

# GESTIRE IMMOBILI



## GUARDANDO AVANTI



LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

ANACI

## INDICE DEL 15.03.2022

### IL FONDO /

**Il D.M. 140 del 2022**

**di Avv. Paolo Alvigini - Direttore Centro Studi Anaci Veneto**

### IL SUPERCONDOMINIO /

**L'amministratore**

**di Avv. Maurizio Voi**

### LENTE D'INGRANDIMENTO /1

**Usi esclusivi in condominio dopo la sentenza Corte di Cassazione, Sezioni Unite, n. 28972/2020: tabula rasa ?**

**di Avv. Alvise Cecchinato**

### LENTE D'INGRANDIMENTO /2

**Al banco di prova le Sezioni Unite sugli usi esclusivi: prime applicazioni del principio di diritto**

**di Avv. Monica Marcon**

### AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA

**Amministratore e pagamento del premio assicurativo: quando il professionista è responsabile della mancata copertura assicurativa**

**di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino**



**GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI**  
**LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO**

#### Comitato di Redazione

Avv. Paolo Alvigini - Avv. Andrea Andrich - Guido Bartolucci - Avv. Alvise Cecchinato

Dott. Andrea Garbo - Avv. Monica Marcon - Avv. Pierfrancesco Moino - Avv. Maurizio Voi

**Responsabile Avv. Maurizio Voi**



## Il fondo

# Il D.M. 140 del 2022

di [Avv. Paolo Alvigini](#) - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

È tempo di avviare gli incontri utili all'ottenimento della certificazione prevista dal D.M. 140/2014.

Per l'anno 2022 il Centro Studi Anaci Veneto, d'intesa con la Dirigenza Regionale di Anaci, ha ritenuto di allargare le tematiche da proporre ricoprendo quelle opportunità di intervento dell'amministratore immobiliare in settori che sono e possono essere collaterali e complementari a quelle della mera amministrazione condominiale.

Troverete quindi conversazioni dedicate alla gestione di complessi industriali, alla gestione di patrimoni degli Enti Pubblici, all'appalto di servizi ed alla illustrazione di figure professionali quale il property manager ed il facility manager.

A ciò si aggiungano le considerazioni che verranno sviluppate sul concetto di condominio come centro di interessi diffusi e circa le comunità energetiche.

Contemporaneamente appositi spazi vengono dedicate agli aspetti assicurativi che involgono sia la figura dell'amministratore condominiale quale professionista, sia il condominio.

Le recenti e tutt'ora attuali vicende legate alle agevolazioni fiscali concesse in materia edilizia e che tante preoccupazioni ed incertezze hanno destato e destano hanno suggerito di prevedere un approfondimento su quelle criticità che più si sono rivelate evidenti; si parte così dal considerare il ruolo del condominio quale parte del contratto, quindi la responsabilità dell'amministratore, con peculiare attenzione al contratto d'appalto ed alle implicazioni di natura fiscale e tributaria, quindi le deliberazioni assembleari che vengono di volta in volta adottate.

A completare le materie proposte non poteva mancare un richiamo alla deontologia professionale la cui rilevanza viene sempre più evidente con l'allargamento delle incombenze affidate all'amministratore condominiale e la loro crescente complessità; deontologia messa alla prova proprio, da ultimo, dalle vicende bonus fiscali.

Uno spazio è stato, infine, concesso ad un approfondimento sulla gestione delle risorse umane e quindi al confronto con il cliente dell'amministratore condominiale.

Come può ben intendersi da queste brevi note, si va dalla trattazione di temi specifici a quella di tematiche di più ampio respiro, in un'ottica di crescita professionale dell'amministratore di Anaci Veneto.

Ora la palla passa a tutti i partecipanti alle giornate di aggiornamento che interesseranno le Province Venete che, non solo con la loro presenza, ma anche con il loro contributo critico potranno rendere i corsi ancor più fecondi.

Aggiornarsi non forma solo un obbligo imposto dalla legge, ma costituisce soprattutto una grande opportunità di progresso professionale che non va trascurata od anche solo sminuita.

Si tratta di porsi nella condizione di fornire ai propri clienti il miglior servizio, assicurando loro una prestazione all'altezza e, contemporaneamente, di evitare errori od incertezze che potrebbero essere forieri di responsabilità.

E poi, più si conosce, più si è preparati e più si è forti.

Come recita il motto dell'Università di Pisa: *“Chi sa sa e chi non sa su danno”*.



## **Il supercondominio**

# **L'amministratore**

**di Avv. Maurizio Voi**

Nell'intervento precedente (GIGA n.16, febbraio 2022, da ora anche nel sito ANACI Veneto, [www.anaciveneto.it](http://www.anaciveneto.it)) si era annotato come per l'art.67 3° co. dacc – primo capoverso: “*Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio.*”

L'amministratore è quindi nominato dall'assemblea dei rappresentanti dei singoli condominii ed è l'unico soggetto dotato di rappresentanza verso i terzi e autonoma legittimazione attiva in ordine ad ogni controversia inerente i beni e servizi comuni al supercondominio.

Per le ultime pronunce della giurisprudenza si deve così escludere una legittimazione diretta degli altri amministratori (“rappresentanza reciproca” o “legittimazione sostitutiva”) (cass. 21/40857 e CdA Torino 20/953).

Con la dottrina prevalente, nell'interpretazione del disposto dell'art. 67 dacc c.c. (R. Amagliani, *Brevi note in tema di amministratore del supercondominio*, in *Giust. civ.*, 2016; R. Triola, *Il Supercondominio in Il nuovo condominio*, II<sup>^</sup> ed. Giappichelli, 2017), è da intendersi che la nomina dell'amministratore è obbligatoria quando i proprietari facenti parte del supercondominio sono “*complessivamente più di sessanta*” dovendoli considerare appunto, nel loro generale complesso e non con riferimento ai singoli edifici componenti o meno il supercondominio.

Cioè il complesso di più edifici non deve essere obbligatoriamente formato da condomini, ma può ben essere formato anche da uno o più condominii e edifici unifamiliari, l'importante è che la somma dei proprietari dia più di sessanta.

Per il richiamo dell'art. 1117bis c.c. anche in questo ambito deve applicarsi, in via analogica, l'art. 1129 I<sup>o</sup> co. c.c. che fa riferimento ai condominii; gli eventuali proprietari di unità immobiliari singole ed autonome devono qui essere considerati come *condomini del supercondominio*.

