della vita, il patrimonio edilizio esistente e la sostenibilità ambientale nonché la sicurezza della zona. La partecipazione attiva del condominio può essere re-

lativa a opere di risanamento di parti comuni degli immobili o di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, come nel caso di quartieri fatiscenti. La norma non indica con quali maggioranze deve essere assunta la relativa deliberazione. Stante il silenzio, si applicano le regole generali sancite dall'art. 1136 c.c., in tema di *quorum* costitutivi e deliberativi della prima e della seconda convocazione assembleare. L'introduzione di questa nuova attribuzione assembleare stupisce se si considera che la sicurezza e la **qualità della vita** sono parametri strettamente soggettivi, oltre a dipendere dal quartiere di riferimento. Inoltre, la mancata previsione espressa di questa attribuzione non fa venir meno la possibilità per il condominio di deliberare in merito alla partecipazione a questi progetti. L'art. 1135 c.c. non è l'unica disposizione in tema di attribuzioni dell'assemblea di condominio. Essendo l'organo supremo del condominio, la collettività dell'edificio ha poteri anche in altri ambiti. Nello specifico, sulla scorta delle norme codicistiche, essa decide sui seguenti argomenti:

- **nomina dell'amministratore** ai sensi dell'art. 1129, primo comma c.c. a seguito della novella la figura è obbligatoria se i condomini sono più di otto;

Giurisprudenza di riferimento

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Trib. Catania, sez. III, 16 gennaio 2006 |
|--|

- **revoca dell'amministratore** ai sensi dell'art. 1129 secondo comma c.c., se del caso per giusta causa. Le diverse fattispecie di **gravi irregolarità** sono puntualizzate, sebbene a titolo esemplificativo, dall'art. 1129 c.c. novellato;

Giurisprudenza di riferimento

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Giudice di pace di Avellino, 22 settembre 2005 |
|--|

- conferimento all'amministratore di **maggiori poteri** rispetto a quelli già sanciti dalle varie disposizioni del codice civile, dall'art. 1131 c.c. e dal regolamento di condominio. Come detto, le attri-

Guida al condominio - Nuove disposizioni nel c.c.

buzioni generali del mandatario dell'edificio sono sancite dagli artt. 1129 e 1130 c.c. novellati;

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Bari, sez. III, 6 luglio 2009

- **innovazioni** ai sensi dell'art. 1120 c.c. La novella ha introdotto - con la nuova versione dell'art. 1120 c.c.- le c.d. innovazioni sociali;

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 26 maggio 2006, n. 12654

- **scioglimento del condominio** ex artt. 61 e 62 disp. att. c.c. Queste norme non hanno subito modifiche a seguito della novella;

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 23 gennaio 2008, n. 1460

- **approvazione del regolamento** di condominio ex art. 1138 c.c. Il nuovo art. 1138 c.c. prevede il diritto di tenere animali domestici in condominio;

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. San Remo, 2 luglio 2001

- **perimento dell'edificio per una parte inferiore ai tre quarti** dell'intero stabile, ai sensi dell'art. 1128 c.c. Come la precedente, questa norma è rimasta invariata a seguito della novella;

Giurisprudenza di riferimento

- Cass., ord. 14 Settembre 2012, n. 15482

Guida al condominio - Nuove disposizioni nel c.c.

- **impugnazione dei provvedimenti presi dall'amministratore** a norma dell'art. 1133 c.c. Anche questa norma non ha subito interventi a seguito della novella;

Giurisprudenza di riferimento

- Cass., sez. II, 22 giugno 2011, n. 13689

- **spese sostenute dai singoli condomini per le cose comuni** ai sensi dell'art. 1134 c.c.: il precedente art. 1134 c.c. prevedeva il diritto al rimborso per le "spese" mentre la nuova versione contempla il rimborso della "**gestione delle parti comuni**"; in entrambe le versioni, l'elemento determinante è l'urgenza;

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 19 marzo 2012, n. 4330

In generale, occorre ricordare che l'assemblea condominiale ha il potere di disciplinare l'utilizzo dei beni e dei servizi comuni, di deciderne l'eventuale dismissione o trasformazione per renderli più funzionali e accessibili; può sopprimere, modificare o sostituire qualsiasi bene o servizio che riguardi il condominio. E' sufficiente la maggioranza semplice, come dettata dal nuovo art. 1136 c.c. per la prima e per la seconda convocazione, se la decisione non lede i diritti dei singoli condomini. E' necessaria la maggioranza qualificata nei termini prescritti dal quarto comma dell'art. 1136 c.c., nelle particolari ipotesi contemplate dalla medesima norma (a cui si rimanda).

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 21 febbraio 2013, n. 4337
- Cass. civ., sez. II, 21 febbraio 2013, n. 4340
- Cass. 16 gennaio 2013, n. 945

Di recente la giurisprudenza ha affermato che l'assemblea può deliberare di applicare interessi moratori. Per poter essere valida questa decisione, occorre l'unanimità del consenso.

Giurisprudenza di riferimento

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Cass. civ., sez. II, 30 aprile 2013, n. 10196 |
|---|

La conclusione del contratto di locazione di una parte comune dell'edificio è decisione che spetta all'assemblea. Per essa occorre distinguere tra la locazione con durata ultranovennale e quella di durata inferiore. Per la prima è necessario il consenso di tutti i condomini in quanto l'art. 1108 c.c. (disposizione in tema di comunione applicabile anche al condominio in virtù del richiamo operato dall'art. 1139 c.c.), dispone che *"è necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni"*. Per la locazione di minor durata, è sufficiente la deliberazione assunta con la normale maggioranza, trattandosi di atto di ordinaria amministrazione.

