

GESTIRE IMMOBILI



GUARDANDO AVANTI



LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

INDICE DEL 15.3.2023

IL FONDO /

L'equo compenso dell'amministratore condominiale

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

PROPERTY /

Multiproprietà, condominio, clausole vessatorie e codice del consumo

di [Avv. Maurizio Voi](#)

LENTE D'INGRANDIMENTO /1

Utenza idrica condominiale: obbligo dei contatori individuali e criteri di ripartizione dei consumi

di [Avv. Alvise Cecchinato](#)

LENTE D'INGRANDIMENTO /2

Il fondo speciale per i lavori straordinari

di [Avv. Monica Marcon](#)

AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA /

La legittimazione processuale attiva (e passiva) dell'amministratore (e quella sostitutiva - concorrente dei singoli condòmini) in una serie di recenti arresti della Suprema Corte (SECONDA PARTE)

L'operatività del principio di preventiva escussione dei condòmini morosi che condiziona l'obbligo sussidiario del condòmino in regola (Cass. Civ., sez. II, 17 febbraio 2023, n. 5043)

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. Alvise Cecchinato](#)



Il fondo

L'equo compenso dell'amministratore condominiale

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

Dopo l'approvazione da parte della Camera, ora il DDL relativo all'equo compenso per i professionisti, è all'esame del Senato.

Si tratta di una normativa mirata a garantire al professionista il diritto ad una retribuzione, per le attività prestate, che sia non solo dignitosa, ma anche proporzionata alla qualità ed alla quantità dell'impegno profuso.

Segnatamente, il primo articolo del testo afferma che l'equo compenso *“è la corresponsione di un compenso proporzionato alla quantità ed alla qualità del lavoro svolto, al contenuto ed alle caratteristiche della prestazione professionale”*.

L'introduzione di tal fatta di legge si è resa opportuna, quando non necessaria, a seguito della prepotenza esercitata sui professionisti dai cosiddetti “clienti forti”, ossia da quei mandanti che, in

ragione della loro forza economica, riescono ad imporre ai loro mandatarî professionali condizioni economiche non in linea con i principi sopra enunciati, quando non addirittura risibili.

Banche, assicurazioni, grossi gruppi industriali o finanziari, enti, ricercano e trattano i loro professionisti di riferimento sulla scorta non del pregio del loro operato, ma sulla mera base di convenienze economiche, con ciò provocando anche una insana concorrenza tra di loro: una sorta di rincorsa al ribasso che non solo sviscerla la figura del professionista ma che finisce con il provocare anche, inevitabilmente, uno scadimento della stessa prestazione professionale.

Tale situazione si è gravata dopo il cosiddetto “Decreto Bersani” che ha, di fatto, abolito i tariffari di riferimento con cui ogni Ordine o Collegio professionale indicava quale dovesse essere la corretta retribuzione per l’attività prescritta all’iscritto all’Albo, sia pure con la possibilità di adottare opportuno aggiustamento.

Di talché è rimasto, per quasi tutte le categorie professionali, il solo riferimento alla prima parte dell’art. 2225 del Codice Civile che prevede come il compenso del professionista venga convenuto tra le parti, quindi senza argini di sorta.

Nel caso dell’amministratore condominiale vale infatti quanto previsto dall’art. 1129 del Codice Civile, XIV° comma che impone l’approvazione da parte dell’assemblea condominiale del suo compenso.

L’attuale stato delle cose appare così essere il portato di un cieco ossequio alla legge del libero mercato, senza tenere in alcun conto delle peculiarità, della qualità delle prestazioni dei liberi professionisti che non possono certo essere mercificate come un qualsiasi altro prodotto.

Sono evidentemente ben lontani i tempi in cui in luogo della parola “*compenso*” per significare ciò che andava corrisposto al professionista si utilizzava il termine “*onorario*”

Il lemma “*onorario*” stava a significare come, non potendo la prestazione del professionista essere meramente tradotta in vil danaro, la si doveva onorare semplicemente.

Altri tempi, altra società, altro tutto; ma di quei concetti va salvata la radice, valida allora come ancor oggi: ossia quanto appaia difficile stabilire il valore venale di una prestazione professionale.

Solo un professionista può rendersi conto di quanto sta dietro al suo lavoro, in termini di studi, di aggiornamenti, di responsabilità, di dedizione, di scrupolo, di organizzazione.

Sia perdonata questa breve divagazione che altro non vuole essere se non il dovuto riconoscimento a chi esercita la sua professione con la dovuta coscienza.

Non tutto può essere tradotto in moneta sonante.

La scelta del professionista basata sulla minore consistenza del compenso preteso si pone di per sé in antitesi con l’attesa del cliente che, comunque, pretende una prestazione ai migliori livelli.

Ne consegue un costante decadimento delle professioni e delle prestazioni che vengono erogate, con un danno che si riverbera inevitabilmente su tutta la collettività.

Di qui l’iniziativa legislativa mirata all’introduzione dell’equo compenso.

Ove introdotto, l’equo compenso comporterebbe di per sé la nullità di tutte quelle clausole contrattuali che non lo prevedono o che si pongono in qualche modo in danno del professionista.

Resta da capire se, oltre che per le maggiori imprese, l’obbligo dell’applicazione dell’equo compenso potrà valere in ogni contratto tra professionista e cliente; leggeremo, a tempo debito, il testo definitivo che sarà approvato dal Parlamento.

Una volta emanata la norma nei suoi aspetti essenziali e programmatici, tuttavia, è già previsto che si debba darle attuazione concreta tenendo nella dovuta considerazione le particolarità che

connotano ogni professione, distinguendola dalle altre; è infatti assai arduo ipotizzare una standardizzazione dei parametri di compenso valida per tutti i casi.

Se per talune categorie professionali, prima tra tutte quelle degli Avvocati, esistono già parametri di riferimento, e così dicasi anche avuto riguardo, con diverse accentazioni, per i Commercialisti, gli Ingegneri, gli Architetti i Consulenti del Lavoro, il vero nodo da sciogliere emerge essere quello offerto dalle professioni non ordinistiche, ossia quelle di cui alla legge 4/2013, cosiddette *“professioni non organizzate”*.

Da quanto emerge dalla proposta di legge, tuttavia, l'equo compenso dovrebbe, viene da dire, ovviamente, esteso a tutte le categorie professionali, con la previsione della predisposizione di parametri da convenirsi, singolarmente, in accordo con le associazioni professionali di riferimento iscritte nell'elenco del Ministero delle Imprese.

Venendo all'amministratore condominiale, ed in particolare all'amministratore condominiale ed immobiliare A.N.A.C.I., si tratterà di predisporre una sorta di “tariffario di riferimento” o, se si preferisce, di una “indicazione di parametri” che valorizzino e tengano in rilievo sia le specifiche attività che sono demandate all'amministratore condominiale sia delle relative complessità, avendo ben presente le tante particolari situazioni che si prospettano: le case vacanza, i piccoli condomini, i grandi complessi, i complessi artigianali e/o industriali e così via.