L'amministratore del supercondominio è nominato dall'assemblea dei rappresentanti dei singoli condominii

L'art. 67 IV<sup>o</sup> co. dacc dispone però che ogni limite o potere di rappresentanza eventualmente conferito al rappresentante del singolo condominio che si presenta in assemblea per la nomina dell'amministratore “*si considera non apposto*”.

Quindi è illegittima, eventualmente, una delibera preventiva dell'assemblea di un condominio che indichi al rappresentante il nome dell'amministratore da votare; il rappresentante è così svincolato dal “potere di rappresentanza” ex art. 1387 c.c., perché quel potere non gli è conferito espressamente che anzi lo esclude.

Infatti per il codice civile il “*potere di rappresentanza* (art. 1387 c.c.) è conferito dalla legge ovvero dall'interessato”.

Se l'assemblea del singolo condominio deliberasse comunque una procura al rappresentante indicando il nome dell'amministratore da votare, ci si potrebbe trovare di fronte ad una delibera invalida poiché ex art. 1137 I° co. c.c. la delibera sarebbe in violazione della legge.

Indagheremo prossimamente se tale delibera debba ritenersi nulla o annullabile, o addirittura inconferente perché ciò avrebbe ripercussioni non indifferenti sull'assemblea ordinaria del supercondominio se adottata, in caso di annullabilità, 30 giorni dopo la comunicazione ai condomini non presenti all'assemblea del loro condominio.

Ma già possiamo evidenziare un dato non indifferente e cioè che se l'assemblea del supercondominio si svolge prima del trascorrere dei 30 giorni dell'assemblea già tenuta nel singolo condominio che ha conferito la procura per la nomina espressa di un amministratore, i rappresentanti si troveranno nell'impossibilità di procedere oltre nel caso in cui il voto del soggetto a cui è stata conferita l'esplicita procura sia determinante.

E' da ritenere che il Presidente dell'assemblea dei rappresentanti non possa accogliere e quindi legittimare l'espressione di un voto di cui si ha conoscenza di una volontà imposta, ma considerata, inesistente (?) ex lege.

Il comma V° dell'art.67 dacc dispone inoltre che: *"All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea"*.

Vi è quindi un divieto testuale di rappresentanza generale dell'amministratore del singolo condominio in seno al supercondominio (nello stesso senso anche R. Amagiani, *Brevi note in tema di amministratore del supercondominio, cit.*) ma, a mio avviso, poiché la disposizione regola l'organo decisionale e gestorio del supercondominio, vale anche per l'inverso, cioè l'amministratore del supercondominio non può avere deleghe per partecipare all'assemblea dei singoli condominii.

E approfondendo appare che non può nominarsi come amministratore del supercondominio uno degli amministratori dei singoli condominii anche se, in ipotesi la nomina è votata dai rappresentanti.

Infatti, come a breve vedremo, si evidenzierebbe subito un conflitto d'interessi potenziale sia nell'amministrazione delle parti e servizi comuni anche con riferimento agli atti conservativi, sia nella gestione puramente amministrativa del complesso.

I poteri gestori dell'amministratore del supercondominio (*le attribuzioni*) sono mutuati dall'art. 1130 c.c. ivi compresa la tenuta dei registri dell'anagrafica dei condomini perché in

caso di manutenzioni straordinarie, che sono escluse dalla competenza dell'assemblea dei rappresentanti, dovranno essere convocati tutti i condomini.

Tra le attribuzioni principali dell'amministratore del supercondominio vi è quella 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”* (art.1130 I° co n.3) c.c.

Ora se nella costruzione del legislatore il supercondominio è ente sovraordinato rispetto ai singoli condominii che lo compongono (si rimanda a: *Sul supercondominio in generale* (1), in *GIGA* n.15 gennaio 2022), dove i singoli edifici in condominio ex art. 1117 c.c. ivi sono rappresentati, l'eventuale azione per il recupero degli oneri condominiali andrà rivolta verso il singolo condominio rappresentato dal suo amministratore e non pro quota di supercondominio nei confronti del condomino moroso.

E qui si evidenzia subito il possibile conflitto d'interessi se la figura dell'amministratore del supercondominio e del singolo coincidessero.

L'amministratore del supercondominio, per la gestione ordinaria, non ha nessun rapporto con il singolo condomino ma solo con il condominio; l'argomentazione è anche data dal fatto che sono i “rappresentanti” che approvano per il loro edificio: *“la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii”* (art.67 IV° co. dacc).

Così in analogia con l'art.63 dacc, solo in questo caso, l'eventuale ingiunzione andrà rivolta verso il singolo condominio.

Non è quindi semplice la gestione del supercondominio da parte dell'amministratore incaricato poiché presuppone una profonda conoscenza delle dinamiche di gestione del singolo condominio che poi si dilatano con interessanti riflessi giuridici, economici e fiscali all'interno dell'ente sovraordinato.

Anche i rapporti e la comunicazione con i “rappresentanti” non è da sottovalutare, specialmente nei grandi complessi perché questi nella costruzione “pasticciata” del comma 4° dell'art.67 dacc sembrerebbero autonomi rispetto ai comproprietari del loro condominio, nel senso apparente di una formazione della volontà di gestione del supercondominio disgiunta dalla volontà espressa a maggioranza dell'assemblea del condominio di cui appartengono.

Altro importante aspetto che si approfondirà nei prossimi contributi.



## **Lente d'ingrandimento /1**

# **Usi esclusivi in condominio dopo la sentenza Corte di Cassazione, Sezioni Unite, n. 28972/2020: *tabula rasa* ?**

**di Avv. Alvise Cecchinato**

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

*Tabula rasa* è una espressione che deriva dallo strumento che gli antichi Romani usavano per la scrittura, ossia delle tavolette ricoperte di cera, che incidevano con un pennino ma potevano essere riutilizzate: indica infatti quando, raschiato lo strato superficiale, i precedenti segni risultavano eliminati, e quindi vi si poteva scrivere di nuovo.

E' avvenuto lo stesso per gli usi esclusivi in condominio, dopo la sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite 17.12.20 n. 28972, nel senso che li ha senz'altro cancellati ?