Giurisprudenza di riferimento

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Trib. Roma, 24 giugno 2011, n. 13705 |
|--|

18. COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA E VALIDITÀ DELLE DELIBERAZIONI (ART. 1136 C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 1136 - Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni

L'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117 quater, 1120, secondo comma, e 1122 ter, nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e 1122 bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati.

Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore.

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 1136. - Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni

L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio.

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma.

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio. L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione. Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore.

L'art. 1136 c.c. modifica i *quorum* costitutivi dell'assemblea sia in prima, sia in seconda convocazione e riduce la maggioranza necessaria per l'assunzione di una valida deliberazione nella riunione di seconda convocazione.

La costituzione della prima assemblea in precedenza era data dalla presenza di tanti condomini che rappresentavano i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio. Il nuovo primo comma dell'art. 1136 c.c. sancisce che, pur essendo sempre necessario l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del

valore dello stabile, è sufficiente che essi rappresentino la maggioranza dei partecipanti al condominio.

I **quorum deliberativi** ad essi relativi (sanciti dal secondo comma della norma in esame), non hanno subito modifiche: sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

L'**assemblea di seconda convocazione** segue -come già in precedenza- la riunione di prima convocazione che non ha potuto deliberare per mancanza di numero legale. Essa deve essere tenuta in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. La previsione di un **termine massimo** tra l'una e l'altra riunione è al fine di permettere l'assunzione delle delibere poste all'ordine del giorno nell'avviso di convocazione. Se dovesse trascorrere un lungo lasso temporale, l'argomento potrebbe perdere di attualità.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 13 novembre 2009, n. 24132

In precedenza non era sancito alcunché in merito al *quorum* costitutivo della **seconda assemblea**. Questo silenzio è stato oggetto di diverse interpretazioni. Da un lato, si affermava che si dovesse calcolare la stessa maggioranza prescritta per la costituzione della riunione in prima convocazione; dall'altro, si riteneva che l'unico *quorum* previsto dall'art. 1136 c.c. per la seconda convocazione fosse anche per la costituzione dell'assemblea, estendendo di fatto la maggioranza richiesta ai fini deliberativi anche all'ambito costitutivo.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Benevento, 22 ottobre 2008

La nuova versione dell'art. 1136 c.c. esplicita quando la seconda riunione può dirsi validamente formata: la sua **regolare costituzione** è data dalla presenza di un numero di condomini rappresentanti almeno un terzo del totale di tutti i condomini sempreché, nello stesso tempo, e-

sprimano in termini di tabelle millesimali un valore pari a un terzo del complessivo valore dello stabile.

Anche i **quorum deliberativi** della seconda riunione sono stati modificati: essi sono meno stringenti rispetto a quelli sanciti in precedenza. L'art. 1136 c.c. ante novella richiedeva che la decisione fosse assunta con un numero di voti rappresentante un terzo del condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio. Con il nuovo art. 1136 c.c., la deliberazione è valida se è approvata dalla maggioranza degli intervenuti - senza un limite minimo rispetto al numero dei partecipanti all'edificio - con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Ai sensi del quarto comma della norma in esame (che rimanda al secondo comma della medesima disposizione), parecchie sono le fattispecie in cui è richiesto che la deliberazione sia assunta **sia in prima, sia in seconda convocazione** con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. I casi sono i seguenti: la nomina e la revoca dell'amministratore, le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni del mandatario dello stabile, la ricostruzione dell'edificio, gli interventi straordinari di notevole entità, la tutela di destinazione d'uso ex art. 1117 *quater* c.c., le innovazioni c.d. "sociali", gli impianti di videosorveglianza di cui all'art. 1122 *ter* c.c., le decisioni ex art. 1135 ultimo comma c.c. in tema di miglioramento del territorio in cui è ubicato il condominio.

Poiché si tratta di alcuni temi principali del condominio, di immediata necessità o utilità per lo stabile ma anche di un certo impatto economico, per tutte le assemblee -anche di quelle in seconda convocazione- occorre il rispetto di questi *quorum*.

Più stringenti sono le maggioranze richieste per le decisioni in tema di **innovazioni** di cui al primo comma dell'art. 1120 c.c. e di modificazioni delle parti comuni che si rendono necessarie ai fini dell'**installazione di impianti non centralizzati** di ricezione radiotelevisiva e di riproduzione di energia di cui all'art. 1122 *bis* terzo comma. Queste deliberazioni devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio anche in seconda convocazione.