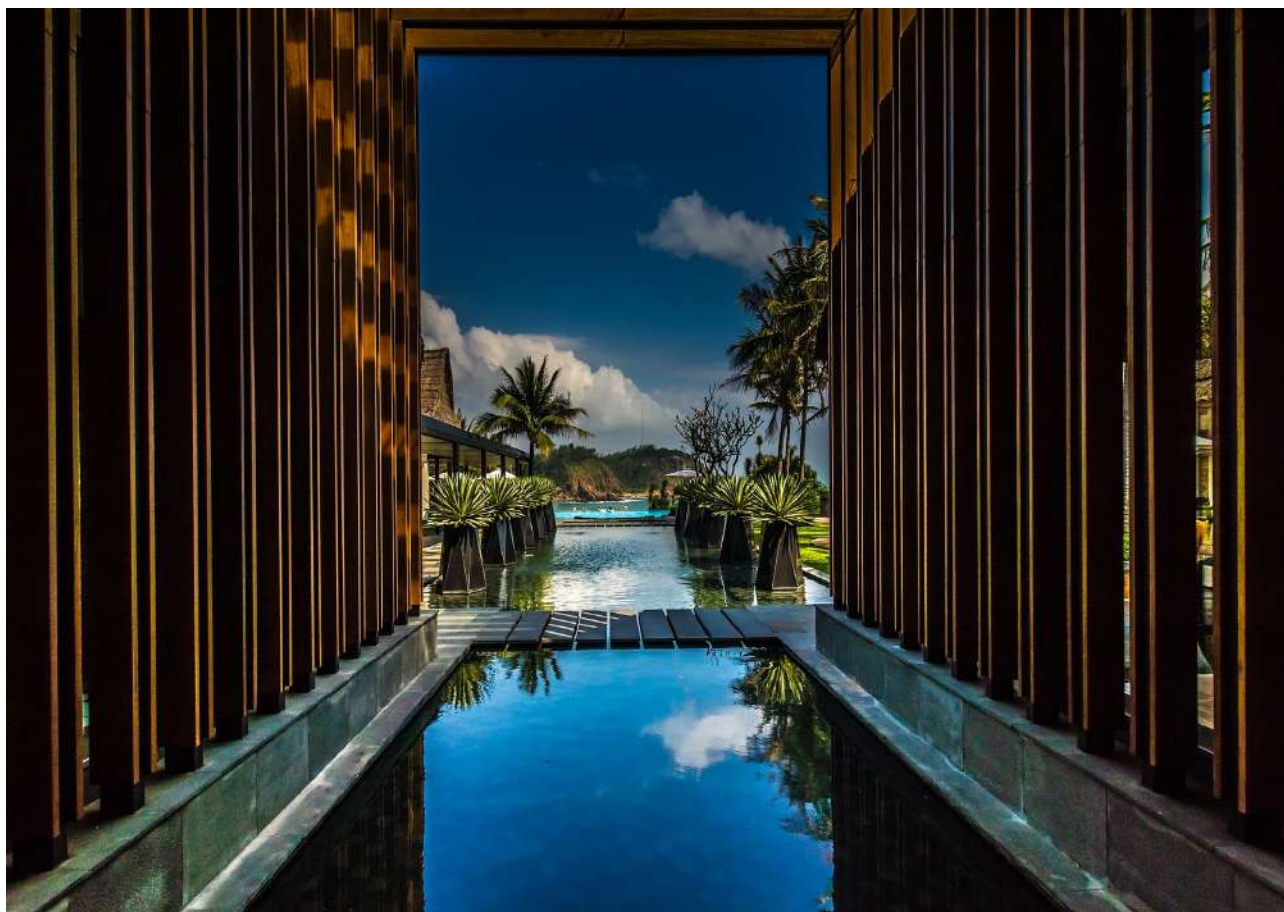
Al Ministero competente, in primo luogo andranno illustrati in generale la figura ed il ruolo dell'amministratore non solo e non tanto avuto riguardo all'amministrazione dei fabbricati, ma anche in relazione al suo coinvolgimento di fatto, quando non per legge, nella società civile quale intermediario tra le normative statuali o locali (per tutte: sicurezza, risparmio energetico, benefici fiscali, privacy, ecc) e la loro concreta attuazione negli edifici gestiti.

Come detto, ogni professione porta con sé specificità che non possono che essere alla base della previa disamina ai fini della determinazione dell'equo compenso, e ciò valga anche avuto riguardo all'amministratore condominiale e immobiliare.

Senza trascurare l'idea che, finalmente, in ragione di quanto sopra, il Legislatore si determini all'emanazione di una legge professionale dedicata specificatamente all'amministratore condominiale ed immobiliare, legge regolamentatrice del suo esercizio.

Di fatto, invero, a ben guardare, tenuto conto di quanto stabilito dall'art 71 bis disp. att. c.c. e dal D.M. 140/2014, una disciplina è già vigente: si tratterebbe dunque di uscire dall'equivoco generalistico di cui alla legge 4/2013 e compiere il passo successivo, non solo e non tanto nell'interesse degli amministratori condominiali e immobiliari, quanto, piuttosto, a tutela del cittadino - condomino – proprietario e/o utilizzatore di beni immobili.

La discussione sull'equo compenso e sulle sue modalità attuative può, forse, essere l'occasione giusta per chiudere un cerchio che negli anni si è sviluppato attorno alla figura ed al ruolo dell'amministratore condominiale ed immobiliare.



Property

Multiproprietà, condominio, clausole vessatorie e codice del consumo

di [Avv. Maurizio Voi](#)

I principali problemi

Forse i tempi sono maturi per affrontare seriamente i problemi di gestione ed amministrazione degli immobili in multiproprietà (o ad uso turnario) spesso inseriti in un più ampio complesso immobiliare (supercondominio).

I regolamenti di amministrazione della multiproprietà nati negli anni novanta sono stati “costruiti” per accentrare i poteri di gestione, rendere quasi impossibili le assemblee dei proprietari.

Si rinvencono poi clausole che precludono l'accesso all'appartamento nel periodo acquistato, se il proprietario è moroso nei pagamenti, venendo direttamente gestito

dall'amministrazione.

La protezione per una amministrazione esclusiva e senza particolari vincoli di rendiconto nei confronti dei proprietari così come riconosciuti inderogabili dalle norme sulla comunione e sul condominio (Titolo VII, Capi I e II del codice civile) è poi blindata da clausole di arbitrato e diverso Foro di competenza, rispetto a quello ove è ubicato l'immobile (art.23 cpc) per l'eventuale instaurazione di un giudizio.

Il tutto per rendere quasi impossibile l'accesso alla giustizia ordinaria giurisdizionale del singolo proprietario poiché, quasi sempre, l'arbitrato con sede in un luogo dove il potente imprenditore che ha venduto gli immobili ha la sua attività principale fa comprendere al cittadino la sua impotenza.

Così il multiproprietario si trova davanti ad un dilemma, accettare di pagare spese imposte e spesso abnormi per poter godere della vacanza nel periodo acquistato, non pagare e vedersi impedito l'accesso, ovvero reagire con costi di giustizia importanti magari sapendo che il giudizio arbitrale potrebbe non dargli soddisfazione vista la sede ove dover radicare il giudizio?

Perché spesso nei regolamenti della multiproprietà l'assemblea "in presenza" è sostituita da un voto da esprimere per raccomandata da inviare all'indirizzo dell'amministratore e l'eventuale invito a convocare una classica assemblea ove poter confrontare le proprie idee ed interrogare l'amministrazione sui conti è subordinata ad una richiesta all'amministratore che deve essere presentata da un numero di proprietari quasi impossibile da contattare.

Attualmente i gestori delle multiproprietà infatti hanno buon gioco nell'opporre anche le norme sulla *privacy* per rifiutare l'invio degli indirizzi (opposizione che però non ha patria).

Norme imperative e nullità

Ora è noto che gli appartamenti in multiproprietà sono inseriti in un edificio in condominio e, spesso, i condominii sono più di uno con spazi e servizi comuni (si pensi alle multiproprietà marine con piscine, spiaggia e servizi connessi) quindi supercondominio.

La cornice giuridica è complessa poiché la gestione dei singoli appartamenti in proprietà turnaria ha un regolamento, l'amministrazione delle parti comuni dell'edificio che contiene gli appartamenti (condominio) ha altro regolamento anche se spesso vi è commistione, il complesso dei condominii (supercondominio) dovrebbe avere altro tipo di regolamento.

Ma è chiaro che se nei vari regolamenti l'assemblea dei proprietari è sostituita da invio di raccomandate di accettazione o meno dei bilanci e nomina o conferma dell'amministrazione o vi sono clausole che violano i precetti inderogabili di legge sull'amministrazione (art.1117-1139 c.c.) siamo di fronte a clausole nulle.

Il problema è come poi reagire se il principio del Giudice naturale costituzionalmente garantito (art.25 Cost.) è sostituito da un giudizio arbitrale (artt.806 e ss c.c.) metodo alternativo di risoluzione delle controversie (ADR), che indica, quasi sempre, la sede del procedimento nello stesso luogo ove ha la sede legale la società che ha venduto le settimane e che, frequentemente, detiene la maggioranza delle quote e quindi controlla di fatto l'amministrazione.

Clausole vessatorie

Le clausole che sostituiscono al procedimento giudiziario con il procedimento per arbitrato, con apposita clausola, ed indicano la sede del giudizio in un luogo diverso rispetto al luogo previsto dall'art.23 del codice di rito o domicilio del consumatore, sono vessatorie e devono aver formato oggetto di trattativa individuale per essere valide.

E' quanto prevede il "codice del consumo" all'art.33 (d.l.vo 6.9.2005, nr.206, negli anni continuamente aggiornato).