Questa decisione è intervenuta proprio per risolvere un contrasto giurisprudenziale, in esercizio della funzione anche nomofilattica del giudice di legittimità (la Corte di Cassazione nel nostro ordinamento ha infatti anche il compito di "garantire l'esatta osservanza e l'uniforme interpretazione della legge, l'unità del diritto oggettivo nazionale"<sup>1</sup>).

Ha quindi valenza oltre il caso specifico oggetto del contendere, perchè i giudici di merito sono tenuti ad attenersi, nel decidere casi similari, a quanto in essa stabilito.

Si trattava effettivamente di una questione di diritto di particolare importanza.

Non ci risultano statistiche, ma probabilmente nella maggior parte delle entità condominiali, e certamente in un numero enorme di esse, parti comuni figurano assegnate in uso esclusivo a determinati condomini, in aggiunta alla proprietà esclusiva dell'unità: si pensi ad esempio ai posti auto nel cortile o nel seminterrato, o al fronte antistante le unità commerciali al piano terra, o ai giardini esclusivi delle villette a schiera o plurifamiliari.

Questa prassi è talmente risalente nel tempo che è persino difficile ricostruirne origine e motivazioni.

I costruttori probabilmente avevano l'idea che mantenere la proprietà comune a tutti, pur svuotata dalle facoltà di godimento nelle parti riservate ad usi esclusivi, garantisse meglio gli interessi collettivi, e proteggesse di più da iniziative individuali; peraltro vendere in piena proprietà, oltre all'unità, il posto auto, o la porzione di scoperto, implicava maggiori costi tecnici, per frazionamenti e accatastamenti.

Per dare forma giuridica a queste volontà contrattuali i Notai un tempo scartavano il richiamo all'istituto della servitù (perchè giurisprudenza risalente, peraltro ora superata, non la ammetteva in ambito condominiale, ritenendo che, in applicazione del principio generale *nemo res sua servit*, presupponesse necessariamente proprietà distinte tra fondo dominante, nella fattispecie l'unità esclusiva, e fondo servente, nella fattispecie la parte comune, e quindi in comproprietà per quota millesimale anche del titolare dell'unità in questione<sup>2</sup>).

E tenuto forse conto che, nelle previsioni del Codice Civile, il regolamento di condominio

1 art. 65 della legge sull'ordinamento giudiziario (R.D. 30 gennaio 1941 n. 12)

2 per completezza si rileva, quanto alla ammissibilità dell'istituto della servitù in ambito condominiale, che se da un lato la giurisprudenza che la escludeva, è superata, essendosi consolidata giurisprudenza che l'ammette, tuttavia proprio Corte di Cassazione a Sezioni Unite 17.12.20 n. 28972 ha escluso che l'istituto possa essere utilizzato in via interpretativa, e anche novativa, per le finalità alla base dell'uso esclusivo di cui stiamo trattando (vedasi motivazione, al punto 5.3)

ha come contenuto proprio, oltre alle norme "circa la ripartizione delle spese", "per la tutela del decoro dell'edificio" e "relative all'amministrazione", appunto le norme "circa l'uso delle cose comuni" (art. 1138), negli atti costitutivi di condominio e nei regolamenti ad essi allegati, si diffuse in modo che potremmo dire oggigiorno virale, per decenni sino alla pronuncia in oggetto, la terminologia appunto dell'"uso" esclusivo su parti comuni: intendendosi costituire, all'evidenza, un diritto di natura reale, naturalmente perpetuo e trasferibile, analogamente alla piena proprietà delle singole unità compravendute.

Sennonchè chiunque si prenda la briga di consultare il Codice Civile trova puntualmente disciplinati, tra i diritti reali c.d. minori, non solo le servitù prediali (artt. 1027-1099), l'usufrutto (artt. 978-1020), la superficie (artt. 952-956), l'enfiteusi (artt. 957-977), ma anche l'abitazione e ... l'uso (artt. 1021-1026).

L'uso del codice civile, però (come detto: artt. 1021-1026), altro non è che una variante dell'usufrutto, con limiti di contenuto (per l'art. 1021 chi ha il diritto d'uso di una cosa può servirsi di essa e, se è fruttifera, può raccogliere i frutti, ma solo per quanto occorre ai bisogni suoi e della sua famiglia) e, soprattutto, di durata (per l'art. 979 c.c. non può eccedere la vita e se costituito a favore di una persona giuridica non può durare più di trent'anni), in più, non ammette cessioni, né locazioni (essendo espressamente vietate dall'art. 1024 c.c.).

Si era quindi affermata l'opinione che l'uso esclusivo in ambito condominiale non potesse coincidere con tale uso di cui al Codice Civile, perchè altrimenti avrebbe dovuto soggiacere alle limitazioni sopra accennate; con gli effetti che ben si possono immaginare (si pensi alla successione ereditaria, ma anche a qualunque trasferimento per contratto dell'unità).

E fosse una forma particolare di diritto reale d'uso, con una disciplina praticamente a sè.

Un orientamento giurisprudenziale, per molto tempo anche prevalente, riconosceva un tanto; altra lo negava, per la ragione che, nel nostro ordinamento giuridico, i diritti reali c.d. minori possono essere solo quelli previsti dalla legge, e dalla stessa disciplinati (in primis dal Codice Civile, *ut supra*).

Di qui il contrasto, e quindi la sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite 17.12.20 n. 28972 che lo ha risolto, in modo per i più davvero inaspettato (posto che dà ragione, alla fine, all'orientamento giurisprudenziale che era minoritario).

La pronuncia citata è molto approfondita ed interessante sul piano teorico (chi volesse leggerla per intero la trova in internet, anche [qui](#)); sul piano pratico, cerchiamo di sintetizzare contenuto e portata.

## Il principio di diritto

Essa ha affermato questo principio di diritto, vincolante: “*La pattuizione aente ad oggetto la creazione del c.d. “diritto reale di uso esclusivo” su una porzione di cortile condominiale, costituente come tale parte comune dell’edificio, mirando alla creazione di una figura atipica di diritto reale limitato, tale da incidere, privandolo di concreto contenuto, sul nucleo essenziale del diritto dei condomini di uso paritario della cosa comune, sancito dall’art. 1102 c.c., è preclusa dal principio, insito nel sistema codicistico, del numerus clausus dei diritti reali e della tipicità di essi*”.

### Le sue conseguenze: tre possibili opzioni interpretative

La sentenza precisa anzitutto che ciò vale allo stato attuale delle norme vigenti, “*restando ovviamente riservata al legislatore la facoltà di dar vita a nuove figure*”: può quindi darsi che intervengano modifiche normative (anche se non sembrano probabili, almeno nell’immediato).

