

# GESTIRE IMMOBILI



# GUARDANDO AVANTI



**LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO**

**INDICE DEL 15.09.2022**

**IL FONDO /**

**Autunno caldo, autunno freddo**

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

**ETICA ED ESTETICA /**

**Perche' adesso l'energia elettrica condivisa**

**di Dott. Andrea Garbo - Segretario Centro Studi Anaci Veneto**

**LENTE D'INGRANDIMENTO /1**

**Assegnazione nominativa di parcheggi con atto contrattuale e con delibera a maggioranza (Cassazione Sez. II n. 15613/2022)**

**di Avv. Alvisè Cecchinato**

**LENTE D'INGRANDIMENTO /2**

**Il condominio protagonista nella tutela dell'ambiente**

**di Avv. Monica Marcon**

**AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA**

**Amministratore e condòmini - Terza parte**

**(Il condominio- consumatore. Il problema delle varianti.**

**Violazione del dovere di trasparenza e comunicazione.**

**Mancata attuazione di specifici presidi contrattuali.)**

**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. Alvisè Cecchinato  
Dott. Andrea Garbo - Avv. Monica Marcon - Avv. Pierfrancesco Moino**

**Responsabile Avv. Alvisè Cecchinato**





## **Il fondo**

# **Autunno caldo, autunno freddo**

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

Con il prossimo Autunno, oramai alle porte, l'amministratore condominiale è chiamato ad un nuovo, diverso, impegno: quello del risparmio energetico.

Lo scenario che si presenta appare più che preoccupante, atteso che i rincari di gas ed energia elettrica che ci aspettano sono letteralmente mostruosi, andando ben al di là di rincari di routine.

E non sembra che, almeno a breve, le cose possano cambiare, almeno non in meglio.

È ben vero che le bollette sono a carico dei condomini, ma altrettanto certo è che a gestire la spesa viene chiamato l'amministratore; e qui si potrà misurare la sua capacità di intervento.

Non si tratta all'evidenza, solo di chiudere un tantino i rubinetti ed i contatori, magari convincendo gli amministrati che non potrebbe che essere così.

Si tratta, anche, di studiare nuovi contratti di fornitura, di ricercare partners più convenienti e disponibili, di adottare soluzioni tecniche che possano agevolare il risparmio, di verificare la fattibilità della costituzione di comunità energetiche, di gruppi di acquisto, e così via.

Una nuova missione per la quale occorre dotarsi degli strumenti tecnici, conoscitivi e normativi indispensabili.

Si dovranno gestire anche tutte quelle situazioni, che non mancheranno di certo di manifestarsi, che vedono le famiglie e le persone in difficoltà economica; e qui non dovrà mancare un richiamo forte alla solidarietà condominiale che andrà intelligentemente favorita e gestita.

Ancora una volta, così, l'amministratore condominiale, a dispetto delle norme codicistiche e dei pronunciamenti dei giudici, assume un ruolo sociale di grande rilievo e, aggiungo, di nessun riconoscimento.

Pure, è nella natura stessa del professionista l'agire non solo secondo scienza ma anche secondo coscienza, nella consapevolezza che adempiere al mandato ricevuto ed operare nell'interesse dei propri clienti, può implicare il travalicare gli stretti ambiti delle obbligazioni contrattuali per aprirsi ad una più ampia platea, indefinita, di attività collaterali ma, non per questo, meno importanti e pregnanti.

Ciò che si potrà fare per lenire la assoluta gravità delle contingenze, non sarà forse molto, e tanto meno decisivo, ma va comunque fatto.

Di qui un deciso richiamo a tutti i soggetti in qualche modo coinvolti: dallo Stato agli Enti Pubblici, ai Fornitori, ai condomini e, ultimi ma non ultimi, agli Amministratori Condominiali, affinché l'emergenza che ci troviamo ad affrontare possa consentire, per quanto è dato, a tutti una vita, all'interno delle mura condominiali, quanto meno accettabile e dignitosa.

Il Centro Studi Anaci Veneto si pone affianco delle amministratori della Regione per supportare questo ulteriore sforzo, pronto ad interloquire con tutti i soggetti di riferimento a vario titolo, ed a far sentire la voce di Anaci che è anche la voce dei condomini.



## **Etica ed estetica**

# Perche' adesso l'energia elettrica condivisa

**di Dott. Andrea Garbo - Segretario Centro Studi Anaci Veneto**

## **Perche' adesso**

Gli Stati o le Nazioni, hanno, tra i loro compiti, quello di stimolare l'economia delle persone legiferando su temi fondamentali per il benessere della società su cui sono chiamati a governare.

Negli ultimi anni la sostenibilità di ogni azione di governo che sia a livello mondo o continentale o nazionale o locale, ha assunto una rilevanza fondamentale al fine di far cambiare i comportamenti umani e quindi la cultura dell'umanità stessa, portandola a

comprendere che per continuare a far vivere tutti gli esseri viventi e tutte le cose, che viventi sono, in un insieme armonico, si deve ottenere un salto culturale che proietterà l'umanità nella convivenza e non nella supremazia.

I progressi della civiltà sono e sempre saranno, una logica conseguenza della evoluzione delle specie.

Che l'umanità stia comprendendo che tutto si evolve in spazi diversi con dimensioni temporali significative ed interconnesse e che ogni aspetto evolutivo va considerato come proprio e non come estraneo ad essa, è di per sé un notevole passo avanti.

L'economia delle cose, tra cui la finanza stessa, stanno portando le culture capitaliste a trovare nuove soluzioni al fine di mantenere **sostenibile** il vivere quotidiano (quello scandito dalla luce) di tutto il pianeta come idea astratta, partendo però dal territorio in cui questa cultura si è sviluppata e che coinvolge ormai tutti i sistemi nazionali,

Come sempre le specie viventi, cellule comprese, si adattano agli stimoli trovando **nuove** soluzioni per mantenere o migliorare il loro benessere. Anche la roccia, si adatta alle temperature e ospita altri organismi.

La civiltà occidentale ha trovato nello sviluppo energetico la spinta evolutiva trascinando con sé tutte le specie viventi in un cambio di paradigma.

Tutto è cambiato da quando si è compreso che il movimento è energia e che anche il battito delle ali dell'ape che impollina è energia.

Qui si vuole approfittare, finché il movimento astrale lo permetterà, dell'energia solare, la si vuole ingabbiare e far fruttare così da non incendiare la materia terrestre per generare energia, ma poter usare il più possibile l'irraggiamento naturale.

**Le comunità' energetiche** in primis, CER, così come le ACC, auto consumo collettivo, in una nazione come l'Italia che ha un irraggiamento solare ottimale per essere catturato dagli impianti fotovoltaici, sono uno strumento economico strutturale che lo stato sta incentivando per **rendersi meno assoggettati alle fonti energetiche tradizionali in funzione di un potenziale danno economico maggiore rispetto ai cambi climatici in atto che di fatto impongono, insieme ai costi dell'energia attualmente prodotta , un cambio di rotta**

## **Perche' in Condominio**

Perché in condominio, ovvero perché sui manti di copertura del volume edificato in una nazione che vanta la maggior patrimonialità in termini di proprietà edilizia?

Innanzitutto perché un manto di copertura è più alto rispetto al piano campagna. Poi perché solitamente, oggi, serve solo allo scopo di proteggere chi sta sotto dalle intemperie e l'installazione di un impianto fotovoltaico ne amplierebbe le funzioni.

In ultima perché se dagli anni '50 l'individualismo energetico l'ha fatta da padrone nel campo dello sviluppo industriale, oggi è lampante che la **condivisione dell'energia** è la strada da seguire per ottimizzare e salvaguardare lo stile di vita di tutti gli esseri viventi su questo pianeta dove l'essere umano, per coprirsi la testa dalla pioggia, ha creato una dimensione astratta, ma reale, da sfruttare per produrre energia.

## **Perché non provarci**

Perché non farlo sarebbe controproducente per sé stessi e nel concetto di sostenibilità dall'azione dell'essere umano il profitto deve essere uno strumento imprescindibile.

Ecco perché i governi vedono un incentivo ventennale che a fronte di un rendimento variabile dal 3% al 5% ristorerà l'investimento iniziale per l'installazione dell'impianto di produzione di energia fotovoltaica.

E dopo i vent'anni di incentivo?

Avremo un' impianto che produce energia elettrica.

Qualcuno la userà, qualcuno la comprerà, ma di sicuro immetteremo minor anidride carbonica nell'aria.

Già questo ci dice perché non provarci.