L'art.33 lett. t) indica come vessatoria la deroga alla competenza dell'autorità giudiziaria; la lett. u) stabilire come sede del foro competente sulle controversie località diverse da quelle del domicilio del consumatore.

Tali deroghe vengono così inserite in articoli di chiusura dei regolamenti dei tre istituti sopra indicati (multiproprietà, condominio e supercondominio) che sono stati fatti accettare agli acquirenti al momento nel rogito d'acquisto – per scrittura privata – dal venditore che spesso non riuscendo o non volendo allocare tutte le settimane, rimane in una posizione economica e decisionale dominante.

Come accennato queste clausole non sono riportate nei contratti che trasferiscono la proprietà rogati con scrittura privata autenticata ex art.1350 c.c., ma inserite nei regolamenti richiamati al loro interno "*per relationem*" che si dice perfetta, diventando così, grazie alle successive adesioni, regolamenti di natura contrattuale.

Tale tecnica è stata ritenuta valida dalla giurisprudenza di legittimità con sentenze che risalgono nel tempo e non se ne è più discusso.

Ma un problema è grave, sussiste, perché senza apposita contrattazione (art.33 cod. consumo) l'acquirente non può comprendere il valore e la portata delle clausole come sbarramento alla tutela dei propri diritti (si pensi all'impugnazione dell'approvazione di un bilancio votato con raccomandata davanti agli arbitri e la richiesta di sospensione della delibera). Egli rimane così in balia di "gestori" che hanno buon gioco, richiamando quel regolamento, a rifiutare confronti e chiarezza nei conti.

L'indagine sulla vessatorietà delle clausole dei regolamenti della multiproprietà e condominio

Ora una veloce ricerca giurisprudenziale porterà all'incontro con le sentenze della Suprema Corte che escludono la vessatorietà di queste clausole se inserite in un atto rogato da notaio.

In realtà queste sentenze si riferiscono ad "**atti pubblici**" mentre la compravendita stipulata con "**scrittura privata autenticata**" è altra cosa (e non risultano precedenti specifici) e, a mio avviso, apre la via all'eccezione di invalidità di tali clausole perché vessatorie, in quanto non oggetto di trattativa individuale (art.33 co.4 cod. consumo).

Inoltre i contratti di compravendita della multiproprietà possono inquadrarsi come contratti per adesione conclusi mediante moduli o formulari per disciplinare in modo uniforme quel particolare tipo di contratto, ed è quindi onere del venditore ("professionista" nella terminologia europea poi trasfusa nel codice del consumo) provare che le clausole siano state oggetto di trattativa separata con il consumatore (nel nostro caso l'acquirente) (art.33 5° co. cod. consumo).

E che il multiproprietario sia un consumatore e tutta la regolamentazione di protezione sia applicabile anche alle vendite in multiproprietà è legislativamente previsto dal d.lgs 23.5.2011 n.179.

Si potrebbe obiettare che la il codice del consumo è entrato in vigore nel settembre 2005 mentre prima erano in vigore altre norme: articoli da 1469bis a 1469sexies (introdotte nel 1996) e prima ancora l'art.1341 2° co. c.c., tutt'ora in vigore.

Ma la Suprema Corte a sezioni unite, nella sentenza n.14669 del 2003 quindi con riferimento all'art.1469bis c.c., all'epoca in vigore e che disciplinava la deroga alla competenza, ha enunciato il principio in forza del quale la citata norma (e aggiungiamo noi anche quella sull'arbitrato) ha natura di "norma processuale" e si applica alle cause iniziate dopo la sua entrata in vigore, anche se relative a controversie derivante da contratti stipulati prima.

In via analogica il principio è applicabile anche all'art.33 lett. *t*) e *u*) del codice del consumo.

Come reagire

Le clausole di amministrazione della multiproprietà e del condominio (anche supercondominio) da noi indicate come nulle (per esempio l'assemblea che approva i bilanci per raccomandata, ma ve ne possono essere altre) possono essere attaccate in un procedimento giudiziario ex art. 1109 c.c. o 1137 c.c. nel luogo in cui ha sede l'immobile anche se la contestazione dovrebbe essere portata al giudizio degli arbitri secondo il regolamento contrattuale approvato *per relationem* al momento dell'acquisto del bene immobile ad uso turnario.

Questo perché quelle clausole, a prescindere dal tempo in cui sono state sottoscritte, se non sono state oggetto di apposita contrattazione e separatamente approvate, sono vessatorie e quindi non opponibili al consumatore.

Naturalmente i procedimenti giudiziari hanno un costo ed è spesso elevato in rapporto alla quota del multiproprietario, così si potrebbe essere tentati a non reagire; ed è ciò che si pensò al momento della costruzione di quei regolamenti.

Ma con la costituzione di un'associazione per la tutela di tali diritti le prospettive potrebbero cambiare.



Lente d'ingrandimento /1

Utenza idrica condominiale: obbligo dei contatori individuali e criteri di ripartizione dei consumi

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](#)

Si pone più spesso di quanto si possa credere il problema della ripartizione delle spese per i consumi dell'utenza idrica intestata al Condominio.

In molti fabbricati ciascuna unità si è dotata di una utenza propria per i consumi individuali ma vi è anche una utenza intestata al Condominio: ad esempio per l'acqua con cui irrigare il verde, o comunque perchè vanno alimentati impianti o servizi di parti

comuni.

Vi sono poi, seppur in numero sempre minore, fabbricati in cui anche per gli usi individuali (per intenderci: dai rubinetti del lavello del bagno e della cucina agli attacchi per boiler, lavatrice e lavastoviglie, così come per wc, bidet, vasca o doccia) l'utenza è rimasta unica, condominiale.

Le spese dell'utenza idrica condominiale come si dividono ?

Una importante pronuncia ha fatto (relativa) chiarezza: si tratta di Cassazione civile sez. II - 01/08/2014, n. 17557, che giova esaminare con qualche approfondimento, anche perchè coinvolge regole e principi fondamentali spesso fraintesi.

Prima, però, alcune precisazioni che possono essere utili.

Sono obbligatori i contatori individuali per singola unità abitativa o produttiva ?

Ci riferiamo, naturalmente, all'ipotesi, pur oramai residuale, che l'utenza condominiale serva anche per utilizzi individuali, all'interno delle singole unità esclusive.

Si sono susseguite, a livello nazionale, in attuazione peraltro di direttive europee, numerose norme:

- la L. 5 gennaio 1994, n. 36, recante *Disposizioni in materia di risorse idriche*, che all'art. 5, rubricato *Risparmio idrico*, prevedeva che *Il risparmio della risorsa idrica è conseguito, in particolare, mediante la progressiva estensione delle seguenti misure: ... c) installazione di contatori in ogni singola unità abitativa nonché di contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano ...* : norma poi sostituita da

- il D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152, recante *Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e recepimento della direttiva 91/271/CEE concernente il trattamento delle acque reflue urbane e della direttiva 91/676/CEE relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole*, che all'art. 25, rubricato *Risparmio idrico*, prevedeva che *Le regioni prevedono norme e misure volte a favorire la riduzione dei consumi e l'eliminazione degli sprechi ed in particolare a: ... d) installare contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano ...* ; norma sostituita da

- il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, recante *Norme in materia ambientale*, che all'art. 146 prevede che *Entro un anno dalla data di entrata in vigore della parte terza del presente decreto, le regioni, sentita l'Autorità di vigilanza sulle risorse idriche e sui rifiuti, nel rispetto dei principi della legislazione statale, adottano norme e misure volte a razionalizzare i consumi e eliminare gli sprechi ed in particolare a: ... f) installare contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano.*

Insomma: direttive CEE, e quindi norme statali che dapprima recepiscono il principio del risparmio idrico e la obbligatorietà dei contatori individuali, e poi delegano l'attuazione alla legislazione regionale.

Il termine per l'attuazione era brevissimo, ma le cose sono andate a macchia di leopardo, e comunque a rilento.

In Veneto, ad esempio, è stata emanata la L.R. 27 aprile 2012 n. 17, recante *Disposizioni in materia di risorse idriche*, che a sua volta individua degli *Ambiti Territoriali Ottimali*¹ e, in buona sostanza, rimanda a regolamenti degli enti di regolazione e erogazione del servizio idrico, ossia dei *Consigli di Bacino* e quindi delle *Assemblee d'Ambito* etc etc

Si può anche sostenere che mancano norme attuative inequivocabilmente cogenti e specificamente sanzionate.