La sentenza precisa poi che, se da un lato è “*esclusa la validità della costituzione di un diritto reale di uso esclusivo di una parte comune dell’edificio, in ambito condominiale*”, dall’altro “*sorge il problema della sorte del titolo negoziale che, invece, tale costituzione abbia contemplato*”: nel senso che non vuol dire, automaticamente, che non sussista alcun diritto al riguardo.

Secondo la Corte:

A) “*occorre anzitutto approfonditamente verificare, nel rispetto dei criteri di ermeneutica applicabili, se le parti, al momento della costituzione del condominio, abbiano effettivamente inteso limitarsi alla attribuzione dell’uso esclusivo, riservando la proprietà all’alienante, e non abbiano invece voluto trasferire la proprietà*” (viene proprio richiamato l’art. 1362 c.c., sulla interpretazione dei contratti, per cui “*si deve indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti e non limitarsi al senso letterale delle parole*” e “*per determinare la comune intenzione delle parti, si deve valutare il loro comportamento complessivo anche posteriore alla conclusione del contratto*”);

B) diversamente, la pattuizione potrebbe essere “*ricondotta*” (applicando l’art. 1419 I° c.c.<sup>3</sup>) al “**diritto reale d’uso di cui all’art. 1021 c.c.**” (con conseguenze però molto limitanti, in particolare sulla durata e anche per la trasferibilità, soprattutto per il fatto che, come già sopra ricordato, e giova ribadire: anzitutto, per l’art. 979 c.c., non può eccedere la vita e se,

<sup>3</sup> l’art. 1419 I° c.c., rubricato “*Nullità parziale*”, stabilisce che “*La nullità parziale di un contratto o la nullità di singole clausole importa la nullità dell’intero contratto, se risulta che i contraenti non lo avrebbero concluso senza quella parte del suo contenuto che è colpita dalla nullità*”

costituito a favore di una persona giuridica, non può durare più di trent'anni; poi, per l'art. 1024 c.c., non si può cedere o dare in locazione);

C) ancora, la pattuizione potrebbe essere anche “*convertita*” (applicando l'art. 1424 c.c.<sup>4</sup>) in “**concessione di un uso esclusivo e perpetuo (perpetuo inter partes, ovviamente) di natura obbligatoria**” (con conseguenze però parimenti limitanti, sempre sulla durata e soprattutto per la opponibilità: basti considerare l'accenno all’”*ovviamente*” “*inter partes*”).

Quindi, a rigore, la pronuncia citata, pur sconvolgendo, innegabilmente, assetti che parevano consolidati, non si può dire che abbia fatto *tabula rasa* degli usi esclusivi.

Chiaro essendo, d'altra parte, che, delle opzioni interpretative, solo quella sopra esaminata sub A), ossia l'attribuzione in piena “**proprietà**” (seppur con implicite limitazioni alle facoltà di godere e disporre), è idonea a mantenere gli assetti che si davano per scontati.

Non solo l'opzione interpretativa sopra esaminata sub B), ossia l'attribuzione del “**diritto reale d'uso di cui all'art. 1021 c.c.**”, ma anche quella ulteriore, sopra esaminata sub C), ossia l'attribuzione di un “**diritto d'uso di natura obbligatoria**”, quindi personale anzichè reale, anche perpetuo ma solo inter partes, limita drasticamente la durata e la trasferibilità.

Al momento le applicazioni di questo principio nella giurisprudenza di merito sono poche, e alquanto sbrigative (vedasi ad esempio Corte d'Appello di Milano 9.7.21 n. 2190 che – pur riferendosi ad una ipotesi un po' particolare<sup>5</sup>, non ha neppure preso in considerazione l'ipotesi di interpretare la pattuizione quale attribuzione della proprietà, ed ha accolto la domanda del Condominio di accertamento della insussistenza di un diritto all'uso esclusivo con la duplice argomentazione che, da un lato, “*anche ove si potesse ricondurre alla figura del diritto reale d'uso di cui all'art. 1021 c.c.*” “*dovrebbe comunque escludersi la cedibilità a terzi del diritto medesimo*”; e dall'altro che “*qualora potessero ritenersi sussistenti i presupposti per la conversione dell'accordo contrattuale (nullo) volto alla costituzione (trasferimento) del diritto reale di uso esclusivo in contratto avente ad oggetto la concessione di un uso esclusivo di natura obbligatoria*” “*sarebbe inopponibile al Condominio*” “*attesa la regola generale secondo la quale il contratto non produce effetto rispetto ai terzi che nei casi previsti dalla legge*”).

Ma è ancora presto per fare un bilancio.

4 l'art. 1424 c.c., rubricato “*Conversione del contratto nullo*”, stabilisce che “*Il contratto nullo può produrre gli effetti di un contratto diverso, del quale contenga i requisiti di sostanza e di forma, qualora, avuto riguardo allo scopo perseguito dalle parti, debba ritenersi che esse lo avrebbero voluto se avessero conosciuto la nullità*”

5 risultava concesso l'uso esclusivo non di una porzione di scoperto, come nella casistica più frequente, ma di una porzione di facciata, che veniva utilizzata per scopi pubblicitari



## **Lente d'ingrandimento /2**

Al banco di prova le Sezioni Unite sugli usi esclusivi: prime applicazioni del principio di diritto

**di [Avv. Monica Marcon](#)**

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

La Corte di Cassazione si pronuncia a Sezioni Unite, tra gli altri casi, quando il primo presidente ravvisa nel ricorso introduttivo una questione di diritto già decisa in senso difforme dalle sezioni semplici, oppure allorché esso solleva una questione di massima di

particolare importanza<sup>1</sup>.

La questione relativa alla natura giuridica degli usi esclusivi, diffusissimi in ambito condominiale, aveva originato, nel tempo, un contrasto interpretativo tra le sezioni semplici. A dirimerlo era stato chiamato, dunque, il Collegio allargato che avrebbe dovuto risolvere quella contrapposizione, affermando un principio di diritto al quale la giurisprudenza si potesse definitivamente conformare.