E lo smaltimento dei vecchi pannelli dopo il periodo di ammortamento?

Il problema è già posto e certamente in fase di risoluzione. Il fatto solo che sarà anche quello un nuovo business, ci fa ben sperare nella soluzione del problema.

## **L'importante è crederci alle volte.**

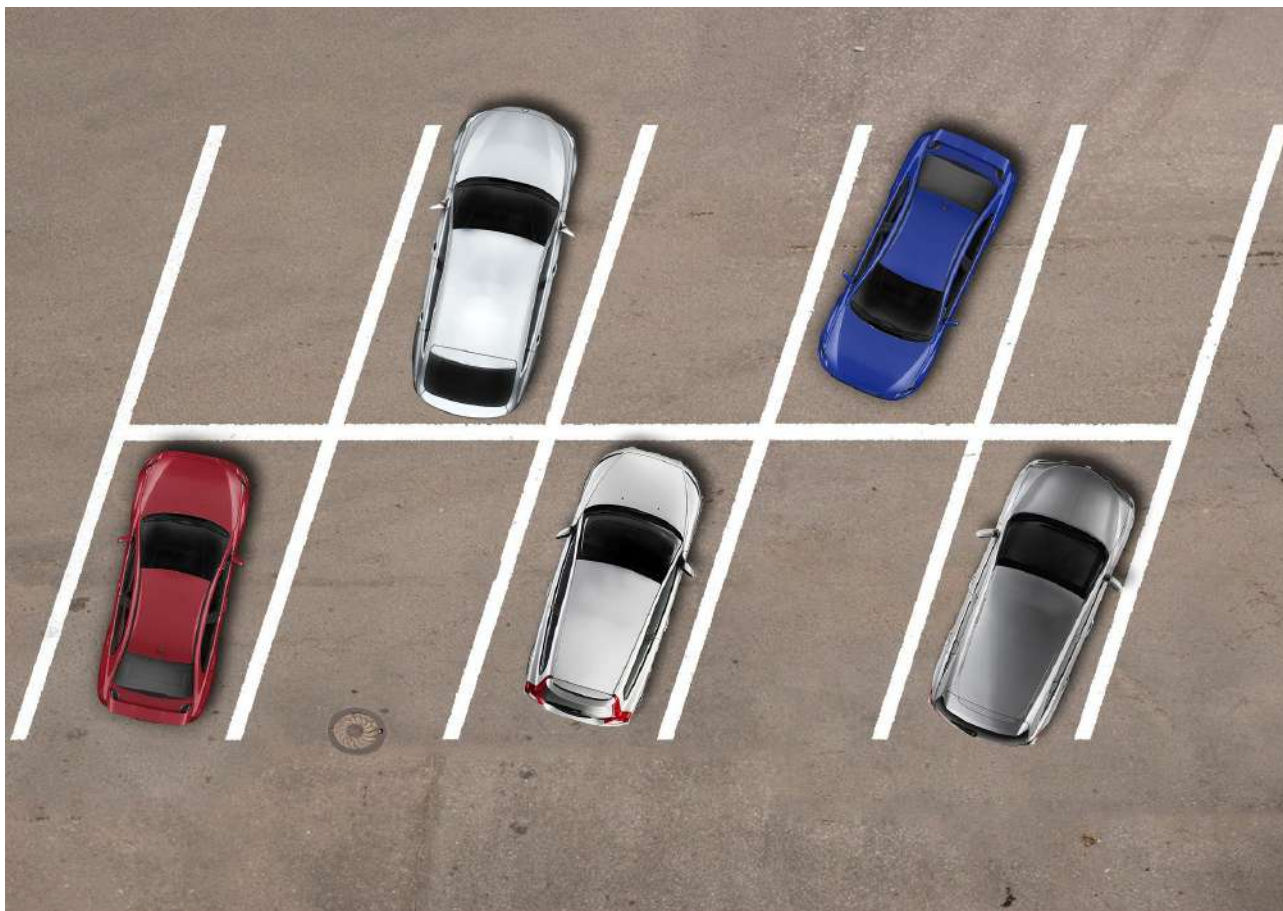
Quali sono le criticità rispetto alle leggi vigenti che regolano gli edifici in condominio, volendo evidenziare le opportunità inserendo un caso di studio reale già attuabile nel concreto e di dimensioni tali da rendere modulabile il modello di sviluppo in altre realtà.

Questo è ciò che, passo dopo passo, sia come Segretario del Centro Studi Anaci Veneto, che come Vice Presidente Anaci Veneto, e non ultimo come docente certificato in materia di sostenibilità, andrò a sviluppare cercando di coinvolgere sempre più i colleghi di qualsivoglia estrazione associativa e formazione per diventare **competenti in materia**.

Non tutto è così semplice da attuare.

Il tentativo è quello di sviscerare dal punto di vista giuridico come superare gli scogli che le norme correlate al mondo condominio possono far desistere la compagine condominiale così da consentire a chi Amministra il bene di porre le basi per una gestione dell'energia condivisa interessante per tutti verso l'**edificio sostenibile**.





[Lente d'ingrandimento /1](#)

## Assegnazione nominativa di parcheggi con atto contrattuale e con delibera a maggioranza (Cassazione Sez. II n. 15613/2022)

di [Avv. Alvisè 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](#)

I parcheggi nel cortile di proprietà comune del fabbricato condominiale possono essere assegnati nominativamente ?

Ad esempio: sono valide assegnazioni nominative in atti contrattuali, come l'atto costitutivo, o come il **regolamento c.d. contrattuale**, predisposto dall'originario proprietario dell'edificio condominiale ed allegato ai contratti di acquisto delle singole unità, o comunque formato con il consenso unanime di tutti i condomini ?

Il dubbio deriva dalla notissima pronuncia della Corte di Cassazione a Sezioni Unite (Cassazione civile sez. un., 17/12/2020, n.28972) la quale, nell'esercizio della funzione nomofilattica attribuitale dal nostro ordinamento, ha stabilito che *La pattuizione avente 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.*

A tale nullità non consegue, va ricordato, una sorta di tabula rasa: la clausola può essere interpretata anche come traslativa della proprietà, oppure ricondotta al diritto reale d'uso di cui all'art. 1021 c.c. (per sua natura, però, di durata limitata, non potendo eccedere la vita del titolare se è persona fisica, o trenta anni se il titolare è persona giuridica, ed è insuscettibile sia di cessione sia di locazione), oppure convertita in concessione di un uso esclusivo e perpetuo di natura obbligatoria (per sua natura, però, perpetuo solo inter partes, *ovviamente*, come ricorda la pronuncia stessa) (si richiama, al riguardo, [precedente approfondimento](#)).

Una clausola contrattuale che assegni ai condòmini in via definitiva posti auto ricavati sullo scoperto di proprietà comune, qualunque terminologia essa rechi, potrebbe sembrare non dissimile a quella che assegnasse, appunto, degli usi esclusivi, e quindi essere quanto meno sospettata di nullità.

A nostro personale parere l'assegnazione di un posto auto non c'entra con gli usi esclusivi.

La citata sentenza delle Sezioni Unite invero esclude la riconducibilità a servitù di pattuizioni attributive di un godimento generale (che svuoterebbe la proprietà trasformandola inammissibilmente in un *vuoto simulacro*) e ricorda anzi il superamento della tesi della incompatibilità tra servitù e condominio, senza quindi escludere affatto servitù a favore di singoli condòmini aventi per oggetto delle utilizzazioni specifiche della cosa comune (sempre beninteso in un rapporto di servizio tra i fondi e non per una utilità personale del proprietario): e un tanto sembra ben poter essere l'assegnazione di un posto auto appunto esclusivamente per parcheggiare (si richiama, al riguardo, [precedente](#)

approfondimento, in cui si e' citato il recente orientamento della giurisprudenza di legittimita' che ammette la servitù prediale di parcheggio).

E ancora, tornando alla domanda che ci siamo posti all'inizio dell'approfondimento: sono valide assegnazioni nominative con deliberazioni a maggioranza, quali un **regolamento c.d. proprio**, adottato o modificato in assemblea con la maggioranza all'uopo prevista ?

Nel sistema delineato dal codice civile per il condominio di edifici il regolamento condominiale approvato dall'assemblea a maggioranza qualificata (ossia con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la meta' del valore dell'edificio, quindi almeno 500/1000) ha una ruolo molto importante.

O meglio: dovrebbe averlo.