Ma che almeno a livello di principio, europeo e nazionale, i contatori individuali siano obbligatori è incontestabile.

Può però accadere che l'Assemblea, nonostante la ... moral suasion dell'Amministratore che non avrà mancato di sensibilizzare in merito, e porre all'odg l'installazione dei contatori, non vi voglia provvedere (o anche, addirittura, che, nonostante una delibera. singoli condòmini frappongano resistenza).

Benchè sia uno scenario che denota mancanza di coesione e reciproca collaborazione, è stato ammesso, da autorevole giurisprudenza di merito, che ciascuno possa provvedere autonomamente, e pretendere che nel riparto se ne tenga conto².

Il riparto dei consumi dell'utenza condominiale: criterio del valore, criterio dell'utilità, criterio capitario ?

Il principio dettato da Cassazione civile sez. II, 01/08/2014, n.17557

Sulla questione che stiamo esaminando suole essere invocata la pronuncia sopra citata, che enuncia il seguente principio (traiamo pedissequamente dalla motivazione): *in tema di condominio, fatta salva la diversa disciplina convenzionale, la ripartizione delle spese della bolletta dell'acqua, in mancanza di contatori di sottrazione installati in ogni singola unità immobiliare, va effettuata, ai sensi dell'art. 1123 c.c., comma 1, in base ai valori millesimali delle singole proprietà, sicchè è viziata, per intrinseca irragionevolezza, la delibera assembleare, assunta a maggioranza, che - adottato il diverso criterio di riparto per persona in base al numero di coloro che abitano stabilmente nell'unità immobiliare - esenti al contempo dalla contribuzione i condomini i cui appartamenti siano rimasti vuoti nel corso dell'anno.*

Il caso deciso

In quel Condominio, privo di regolamento, le spese per l'acqua potabile erano suddivise in proporzione al numero degli occupanti delle unità immobiliari, con esonero di quelle risultanti, a seguito di indagini dell'amministratore, disabitate.

I proprietari di una unità avevano impugnato la delibera di approvazione del bilancio preventivo, deducendo l'illegittimità del sistema di riparto adottato, fondato non su criteri di legge o in base a norme regolamentari, ma su "un asserito buon senso dei condomini, protrattosi negli anni" (sic !).

1 sono otto: a) ambito territoriale ottimale Alto Veneto; b) ambito territoriale ottimale Veneto Orientale; c) ambito territoriale ottimale Laguna di Venezia; d) ambito territoriale ottimale Bacchiglione; e) ambito territoriale ottimale Brenta; f) ambito territoriale ottimale Valle del Chiampo; g) ambito territoriale ottimale Veronese; h) ambito territoriale ottimale Polesine.

2 si veda non solo Tribunale Milano 03/05/2019, n. 4275, ma anche Tribunale Roma 20/04/2021, n.6674

Si trattava, quindi, di una utenza condominiale che serviva non solo ad utilizzi comuni, ma anche ad utilizzi individuali, all'interno delle singole unità esclusive.

Non c'erano i contatori.

Non c'era una previsione di regolamento contrattuale.

Un regolamento assembleare stabiliva che, se le unità non erano occupate, non pagavano l'acqua, che in effetti non consumavano.

Stabiliva pure, per analogo ragionamento sulla effettività dell'utilizzo, che anche per l'ascensore venissero parzialmente esonerate le unità che non erano occupate, dando rilievo altresì, per le altre, al numero di occupanti.

Le regole generali del Codice Civile

Può essere noioso aprire il Codice Civile; tuttavia alcune norme sono talmente importanti che merita leggerle, e rileggerle.

Una di queste è l'art. 1123, rubricato *Ripartizione delle spese*.

Norma importantissima (tanto da aver originato la teoria del **condominio parziale**, impostasi sia in dottrina che in giurisprudenza), e spessissimo equivocata.

Recita così:

art. 1123 codice civile, <i>Ripartizione delle spese</i>	comma
<i>Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione.</i>	primo
<i>Se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne.</i>	secondo
<i>Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.</i>	terzo

Dunque la norma prevede:

- non solo che *le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione* (primo comma) (ossia una ripartizione secondo il valore dell'unità);
- ma anche che *se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne* (comma secondo) e che *qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità* (terzo comma) (ossia una ripartizione secondo l'utilità del bene).

La giurisprudenza di legittimità³ ha osservato che il primo comma (che esprime il criterio del valore dell'unità) si applica per le cose destinate a servire in modo eguale per tutti i condomini; e, dei successivi commi (che esprimono il criterio dell'utilità del bene), mentre il secondo si applica per le cose destinate a servire in misura diversa, e quindi alcuni condomini più di altri, invece il terzo si applica per le cose destinate a servire solo una parte dell'intero fabbricato (condominio parziale), e quindi alcuni condomini anziché tutti.

Da ciò possiamo dedurre che il secondo comma commisura la contribuzione ad una utilità diversa, e il terzo comma esclude la contribuzione per l'inesistenza di una utilità; va però detto che molte pronunce riconoscono l'esonero dalle spese anche per ipotesi del secondo comma, osservando che il terzo comma è solo esemplificativo di esso⁴.

In ogni caso:

- per spese relative a parti dell'edificio che servono in misura uguale i condomini il riparto deve essere effettuato sempre e soltanto secondo i millesimi generali di proprietà (criterio del valore dell'unità, comma primo);
- il riparto deve essere eseguito diversamente dai millesimi generali di proprietà solo ed esclusivamente per spese relative a parti dell'edificio che servono i condomini in misura diversa o servono non a tutti ma solo ad alcuni di loro (criterio dell'utilità del bene, commi secondo e terzo).

Beninteso: la diversa misura dell'uso, o proprio l'assenza di utilità, devono dipendere da oggettive caratteristiche strutturali, e non da soggettive scelte discrezionali⁵.

Talvolta capita di sentir sostenere che se l'uso è identico il criterio dell'uso porta a dividere in parti uguali a prescindere dai millesimi (c.d. criterio capitaro; che equivale a quello, usato soprattutto nel ben diverso contesto del ristorante, quando tra amici si deve pagare il conto di una tavolata, volgarmente detto "alla romana", ossia in parti uguali), ma una tale affermazione non ha alcun fondamento, ed equivale anzi ad un totale fraintendimento dei criteri in esame: infatti il criterio dell'uso vale solo se l'uso è diverso, mentre se l'uso è uguale vale sempre il criterio del valore.

L'applicazione delle regole da parte della Cassazione

Dunque il principio affermato nella pronuncia che abbiamo citato consiste nell'assunto per cui la ripartizione delle spese della bolletta dell'acqua che serva singole unità esclusive, in mancanza di contatori di sottrazione installati in ognuna di esse, deve essere effettuata, ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c., in base ai valori millesimali.

Leggendo la motivazione si coglie che è stata esclusa la legittimità di applicazioni sommarie del criterio dell'utilizzo, introducendo al posto del criterio potenziale su base legge, previsto appunto dalla legge, un criterio presuntivo su base personale (come talvolta è sostenuto tra unità abitative e unità commerciali: tesi irrazionale già solo considerando che non è affatto detto che le esigenze d'acqua delle seconde siano inferiori alle prime, oltre a non tener conto delle quote fisse per il servizio addebitate dall'acquedotto).

Molto chiari sono infatti alcuni passaggi che traiamo dalla motivazione:

Nel condominio, le spese relative al consumo dell'acqua devono essere ripartite in base

³ si veda Cassazione civile sez. II, 13/07/1996, n. 635918

⁴ si veda Cassazione civile sez. II, 22/06/1995, n. 707719

⁵ si veda Cassazione civile sez. II, 29/04/1992, n. 5179

all'effettivo consumo se questo è rilevabile oggettivamente con strumentazioni tecniche. Infatti, l'installazione in ogni singola unità immobiliare di un apposito contatore consente, da un lato, di utilizzare la lettura di esso come base certa per l'addebito dei costi, salvo il ricorso ai millesimi di proprietà per il consumo dell'acqua che serve per le parti comuni dell'edificio.

Diverso è il caso in cui le unità immobiliari non siano dotate di contatori di sottrazione.