Così solitamente avviene, ma non nel caso della sentenza n. 28972 del 17 dicembre 2020, la quale, se possibile, ha ulteriormente complicato la già controversa questione: ora è pacifica solo l'impossibilità di riconoscere il carattere della realtà all'uso esclusivo. Tuttavia, non sono stati forniti all'interprete lumi per consentire un diverso ed esatto inquadramento giuridico del diritto in esame, soprattutto quando esso sia già esistente.

La prolissa motivazione della sentenza, infatti, non risponde al quesito che tutti ci poniamo: quale sorte avranno i moltissimi usi esclusivi contenuti negli atti negoziali sino ad ora stipulati?

Al contrario di quanto enunciato dalle Sezioni Unite, gli usi esclusivi conosciuti nelle consolidate prassi erano connotati dalle caratteristiche del diritto reale, ritenendosi generalmente perpetui, trasmissibili, trascrivibili.

L'invito della Corte ad interpretare l'effettiva volontà delle parti, *“nel rispetto dei criteri di ermeneutica applicabili”* è preceduto, a chiare lettere, dall'affermazione per la quale deve escludersi *“la validità della costituzione di un diritto reale di uso esclusivo di una parte comune dell'edificio, in ambito condominiale...”*.

Poche sono ancora le pronunce che si sono occupate di usi esclusivi dopo la pubblicazione dell'importante sentenza della Cassazione.

La prima sinora edita sembra essere quella del **Tribunale di Roma**<sup>2</sup> del febbraio 2021. Veniva impugnata per nullità una delibera che aveva assegnato in uso esclusivo a ciascuno degli undici proprietari del condominio un posto auto 'di misura standard'. Ogni condòmino, quindi, aveva a disposizione uno specifico posto auto, ma gli attori pretendevano la turnazione degli spazi destinati a parcheggio. Ebbene, il Tribunale

---

1 Art. 374 c.p.c. : La Corte pronuncia a sezioni unite nei casi previsti nel n. 1) dell'articolo 360 e nell'articolo 362. Tuttavia, tranne che nei casi di impugnazione delle decisioni del Consiglio di Stato e della Corte dei conti, il ricorso può essere assegnato alle sezioni semplici, se sulla questione di giurisdizione proposta si sono già pronunciate le sezioni unite. 2. Inoltre il primo presidente può disporre che la Corte pronunci a sezioni unite sui ricorsi che presentano una questione di diritto già decisa in senso difforme dalle sezioni semplici, e su quelli che presentano una questione di massima di particolare importanza. 3. Se la sezione semplice ritiene di non condividere il principio di diritto enunciato dalle sezioni unite, rimesta a queste ultime, con ordinanza motivata, la decisione del ricorso. 4. In tutti gli altri casi la Corte pronuncia a sezione semplice.

2 Trib. Roma, sentenza n. 1752 del 1/2/2021

rigettava la domanda condividendo l'asserto difensivo del condominio, “che poggia su pronunce della Cassazione, che qui si richiamano, secondo le quali la delibera che adibisce l'area cortilizia a parcheggio non attribuisce il possesso esclusivo della medesima o del posto auto assegnato”.

A leggere la scarna motivazione, che tra l'altro nemmeno opera un espresso richiamo alla decisione delle Sezioni Unite, verrebbe da pensare che il Giudice ne misconoscesse l'esistenza e si riferisse a quello degli orientamenti contrastanti che è stato poi sposato dalla Suprema Corte.

Un'espressa menzione della pronuncia in esame si rinviene, invece, nella sentenza del **Tribunale di Aosta**<sup>3</sup>. Una condoina impugnava per nullità alcune delibere che approvavano lavori che interessavano un muretto delimitante un'area scoperta assegnatale in uso esclusivo composta da giardino, marciapiede e posto auto. Poiché detti lavori avrebbero alterato la consistenza del muretto, la condoina si riteneva lesa nel proprio diritto di uso esclusivo. La delibera impugnata veniva sostituita da una successiva, di talché il Giudice doveva prendere atto della cessazione della materia del contendere, ma si trovava costretto a valutare la fondatezza dell'iniziativa giudiziaria ai fini della determinazione della soccombenza virtuale. Ebbene, nella sentenza si legge il seguente passaggio: “...l'atto di compravendita dell'immobile di proprietà attorea specifica che la signora F. è titolare di diritto di uso esclusivo su un giardino e su un posto auto, indicati nel dettaglio, come da planimetria allegata all'atto di compravendita. Si tratta pertanto di mero diritto di uso esclusivo di un bene di proprietà comune tra tutti i condonini e non del trasferimento di un diritto reale su tali giardino e posto auto, stante il numerus clausus dei diritti reali e la loro tipicità”. Segue, poi, il richiamo alla sentenza delle Sezioni Unite. Come si può notare, nemmeno questa pronunzia affronta il tema della natura giuridica dell'uso esclusivo, limitandosi ad escludere, in conformità al *dictum* delle Sezioni Unite, che si possa considerare un diritto reale.

Tra le prime applicazioni giurisprudenziali del principio espresso dalle Sezioni Unite ha avuto un discreto risalto mediatico la sentenza della **Corte d'Appello di Milano**<sup>4</sup>. Un condominio aveva agito nei confronti una società condoina per ottenere la condanna di quest'ultima alla rimozione definitiva da due facciate dell'edificio condominiale di pannelli pubblicitari da essa apposti. Il Giudice di prime cure aveva ritenuto ben possibile che, in sede costitutiva del condominio, le parti avessero convenuto l'uso esclusivo di una parte comune in favore di uno o più condonini ed aveva perciò confermato che tale diritto si

3 Trib. Aosta, sentenza n. 118 del 20/4/2021

4 Corte d'Appello di Milano, sentenza n.2190 del 9/7/2021

potesse trasmettere, al pari degli ordinari poteri dominicali sulle parti comuni, anche ai successivi aventi causa, non essendo tale uso in alcun modo riconducibile, se non per assonanza terminologica, al diritto reale di cui all'art. 1021 c.c. Sulla scorta di siffatte argomentazioni, nel primo grado di giudizio il condominio veniva dichiarato soccombente con la sentenza del dal Tribunale di Milano n. 9208 dell'11.10.2019. Nella pendenza del giudizio di gravame, intervenivano le Sezioni Unite. Alla Corte d'Appello di Milano non restava che prendere atto del principio enunciato dal giudice della nomofilachia e, ribaltando la decisione del giudice di primo grado, dichiarava l'**«insussistenza del diritto di uso esclusivo dei frontespizi Est ed Ovest»**, di proprietà comune ex art. 1117 c.c., dell'edificio condominiale, e conseguentemente condannava la società che se ne riteneva beneficiaria, alla rimozione delle strutture appostevi per il loro sfruttamento a fini pubblicitari.