Il legislatore prevede che sia addirittura obbligatorio *quando in un edificio il numero dei condomini e' superiore a dieci*: in tali casi *deve essere formato un regolamento* (art. 1138 comma primo) e *ciascun condomino puo' prendere l'iniziativa per la sua formazione*, quando non c'e' ancora, o per la sua *revisione*, quando c'e' gia' (art. 1138 comma secondo).

Prevede poi che tale regolamento abbia dei contenuti amplissimi, perche' dovrebbe contenere (art. 1138 comma primo):

- *le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino,*
- *nonche' le norme per la tutela del decoro dell'edificio e*
- *quelle relative all'amministrazione.*

Perbacco, verrebbe da dire.

Pero' ... prevede anche che tale regolamento abbia dei limiti ristrettissimi.

Infatti *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 (laddove si prevede che il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni), 1119 (sulla Indivisibilità), 1120 (sulle Innovazioni), 1129 (su Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore), 1131 (sulla Rappresentanza), 1132 (sul Dissenso dei condomini rispetto alle liti), 1136 (sulla Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni) e 1137 (sulla Impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea) del codice civile (questa previsione si trova nell'art. 1138 comma terzo);*

- *non possono derogare alle disposizioni degli articoli 63 (sulla riscossione dei contributi, sulla responsabilit  verso i terzi e nei casi di subentro), 66 (sulla convocazione dell'assemblea), 67 (sull'intervento all'assemblea e sulla responsabilit  in caso di usufrutto) e 69 (sulle tabelle millesimali) delle disposizioni di attuazione del codice civile (questa previsione si trova non nell'art. 1138 ma nell'art. 72 disposizioni di attuazione);*
- *non possono vietare di possedere o detenere animali domestici* (questa previsione si trova nell'art. 1138 comma quarto, inserita dalla riforma del 2012).

Il combinato disposto, come sogliono dire i giuristi, tra il contenuto che dovrebbe avere e quello che non puo' avere il regolamento approvato in assemblea porta a sminuirne anche esageratamente l'utilita'.

Il limite del non poter *in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni*, ad esempio, deve certamente essere rispettato nella regolamentazione del parcheggio delle autovetture nel cortile comune.

E se lo scoperto del fabbricato e' proprieta' di tutti vigono allora i limiti fondamentali dell'uso e alla modifica della cosa comune, per cui:

- *ciascuno ha diritto di servirsi della cosa comune, e a tal fine puo' apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa stessa, purch  non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto* (art. 1102 comma primo codice civile);
- *e, in ogni caso, sono vietate innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino* (art. 1120 comma quarto codice civile).

Conseguentemente, una deliberazione a maggioranza che assegnasse ai condòmini in via definitiva posti auto ricavati sullo scoperto di proprieta' comune incorrerebbe, all'evidenza, in nullita'.

\* \* \*

Una recentissima pronuncia della Corte di Cassazione si e' occupata della assegnazione dei posti auto in condominio sul cortile comune, riepilogando i termini della questione giuridica su quanto, al proposito, puo' essere validamente previsto da un regolamento c.d. contrattuale<sup>1</sup> e da un regolamento c.d. proprio.

---

<sup>1</sup> continuiamo ad usare questa terminologia bench  la Corte, in una pronuncia recentissima (Cassazione civile sez. II, 09/08/2022, n.24526), peraltro dello stesso relatore estensore, abbia osservato che *Non pu  che condividersi, allora, quanto affermato da autorevole dottrina, secondo cui il regolamento condominiale contrattuale puramente e semplicemente non esiste se non come formula verbale riferita ad una delle due possibili tecniche di formazione, piuttosto che alla sua natura. Per quanto d'uso giurisprudenziale corrente in materia, l'espressione "regolamento*

Questi i principi di **Cassazione civile sez. II, 16/05/2022, n.15613**:

*Secondo consolidata giurisprudenza di questa Corte, è consentito all'assemblea, nell'ambito del potere di regolamentazione dell'uso delle cose comuni ad essa spettante e con delibera approvata con la maggioranza stabilita dall'art. 1136 c.c., comma 2, individuare all'interno del cortile condominiale i singoli posti auto di cui possano fruire i singoli partecipanti, al fine di rendere più ordinato e razionale il godimento paritario, ovvero, allorché sia impossibile il simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, prevedere il godimento turnario del bene.*

*Una siffatta delibera mantiene, invero, un valore meramente organizzativo delle modalità d'uso delle cose comuni, senza menomare i diritti dei condomini di godere e disporre delle stesse.*

*La regolamentazione dell'uso della cosa comune ai fini della individuazione dei posti auto, in assenza dell'unanimità, deve comunque seguire il principio della parità di godimento tra tutti i condomini stabilito dall'art. 1102 c.c., il quale impedisce che possa essere riconosciuto soltanto ad alcuni il diritto di fare un determinato uso del bene.*

*La delibera non può invece validamente contemplare la definitiva assegnazione nominativa a favore di singoli condomini, in via esclusiva e per un tempo indefinito, di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio delle autovetture, né trasformare l'originaria destinazione del bene comune rendendone inservibili talune parti dell'edificio all'uso o al godimento anche di un singolo condomino, né addirittura procedere alla divisione del bene comune con l'attribuzione di singole porzioni individuali, occorrendo a tal fine l'espressione di una volontà contrattuale e quindi il consenso di tutti i condomini (cfr. Cass. 21 marzo 2022, n. 9069; Cass. 27 maggio 2016, n. 11034; Cass. 31 marzo 2015, n. 6573; Cass. 19 luglio 2012, n. 12485; Cass. 5 marzo 2008, n. 5997; Cass. 7 dicembre 2006, n. 26226; Cass. 16 giugno 2005, n. 12673; Cass. 22 gennaio 2004, n. 1004).*

La pronuncia nel caso concreto applica tali principi accogliendo le tesi della ricorrente (che era patrocinata dal Direttore di questo CS Avv. Alvigini e dalla collega Avv. Marcon): ritiene valida ed efficace, senza limitazioni di tempo e quindi in via definitiva, una assegnazione

---

*contrattuale", se presa alla lettera, costituisce quasi un ossimoro e si presta, quindi, ad un facile equivoco. Questo consiste nel non considerare che il regolamento, ove disciplini anche altro che non sia l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese in maniera conforme ai criteri di cui all'art. 1123 c.c. e ss., è in parte qua un contratto e non un regolamento, quale che sia la sua modalità di formazione, e cioè ad opera del costruttore e con riproduzione negli atti di vendita delle unità singole oppure in base all'accordo specifico, consapevole e totalitario dei condomini tutti riuniti in assemblea. Ed essendo un contratto, esso deve corrispondere ad una tecnica formativa di pari livello formale e sostanziale, che si traduce in una relatio perfecta attuata mediante l'inserimento, all'interno dell'atto d'acquisto dell'unità immobiliare individuale, delle parti del regolamento aventi natura negoziale ed effetto limitativo della proprietà singola, non bastando, per contro, il solo rinvio al regolamento stesso.*



nominativa di posti auto avvenuta all'unanimità' (nel corso di una assemblea *tutti i condomini avevano individuato i posti auto nell'area esterna comune adibita a parcheggio e li avevano assegnati nominativamente in uso esclusivo ai titolari delle varie unità comprese nel condominio, sottoscrivendo il verbale e le allegate planimetrie*: un tanto costituisce espressione di una volontà contrattuale ed è perciò modificabile soltanto con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione).

\* \* \*

Alla luce della pronuncia sopra riportata, si possono formulare più considerazioni.

## **Assegnazione nominativa di posti auto con regolamento c.d. contrattuale**

Il regolamento predisposto dall'originario proprietario dell'edificio condominiale ed allegato ai contratti di acquisto delle singole unità o comunque formato con il consenso unanime di tutti i condomini (anche in sede assembleare, ma con delibera all'unanimità', sottoscritta dai partecipanti al condominio) può assegnare posti auto sul cortile comune in via definitiva.

Il diritto che ne consegue non è di per sé nullo in dipendenza di quanto stabilito dalla Sezione Unite per la pattuizione avente ad oggetto la creazione del c.d. "diritto reale di uso esclusivo" (il caso deciso dalla sentenza in esame era anteriore, ma trattandosi di una nullità, rilevabile d'ufficio, la questione non può non essersi posta all'estensore), e resiste ad eventuali successive regolamentazioni adottate a maggioranza le quali, se non lo riconoscono, sono invalide (come appunto ritenuto nella fattispecie).