Come in precedenza, l'**avviso di convocazione** deve sempre pervenire a tutti i condomini e agli aventi diritto: l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente con-

vocati. Il condomino che non ha ricevuto la chiamata alla riunione può impugnare la deliberazione nei termini e con le modalità sancite dall'art. 1137 c.c. Ai sensi dell'art. 66 disp. att. c.c., l'avviso di convocazione deve essere **inoltrato** per raccomandata, posta elettronica certificata, via fax o consegnato a mano. L'onere probatorio in merito all'invio della convocazione è a totale carico dell'amministratore di condominio. A questi fini, anche se la Riforma non lo specifica, è opportuno che la raccomandata -con cui si provvede alla singola convocazione- sia con ricevuta di ritorno. Come precisato dalla Suprema Corte a sezioni unite n. 4806/2005 l'eventuale vizio di forma legittimante l'impugnazione della deliberazione attiene all'ambito dell'annullabilità e non della nullità.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 13 novembre 2009, n. 24132
- Cass. civ., sez. un., 7 marzo 2005, n. 4806
- Cass. civ., sez. III, 16 febbraio 1996, n. 1206
- Cass. civ., sez. III, 11 novembre 1992, n. 12119
- Cass. civ., sez. III, 5 novembre 1990, n. 10611
- Cass. civ., sez. III, 28 luglio 1990, n. 1630
- Trib. Salerno, sez. I, 11 maggio 2009
- Trib. Bologna, sez. III, 19 maggio 2009

Delle riunioni dell'assemblea si redige **processo verbale** da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore. Il registro di cui si fa menzione è quello sancito dall'art. 1130, n. 7, cioè il **registro dei verbali delle assemblee** dove l'amministratore deve aver cura di riportare non solo le decisioni assunte ma anche le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea (i c.d. verbali negativi) nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta. Quest'ultima verbalizzazione è importante per il condomino dissenziente che vuole impugnare il verbale ex art. 1137 c.c.

I **verbali negativi** sono utili sotto il profilo probatorio, tutte le volte in cui la legge permette al singolo di adire l'autorità giudiziaria a seguito del mancato raggiungimento della maggioranza assembleare. Così è per la mancata esecuzione delle deliberazioni dell'assemblea in applicazione dell'art. 1105 c.c. in tema di comunione; così è per il caso di mancata nomina dell'amministratore, sempre in ragione dell'art. 1105 c.c. ovvero

per la mancata approvazione del regolamento di condominio *ex art.* 1106 c.c.

Al registro delle assemblee deve essere allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Ai sensi dell'art. 1138 c.c. il regolamento è obbligatorio quando i condomini sono in numero superiore a dieci.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. Civ., sez. VI-2, ord. 5 febbraio 2013, n. 2668

Appena viene aperta l'assemblea, la prassi richiede che i partecipanti nominino il **presidente** e il **segretario** delle riunioni. Il primo verifica la regolare costituzione dell'assemblea, dirige i temi da trattare e le eventuali discussioni, fa riportare a verbale i voti espressi per ogni singolo argomento, dispone la chiusura e l'apertura delle questioni poste all'ordine del giorno. Il secondo è colui che redige il verbale dell'incontro e ne dà lettura al termine dell'assemblea. Entrambi, sia il presidente, sia il segretario, devono sottoscriverlo.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 27 giugno 1987, n. 5709
- Cass. civ., sez. II, 16 luglio 1980, n. 4615

Sebbene la giurisprudenza ritenga che sia compito istituzione dell'**amministratore presenziare** alle assemblee, non vi è alcun obbligo di partecipazione né di assunzione di specifici incarichi, quale ad esempio, il ruolo di presidente o segretario.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 12 marzo 2003, n. 3596

La presenza dell'amministratore è resa opportuna in ragione della sua diretta conoscenza dei temi da trattare e decidere in assemblea.

Il regolamento di condominio può prevedere **particolari clausole** in merito alla figura dell'amministratore relativamente alle assemblee

Guida al condominio - Nuove disposizioni nel c.c.

dell'edificio. Può ad esempio vietare che l'amministratore sia il segretario o il presidente dell'assemblea, può stabilire l'obbligo o il divieto di partecipazione, può sancire il divieto di ricevere deleghe dai condomini e così via. Se viola le clausole del regolamento, l'assemblea è passibile di annullamento *ex art. 1137 c.c.*

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Ivrea, 11 novembre 2003
- Trib. Bologna, 12 marzo 1997

Il nuovo art. 67 disp. att. c.c. sancisce il divieto per l'amministratore di ricevere deleghe anche di un solo condomino.

19. LE IMPUGNAZIONI DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA (ART. 1137 C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 1137 - Impugnazioni delle deliberazioni dell' Assemblea

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.

L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I, con l'esclusione dell'articolo 669 octies, sesto comma, del codice di procedura civile.

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 1137 - Impugnazioni delle deliberazioni dell'Assemblea

Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini.

Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino dissenziente può fare ricorso all'autorità giudiziaria, ma il ricorso non sospende l'esecuzione del provvedimento, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità stessa.

Il ricorso deve essere proposto, sotto pena di decadenza, entro trenta giorni, che decorrono dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti.

L'art. 1137 c.c., seppur riscritto dal legislatore della novella, riporta pari, pari alcuni principi già sanciti in precedenza.

Questi sono:

- le **decisioni** assunte dall'assemblea dell'edificio sono **obbligatorie** per tutti i condomini;
- le deliberazioni **contrarie alla legge o al regolamento** sono annullabili;
- l'impugnazione della deliberazione deve essere esercitata nel termine di **decadenza di trenta giorni**;
- l'impugnazione giudiziale **non comporta l'automatica sospensione** in via cautelare della deliberazione, potendo essere ordinata dall'autorità giudiziaria se viene presentata e accolta l'istanza di sospensione *ad hoc*;
- il **ricorso cautelare** di sospensione della deliberazione non vale ai fini dell'interruzione della prescrizione e della decadenza dell'azione ordinaria di annullamento della deliberazione.