Un semplicismo inaccettabile, dato che l'insussistenza non è una categoria giuridica, mentre le clausole che attribuivano al singolo condono il preso diritto esistevano, avevano forma scritta ed addirittura avevano goduto del regime della pubblicità immobiliare. Lo sforzo minimo che s'imponeva ai Giudicanti era quello di individuare il tipo di patologia che affliggeva la clausola negoziale.

La motivazione della Corte, invece, si limitava a svolgere considerazioni piuttosto banali e a proporre ipotesi interpretative senza spingersi a formulare un effettivo giudizio sulla fattispecie sottoposta al suo esame: in primo luogo la Corte dichiara che le facciate dello stabile condominiale rientrano, ai sensi art. 1117, n. 1, c.c. tra le parti comuni che, in quanto necessarie all'uso comune, si presumono (se non risulta il contrario dal titolo) di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio; prosegue la parte motiva della sentenza dichiarando che gli originari unici proprietari dello stabile avevano inteso riservare a sé non la proprietà, ma soltanto il diritto di uso esclusivo; il ragionamento motivo passa in rassegna varie ipotesi: se si fosse trattato di un diritto reale d'uso ai sensi dell'art. 1021 c.c., bisognava escludere la sua cedibilità a terzi ex art. 1024 c.c.; se il negozio con cui si riservava l'uso esclusivo fosse stato ritenuto nullo, bisognava indagare sulla sussistenza (nel caso esclusa) dei presupposti per la sua conversione ex art. 1424 c.c.; da ultimo, se il contratto avesse avuto ad oggetto la concessione di un uso esclusivo di natura obbligatoria, bisognava dichiararlo improduttivo di effetti verso i terzi, attesa la regola generale di cui all'art. 1372, 2º comma, c.c. In conclusione, il preso diritto di uso esclusivo era ritenuto "insussistente".

Altrettanto deludente per gli operatori è un'altra sentenza, sempre del **Tribunale di**

**Milano**<sup>5</sup> che ha ritenuto ‘defatigante’ (sic!) in termini decisori andare ad interpretare il testo contrattuale come attributivo di un diritto personale oppure un diritto reale d’uso ex art. 1021 e 1024 c.c.

Parafrasando la Cassazione, il Tribunale meneghino ribadisce che “*occorre anzitutto approfonditamente verificare, nel rispetto dei criteri di ermeneutica applicabili, se le parti, al momento della Costituzione del condominio, abbiano effettivamente inteso limitarsi alla attribuzione dell'uso esclusivo, riservando la proprietà all' alienante, e non abbiano invece voluto trasferire la proprietà.*”

*In primis*, secondo il Tribunale, occorre attingere al senso letterale delle parole, ex art. 1362 c.c.: la locuzione ‘diritto di uso esclusivo’ depone senz’altro contro l’interpretazione dell’atto come diretto al trasferimento della proprietà. La motivazione, poi, prosegue ammettendo che il dato letterale non è mai, da solo, decisivo dato che il processo interpretativo deve considerare tutti gli ulteriori elementi, testuali ed extratestuali, indicati dal legislatore. Anche quando le espressioni appaiano di per sé non bisognose di approfondimenti interpretativi, bisogna metterle in relazione alle altre contenute nello stesso negozio e valutarle in relazione al comportamento complessivo delle parti.

Nello specifico, era contestato il diritto di uso esclusivo di una porzione di terrazzo di copertura dello stabile condominiale (diritto questo, peraltro codificato ex art. 1126 c.c.).

Al fine, questa sentenza nega all’attore il diritto di uso esclusivo con una motivazione che non invoca l’applicazione del principio di diritto affermato dalle Sezioni Unite, ma evidenzia un difetto di continuità di titoli, a partire dall’acquisto originario, dai quali indurre la titolarità dell’asserito diritto d’uso esclusivo.

Nella motivazione, tuttavia, si accenna alla scarsa rilevanza della previsione di usi esclusivi contenuta nel regolamento condominiale ed alla non decisività di una ricerca storica a ritroso.

Sarà certamente interessante osservare in futuro come possano bilanciarsi, nel caso specifico del lastrico solare, la mancanza di realtà dell’uso esclusivo affermato dalla Suprema Corte con la pertinenzialità del lastrico solare rispetto all’unità immobiliare sottostante che ad esso sia collegata.

Di sicuro la Corte di Cassazione, con la pronuncia che ci occupa, ha destabilizzato un assetto che si era oramai consolidato nel mondo immobiliare e gli sviluppi sono – allo stato – imponderabili.

---

5 Tribunale di Milano, sentenza n. 6938 del 10/08/2021



**Aggiornamenti di giurisprudenza**  
**di [Avv. Andrea Andrich](#) e [Avv. Pierfrancesco Moino](#)**

**Amministratore e pagamento del premio assicurativo: quando il professionista è responsabile della mancata copertura assicurativa**

La decisione in commento (in sé non particolarmente complessa) considera una situazione, purtroppo, abbastanza ricorrente: quella della carenza della liquidità di cassa e della necessità di effettuare delle spese indifferibili e urgenti. La questione si presenta di particolare rilevanza soprattutto dopo che la novella ha codificato la regola della “separatezza” del patrimonio del condominio e della obbligatoria utilizzazione del conto corrente condominiale.

Per altro verso, la giurisprudenza della Cassazione Penale ha assunto un atteggiamento particolarmente rigorista, escludendo qualsiasi forma di promiscuità gestionale e

ritenendo la sussistenza del delitto di appropriazione indebita (art. 646 c.p.) non solo nel caso – ovvio – di distrazione della somma, ma anche quando la provvista del condominio è stata fatta transitare in un conto corrente diverso da quello intestato al medesimo condominio (i casi normalmente considerati riguardano l'impiego di un solo “mega-conto”, poi utilizzato dall'amministratore per il pagamento di spese afferenti a diversi condomini) ovvero anche quando l'amministratore realizza una sorta di “navetta”, utilizzando (pur con il proposito di reintegrare il prelevamento) la disponibilità di cassa di un condominio per far fronte alle necessità di un altro. Si tratta, beninteso, di prassi assolutamente deprecabili, da non praticare nel modo più assoluto.