## **Assegnazione nominativa di posti auto con regolamento c.d. proprio**

Il regolamento approvato dall'assemblea a maggioranza non può disciplinare il parcheggio delle autovetture nel cortile comune con previsioni che finiscano per:

- contemplare la definitiva assegnazione nominativa a favore di singoli condomini, in via esclusiva e per un tempo indefinito, di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio delle autovetture, o
- trasformare l'originaria destinazione del bene comune rendendone inservibili talune parti dell'edificio all'uso o al godimento anche di un singolo condomino, o
- addirittura, procedere alla divisione del bene comune con l'attribuzione di singole porzioni individuali.

Pero', ***nell'ambito del potere di regolamentazione dell'uso delle cose comuni ad essa spettante:***

***- puo' individuare all'interno del cortile condominiale i singoli posti auto di cui possano fruire i singoli partecipanti, al fine di rendere più ordinato e razionale il godimento paritario,***

***- ovvero, allorché sia impossibile il simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, puo' prevedere il godimento turnario del bene.***

Occorre, beninteso:

- la maggioranza qualificata prescritta per la formazione e la revisione del regolamento (come si ricordava: una delibera adottata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, quindi almeno 500/1000);

- il rispetto del *principio della parità di godimento tra tutti i condomini* (art. 1102, sopra citato) e il rispetto del *divieto di riconoscere soltanto ad alcuni il diritto di fare un determinato uso del bene*, ossia di renderlo inservibile ad altri (art. 1120, sopra citato).

Conseguentemente, una assegnazione nominativa di posti auto con regolamentazione approvata dall'assemblea a maggioranza e' sempre invalida se in via definitiva; ma e' valida se

- l'assegnazione non e' in via definitiva,

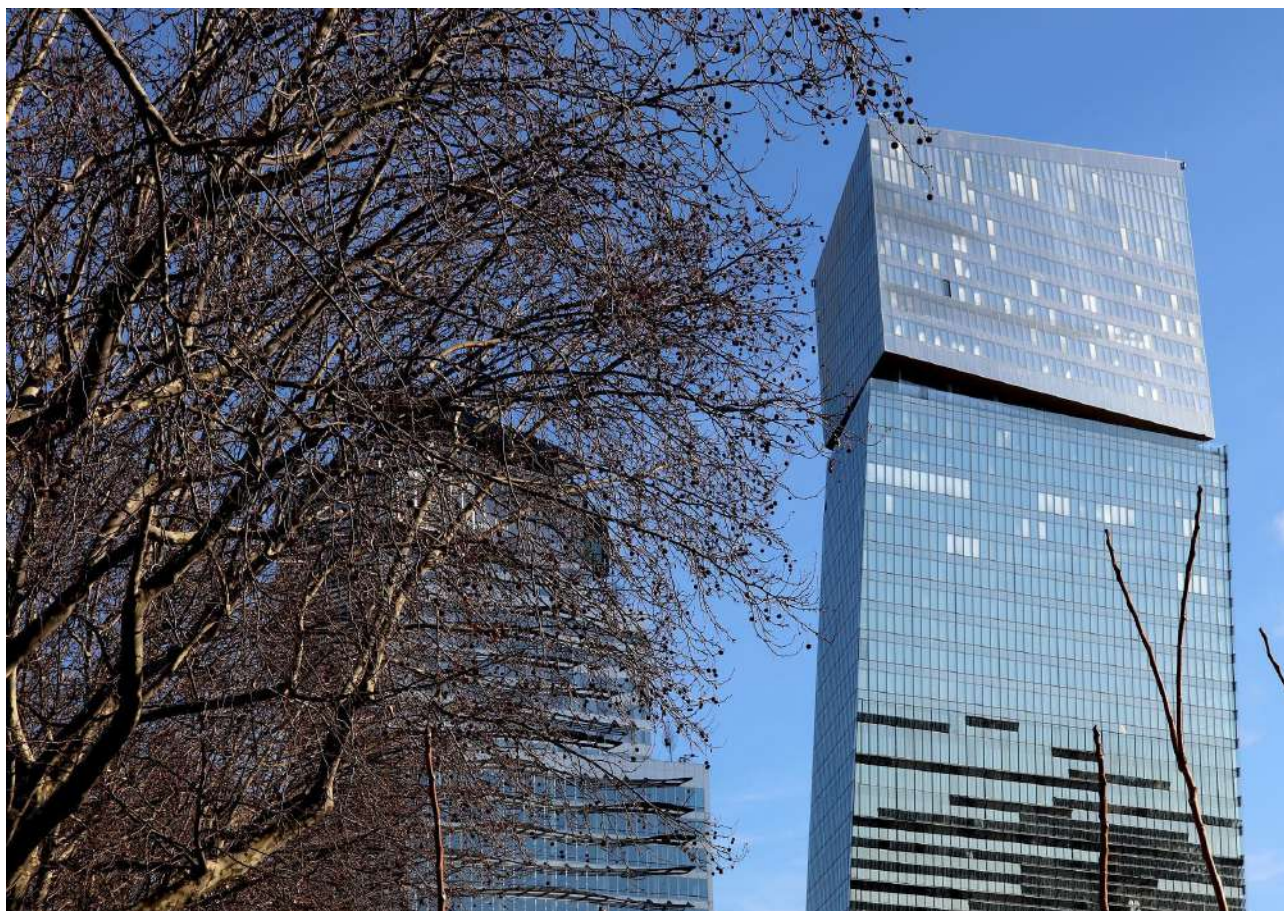
- l'assegnazione e' approvata con la maggioranza qualificata, e

- l'assegnazione rende ordinato e razionale il godimento dell'area di parcheggio, rispettando il principio del pari uso tra tutti i condòmini e il divieto di escludere dall'uso anche uno solo di loro.

*Una siffatta delibera mantiene, invero, un valore meramente organizzativo delle modalità d'uso delle cose comuni, senza menomare i diritti dei condomini di godere e disporre delle stesse.*

E quindi e' valida ed efficace, ed obbligatoria per i condòmini.

Potra' essere sempre modificata, ma solo con altrettanta maggioranza, ed altrettanto rispetto dei criteri di parità, ordine e razionalità'.



**Lente d'ingrandimento /2**

# Il condominio protagonista nella tutela dell'ambiente

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](#)

I tempi sono maturi per gettare il cuore oltre l'ostacolo e mettere al bando ogni dubbio su scelte ecologiche, con la consapevolezza che i cambiamenti climatici e la scarsità di fonti energetiche impongono soluzioni urgenti.

Perché parlarne agli amministratori di condominio?

La ragione risiede nel fatto che nelle realtà condominiali, più che in altre, grazie all'effetto moltiplicatore determinato dalla fisiologica pluralità dei componenti, si ha una migliore e più rapida percezione degli effetti della crisi energetica, primo fra tutti l'aumento vertiginoso dei costi delle utenze.

Se si arrivasse al razionamento delle fonti energetiche, probabilmente i condomini capitanerebbero delle "micro-rivolte sociali".

Non basta, allora, mirare a consumi più virtuosi, occorre prendere coscienza del ruolo attivo che i complessi condominiali e chi li amministra possono assumere in materia di tutela dell'ambiente e di sostenibilità energetica.

Tale ruolo è riconosciuto da due recenti pronunce delle Sezioni Unite della Cassazione, che hanno **riconosciuto alla collettività "condominio" la dignità di parte processuale**, dotata di propria legittimazione e di proprio interesse ad agire, **a tutela del bene ambiente**.

La più recente delle due sentenze (Cassazione SS.UU. 30 giugno 2022, n. 20869) ha trattato il caso portato all'attenzione del Tribunale Superiore delle Acque Pubbliche, nel quale un supercondominio e un condominio si dolevano della legittimità di un decreto commissariale che aveva espresso il favorevole giudizio sulla compatibilità ambientale di un progetto di sistemazione idraulica e di laminazione fluviale in un'area loro territorialmente prossima.

Il Tribunale aveva respinto il ricorso del supercondominio e del condominio, ritenendoli carenti di legittimazione ad agire.

Ebbene, la Suprema Corte, con la pronuncia citata, ha riconosciuto ai ricorrenti supercondominio e condominio non solo la legittimazione, ma anche il loro interesse, qualificato e differenziato, ad opporsi al provvedimento amministrativo, ritenuto potenzialmente lesivo dei beni salute, paesaggio e ambiente.

Orbene, l'ammissibilità di qualunque domanda giudiziale richiede la sussistenza dell'una e dell'altro (legittimazione ed interesse) definiti appunto, nella teoria processualcivilistica, condizioni dell'azione.