L'impugnazione spetta al condomino **assente, dissenziente** e, a seguito della novella, **astenuto**.

Il condomino **assente** alla riunione viene meglio definito come soggetto legittimato all'impugnazione. In precedenza questi era menzionato solo relativamente al decorso del termine entro cui poter impugnare la decisione dell'assemblea: non era espressamente indicato come persona a cui spettasse il diritto di agire se non in ragione del termine di decadenza. L'assente deve impugnare la decisione dell'assemblea entro trenta giorni dal materiale ricevimento del verbale. Il condomino **dissenziente** invece vede come termine iniziale dell'impugnazione la data dell'assemblea, essendovi stato presente.

La novella amplia la legittimazione attiva dell'impugnazione: la possibilità di chiedere l'annullamento della decisione spetta anche a chi si è **astenuto**. L'astenuto è colui che non ha espresso alcun voto, né favorevole né contrario, rispetto al tema portato all'ordine del giorno dell'assemblea.

L'**art. 1137 c.c.** concede un **lasso temporale ulteriore** a chi non se la sente di esprimersi in sede di assemblea. L'astenuto è chi non prende la decisione in riunione, non votando né pro né contro un certo argomento. Poiché gli è permessa l'impugnazione, ove nel termine di trenta giorni decidesse di dissentire, può presentare la domanda giudiziale di annullamento del deliberato, al pari del condomino assente o dissenziente. Il termine di decadenza è entro trenta giorni dalla riunione, in ragione della sua partecipazione alla stessa. L'astenuto viene parificato a tutti gli effetti al dissenziente: il lasso temporale è il medesimo di quello previ-

sto per chi ha dissentito subito. Sul piano sostanziale chi vota contro la decisione e chi non esprime alcun voto vengono posti sullo stesso piano. Dal verbale deve risultare la mancata partecipazione alla decisione.

La stesura dell'art. 1137 c.c. approvata dal Senato prevedeva che l'**autorità giudiziaria** dovesse essere adita con atto di citazione. Questa espressa modalità processuale era un recepimento della decisione della Suprema Corte, sez. un., n. 8491/2011.

Giurisprudenza di riferimento
<ul style="list-style-type: none">• Cass. civ., sez. un., 14 aprile 2011, n. 8491

Il testo finale dell'art. 1137 c.c. non contempla più questo **atto processuale**, rendendo quindi indifferente l'impugnazione per mezzo di citazione o di ricorso.

Come in precedenza, l'**istanza di sospensione** della deliberazione può essere presentata unitamente all'atto introduttivo del giudizio -con cui viene impugnata la decisione- o in via autonoma, precedente o successiva alla domanda giudiziale di merito. Il procedimento che fa seguito all'istanza di sospensione segue, per espresso disposto legislativo, l'*iter* processuale dei procedimenti cautelari, caratterizzati dall'urgenza di provvedere, ex artt. 669 *bis* e segg. Cpc., da cui viene escluso l'art. 669 -*octies* sesto comma c.p.c. L'istanza di sospensione non è soggetta al termine di decadenza di trenta giorni, come è invece l'azione ordinaria. E' chiaro che, se si presenta la richiesta di sospensione, essa è dettata dall'urgenza di provvedere. Se il procedimento di sospensione viene giudizialmente promosso **prima della causa di merito**, l'istanza non vale quale primo atto del giudizio ordinario, in quanto non interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione a fini decadenziali. L'interruzione si ha solo a seguito dell'inizio del giudizio di merito. Se invece viene proposta **nel corso del giudizio** di impugnazione, essa sarà presentata al medesimo giudice che conosce della causa del merito. Ove infine l'atto introduttivo della causa di merito contempla anche l'istanza di sospensione, il giudice valuta prima la richiesta sospensiva, fissando eventualmente un'udienza *ad hoc*, e fornendo disposizioni per la prosecuzione del merito, quale la fissazione della prima udienza effettiva ex art. 168 *bis* c.p.c.

Guida al condominio - Nuove disposizioni nel c.c.

A seconda dell'atto che viene utilizzato ai fini dell'**instaurazione della causa ordinaria**, si hanno conseguenze diverse sotto il profilo processuale. Se si tratta di **citazione**, il contraddittorio si instaura quando essa è notificata all'amministratore di condominio: la sua notifica deve avvenire entro trenta giorni dalla riunione, per i dissenzienti e gli astenuti, e entro trenta giorni dalla ricezione del verbale, per gli assenti. Il condominio è convenuto in causa nella persona del suo mandatario, in ragione della mancanza della personalità giuridica in capo all'edificio. Se la causa viene introdotta con **ricorso**, a rigore il contraddittorio si attuerebbe solo a seguito della notifica, ad onere del condomino ricorrente, del ricorso unitamente al decreto del Tribunale di fissazione della prima udienza. Per evitare disparità di trattamento, anche in considerazione del breve termine di decadenza sancito dall'art. 1137 c.c., la giurisprudenza ritiene che entro il termine di trenta giorni sia sufficiente il deposito del ricorso in Cancelleria.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Bologna, sez. III, 19 maggio 2009

Sia la citazione, sia il ricorso devono essere notificati presso il **domicilio dell'amministratore**, luogo di amministrazione dell'edificio.