Ma resta il problema di come far fronte a spese assolutamente indilazionabili nel caso in cui (anche per colpa dei condòmini, non particolarmente solleciti – o, addirittura, morosi – nel far fronte al pagamento dei contributi) la cassa non sia sufficiente. Talvolta l'amministratore, particolarmente scrupoloso (soprattutto se si tratta di piccole somme), provvede personalmente, in questo caso ponendosi il non semplice problema della documentazione fiscale di una tale operazione, a fronte della possibilità di poter poi esigere il rimborso della somma. Si può sinteticamente dire che è essenziale la regolarità (soprattutto sotto il profilo della documentabilità) dell'apporto, che deve esattamente risultare in contabilità (per consentire il collegamento tra apporto e spesa di riferimento) e la specifica indicazione della movimentazione in rendiconto: solo così l'amministratore potrà pretendere il rimborso della somma.

Afferma la Cassazione (Cass. civ., sez. VI, 17 gennaio 2019, n. 1186):

- Costituendo il rendiconto la principale fonte di prova di ogni rapporto mandato, ad esso deve farsi essenzialmente capo per accertare quanto l'amministratore abbia incassato e debba perciò restituire alla cessazione dell'incarico, dovendosi intendere l'obbligo di rendiconto comunque legittimamente adempiuto quando il mandatario abbia fornito la relativa prova attraverso i necessari documenti giustificativi non soltanto delle somme incassate e dell'entità e causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi di fatto funzionali all'individuazione e al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire (anche in relazione ai fini da perseguire e ai risultati raggiunti) se il suo operato si sia adeguato, o meno, a criteri di buona amministrazione (cfr. Cass., sez. I, 23 aprile 1998, n. 4203; Cass., sez. III, 14 novembre 2012, n. 19991);
- Se il rendiconto viene approvato, all'operato dell'amministratore il singolo condomino non può più rivolgere censure, potendo soltanto impugnare la deliberazione nei casi e secondo i modi fissati dall'art. 1137 c.c., ma non per ragioni di merito. Per di più, l'approvazione assembrare dell'operato dell'amministratore e la mancata impugnativa

delle relative deliberazioni precludono l'azione di responsabilità dello stesso per le attività di gestione dei beni e dei servizi condominiali (cfr. Cass. civ., sez. II, 4 marzo 2011, n. 5254; Cass. civ., sez. II, 20 aprile 1994, n. 3747).

- Con specifico riguardo, poi, alla spesa afferente al pagamento del premio assicurativo, secondo Cass. civ., sez. II, 12 ottobre 2021, n. 27719, non poteva essere condivisa la dogianza del condomino ricorrente che riteneva essere la scelta della compagnia assicurativa cui affidare la copertura del fabbricato condominiale rientrante tra le prerogative esclusive dell'assemblea. Oppongono, al proposito, gli ermellini: “*A differenza di quanto previsto dall'art. 1134 c.c. – che consente il rimborso al condomino delle spese sostenute senza autorizzazione soltanto in caso di urgenza – l'art. 1135 c.c. non contiene analogo divieto di rimborso delle spese non urgenti sostenute dall'amministratore nell'interesse comune; ne consegue che l'assemblea di condominio può ratificare le spese ordinarie e straordinarie effettuate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, anche se prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza, purché non voluttuarie o gravose, e, di conseguenza, approvarle, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva di delibera di esecuzione*”. L'unico limite, pena nullità della delibera, è che non si tratti di spese prive di qualsiasi inerenza alla gestione condominiale

\* \* \*

Operata questa sintetica premessa (che meriterebbe ben più ampia e articolata esposizione), esaminiamo la rilevante fattispecie considerata da **Cass. civ., sez. III, 5 febbraio 2021, n. 2831**, con riferimento alla responsabilità risarcitoria dell'amministratore (nel caso subentrante), per mancato pagamento del premio assicurativo (nel caso incendio) causato dalla mancanza di fondi in cassa.

La sentenza si segnala perché consente di individuare una sorta di linea-guida che l'amministratore è tenuto a seguire per andare esente da responsabilità.

Il caso: la Corte di Appello ha ritenuto il nuovo amministratore (da poco subentrato al cessato) responsabile del mancato pagamento da parte della società di assicurazione dell'indennizzo assicurativo in favore dell'attore, all'esito dell'incendio verificatosi nell'appartamento di sua proprietà, per mancato tempestivo pagamento del premio relativo al contratto di assicurazione stipulato dal Condominio.

Il danneggiato, vittorioso solo per quanto riguarda la questione dell' *an*, proponeva ricorso per cassazione unicamente per quel che concerneva la determinazione del *quantum* del risarcimento, che la Corte, in parte, accoglie (n.d.r.: si precisa che la sentenza è assai articolata e di particolare interesse per quel che concerne la definizione dei criteri di

definizione del risarcimento, che, tuttavia, non hanno diretta incidenza con la problematica in esame).

Per quel che qui interessa, è opportuno premettere che è stato accertato in sede di merito che:

- all'esito di incendio sviluppatosi nello stabile condominiale è rimasto in particolare danneggiato l'appartamento di proprietà del condomino ricorrente, il quale ha “*chiesto alla compagnia di assicurazione con la quale il Condominio aveva in essere una Polizza Globale Fabbricati, il pagamento dell'indennizzo per i danni subiti*”;
- “*il perito dell'assicurazione, aveva stimato i danni al fabbricato nell'importo complessivo di Euro 74.500,00 e concordato con il danneggiato, con atto di accertamento conservativo, il pagamento di un indennizzo per complessivi Euro 65.000,00*”;
- “*la compagnia di assicurazione, successivamente, avendo rilevato che il premio assicurativo, scaduto il 14.3.2007, era stato corrisposto solo in data 12.6.2007, aveva rifiutato il pagamento per mancata copertura assicurativa*”;
- il danneggiato proponeva domanda nei confronti dell'amministratore (in carica all'epoca), chiedendo accertarsi la sua responsabilità *ex art. 2043 c.c.* “*per non aver provveduto al tempestivo pagamento del premio assicurativo*” e la conseguente condanna al risarcimento dei danni lamentati in conseguenza del “*suo comportamento omissivo*” e, in particolare, dei “*danni subiti dall'appartamento*” e “*per il mancato godimento dello stesso*”, oltre al “*risarcimento del danno morale e biologico*”.