L'interesse ad agire consiste nel rapporto di utilità che intercorre tra l'affermazione della lesione di un diritto e il provvedimento di tutela che s'intende giudizialmente ottenere: *"Per proporre una domanda o per contraddire alla stessa è necessario avervi interesse"* (art. 100 c.p.c.).



La legittimazione ad agire, altresì detta *legitimatio ad causam*, definisce la titolarità dell'azione; non è sufficiente che vi sia un interesse ad agire, è anche necessario che quell'interesse appartenga al soggetto che lo invoca: *“Fuori dei casi espressamente previsti dalla legge, nessuno può far valere nel processo in nome proprio un diritto altrui”* (art. 81 c.p.c.).

Nel caso specifico trattato dalle Sezioni Unite quest'estate, la legittimazione ad agire troverebbe conforto nella **“vicinitas”**, intesa come stabile e significativo collegamento dei ricorrenti con la zona il cui ambiente si intende proteggere, non come semplice prossimità territoriale.

Nella motivazione della Corte sono richiamati precedenti giurisprudenziali che esprimono il concetto di *“vicinitas”* come *“elemento di differenziazione di interessi qualificati, appartenenti ad una pluralità di soggetti facenti parte di una comunità identificata in base ad un prevalente (ma non esclusivo n.r.) criterio territoriale”*.

Nel medesimo senso si era già espressa l'altrettanto recente sentenza pronunciata a SS.UU. dalla Suprema Corte (27 agosto 2019, n. 21740). La fattispecie quivi trattata era speculare: anche in questo caso un supercondominio e un condominio si erano doluti della legittimità di un decreto commissariale che aveva espresso il favorevole giudizio sulla compatibilità ambientale di un progetto di sistemazione idraulica ed il Tribunale Superiore delle Acque aveva respinto il loro ricorso per carenza di legittimazione ad agire.

Anche in quel caso le Sezioni Unite avevano riconosciuto la legittimazione del supercondominio prossimo all'area interessata da un intervento idraulico ad impugnare gli atti amministrativi incidenti sull'ambiente.

Quivi la Cassazione aveva addirittura affermato che la legittimazione ad agire poteva fondarsi anche sul solo requisito della *“vicinitas”*.

Le Sezioni Unite del giugno 2022, ribadito con le stesse argomentazioni il fondamento della legittimazione ad agire nella *“vicinitas”* hanno ampliato la motivazione, richiamando la necessità di individuare la sussistenza di ambedue le condizioni dell'azione: appunto quella della legittimazione e quella dell'interesse ad agire.

Oltre alla *“vicinitas”*, occorre esista l'interesse ad agire, soddisfatto con la deduzione dello specifico pericolo di pregiudizio che potrebbe derivare dall'atto impugnato (così come aveva affermato l'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato il 9 dicembre 2021).

È sufficiente evidenziare il pericolo di pregiudizio, non occorre dedurre l'effettiva sussistenza di una lesione: *“Anche in materia ambientale, sotto il profilo dell'interesse a*



*ricorrere, conta l'allegazione, non la prova, dell'attitudine dell'intervento a generare un danno".*

Il bene "ambiente", e la sua tutelabilità in sede amministrativa, non rappresentano di certo una novità, dato che già il Consiglio di Stato, con le sentenze n. 3849/2009 e n. 5760/2006, li aveva affermati.

Ancor prima la Corte Costituzionale (sentenza n. 641 del 30 dicembre 1987) aveva qualificato l'ambiente come "bene" in senso giuridico, facendone naturalmente discendere la possibilità di tutela, anche in sede giudiziaria.

Con la recente Legge Costituzionale n. 1/2022 (che ha aggiunto il terzo comma all'art. 9 della Costituzione), "l'ambiente" ha assunto il rango di bene costituzionalmente protetto.

Nessuna novità, quindi, nel ritenere l'ambiente un bene giuridicamente tutelabile e nel riconoscere legittimazione ad agire per la sua tutela in capo a soggetti che possano invocare la "*vicinitas*".

La vera novità contenuta nelle recenti pronunce delle Sezioni Unite sta nell'aver riconosciuto un significativo e rilevante ruolo di tutela dell'ambiente in capo alla collettività condominiale.

Nelle precedenti pronunce, pur richiamate dalle Sezioni Unite, le parti ricorrenti erano sempre le persone fisiche o giuridiche dei proprietari di immobili.

Ora invece, a chiare lettere, è confermata la piena legittimazione del condominio a contraddire in sede amministrativa, sull'assunto che "*la possibilità di localizzare l'interesse rende ultronea la ricerca di un soggetto collettivo che assuma la titolarità della corrispondente situazione giuridica, che può quindi trovare, come nella fattispecie, uno o più titolari, sia nelle persone dei singoli proprietari che **dei legali rappresentanti dei condomini** ubicati in prossimità dell'area di intervento interessata dall'impugnato provvedimento amministrativo*".

La valorizzazione della **correlazione tra quell'aggregato sociale che è il condominio, il territorio sul quale insiste e l'ambiente che lo circonda**, sta evidentemente assumendo una significativa rilevanza, al punto che pare lecito affermare la titolarità in capo alla collettività – e non solo in capo ai soggetti che la compongono – di **interessi qualificati** che danno luogo a **situazioni giuridiche tutelabili**.

Tale riconoscimento pare trovare espressione anche nei provvedimenti legislativi dedicati alla transizione ecologica, che menzionano il condominio nella transizione verso una maggiore sostenibilità del paese.

Il processo di recepimento in Italia della Direttiva RED II (UE 2018/2001) si considera iniziato con la Legge 28 febbraio 2020 n. 8 (conversione del Decreto Milleproroghe).

Ebbene, all'**art. 42 bis** di questa Legge, il condominio è espressamente menzionato, così come lo era nella Direttiva Europea : *“... i consumatori di energia elettrica possono associarsi per divenire autoconsumatori di energia rinnovabile che agiscono collettivamente ai sensi dell'articolo 21, paragrafo 4, della direttiva (UE) 2018/2001, ovvero possono realizzare comunità energetiche rinnovabili ai sensi dell'articolo 22 della medesima direttiva.... e) nel caso di autoconsumatori di energia rinnovabile che agiscono collettivamente, gli stessi si trovano nello stesso edificio o condominio”*.

Il più recente Decreto Legislativo 8 novembre 2021, n. 19 ha dato piena attuazione alla Direttiva Europea.

All'**art. 30 di questo Decreto** si legge: *“Nel caso in cui più clienti finali si associno per divenire autoconsumatori di energia rinnovabile che agiscono collettivamente: a) gli autoconsumatori devono trovarsi nello stesso edificio o condominio...”*

La collettività del condominio avrà un innegabile potenziale dinamico nella transizione ecologica, a tutela dell'ambiente.

Questa prospettiva solleva, però, numerose criticità:

- Per il condominio sarà preferibile l'autoconsumo collettivo o la comunità energetica?
- Sarà obbligatoria la costituzione di “entità giuridiche” sia per le comunità energetiche che per l'autoconsumo collettivo?
- L'ente soggettivo condominio si trasformerà in soggetto giuridico, se solo deciderà di costituire una comunità energetica o un gruppo di autoconsumo collettivo?
- Sarà l'amministratore o altro soggetto deputato a rappresentare legalmente la comunità energetica o il gruppo di autoconsumo collettivo?
- Con quali maggioranze sarà possibile costituire una comunità energetica o un gruppo di autoconsumo collettivo? E sarà possibile imporre questa decisione ad eventuali dissenzienti?
- Quali parti comuni si potranno destinare allo scopo?
- Quali contratti di diritto privato si potranno concludere?
- Quali diritti potranno essere negoziati: la proprietà, le superfici, o altro?

- I singoli condòmini potranno utilizzare allo scopo le parti comuni? E varranno in tal caso i limiti di cui all'art. 1102 c.c. o le facoltà concesse dall'art. 1122 bis c.c.?

L'investimento in energie rinnovabili consente di salvaguardare l'ambiente, godendo di agevolazioni premiate non solo con risparmio economico, ma addirittura con possibilità di lucro.

Sforziamoci, allora, di approcciare con la dovuta serietà professionale quest'ultima sfida, facendo in modo che le opportunità non si trasformino in avversità.



## **Aggiornamenti di giurisprudenza**

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

# **Amministratore e condòmini - Terza parte**

Come già accennato durante lo svolgimento dell'aggiornamento professionale del d.m. 140/2014, abbiamo ritenuto opportuno indirizzare questo aggiornamento giurisprudenziale nell'ottica e nella prospettiva dell'individuazione di alcune specifiche articolazioni del rapporto contrattuale che si instaura tra l'amministratore professionista ed i condòmini, esaminandolo sotto lo specifico profilo della responsabilità contrattuale dell'amministratore, il quale venga meno ai propri doveri professionali, nei confronti dei condòmini.