Si ricorda che il **verbale dell'assemblea** deve essere inviato a tutti i condomini a cura dell'amministratore. Trattandosi di disposizione di chiusura del procedimento collegiale su cui è imperniata la normativa in tema di assemblea condominiale, seguendo l'insegnamento della **Suprema Corte a Sezioni Unite n. 4806/2005**, anche il mancato invio del verbale può costituire causa di annullamento della decisione del condominio, non potendo permettere a chi non ha partecipato alla riunione di impugnarlo ex art. 1137 c.c.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. un., 7 marzo 2005, n. 4806
- Cass. civ., sez. II, 1° aprile 2008, n. 8449
- Cass. civ., sez. III, 16 febbraio 1996, n. 1206
- Cass. civ., sez. III, 11 novembre 1992, n. 12119

- Cass. civ., sez. III, 5 novembre 1990, n. 10611
- Cass. civ., sez. III, 28 luglio 1990, n. 1630
- Trib. Salerno, sez. I, 11 maggio 2009

A fianco dell'azione di annullamento sancita dall'art. 1137 c.c., sussiste l'azione per ottenere la **nullità della deliberazione**. Per essa valgono i principi generali in tema di contratto, compresa l'imprescrittibilità dell'azione, salvo la prescrizione delle azioni ad essa conseguenti (ad es., per l'azione di ripetizione di indebitato o di risarcimento dei danni). Sono affette da nullità le deliberazioni prive degli elementi essenziali, contrarie a norme imperative di legge, con contenuto illecito o impossibile, che incidono sulla proprietà esclusiva dei condomini, senza legittimazione dal regolamento contrattuale o infine che non rientrano nei poteri dell'assemblea. La domanda di nullità non è soggetta al termine di decadenza di cui all'art. 1137 c.c. La sentenza conclusiva del giudizio ha efficacia dichiarativa, valendo *ex tunc*, sin dal momento in cui è stata assunta la deliberazione dichiarata nulla. L'indicazione che l'impugnazione ex art. 1137 c.c. può essere esercitata in ragione della violazione della legge o del regolamento del condominio crea il corretto confine tra le due azioni: le invalidità concernenti il procedimento comportano la possibilità di impugnare la deliberazione sotto il profilo della sua annullabilità.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 13 febbraio 2013, n. 3586
- Cass. civ., sez. II, 27 luglio 2007, n. 16641

Per quanto concerne la deliberazione attinente all'approvazione delle spese del condominio ed alla loro ripartizione, l'eventuale errore del deliberato in ordine all'apposizione delle somme dovute integra chiaramente una causa di annullabilità e non di nullità della delibera. La posizione di debito-credito del condomino, se non viene fatta valere al momento dell'approvazione del bilancio consuntivo, non può essere motivo di sospensione del pagamento delle quote.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass, sez. II, 30 maggio 2013, n. 13627

Da ultimo si afferma che in tema di riparto spese, sono nulle le delibere con le quali, a maggioranza, sono fissati o cambiati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità rispetto a quanto stabilito dall'art. 1123 e segg. c.c. o dal regolamento di condominio di natura contrattuale, essendo per esse essenziale l'unanimità dei consensi. Sono invece, annullabili e quindi impugnabili ai sensi dell'art. 1137 c.c. le delibere con cui l'assemblea condominiale determina concretamente la ripartizione delle spese stesse in maniera diversa rispetto ai criteri stabiliti dall'art. 1123 c.c.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 14 giugno 2013, n. 15042
- Cass. Civ., sez. II, 20 giugno 2013, n. 15523

20. IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO (ART. 1138 C.C.)

ARTICOLO VIGENTE

Art. 1138 - Regolamento di condominio

Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'articolo 1136 ed allegato al registro indicato dal numero 7) dell'articolo 1130. Esso può essere impugnato a norma dell'articolo 1107.

Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.

Le norme del regolamento non possono vietare ai condomini di possedere o detenere animali domestici.

VERSIONE PRECEDENTE

Art. 1138 - Regolamento di condominio

Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

Ciascun condomino può prendere l'iniziativa per la formazione del regolamento di condominio o per la revisione di quello esistente.

Il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 e trascritto nel registro indicato dall'ultimo comma dell'art. 1129. Esso può essere impugnato a norma dell'art. 1107.

Le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.

La novella ha in parte riscritto l'art. 1138 c.c. La nuova norma prevede che il singolo condomino può prendere l'iniziativa per la redazione e/o revisione del regolamento di condominio, modifica le maggioranze richieste ai fini della sua approvazione, sancisce l'obbligo della sua allegazione al registro dei verbali delle assemblee, dispone le modalità di impugnativa nonché prevede la libertà di possedere animali domestici in condominio.

Come in precedenza, il regolamento

- è **obbligatorio** se i condomini sono più di dieci;
- concerne le **norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese**, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del **decoro dell'edificio** e quelle relative all'**amministrazione**.
- può essere **promosso** anche da un solo condomino, che prende l'iniziativa per la sua formazione o per la sua revisione.