In tale evenienza - ed è quella che viene in considerazione nella specie - il sistema dell'art. 1123 cod. civ. non ammette che, salvo diversa convenzione tra le parti, il costo relativo all'erogazione dell'acqua, con una delibera assunta a maggioranza, sia suddiviso in base al numero di persone che abitano stabilmente nel condominio e che resti di conseguenza esente dalla partecipazione alla spesa il singolo condomino il cui appartamento sia rimasto disabitato nel corso dell'anno.

Il comma 1 della citata disposizione, infatti, detta un criterio per le spese di tutti i beni e servizi di cui i condomini godono indistintamente, basato su una corrispondenza proporzionale tra l'onere contributivo ed il valore della proprietà di cui ciascuno condomino è titolare.

Lo stesso art. 1123, comma 2 a sua volta, stabilisce che, se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione all'uso che ciascuno può farne.

Ora è esatto - ed è stato già sottolineato da questa Corte in una non recente pronuncia (Sez. 2, 10 dicembre 1974, n. 4166) - che questo secondo criterio dal punto di vista pratico richiede ancora un puntuale adattamento al caso singolo per una sua più compiuta specificazione, varie potendo essere le concrete modalità di attuazione del principio che rapporta la spesa all'uso; e che quando detto rapporto può essere tradotto in pratica con più sistemi che attuano, in modo più o meno soddisfacente riguardo alle circostanze del caso, il precetto di legge, la preferenza accordata, in concreto, ad uno di essi non è viziata da illegittimità e sfugge, pertanto, al controllo del giudice.

Ma l'art. 1123 cod. civ., comma 2 non legittima la delibera di suddivisione della spesa nella specie adottata, giacché il sistema di riparto da essa previsto appare inidoneo, per la sua irrazionalità, a fissare un congruo rapporto tra la spesa e l'uso individuale.

La norma in questione ha infatti riguardo al godimento potenziale che il condomino può ricavare dalla cosa o dal servizio comune, atteso che quella del condomino è una obbligazione propter rem che trova fondamento nel diritto di comproprietà sulla cosa comune, sicché il fatto che egli non ne faccia uso non lo esonera dall'obbligo di pagamento della spesa.

Sotto questo profilo, va considerato che anche in un appartamento rimasto non abitato possono tuttavia esservi altri usi dell'acqua, ad es. per le pulizie dell'appartamento o per l'annaffiamento delle piante, o perdite d'acqua.

Inoltre, esentare gli appartamenti non abitati dal concorso nella spesa significa sottrarli non solo al costo del consumo idrico imputabile al lavaggio delle parti comuni o all'annaffiamento del giardino condominiale, ma anche a quella parte della tariffa per la fornitura dell'acqua potabile che è rappresentata dal minimo garantito quale quota fissa per la disponibilità del servizio da parte del gestore, la quale, parametrata sul numero

delle unità immobiliari domestiche facenti parte del condominio, è indipendente dal consumo effettivo.

D'altra parte, stabilire il costo dell'erogazione dell'acqua in base al numero delle persone che risiedono in ogni unità abitativa, significa introdurre, al posto del criterio potenziale su base reale (per il quale ciò che rileva non è il contegno personale dell'uno o dell'altro condomino, ma l'entità del servizio obiettivamente prestato o destinato a prestarsi), un criterio forfettario presuntivo su base personale. Criterio, quest'ultimo, che soltanto apparentemente risponde a esigenze pratiche e di semplificazione, perchè in realtà è fonte di controversie nel momento dell'accertamento, finendo con il rimettere all'amministratore un compito di vigilanza e di controllo - la verifica, al di là dei dati anagrafici, di una stabilità di dimora o di convivenza che si realizza in ogni unità immobiliare - che evidentemente fuoriesce dalle sue attribuzioni, perchè tocca le relazioni personali e di vita di ciascun condomino.

* * *

Riassumendo, sul riparto delle spese dell'utenza idrica condominiale, applicando il principio dettato dalla Cassazione:

- possono prevalere particolari previsioni del regolamento condominiale qualora abbiano natura contrattuale (quindi non se approvate a maggioranza, senza unanimità);**
- se l'utenza condominiale serve soltanto per utilizzi comuni (ad esempio per l'acqua con cui irrigare il verde, o comunque perchè vanno alimentati impianti o servizi di parti comuni), il riparto va fatto secondo il criterio del valore, ossia per millesimi;**
- se l'utenza condominiale serve anche per utilizzi individuali, all'interno delle singole unità esclusive (per intenderci: dai rubinetti del lavello del bagno e della cucina agli attacchi per boiler, lavatrice e lavastoviglie, così come per wc, bidet, vasca o doccia), il riparto va fatto secondo il criterio dell'utilità in presenza di contatori a sottrazione, e secondo il criterio del valore, ossia per millesimi, in loro mancanza; sono infatti inammissibili ripartizioni che *al posto del criterio potenziale su base reale (per il quale ciò che rileva non è il contegno personale dell'uno o dell'altro condomino, ma l'entità del servizio obiettivamente prestato o destinato a prestarsi), un criterio forfettario presuntivo su base personale.***



Lente d'ingrandimento /2

Il fondo speciale per i lavori straordinari

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](#)

L'assemblea dei condòmini provvede, tra le altre attribuzioni, alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

Così recita l'art.1135 c.c., prevedendo la creazione di un fondo la cui utilizzazione è sostanzialmente "vincolata" ad una specifica e preordinata destinazione.

È dibattuto in dottrina e giurisprudenza se detto fondo debba essere realmente istituito, con il puntuale versamento delle somme da parte dei condòmini, o se non si tratti della mera appostazione contabile a bilancio, con l'unico scopo di tenere separata la contabilità straordinaria da quella ordinaria

Quel che è certo, e che non può essere omesso, perché la disposizione contenuta nell'art.1135 1° comma n.4 c.c. testualmente lo prevede come atto obbligatorio, è la costituzione del fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

La prima parte della norma in questione è stata introdotta con la novella del 2012, ma a distanza di solo un anno è stata aggiunta, con il D.L. 23.12.13 n. 145 convertito nella L. 21/02/2014 n.9, la seconda parte: quella che riguarda le opere da pagare in maniera graduale, a stato di avanzamento lavori. Se i lavori devono essere eseguiti in base ad un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti.

Il fondo meramente contabile

La dottrina che ha sposato questa tesi evidenzia il pericolo, peraltro sempre più diffuso in ragione del crescente numero delle morosità, che l'attesa della totalità dei versamenti da parte dei condòmini finisca per paralizzare l'esecuzione di qualsiasi tipo di lavoro.

In questa direzione si trovano diverse pronunce.

Il **Tribunale di Roma** (sentenze n. 4459/2020 e n. 18320/2018), allineato a questo orientamento, ha ritenuto che il fondo debba essere *“istituito solo da un punto di vista contabile, al fine di separare la gestione straordinaria rispetto a quella ordinaria, garantendo così maggior chiarezza contabile a vantaggio dei creditori”*.

Anche il **Tribunale di Savona**, con la sentenza n. 439/2019, ha aderito a questa tesi, così motivando: *“Sostenere che, prima di stipulare il contratto, l'amministratore dovrebbe pretendere l'intero pagamento da subito per spese ingenti sarebbe controproducente sia per il condominio, che difficilmente riuscirebbe ad eseguire da subito quanto proposto, sia per l'appaltatore (...) Del resto, il testo letterale della norma non induce certo a questa conclusione”*.

Il fondo effettivo

Un diverso orientamento, sostiene che il fondo di cui all'art. 1135 c.c. debba essere effettivamente e materialmente costituito con il versamento delle somme dovute da ciascuno dei condòmini. I detrattori di questa tesi ritengono fondamentale che i lavori di rilevante entità possano godere della ragionevole certezza d'essere non solo iniziati, ma anche portati a termine e tale obiettivo può essere ragionevolmente perseguito soltanto se vengono precostituite le necessarie risorse economiche.

Il fondo effettivo garantisce i terzi contraenti ed esonera i condòmini virtuosi dalla potenziale esposizione al tortuoso meccanismo della solidarietà sussidiaria di cui all'art. 63 Disp. Att. c.c.