La complessità dell'argomento impone la trattazione in più segmenti espositivi; il numero di maggio conteneva la prima parte, mentre quello di giugno la seconda parte; la seguente è la terza parte; il prossimo numero di ottobre conterrà la quarta, e ultima, parte.

### **5.3. Il condominio – consumatore. Il problema delle varianti.**

E', quella qui considerata, un' argomentazione che si collega direttamente a quanto in precedenza abbiamo esposto (che si fonda sulla pacifica natura di consumatore da riconoscere in favore del condominio. Oltre a quelle poco sopra richiamate, cfr. Cass.Civ., Sez. VI, 22.05.2015 n. 1067; Cass.Civ. Sez. III, 12.01.2005 n. 452; Cass.Civ. sez. III, 24.07.2001 n. 10086). Più di recente (e dopo la redazione della presente relazione, la qualifica di consumatore è stata riconosciuta da Cassazione civile sez. VI, 21/06/2022, n.20007, secondo la quale il condominio consumatore, ma la tutela consumeristica non opera nel rapporto interno tra condominio e condomino, qualificandosi come "vessatorio" il contratto di compravendita, non il regolamento contrattuale; seppur sotto altro profilo, Cassazione civile sez. II, 22/06/2022, n.20103, che conferma l'applicabilità della tutela consumeristica, anche se il consumatore è "rappresentato dal professionista", consolidando la decisione di merito che ne aveva riconosciuto l' operatività, per essere l'amministratore del condominio contraente con il professionista il rappresentante dei condomini consumatori e rilevando, nello specifico, che l'art. 3 del contratto, posto dalla società a fondamento della sua pretesa di pagamento dei canoni fino alla scadenza del rinnovo automatico, in realtà configurava una clausola vessatoria, rectius, abusiva ex D.Lgs. n. 206 del 2005, art. 33, ex lett. b) in quanto preclusiva per i consumatori condomini della risoluzione del contratto per inadempimento del professionista. La questione, certamente di portata potenzialmente amplissima verrà essenzialmente esaminata sotto un duplice, concorrente, profilo:

- a. quello della violazione da parte dell'amministratore, del dovere di assistenza ed informazione, con la mancata evidenziandone agli amministratori di clausole potenzialmente "abusive"; peggio ancora, nella loro sottoscrizione (anche se inserite in un testo contrattuale molto più articolato), senza un preventivo passaggio assembleare;
- b. (più in generale) quello del mancato rispetto delle "forme contrattuali" normativamente previste per l'efficace manifestazione della volontà contrattuale condominiale. Cassazione civile sez. II, 06/12/2021, n.38636. L'impresa assumeva di aver originariamente concluso un contratto di appalto che prevedeva un determinato intervento (rifacimento di una parte della facciata), quindi, di averne poi realizzato, su successivo incarico del condominio, un' ulteriore porzione (si trattava di opere ulteriori rispetto a quelle previste nell'originario



contratto concluso tra condominio ed impresa, previa approvazione da parte dell'assemblea).

La pretesa di applicare l'art. 1661 c.c. (Variazioni ordinate dal committente) si fondava sull'allegazione che la richiesta di variante non necessitasse di prova scritta e potesse, perciò, esser formulata anche oralmente (a questo punto, deve ritenersi, anche – e prima che d'altri -dall'amministratore): la prova della commessa poteva, perciò, essere data con ogni mezzo, anche con presunzioni. Si valorizza, per respingere e vanificare la richiesta dell'impresa del pagamento di un corrispettivo aggiuntivo, il rilievo (consacrato sia nella sentenza di appello che in quella di cassazione) che, nei rapporti con l'appaltatore, il condominio (e, quindi, l'amministratore) aveva sempre agito con il rispetto delle formalità previste in materia condominiale, ulteriormente rilevando la Cassazione che nessuna prova era stata fornita in ordine alle ulteriori opere svolte, che erano non solo quantitativamente, ma anche qualitativamente diverse, rispetto a quelle previste in contratto; aggiungevano poi gli Ermellini che le opere svolte avevano riguardato all'intera facciata, ma non erano state realizzate secondo le previsioni contrattuali, ossia con demolizione e ricostruzione degli intonaci.

In altri termini è stato dichiarato che il “rispetto delle formalità previste in materia condominiale per il perfezionamento del contratto”, costituisce uno “scudo” che i condomini possono efficacemente opporre ad eventuali pretese dell'impresa; altrettanto evidente, peraltro, risulta che un presidio di tal fatta debba essere, in primo luogo, predisposto ed assicurato dall'amministratore:

- non solo pretendendo e garantendo il necessario rispetto delle “forme” richieste per l'efficace perfezionarsi della volontà contrattuale da parte dell'assemblea (p.e. sottoposizione del contratto all'assemblea, delibera di approvazione del contratto e del corrispondente impegno di spesa, autorizzazione alla sottoscrizione, presa d'atto, nel contratto, che l'altro contraente era perfettamente a conoscenza di quanto deciso dall'assemblea);

- ma anche prevedendo che nel contratto originario sia inserita una clausola che preveda la necessità (meglio, l'obbligo) di veicolare per l'assemblea qualsivoglia variante);

- in ogni caso, l'amministratore dovrà mantenere una condotta – in primo luogo nei confronti dell'impresa (e per paralizzare eventuali estemporanee iniziative dei singoli condomini) – assolutamente univoca e lineare, astenendosi dall'assumere unilaterali iniziative (volte ad autorizzare -anche solo attraverso comportamenti taciti - l'esecuzione

di eventuali, diversi ed ulteriori, lavori) e convogliare ogni possibile nuova variante al contratto, all'assemblea (straordinaria) appositamente convocata.

Concetti sostanzialmente analoghi sono stati espressi da Cassazione civile sez. VI, 19/07/2022, n.22600, secondo la quale (si trattava di contenzioso tra impresa e condominio) avendo quest' ultimo previsto una forma più rigorosa (che implicava appunto la sottoscrizione da parte dell'amministratore) rispetto alla usuale forma libera del contratto di appalto, è del tutto corretta la conclusione dei giudici di secondo grado, secondo cui "nessun vincolo contrattuale è mai intervenuto tra l'appaltatore ed il Condominio appellato", proprio perché è mancata la fase ulteriore della sottoscrizione.

E' chiaro che, in caso di violazione di questi presidi, il contratto (meglio, la commessa di eventuali varianti al contratto originariamente concluso) risulterà "inopponibile" all'assemblea (meglio, ai condomini): il condominio, quindi, potrà legittimamente ricusare il pagamento di quanto ulteriormente preteso, esponendo, così, l'amministratore a responsabilità (non solo nei confronti dei condomini, ma anche dell'appaltatore), proprio perché, a' sensi dell' art. 1711 c.c., l'atto che esorbita dal mandato resta a carico del mandatario, se il mandante non lo ratifica. E' certo, comunque, che egli dovrà "tenere indenne" l'altro contraente, personalmente rispondendo della commessa non autorizzata, fermo – in ogni caso – l' obbligo di risarcire il danno subito dall' impresa, per aver confidato – ove si possa affermare l'assenza di colpa in capo all'appaltatrice - nella validità ed efficacia del contratto.

E qui la "prova liberatoria" sarà particolarmente complessa, sol che si pensi che le "varianti" costituiscono un elemento "naturale" del contratto, che il terzo potrebbe ritenere esser ragionevolmente comprese nelle attribuzioni dell'amministratore (anche in relazione alla precedente autorizzazione alla sottoscrizione del contratto).

A ben guardare il problema (nell' ottica dell' individuazione della responsabilità contrattuale dell'amministratore nei confronti dei condomini) si pone in una prospettiva sostanzialmente diversa rispetto a quella (di cui abbiamo già fatto cenno) della carenza (e/o dell'eccesso) di potere.

Non interessa, infatti, tanto la circostanza che l'amministratore possa in concreto agire come *falsus procurator*, nel senso che il contenuto del contratto o è già predefinito dalle parti, oppure (come avviene, per esempio, nel caso di varianti al contratto di appalto) perimetrato ex lege: l' intervento dell'amministratore può impattare direttamente nei confronti del condominio (e, dunque, in ultima analisi dei singoli condomini) laddove questi si interponga disponendo di situazioni giuridiche (in primis, penso, ancora una

volta, alle varianti) che si manifestano “in corso d’opera” e che determinano un mutamento delle posizioni economiche originariamente definite.