A seguito della novella, per assumere validamente il proprio regolamento, l'assemblea dell'edificio deve **approvarne** il testo con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti alla riunione ed almeno la metà del valore dell'edificio. Questo vale per ogni tipologia di assemblea, sia essa di prima o seconda convocazione. Poiché il regolamento deve essere condiviso il più possibile dai condomini, occorre questa maggioranza anche nella seconda riunione. Il richiamo al secondo comma dell'art. 1136 c.c. è integrale, per entrambe le assemblee.

L'art. 1138 c.c. non rimanda ai *quorum* costitutivi delle assemblee prescritti dall'art. 1136 c.c. Come si è visto analizzando questa norma, essi variano a seconda che si tratti della prima o della seconda riunione. Per la costituzione dell'assemblea in prima convocazione, il nuovo primo comma dell'art. 1136 c.c. sancisce che, pur essendo sempre necessario l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio, è sufficiente che essi rappresentino la maggioranza dei partecipanti al condominio. Per la **costituzione dell'assemblea** in se-

conda convocazione occorre la presenza di un numero di condomini rappresentanti almeno un terzo del totale di tutti i condomini sempreché; nello stesso tempo, esprimano in termini di tabelle millesimali un valore pari a un terzo del complesso valore dello stabile. È chiaro che nella seconda riunione occorre una presenza maggiore rispetto a quella sancita dall'art. 1136 c.c. se si vuole approvare il regolamento.

Ai sensi dell'art. 1130 nuovo n. 7 c.c., l'amministratore deve verbalizzare la **mancata costituzione** delle riunioni. Nel registro delle assemblee deve riportare che non è stato raggiunto il numero legale prescritto per la costituzione dell'incontro condominiale. La verbalizzazione negativa assume importanza fondamentale per il caso di mancata approvazione del regolamento di condominio. Se l'assemblea di condominio non raggiunge la maggioranza prescritta per la sua valida formazione, il singolo condomino è legittimato a domandare l'**adozione giudiziale del regolamento**. Lo stesso dicasi per la mancata deliberazione di approvazione del regolamento, non avendo raggiunto nello specifico il *quorum* deliberativo, nonostante la valida costituzione della riunione. Si applicano le norme in tema di comunione, nello specifico gli artt. 1105 e 1106 c.c. che sanciscono la facoltà del singolo condomino di adire il tribunale onde sopperire all'inerzia dell'assemblea.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 1° febbraio 1993, n. 1218
- Cass. civ., sez. II, 22 maggio 1999, n. 5014

Come osservato in merito all'art. 1130, n. 7, c.c., il regolamento deve essere **allegato al registro dei verbali di assemblee** del condominio. Ciò è importante per permettere la sua consultazione da parte dei condomini ogni volta che lo ritengono opportuno o necessario.

L'**impugnazione del regolamento** è possibile nei termini di impugnazione del regolamento della comunione ex art. 1107 c.c., stante l'espresso richiamo a questa norma.

L'azione può essere promossa entro trenta giorni dalla tenutasi riunione, per i dissenzienti, e dal momento della comunicazione della deliberazione per gli assenti. Diversamente dall'impugnazione delle deliberazioni ex art. 1137 c.c., non è contemplato il soggetto astenuto.

Guida al condominio - Nuove disposizioni nel c.c.

Il rimando all'art. 1107 c.c. è importante per il contenuto del secondo comma di questa norma, sulla cui base *“decorso il termine indicato dal comma precedente -cioè i trenta giorni per l'impugnazione della deliberazione di approvazione del regolamento sia per i dissenzienti, sia per gli assenti all'assemblea- senza che il regolamento sia stato impugnato, questo ha effetto anche per gli eredi e gli aventi causa dai singoli partecipanti”*. Ciò significa che il regolamento è **opponibile ai terzi aventi causa** dai condomini. Anche se l'acquisto di un alloggio in condominio - sia esso per compravendita, sia esso per successione *mortis causa*- non fa proprio il regolamento dell'edificio, il regolamento deve essere rispettato, in ogni sua parte, anche dai successori -acquirenti dell'alloggio. Nonostante il dettato normativo dell'art. 1107 c.c., che le limitazioni dei diritti reali dei singoli partecipanti alla comunione hanno efficacia nei confronti degli aventi causa solo se **trascritte** o se **riportate nell'atto di derivazione** del diritto reale, quale ad esempio nell'atto di acquisto della quota ideale della comunione.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. 25 ottobre 1988, n. 5776
- Cass. 13 settembre 1991, n. 9591
- Cass. 14 aprile 1983, n. 2610
- Cass. 4 marzo 1983, n. 1634
- Cass. 27 luglio 2006, n. 17094
- Cass. 3 aprile 1970, n. 882
- Cass. 14 dicembre 1992, n. 13179

Dall'art. 1107 c.c. sopra analizzato discende che, una volta che non è più soggetto a impugnazione, il regolamento diviene **obbligatorio** anche per tutti i condomini, compreso chi non ha votato a favore della sua approvazione.