La dottrina prevalente interpreta la norma in termini restrittivi, affermando non soltanto la necessità di effettivo versamento delle somme nel fondo di cui all'art. 1135 c.c., ma altresì l'obbligatorietà dell'integrale costituzione del fondo prima che siano avviate le opere. La costituzione del fondo, obbligatoria per legge, impedirebbe addirittura la sottoscrizione di qualunque contratto da parte dell'amministratore. Peraltro, secondo alcuni, detto fondo dovrebbe essere versato in un conto corrente separato e dedicato, proprio per evitare che i versamenti di denaro si confondano e che le somme accantonate siano spese per scopi diversi da quello per cui il fondo è istituito, o che possano essere aggredite da creditori del condominio.

La maggior parte degli interpreti non ritiene indispensabile l'accensione di un conto corrente diverso e separato rispetto a quello ordinario.

Tra i sostenitori della tesi del fondo effettivo vi sono diversi Tribunali: quello di **Modena** (sentenza n. 763 del 16.5.2019: "*tale norma, sia per il suo tenore letterale che per la funzione di tutela del singolo condomino, è infatti da considerarsi norma imperativa non derogabile dalla volontà dei privati, la cui violazione comporta, secondo le regole ordinarie, la nullità della delibera adottata*"), quello di **Udine** (sentenza del 17.1.2018) e quello di **Latina** (sentenza n.359 dell'8.2018).

La mancata istituzione del fondo comporterebbe, quindi, addirittura **la nullità della delibera** che approva l'esecuzione delle opere.

A tale riguardo, lo stesso Tribunale di Roma (sentenza n. 78/2021) ha escluso che l'assemblea, abbia il potere di escludere - a maggioranza - la costituzione del fondo, allorché approvi un preventivo di lavori straordinari.

Il **Tribunale di Torino** nella sentenza n. 2831 del 14 agosto 2020 afferma: "*La costituzione di un fondo speciale tutela il singolo condomino dal dover rispondere per l'intero importo dei lavori deliberati in caso di inadempimento da parte degli altri condomini. È irrilevante la circostanza che nel caso concreto il fondo sia risultato superfluo, poiché la norma è chiara nel prevedere l'obbligo della sua costituzione essendo volta a prevenire in astratto e non in concreto che il rischio dell'insolvenza dei singoli ricada sui condomini virtuosi. Inoltre risulta essere una garanzia per il terzo, poiché la somma risulta appositamente vincolata e destinata a soddisfare il creditore. Il fondo speciale obbligatorio è, infatti, una garanzia necessaria in quanto prevista dalla legge con la conseguenza che la sua assenza determina una nullità radicale deducibile senza limitazioni di tempo*".

Il **Tribunale di Milano** nella sentenza n. 6132, Sez. VI, 30.5.2017, sempre sostenendo la radicale nullità della delibera in assenza dell'accantonamento previsto dall'art. 1135 c.c., dichiara che "*L'esecuzione delle opere di manutenzione e dei lavori è condizionata alla preventiva costituzione del fondo e, a sua volta, la costituzione del fondo è condizione di corrispondenza alla legge della delibera di approvazione dell'intervento manutentivo (o dell'innovazione) e tale profilo può senz'altro costituire oggetto di verifica e sindacato da parte del giudice*".

Va, quindi, posta grande attenzione allorché si debbano deliberare lavori straordinari: il fondo speciale va sempre istituito nella corretta misura e, prudenzialmente, dovrà anche essere completata la sua effettiva consistenza prima di contrarre obbligazioni e prima di dare avvio ai lavori.



[Aggiornamenti di giurisprudenza](#)

La legittimazione processuale attiva (e passiva) dell'amministratore (e quella sostitutiva - concorrente dei singoli condòmini) in una serie di recenti arresti della Suprema Corte (SECONDA PARTE)

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

Uno dei temi più discussi e controversi nell'ambito del contenzioso condominiale è quello concernente la legittimazione processuale (rappresentanza) dell'amministratore (e, parallelamente, la legittimazione c.d. concorrente-sostitutiva dei singoli condòmini).

Su questa complessa problematica la Suprema Corte si è di recente pronunciata con una serie di sentenze che meritano senz'altro di essere segnalate, potendo ben essere assunte, nel loro complesso, a livello di linee-guida.

La prossimità temporale delle varie decisioni e, soprattutto, la molteplicità delle argomentazioni sviluppate, con particolare riferimento al rapporto tra legittimazione dell'amministratore e revisione / modifica delle tabelle millesimali e alla legittimazione dell'amministratore a porre in essere atti conservativi inerenti alle parti comuni dell'edificio, impone di frazionare la trattazione in tre segmenti espositivi (il primo è stato pubblicato nella scorsa *news letter*, il secondo nella presente, il terzo sarà pubblicato nella prossima *news letter*).

* * *

SECONDA PARTE

In questa **seconda parte della disamina delle più recenti pronunce della Suprema Corte in tema di legittimazione processuale attiva (e passiva) dell'amministratore (e di quella sostitutiva - concorrente dei singoli condòmini)**, analizziamo, *in primis*, **Cass. Civ., sez. II, 10 gennaio 2023, n. 342**, la cui portata è senz'altro sistemica.

Si discuteva, nel caso di specie, dell'opposizione proposta dal condominio avverso il decreto ingiuntivo chiesto e ottenuto dal progettista e direttore dei lavori di manutenzione dell'immobile condominiale.

L'opposizione veniva respinta dal Tribunale; il condominio proponeva appello, che la Corte dichiarava inammissibile non avendo l'appellante condominio prodotto l'autorizzazione dell'assemblea che era stata richiesta con ordinanza *ex art.* 182 c.p.c.

Proponeva ricorso per cassazione il condominio e il gravame incontrava il favore della Corte.

Il condominio deduceva, in particolare, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1130 e 1131 c.c. e dell'art. 182 c.p.c., avendo erroneamente la sentenza impugnata dichiarato inammissibile l'appello del condominio sul presupposto della necessità della autorizzazione assembleare, mentre si trattava di giudizio per opposizione a decreto ingiuntivo e per il risarcimento dei danni arrecati dall'ingegnere alle parti comuni.

Rileva la Corte la fondatezza del motivo con riguardo al rapporto processuale relativo al condominio: l'accoglimento di tale doglianza spiegava efficacia assorbente su tutti gli altri motivi.

È evidente, dice la Cassazione, l'errore del giudice territoriale nel ritenere necessarie l'autorizzazione o la ratifica dell'assemblea condominiale ai fini della proposizione del gravame nella causa in esame: il giudice di appello ha "frinteso" la portata della nota sentenza n. 18331 del 2010 delle Sezioni Unite, che afferma: "*in materia di azioni processuali il potere decisionale spetta solo ed esclusivamente all'assemblea che deve deliberare se agire in giudizio, se resistere e se impugnare i provvedimenti in cui il condominio risulta soccombente*".

Una tale affermazione (ove non "frintesa"), di contro, si omologa al costante insegnamento del giudice di legittimità, che il Collegio conferma e ribadisce.

Infatti, Cass. civ., sezioni unite, 6 agosto 2010, n. 18331, affermò che l'amministratore del condominio, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni, ed essendo però tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento che esorbiti dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c., può costituirsi in giudizio e impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, ma deve, in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'assemblea stessa, per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione ovvero di impugnazione.

Nell'ottica di assicurare la tutela urgente dell'interesse comune che è alla base della sua qualifica di amministratore (e, vien da aggiungere, della sua professionalità) e della legittimazione passiva di cui è investito, le Sezioni Unite precisavano che, ferma la possibilità dell'immediata costituzione in giudizio dell'amministratore convenuto, ovvero della tempestiva impugnazione da parte dell'amministratore soccombente, il suo operato deve poi essere sempre ratificato dall'assemblea, in quanto unica titolare del relativo potere.

Anche nei confronti del condominio trova poi applicazione (e si tratta di una precisazione di interesse primariamente processuale) l'art. 182, comma 2, c.p.c., come modificato dall'art. 46, comma 2, della L. n. 69 del 2009 (N.B.: e ora, ulteriormente, dalla c.d. riforma Cartabia – D.Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, art. 3, comma 13, lettera a. – che delimita così testualmente l'ambito della sanatoria: *“Quando rileva la mancanza della procura al difensore oppure un difetto di rappresentanza, di assistenza o di autorizzazione che ne determina la nullità, il giudice assegna alle parti un termine perentorio per la costituzione della persona alla quale spetta la rappresentanza o l'assistenza, per il rilascio delle necessarie autorizzazioni, ovvero per il rilascio della procura alle liti o per la rinnovazione della stessa”*).