Particolare attenzione (ed in ciò si sostanzia uno specifico profilo della diligenza richiesta al professionista) meritano, quindi, i seguenti profili (richiamati senza pretesa di esaustività):

- la verifica del contenuto delle eventuali varianti (e loro esatta riconducibilità in una delle diverse fattispecie previste dagli artt. 1660,1661c.c.) con particolare attenzione ad evitare di autorizzare varianti che possano essere intese come “concordate” (ex art. 1659 c.c.);
- l’obbligo, come detto, investire della commessa di ogni variante (quale che essa sia) l’assemblea, imponendo – come per ogni altro intervento che non rientri nelle specifiche attribuzioni dell’amministratore – che siano i condomini ad autorizzare l’intervento;
- il professionista dovrà accertarsi (e/o pretendere) che nel contratto sia espressamente inserita una clausola che subordini all’approvazione da parte dell’assemblea l’esecuzione di qualsiasi intervento (o fornitura) che non rientri tra quelle originariamente convenute...
- ...e prestare particolare attenzione, sia al momento del collaudo (1665 c.c.), quando i “rischi” di un’ accettazione (eventualmente tacita) dell’opera, sempre opponibile dall’appaltatore ai condomini ed al condominio, sono particolarmente insidiosi; sia a quello della verifica ed dell’accettazione di singole partite (1666 c.c.), per evitare che il pagamento parziale (quindi, da qualificare come “acconto”) possa essere inteso come accettazione parziale;
- in termini generali, è certamente richiesta la massima attenzione (soprattutto nel caso di possibili contestazioni o riserve) nella gestione dei pagamenti e del saldo (ove siano da avanzare – o siano avanzate – riserve per difformità, vizi e rovina: 1667 e 1669 c.c.).

\* \* \*

#### **5.4. Violazione del dovere di trasparenza e comunicazione.**

Anche qui sterminato sarebbe l’ambito delle considerazioni da svolgere, per cui chiariamo subito che non ci occuperemo di quella specifica causa di inadempimento che si concretizza nella c.d. malagestio o che si àncora alla violazione dei doveri di separatezza previsti dall’art. 1129 comma 7 (obbligo di far transitare tutte le somme ricevute a qualsiasi titolo in un conto dedicato) e co. 12 n° 3 ( apertura di conto corrente dedicato) e n°4

(confusione di patrimoni) c.c., che – peraltro – nell’ ottica dell’ individuazione dei confini della diligente gestione - non possono qui esser completamente sottaciuti.

Le “gravi irregolarità” prendono oggi concettualmente il posto del “grave inadempimento” normalmente previsto in caso, appunto, di inadempimento contrattuale – cfr. 1453 s.s. c.c. - (e prevedono una procedura semplificata di accertamento): sono (proprio perché inadempimento del professionista) sicuramente idonee a far insorgere, in capo all’ inadempiente, l’ obbligo di risarcire il danno conseguentemente arrecato.

Qui ne vorremmo considerare una in particolare: sappiamo che l’ ordinarietà della gestione è presidiata da varie disposizioni di legge, rispetto alle quali rilievo essenziale presenta l’art. 63 disp. att c.c. a mente del quale si prevede che l’amministratore “*comunichi ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi*”. Arduo pretendere di individuare (non si dice, risolvere) i problemi, che – in punto “morosità”- questa norma propone. Ci limitiamo ad evidenziare qualche aspetto di maggior impatto:

- la norma consente di definire (preventivamente) un ambito di esenzione dalle disposizioni in tema di tutela della riservatezza (D.lvo Decreto legislativo del 30/06/2003, n. 196 e successive modifiche ed integrazioni), beninteso solo nel caso in cui la propalazione dei dati sia funzionale allo scopo predefinito dalla disposizione. Si è ritenuto, pertanto (vedi il caso esaminato da Cassazione civile sez. VI, 28/03/2022, n.9906), che integrasse violazione del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 la condotta dell’ amministratore che sulla bacheca sita nell'androne dello stabile nei pressi dell'ascensore, nell'area di manovra del garage e nell'ascensore, aveva affisso, seppur solo per alcuni giorni, un avviso da lui firmato (l’amministratore era anche condomino e residente nello stesso immobile, nonché responsabile del trattamento dei dati personali) con il quale veniva indetta la convocazione dell'assemblea. Al punto 4) dell'ordine del giorno veniva riportava la seguente, testuale, dizione : "delega dell'amministratore pro tempore per la nomina dell'Avvocato di fiducia del Condominio per la prosecuzione dell'azione legale nei confronti del condomino ... , per il recupero di somme dovute al condominio stesso inerenti la sua attività di amministratore negli anni 2001-2002-2003-2004-2005 e Gennaio 2006".

- l’ obbligo (contrattuale, direttamente nascente dalla legge) della regolare tenuta dell’anagrafe condominiale, presidio sicuramente necessario (tra le altre cose) per il corretto esercizio delle azioni recuperatorie che il condominio fosse chiamato ad attuare e per consentire ai terzi che ne facciano richiesta di effettivamente individuare i condomini morosi. Quest’ obbligo:

- a. è certamente foriero di responsabilità (extra- contrattuale) nei confronti dei terzi

b. ma determina anche una responsabilità (di tipo contrattuale) verso i condomini, che dall'inesatta tenuta del registro e dalla mancata, incompleta o reticente comunicazione dei dati, avessero a subire un danno (penso, per esempio, ad un'azione volta esperita da un terzo creditore, che attivi la responsabilità sussidiaria solidale, così come oggi normata dall'art. 63 disp. att.);

- la "pratica" è andata addirittura oltre, ipotizzando che vi sia il diritto (si veda la complessa fattispecie considerata da Cassazione civile sez. VI, 22/02/2022, n.5829, pur se a fini diversi) dell'impresa insoddisfatta, di ricevere (anche in prevenzione) copia "delle tabelle millesimali inerenti il compendio immobiliare del plesso, nonché della documentazione afferente il piano di riparto delle quote e copia delle reversali di pagamento inerenti ciascun condomino relative al contratto di appalto". I dati venivano (spontaneamente) comunicati solo dopo il giudizio di primo grado, per cui la Corte dichiarava la cessazione della materia del contendere, ma restava il problema (pur ai fini della valutazione della soccombenza virtuale) dell' "assoluta novità della questione", consistente nell' individuare se l'art. 63 disp. att. c.c., comma 1, come modificato dalla L. n. 220 del 2012, poteva ritenersi espressivo dell'obbligo, per l'amministratore, di comunicare ai creditori insoddisfatti non solo i dati dai condomini morosi, ma anche dei condomini in regola coi pagamenti, così da permettere al creditore di tutelarsi in via preventiva nel caso in cui, escusso infruttuosamente il condomino moroso, debba procedersi all'azione contro i condomini in regola coi pagamenti. Secondo la Corte quello posto a carico dell'amministratore è un dovere legale di cooperazione col terzo creditore posto direttamente in capo alla persona del professionista, e non incombente sul condominio (che, invece, risultava intimato nel caso di specie col decreto ingiuntivo opposto);

- e che si tratti di obbligo direttamente gravante sull'amministratore (e, quindi, foriero, ove inadempito, di responsabilità nei confronti del condominio - meglio, dei singoli condomini - che possano vedersi successivamente escussi, secondo il principio della "solidarietà sussidiaria") è principio che può dirsi consolidato (per ora, nella giurisprudenza di merito): secondo Corte appello Palermo sez. II, 23/12/2021, n.2047 l'art. 63 disp. att. c.c. attribuisce all'amministratore compiti, poteri e doveri quale rappresentante dei partecipanti al condominio, alla tutela dei cui interessi di gruppo egli deve indirizzare la sua attività. La violazione di siffatti doveri, funzionali alla cura degli interessi della compagine condominiale, si esaurisce dunque nel rapporto con il condominio, al di fuori del quale è il condominio, munito di autonoma soggettività, a rispondere per il fatto dell'amministratore nei confronti dei terzi rimasti danneggiati, compreso tra questi il singolo partecipante distinto dal gruppo. Né può ricavarsi dalla