La giurisprudenza è solita distinguere il **regolamento contrattuale da quello assembleare**. Mentre il primo è un contratto plurisoggettivo, dato dall'incontro della volontà di tutti i condomini, il secondo viene deciso a maggioranza dall'assemblea dell'edificio sulla base del disposto dell'art. 1138 c.c., in esame, con le maggioranze sopra specificate. Il regolamento contrattuale ha come presupposto il consenso unanime di tutti i soggetti interessati: può nascere con la sua approvazione

all'unanimità in sede assembleare, o con la sua redazione da parte del proprietario costruttore dell'immobile che decide di dividere l'edificio in vari appartamenti. In questo secondo caso, gli acquirenti delle singole unità immobiliari accettano il regolamento quando concludono il rispettivo atto di compravendita. Un tempo la distinzione veniva valutata in relazione alla modalità di redazione del regolamento, ora correttamente la giurisprudenza pone l'accento sul contenuto delle clausole e sulle conseguenti modalità di approvazione, all'unanimità o a maggioranza.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 24 gennaio 2013, n. 1748
- Cass., sez. un., 30 dicembre 1999, n. 943

La **distinzione della natura del regolamento** assume fondamentale rilevanza in merito alle singole clausole. Le clausole assembleari possono disciplinare solo il godimento dei beni e servizi comuni e il loro uso, non potendo derogare alle disposizioni del codice civile sia in generale, sia nello specifico, in tema di ripartizione delle spese come sancito dagli artt. 1123 e segg. c.c. Non così nel caso di clausola contrattuale, dove il presupposto è l'assenso della collettività: l'unanimità permette di sancire particolari previsioni in deroga alle norme codicistiche in tema di regolamento assembleare. Può disporre una distribuzione di spesa diversa da quella sancita dal codice civile, sia in termini generali, sia per singolo bene o servizio comune. Essendo all'unanimità, può sancire la costituzioni di servitù a carico e a favore di singole unità immobiliari, di parti condominiali, particolari diritti di uso dei beni e servizi comuni e così via.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 14 dicembre 2007, n. 26468
- Cass. civ., sez. II, 18 settembre 2009, n. 20237
- Cass. civ., sez. II, 10 febbraio 2009, n. 3245
- Trib. Modena, sez. I, 15 settembre 2004

Di recente è intervenuta la **Suprema Corte, sez. un., n. 18477/2010** in tema di approvazione delle tabelle millesimali a semplice maggioran-

za, in ragione della confusione che si poteva creare a causa della loro allegazione a un regolamento contrattuale piuttosto che assembleare.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass., sez. un., 9 agosto 2010, n. 18477

La parte motiva di questa decisione così rileva: "... l'affermazione che la necessità della unanimità dei consensi dipenderebbe dal fatto che la deliberazione di approvazione delle tabelle millesimali costituirebbe un negozio di accertamento del diritto di proprietà sulle singole unità immobiliari e sulle parti comuni è in contrasto con quanto ad altri fini sostenuto nella giurisprudenza di questa S.C. e cioè che la tabella millesimale serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore tra i diritti dei vari condomini, senza incidere in alcun modo su tali diritti (sentenze 25 gennaio 1990, n. 431; 20 gennaio 1977, n. 298; 3 gennaio 1977, n. 1; nel senso che non è richiesta la forma scritta per la rappresentanza di un condomino nell'assemblea nel caso in cui questa abbia per oggetto la approvazione delle tabelle millesimali, in quanto tale approvazione, quale atto di mera natura valutativa del patrimonio ai limitati effetti della distruzione del carico delle spese condominiali, nonché della misura del diritto di partecipazione alla formazione della volontà assembleare del condominio, non è idonea a incidere sulla consistenza dei diritti reali a ciascuno spettanti, cfr. sent. 28 giugno 1979, n. 3634) ...".

Come già sancito dall'art. 1138 c.c. prima della Riforma, sia per il regolamento assembleare, sia per quello contrattuale sono **norme inderogabili** gli art. 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137. Nello specifico si tratta dell'obbligatorietà della partecipazione alle spese comuni ex art. 1118, secondo comma, c.c.: il condomino non può, rinunciando al proprio diritto, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione, salvo le deroghe menzionate dai successivi commi della stessa disposizione. Ai sensi del comma 3 dell'art. 1118 c.c., nuova formulazione, "Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali." mentre il nuovo quarto comma dispone che "Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centra-

lizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma".

L'**art. 1119 c.c. è inviolabile** in ragione del divieto di divisione anche solo di una parte dei beni in condominio, salvo il rispetto delle condizioni prescritte dalla stessa norma. A seguito della novella, essa dispone che "Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che le stesse siano state sottratte all'uso comune per effetto di una deliberazione ai sensi dell'articolo 1117 *ter* se la divisione può avvenire in parti corrispondenti ai diritti di ciascuno, rispettando la destinazione e senza pregiudicare il valore delle unità immobiliari. Si applicano le disposizioni degli articoli 1111 e seguenti con il consenso di tutti i partecipanti al condomini".

Il regolamento di condominio non può andare contro il **divieto di eseguire innovazioni** che non sono permesse ad alcun condomino: sono vietate le innovazioni che rendono talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino. Poiché ai sensi dell'art. 1117 *ter* c.c. sono vietate le **modificazioni delle destinazioni d'uso** che possono recare pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico, questi divieti sussistono anche per le innovazioni.