La regolarizzazione ai sensi dell'art. 182 c.p.c., in favore dell'amministratore privo della preventiva autorizzazione assembleare (ovvero della successiva ratifica), può operare in qualsiasi fase e grado del giudizio, con effetti *ex tunc* (cfr. Cass. Civ., sez. VI-2, 16 novembre 2017, n. 27236; arg. anche da Cass., Sez. Unite, 04/03/2016, n. 4248).

Osserva, dunque, la Corte che nel caso in esame avrebbe potuto trovare operante l'art. 182, comma 2, c.p.c. nel testo applicabile *ratione temporis* anteriore alle modifiche introdotte dalla L. n. 69 del 2009, comunque spiegato da Cass. Sez. Unite 19/04/2010, n. 9217, nel senso che il giudice che rilevi un difetto di rappresentanza, assistenza o autorizzazione *“deve”* promuovere la sanatoria, in qualsiasi fase e grado del giudizio e indipendentemente dalle cause del predetto difetto.

Ma non è neppure necessario invocare tale forma di regolarizzazione e/o di sanatoria: infatti la necessità dell'autorizzazione o della ratifica assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore va riferita soltanto alle cause che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c.

Il giudizio di opposizione promosso non rientra nel novero di quelli *“esorbitanti”*. Doveva considerarsi, infatti, che l'amministratore di condominio non ha necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea:

a) per proporre opposizione a decreto ingiuntivo avente ad oggetto il pagamento preteso nei confronti del condominio dal terzo creditore in adempimento di un'obbligazione assunta dal medesimo amministratore per conto dei partecipanti, ovvero per dare esecuzione a delibere assembleari (cfr. Cass. Sez. 2, 03/08/2016, n. 16260);

b) analoghe considerazioni debbono svolgersi per quel che concerne la domanda risarcitoria contestualmente avanzata dal condominio opponente: parimenti doveva, dunque, riconoscersi la legittimazione dell'amministratore ad agire (e quindi anche quella a proporre impugnazione avverso la sentenza che abbia visto soccombente il condominio), senza necessità di autorizzazione dell'assemblea a costituirsi nel giudizio, trattandosi di controversia per danni subiti da bene condominiali, visto che l'amministratore è comunque tenuto a provvedere alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1130, n. 4, c.c. vedendosi attribuito il potere-dovere di *“compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio”*, sempre dal suddetto art. 1130, n. 4, c.c..

Vale, in buona sostanza, la regola generale che parallelizza il potere sostanziale con la legittimazione processuale: il potere-dovere di compiere atti conservativi implica, infatti, in capo all'amministratore la correlata autonoma legittimazione processuale attiva e passiva, ex art. 1131

c.p.c., in ordine alle controversie in materia di risarcimento dei danni, qualora l'istanza appaia connessa o conseguenziale, appunto, alla conservazione delle cose comuni (cfr., *ex multis*, Cass. civ., sez. II, 29 gennaio 2021, n. 2127).

Va ribadito: è evidente che una tale ricostruzione nulla toglie all'opportunità (per non dire necessità) di coinvolgere, in ogni caso, l'assemblea nella gestione della lite.

Ma una decisiva differenziazione va fatta: nel caso di materie rientranti nella competenza dell'amministratore questi risponderà (nel caso di mancata informativa) secondo le regole del mandato professionale (pensiamo, per esempio, al danno che potrebbe invocare il singolo condomino per non aver potuto efficacemente esercitare il dissenso alle liti oppure il condominio per essere stato inconsapevolmente coinvolto in una lite temeraria o, comunque, antieconomica); ove, invece, si tratti di controversia che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, si accompagna e si aggiunge (nel caso di violazione dell'obbligo di immediata informativa) anche l'eventualità della "revoca", in disparte da ogni altra questione (anch'essa, in tesi, riconducibile nell'ambito della responsabilità mandataria gestatoria) afferente al danno cui il condominio potrebbe risultare esposto nel caso in cui la partecipazione del condomino alla lite fosse inficiata dal rilievo di carenza di legittimazione.

In questa decisione la Corte si occupa anche della parallela questione inerente alla legittimazione (sostitutiva-concorrente) del singolo condomino: nel giudizio di opposizione, infatti, era intervenuta una condomina per ottenere la condanna del professionista al risarcimento del danno per irregolare e inesatta esecuzione delle opere edilizie.

Precisa e ribadisce la Corte che (secondo Cass. civ., sez. unite, 18 aprile 2019, n. 10934) nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascun condomino ha una concorrente legittimazione ad agire e resistere in giudizio a tutela dei suoi diritti di comproprietario *pro quota*, operando la regola sulla rappresentanza dell'amministratore di cui all'art. 1131 c.c. al solo fine di agevolare l'instaurazione del contraddittorio.

La decisione in commento ricorda poi altri arresti (cfr. Cass. 22 febbraio 2022, n. 5811 e Cass. 20 dicembre 2021, n. 40857) che hanno altresì ammesso che il condomino possa proporre opposizione al decreto ingiuntivo pronunciato nei confronti del condominio.

Purtuttavia – si precisa – allorché in una causa concernente le cose condominiali siano costituiti sia uno o alcuni soltanto dei condòmini, sia l'amministratore del condominio, la rappresentanza del professionista resta inevitabilmente limitata agli altri condòmini. Inoltre, ove avvenga la costituzione in giudizio di tutti i singoli partecipanti, occorre procedere all'estromissione dell'amministratore, per sopravvenuto difetto della sua legittimazione (cfr. Cass. civ., sez. II, 28 marzo 2019, n. 8695; Cass. civ., sez. II, 18 gennaio 1973, n. 184).

Dunque, allorquando il condomino intervenga personalmente nel processo in tema di tutela delle parti comuni, in cui sia già presente l'amministratore, connotandosi quale parte in senso sostanziale del rapporto dedotto in lite che non si avvale più della rappresentanza *ex art. 1131 c.c.* dell'amministratore stesso, non vale il principio per cui il giudicato, formatosi all'esito di un processo in cui sia stato parte l'amministratore di un condominio, fa stato anche nei confronti dei singoli condòmini non intervenuti nel giudizio (cfr. Cass. civ., sez. III, 24 luglio 2012, n. 12911; Cass. civ., sez. II, 22 agosto 2002, n. 12343). E, quindi, la sentenza favorevole ottenuta dal singolo condomino intervenuto – a tutela dei suoi diritti di comproprietario *pro quota* o di debitore parziale dell'obbligazione condominiale verso il terzo – nel giudizio in cui sia costituito l'amministratore in rappresentanza del condominio, non può comunque operare a vantaggio dell'intero condominio che sia vincolato da un giudicato direttamente formatosi nei suoi riguardi.

Principi che sono stati ulteriormente confermati anche da un successivo arresto. Infatti, **Cass. Civ., sez. II, 16 gennaio 2023, n. 1141**, ribadisce che la necessità dell'autorizzazione o della

ratifica assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore va riferita soltanto alle cause che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c. L'amministratore di condominio non ha allora necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea per proporre opposizione a decreto ingiuntivo avente ad oggetto il pagamento preteso nei confronti del condominio da un terzo creditore. Parimenti, in tali controversie l'amministratore del condominio può impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea.

Questa decisione, di vero, presenta un particolare interesse, involgendo la considerazione della legittimazione sostanziale e processuale dell'amministratore riferita al supercondominio (o meglio, al rapporto tra condominii facenti parte del supercondominio). Nella controversia in cui si discuteva della legittimazione passiva di un condominio (ingiunto) rispetto all'ingiunzione di pagamento ottenuta da altro condominio (quando entrambi i condominii fanno parte di un unico supercondominio), precisa la Corte che la questione dell'appartenenza, o meno, di una o più unità immobiliare di proprietà esclusiva ad un condominio edilizio, ovvero della titolarità comune o individuale di una porzione dell'edificio, in quanto inerente all'esistenza del rapporto di condominialità *ex art. 1117 c.c.*, può formare oggetto di un accertamento meramente incidentale, funzionale alla decisione della sola causa sulla pretesa di pagamento delle spese, ma privo – in assenza di esplicita domanda di una delle parti ai sensi dell'art. 34 c.p.c. – di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli, svolgendosi il giudizio, ai sensi dell'art. 1130, n. 3, c.c. e art. 1131 c.c., nei confronti dell'amministratore del condominio, senza la partecipazione, quali legittimati passivi, di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario (così, da ultimo, Cass. Civ., sez. II, 28 marzo 2022, n. 9976, non massimata; si veda altresì Cass. 18 aprile 2003, n. 6328, proprio in fattispecie di “condominio autonomo” del piano destinato ad autorimesse).