regola di cui all'art. 63 disp. att. c.c. una diretta responsabilità dell'amministratore, nei confronti del terzo creditore, per il mancato adempimento dell'obbligo di comunicazione dei dati personali dei condomini. Per quanto la indicata norma individui espressamente nell'amministratore il soggetto tenuto alla comunicazione dai dati condominiali nei confronti dei creditori insoddisfatti, deve infatti escludersi che ciò esponga l'amministratore, verso il terzo creditore del condominio, a responsabilità personale per il debito condominiale. L'obbligazione imposta dall'art. 63 cit. a carico dell'amministratore si colloca, pur sempre, nell'ambito del rapporto contrattuale di mandato che lega l'amministratore stesso al Condominio, in forza del quale soltanto egli è in possesso dei dati dei condomini morosi. Tribunale Catania sez. III, 16/01/2018 si muove in un'ottica differente, addirittura più gravosa per l'amministratore: legittimato passivo rispetto alla domanda volta a conseguire l'ordine di comunicare al creditore i nominativi dei condomini morosi, ex art. 63, comma 1, disp. att. c.c., è l'amministratore e non il condominio, trattandosi di obbligo che la legge pone direttamente a carico del primo. (in termini analoghi, Tribunale Torre Annunziata sez. I, 28/06/2017, Tribunale Palermo sez. II, 02/05/2016) Innovativo (proprio per le conseguenze economiche che se ne originano) il principio posto da Tribunale Roma sez. V, 01/02/2017, secondo il quale l'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellano i dati dei condomini morosi, pena l'applicazione di una penale per ogni giorno o mese di ritardo, secondo la sanzione "civile" prevista dal novellato art. 614 bis c.p.c., che importa l'applicazione di una sanzione pecuniaria in danno del soggetto condannato ad adempiere ad obblighi diversi dal pagamento di somme di denaro, che si rifiuti di ottemperare all'ordine del giudice, pur anche se il "nuovo" strumento processuale viene inteso quale strumento di coercizione indiretta, applicabile affinché la prestazione principale invocata giudizialmente sia effettivamente posta in essere (nella specie, la sanzione è stata definita nell'ammontare di 2 mila euro per ogni mese di ritardo dalla notifica del provvedimento);

- si tratta poi di considerare (sempre nell'ottica della responsabilità verso i condomini), anche sotto il profilo della responsabilità solidale biennale in caso di trasferimento della titolarità a qualsiasi titolo del bene, l'obbligo dell'amministratore di comunicare (ove richiesto), al momento del trasferimento della proprietà, lo stato dei pagamenti degli oneri, per le rilevanti – intuitive – ripercussioni che un tanto presenta nella (interna) dinamica contrattuale tra alienante ed acquirente (Cassazione civile sez. II, 28/04/2021, n.11199: L'obbligazione solidale di chi subentra nei diritti del condomino al pagamento dei contributi dell'anno in corso e di quello precedente, prevista dal previgente art. 63, comma 2, disp. att. c.c. ora divenuto, in forza della l. n. 220 del 2012, comma 4, ha una rilevanza

esclusivamente esterna, cioè, nei confronti del condominio, ma non ha alcuna influenza nei rapporti interni tra condebitori solidali- nella specie, alienante ed acquirente - fra i quali l'obbligazione si divide secondo quanto risulta dal titolo o, in mancanza, in parti uguali);

- non trascurabile è poi il problema di definire esattamente (all'esito dell'imputazione dei pagamenti consacrati dal professionista) l'esistenza (e l'entità) della morosità (per esempio, nel caso di pagamenti parziali o di infra-semestralità dell'inadempimento ex art. 1129 co. 9 c.c.). Ancor di più nel caso in cui sorgano contestazioni, da parte del singolo condomino, sull'esatto adempimento dell'impresa (con conseguente richiesta all'amministratore di opporre l'eccezione di inadempimento), ovvero, ancora, qualora la morosità riguardi solo la mancata costituzione del fondo speciale per lavori straordinari; più in generale, qualora possa sorgere contestazione sulle eventuali imputazioni dei versamenti con riferimento alle voci di preventivo e consuntivo (ed in rapporto a quanto maturato per la gestione ordinaria).

Successivamente alla data di definitiva stesura della presente relazione, la Corte (con una serie di sentenze "sistemiche" cronologicamente prossime) si è occupata "funditus" proprio della disciplina presidiata dall'art 63 disp. att., con riferimento, tra l'altro:

- all'esatta individuazione dei soggetti effettivamente obbligati;
- alla precisa definizione dei soggetti tenuti al pagamento, sia in ragione di quanto appena detto, sia con riferimento al momento di insorgenza dell'obbligo contributivo,
- all'individuazione dei diversi strumenti (decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, decreto ingiuntivo ordinario) effettivamente azionabile nei confronti dei diversi obbligati (dante ed avente causa)
- alla "diligenza esecutiva" richiesta all'amministratore
- al dispiegarsi della solidarietà nell'ambito del c.d. supercondominio
- al reciproco intersecarsi della responsabilità ex art. 63 disp.att. e del criterio del riporto di esercizio
- E' impossibile esaminarne il contenuto; tuttavia ne indichiamo gli estremi per completezza espositiva, riservandone la disamina ad altro, successivo, intervento.

Parliamo, dunque, di Cassazione civile sez. VI, 02/08/2022, n.23955, Cassazione civile sez. II, 03/08/2022, n.24069, Cassazione civile sez. II, 06/06/2022, 18069, Cassazione civile sez. VI, 17/06/2022, n.19709, Cassazione civile sez. VI, 21/06/2022, n.20009, Cassazione civile sez. II, 03/08/2022, n.24069.

### **5.5. Mancata attuazione di specifici presidi contrattuali.**

A costo della noia va ribadito: la negligente superficialità ed imperizia dell'amministratore, ricade sugli amministratori; molte volte, si può trattare di responsabilità che ha un rilevante impatto economico, soprattutto in caso di contratti di appalto e/o di prestazione d'opera. Come si sa, l'eccezione di inadempimento è una forma di autotutela (eccezionalmente) attribuita al privato: di essa certamente deve avvalersi l'amministratore, che – in caso di mancata attivazione della tutela è chiamato a rispondere delle conseguenze di tale inerzia agli amministratori. E' significativo, a conferma di questo principio, il caso considerato da Cassazione civile sez. II, 09/02/2022, n. 4079, l'impresa di pulizie intimava il pagamento del corrispettivo maturato per le prestazioni rese in favore del condominio, che si opponeva (ricusando il pagamento), eccependo la nullità del contratto, perché l'appaltatrice non aveva consegnato il documento unico di regolarità contributiva (c.d. DURC). I giudici investiti dell'opposizione ritenevano condivisibile la cautela opposta dall'amministratore, ritenendo concretamente valorizzabile l'eccezione di inadempimento ex art. 1460 c.c., dal momento che non poteva ritenersi sussistente l'equilibrio contrattuale derivante dalla sua sinallagmaticità, poiché la prestazione della Cooperativa, ancorché materialmente eseguita, aveva esposto a rischio il Condominio per l'esazione, a carico dello stesso, degli oneri previdenziali e contributivi ai sensi del D.Lgs. n. 276 del 2002, art. 29, circostanza poi effettivamente verificatasi a seguito della notificazione del verbale di accertamento dell'INPS elevato nel 2013 nei confronti dello stesso Condominio.

Il ricorso della Cooperativa veniva rigettato con una motivazione che consente di definire (con riferimento alla specifica fattispecie considerata, ma si tratta di definizione che ha sicuramente un carattere più generale) quello che potremmo definire l'ambito della diligenza richiesta all'amministratore (per evitare che i condomini siano chiamati a sopportare oneri direttamente gravanti sul prestatore di servizi):

- l'amministratore di condominio è tenuto a chiedere alle aziende tutti i documenti necessari a dimostrare la regolarità dell'impresa a livello legale e di tutela della sicurezza dei dipendenti;
- il DURC è proprio uno dei documenti principali da esigere per capire se un'impresa di pulizie è idonea ad operare all'interno del condominio;
- è, infatti, solo dal regolare possesso che può desumersi la certezza che sia stato corrisposto tutto quanto dovuto, a tal titolo, all'INPS e all' INAIL, così (e solo così) potendosi dire l'amministratore legalmente certo della non invocabilità della responsabilità

solidale del committente (condominio e, quindi, in ultima analisi dei singoli condomini) ex art. 29 d.lvo n. 276 del 2003.

E' conclusivamente evidente che nel caso che abbiamo considerato, laddove l'amministratore non avesse efficacemente opposto l'eccezione di inadempimento (anche solo per superficialità o semplice negligenza) ed i singoli condomini fossero stati costretti a corrispondere agli enti previdenziali quanto non versato dall'impresa, di tali esborsi il professionista avrebbe dovuto rispondere nei confronti dei preponenti condomini.