Il giudice di primo grado rigettava la domanda, argomentando dal rilievo che il convenuto “*quale amministratore e, quindi, mandatario, non poteva ritenersi responsabile del mancato pagamento del premio assicurativo, in quanto i condòmini mandatari non gli avevano fornito le risorse necessarie per poter provvedere al pagamento - non essendovi in cassa fondi sufficienti - e i considerata la stretta contiguità temporale fra la materiale presa in consegna della gestione condominiale e la data di scadenza del rateo*”.

Assai interessante la statuizione del giudice di appello, che riformava la sentenza sul punto, osservando che:

- il convenuto ha assunto l'incarico di amministratore del Condominio in data 13.2.2007 (quando l'assicurazione era ancora operante: 14.03.2007);
- solo in data 6.3.2007 (quando ancora l'assicurazione era ancora operante) ha ricevuto in consegna dall'amministratore uscente la documentazione e la giacenza di cassa (a mezzo assegno);

- in cassa non vi era il denaro sufficiente per effettuare il pagamento del premio assicurativo;
- non vi era il tempo necessario per procurarsi il denaro entro la data di scadenza del 14.3.2007.

Questi rilievi, tuttavia, non sono dirimenti, dice la Corte di Appello (con decisione sul punto condivisa dalla Cassazione, che ha riformato solo sui criteri adottati per la determinazione dell'entità del risarcimento accordato non condividendo i criteri adottati dal primo giudice per definire il quantum del ristoro), nel senso che (e in questo senso si può parlare di linee-guida, sostanzialmente coincidenti con quelle che la giurisprudenza penale ha individuato per escludere la responsabilità da "custodia"):

- non è in dubbio che fosse compito nuovo amministratore, al fine di eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia, **adoperarsi presso i condòmini per ottenere, nel più breve tempo possibile – anche eventualmente a rata già scaduta – il denaro necessario per il pagamento;**
- **ciò al fine** non tanto, data la ristrettezza dei tempi, di rendere direttamente operante la copertura, bensì **di ridurre il periodo di inoperatività della polizza nel più breve lasco possibile**, essendo notorio che la polizza assicurativa si riattiva al momento del pagamento del premio, anche se effettuato in ritardo, fino alla scadenza successiva;
- per consolidata giurisprudenza (dice la Corte) "*l'adempimento del mandato esige e ricomprende non solo il diligente compimento, da parte del mandatario, degli atti per i quali il mandato stesso è stato conferito, ma anche degli atti preparatori e strumentali, nonché di quelli ulteriori che, dei primi, costituiscano il necessario completamento, e comporta, altresì il dovere di informare tempestivamente il mandante della eventuale mancanza o inidoneità dei documenti concorrenti all'esatto espletamento dell'incarico*".

Quindi:

1. era onere dell'amministratore subentrato, ai sensi dell'art. 1708 c.c., **informare tempestivamente i condòmini della situazione determinatasi;**
2. **richiedere ai medesimi di effettuare, nel più breve tempo possibile, un'integrazione dei pagamenti** per poter far fronte alle spese di ordinaria";
3. dimostrare, per andare esente da responsabilità, di "**aver fatto tutto il possibile (informazione condòmini, fissazione assemblea condominiale, recupero somme presso i morosi) per procurarsi il denaro sufficiente e di aver**

***eseguito il pagamento non appena messo in condizione, dalla compagine condominiale, di poterlo fare***".

La corte di corte di merito è quindi pervenuta ad affermare essere nella specie "ravvisabile un comportamento negligente imputabile all'amministratore e, quindi, una sua responsabilità per le conseguenze patrimoniali derivate all'attore dall'omesso pagamento del premio in scadenza, sul presupposto che essendo pacifico che il rapporto che si instaura fra l'amministratore e il condominio costituisce un contratto di mandato, fosse onere della compagine condominiale, ai sensi dell'art. 1719 c.c., rendere disponibili al mandatario le risorse necessarie per l'esecuzione dell'incarico ricevuto".

Si badi: la responsabilità non deriva dal non aver effettuato l'anticipazione, bensì nel non aver attivato tutti i possibili rimedi per ovviare all'inerzia dei condòmini e, soprattutto, di non aver riattivato il prima possibile la polizza, pagando il premio non appena ciò fosse stato possibile (a seguito della costituzione di un'adeguata provvista da parte dei condòmini).

Andrebbe aggiunta una chiosa, nel senso che – pacifico che l'amministratore non debba, in via generale, provvedere con denaro proprio, se, tuttavia, si afferma un suo inadempimento (con specifico riferimento, beninteso, al mancato pagamento del premio assicurativo) per mancanza di sollecitudine e diligenza, ciò integra, all'evidenza, colpa e, quindi, si potrebbe ipotizzare che le conseguenze della mancanza di solerzia nel costituire la provvista ricadono sull'amministratore.

In ogni caso (e sempre per quel che riguarda la definizione di acconce linee-guida) la Corte del merito ha affermato che rientra "sicuramente fra i compiti dell'amministratore del condominio quello di provvedere all'ordinaria gestione e pertanto di curare il pagamento delle utenze e delle rate delle polizze assicurative in corso"; per questo ritenendo il convenuto – amministratore, in riforma della sentenza impugnata, "responsabile del danno subito dall'attore per il mancato introitamento dell'indennizzo assicurativo determinato dalla inoperatività della garanzia assicurativa".

Tuttavia, la Corte ha escluso che a tale declaratoria possa "seguire la condanna al risarcimento del danno", in mancanza di prova da parte del medesimo attore dell'ammontare dello stesso.

Dice, poi, la Corte che l'amministratore non ha dimostrato:

- di "aver fatto tutto il possibile (informazione condòmini, fissazione assemblea condominiale, recupero somme presso i morosi) per procurarsi il denaro sufficiente e di

*aver eseguito il pagamento non appena messo in condizione, dalla compagine condominiale, di poterlo fare”;*

*- “senza alcuna plausibile spiegazione ha atteso fino al 16.2.2007 (due giorni dopo il verificarsi dell’incendio) per effettuare il versamento, dimostrando in tal modo di avere, comunque, in cassa la copertura patrimoniale sufficiente”.*

Quindi, restano confermate le linee-guida che – per poter addurre di aver diligentemente operato – l’amministratore deve seguire per supplire all’inerzia dei condòmini nel costituire la provvista necessaria per il regolare pagamento del premio.