L'art. 1129 c.c. sancisce l'**obbligatorietà assoluta della nomina dell'amministratore**. Quando i condomini sono più di otto, l'assemblea deve nominare un amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini. La norma in esame è inderogabile per la parte in cui prevede quest'obbligo. La restante parte della disposizione può costituire oggetto di diversa volontà del condominio. Si ricorda che l'amministratore dura in carica un anno e può essere **revocato in ogni tempo** dall'assemblea. Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nei vari casi prescritti dall'art. 1129 c.c. come fattispecie di gravi irregolarità. Le casistiche evidenziate dalla norma sono solo a titolo esemplificativo e non tassativi. La nuova formulazione dell'art. 1129 c.c. prevede, tra l'altro, parecchi **nuovi istituti**: l'accettazione della carica, il passaggio di consegne; il rilascio della polizza di assicurazione, ove richiesta dall'assemblea. Sancisce diverse attribuzioni che vanno ad aggiungersi a

quelle indicate dall'art. 1130 c.c.; come accennato, prevede particolari casi, non esaustivi, di gravi irregolarità che possono comportare la revoca del mandato sia assembleare, sia in sede giudiziale.

L'art. 1131 c.c. è norma inderogabile per quanto attiene ai **poteri di rappresentanza** dell'amministratore: nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o di assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi. Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferisce allo stesso oggetto. Poiché in ambito sostanziale le attribuzioni dell'amministratore sono state notevolmente ampliate dai nuovi artt. 1129 e 1130 c.c., anche la legittimazione processuale ha di conseguenza subito la medesima estensione. Si ricorda che il recente intervento della **Suprema Corte a Sezioni Unite del 6 agosto 2010, n. 18332** richiede che l'amministratore convenuto in giudizio sia munito dell'autorizzazione dell'assemblea, limitando quindi la legittimazione passiva negli stessi termini di quella attiva. L'eventuale successiva autorizzazione va a ratificare l'operato del mandatario ai fini processuali.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass., sez. un., 6 agosto 2010, n. 18332

L'art. 1132 c.c., norma rimasta invariata, concede in modo inderogabile il diritto a ciascun condomino di manifestare il proprio **dissenso alle liti**. Se l'assemblea delibera di promuovere una lite o di resistere ad una domanda giudiziale, il condomino che non è d'accordo può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. Il dissenso deve essere notificato all'amministratore entro trenta giorni da quello in cui ha avuto notizia della deliberazione. Manifestata correttamente la sua volontà di dissociarsi, il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che ha dovuto pagare alla parte vittoriosa. Il medesimo è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non è stato possibile ripetere dalla parte soccombente se ha tratto vantaggio dall'esito della lite favorevole al condominio, il medesimo ne ha tratto vantaggio. Se la lite è tra il condominio e un condomino (ad **esempio**, il condomino afferma di aver subito un danno nella sua pro-

prietà individuale a causa di parti comuni dell'edificio), il singolo riveste la duplice qualifica di condomino e di terzo leso dal condominio. Se il giudizio gli riconosce il danno, si ha come implicito il suo dissenso alla lite, con la conseguenza che il condomino non deve concorrere al pagamento delle spese di lite. Per quanto riguarda il risarcimento del danno subito, egli è invece tenuto a partecipare -in quanto condomino- alla sua quota parte: la quantificazione del danno viene distribuita in capo a tutti i condomini, condomino leso compreso.

Giurisprudenza di riferimento

- Trib. Civitavecchia, 26 novembre 2007

L'art. 1136 c.c., di cui la novella ha modificato sia i **quorum costitutivi sia quelli deliberativi**, è inderogabile per le modalità di convocazione dell'assemblea e per la parte concernente la sua costituzione e la validità delle deliberazioni. Le maggioranze sono diverse a seconda delle sedi in cui la decisione deve essere assunta (assemblea di prima convocazione e di seconda convocazione) e in ragione dei temi da deliberare, come puntualmente prescritto dal medesimo art. 1136 c.c. Occorre ricordare che questa norma è in tema di convocazione e di deliberazioni in generale. Per ogni argomento che l'assemblea è chiamata a decidere, occorre analizzare anche le norme sostanziali di riferimento in quanto spesso sanciscono maggioranze diverse rispetto a quelle prescritte in generale dall'art. 1136 c.c.

L'**art. 1137 c.c. è inderogabile** per la natura obbligatoria delle deliberazioni assembleari: esse non possono essere oggetto di rinuncia, essendo vincolanti per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio il condomino dissenziente, assente o astenuto può fare ricorso all'autorità giudiziaria. La novella ha aggiunto la figura del condomino astenuto tra i soggetti legittimati all'impugnazione.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 28 settembre 1994, n. 7894

La norma si chiude con il riconoscimento legislativo della **clausola in tema di animali**. La sua previsione ha impegnato a lungo i nostri giudici: il divieto di tenere animali sancito dal regolamento veniva qualificato in termini di clausola di natura contrattuale. L'attuale formulazione dell'art. 1138 c.c. è in termini di diritto di possedere animali domestici in condominio.

Giurisprudenza di riferimento

- Cass. civ., sez. II, 4 dicembre 1993, n. 12028
- Trib. Salerno, 22 marzo 2004

Diversamente da quanto osservato dalla giurisprudenza prima della Riforma, il nuovo testo dell'art. 1138 c.c. prevede la liceità e legittimità per i condomini di avere con sé animali da compagnia. Il riferimento è principalmente ai cani, gatti e uccelli, dovendo essere animali domestici. Ci si domanda se questa disposizione sia da interpretare retroattivamente, con la conseguente nullità della clausola regolamentare che vieta questa compagnia. Si propende per la soluzione affermativa, stante il contenuto autentico della disposizione.