Ricorda la Corte che la disciplina del supercondominio ha trovato espressa disciplina e regolamentazione solo con la L. n. 220/2012, mediante l'art. 1117-*bis* c.c. e l'art. 67, commi 3 e 4, disp. att. c.c. Ciò non muta la sostanza rispetto al passato: ieri, come oggi, il cosiddetto supercondominio (così come avviene per il condominio) viene in essere *ipso iure et facto*, ove il titolo non disponga altrimenti, in presenza di beni o servizi comuni a più condominii autonomi, dai quali rimane, tuttavia, distinto. E proprio questa specificità afferente all'esistenza di “beni e servizi comuni” a più condominii costituisce, da un lato, la quintessenza del c.d. supercondominio, mentre, dall'altro, delimita l'ambito dei poteri (sostanziali e processuali) degli amministratori dei singoli condomini.

Il loro potere, considerati i singoli professionisti, dice la Corte, espressamente richiamando gli artt. 1130 e 1131 c.c., considerati quelli di compiere gli atti (sostanziali e processuali) contemplati dalle norme appena richiamate, è limitato alla facoltà di agire o resistere in giudizio con riferimento ai soli beni comuni all'edificio amministrato e non a quelli facenti parte del complesso immobiliare composto da più condomini, che deve essere gestito attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dai propri organi, quali l'assemblea di tutti i proprietari e l'amministratore del supercondominio, ove sia stato nominato (cfr. Cass. Civ., sez. II, 20 dicembre 2021, n. 40857; Cass. Civ., sez. II, 28 gennaio 2019, n. 2279; Cass. Civ., sez. II, 26 agosto 2013, n. 19558).

Questa conclusione, ricorda la Corte, è stata di recente ribadita da altra recente ordinanza (Cass. Civ., sez. II, 22 luglio 2022, n. 22954), che – decidendo in analoga fattispecie – ha affermato che “*legittimati passivi al pagamento delle quote relative ai beni avvinati da un vincolo supercondominiale sono i singoli condomini e non i condomini*” (a conferma la Corte richiama l'art. 1118 c.c., l'art. 1123, comma 1 c.c., l'art. 68 disp. att. c.c. e, infine, l'art. 67, comma 3, disp. att. c.c.).

In presenza di un supercondominio, ovvero di più condominii di unità immobiliari o di edifici che abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., dice la Corte, trovano applicazione le disposizioni di cui al Libro Terzo, Titolo VII, capo II, del codice civile. Quindi, ciascun condomino è obbligato a contribuire alle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni e per la prestazione dei servizi comuni a più condominii di unità immobiliari o di edifici in misura proporzionale al valore millesimale della proprietà del singolo partecipante, sicché l'amministratore del supercondominio può ottenere un decreto di ingiunzione per la riscossione dei contributi, ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., unicamente nei confronti di ciascun partecipante, mentre è esclusa un'azione diretta nei confronti dell'amministratore del singolo condominio in rappresentanza dei rispettivi condòmini e per l'importo globale delle somme individualmente dovute da questi ultimi.

Questo, tra l'altro, è il principio di diritto espressamente enunciato dalla decisione in commento.

Ma, evidentemente, quello della legittimazione dell'amministratore del supercondominio è un tema divenuto ricorrente, giacché di ciò si occupa anche **Cass. civ., sez. VI, 18 gennaio 2023, n. 1366.**

Il condominio proponeva ricorso avverso la sentenza della corte di merito che accoglieva l'appello avverso la sentenza di primo grado, così parimenti accogliendo l'opposizione al decreto ingiuntivo intimato dal condominio a titolo di rimborso spese condominiali. Rilevava il giudice di prossimità che le deliberazioni a fondamento dell'ingiunzione intimata erano state approvate del “*condominio in composizione congiunta*” (sic), alla presenza dei due amministratori, mentre il decreto ingiuntivo era stato poi richiesto dal uno solo dei due condominii, su iniziativa solo dell'amministratore di quest'ultimo e su autorizzazione della assemblea soltanto di questo, e “*per somme che riguardavano per la maggior parte l'intero condominio in quanto conseguenti al crollo parziale*”,

Da questa ricostruzione la Corte di prossimità deduceva il difetto di legittimazione del condominio attore, per somme che “*concernevano il condominio in composizione congiunta*”.

La sentenza impugnata ha quindi sostenuto che l'appellato avesse certo interesse ad agire per il recupero delle somme ingiunte, “*ma unitamente all'amministratore*” (sic) dell'altro condominio, dunque, in composizione congiunta. La Corte aggiungeva che il condominio istante avrebbe dovuto provare i fatti costitutivi dell'azionato credito esibendo “*la delibera di approvazione delle tabelle millesimali del condominio in composizione congiunta*” (sic).

La Corte ritiene il ricorso manifestamente fondato premettendo che, per quanto è dato comprendere da ciò che risulta accertato in fatto dai giudici del merito, si ha riguardo a decreto ingiuntivo richiesto e pronunciato in favore di uno dei condominii costituenti un più ampio supercondominio.

Quindi, dice la Corte, va ribadito e valorizzato il consolidato orientamento di legittimità (che si è formatosi con riguardo a fattispecie alla quale non era – per ragioni di successione cronologica – applicabile *ratione temporis* la disciplina normativa poi introdotta dalla L. n. 220/2012, mediante gli artt. 1117-bis c.c. e 67, terzo e comma 4, disp. att. c.c., si evoca, a conforto, Cass. Civ., sez. II, 20 dicembre 2021, n. 40857; Cass. Civ., sez. II, 28 gennaio 2019, n. 2279; Cass. Civ., sez. II, 26 agosto 2013, n. 19558), il cosiddetto supercondominio viene in essere *ipso iure et facto*, ove il titolo non disponga altrimenti, in presenza di beni o servizi comuni a più condominii autonomi, dai quali rimane, tuttavia, distinto.

Elemento caratterizzante il supercondominio è, dunque, la presenza di beni o servizi condivisi con altre unità immobiliari.

Ciò perimetra e definisce il potere degli amministratori di ciascun condominio limitandolo ai soli “beni comuni” appartenenti al condominio da essi amministrato: il compimento degli atti indicati

dagli artt. 1130 e 1131 c.c. è, così, limitato alla facoltà di agire o resistere in giudizio con riferimento ai soli beni comuni all'edificio amministrato e non può in alcun modo riguardare quelli facenti parte del complesso immobiliare composto da più condomìni.

Per il supercondominio, precisa la Corte, il potere di gestione e di azione, che deve essere esternato e realizzato attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dagli organi propri del supercondominio stesso, quali, appunto, l'assemblea di tutti i proprietari e l'amministratore del supercondominio, ove sia stato nominato.

Ciò premesso (e accertato, perciò, che solo l'amministratore del supercondominio può agire *ex art.* 1130 e 1131 per i beni o servizi comuni a più condomìni autonomi) precisa la Corte che nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo (si invoca, ancora una volta, Cass., SS.UU., n. 9839/2021) emesso per la riscossione di contributi condominiali, relativi ad immobili compresi in un supercondominio, il giudice, oltre a poter sindacare sia la nullità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione (a condizione che quest'ultima sia dedotta mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione), ha certamente il potere-dovere di verificare la legittimazione degli amministratori di ciascun condominio a riscuotere i contributi ed ad ottenere decreto ingiuntivo soltanto per le spese inerenti ai beni comuni all'edificio rispettivamente amministrato (e non anche per quelli facenti parte del supercondominio, che deve essere gestito attraverso le decisioni dei propri organi, e, cioè, l'assemblea composta dai proprietari degli appartamenti che concorrono a formarlo e l'amministratore del supercondominio). Pertanto, tra i diversi amministratori dei singoli edifici compresi nel supercondominio per la riscossione dei contributi inerenti ai beni comuni ai diversi edifici non esiste né una solidarietà attiva, ovvero una legittimazione promiscua, reciproca e sostitutiva (come ipotizza il ricorrente), né, peraltro, una legittimazione ad attuazione congiunta.

Se ne desume che solo l'amministratore del supercondominio ha un distinto, autonomo ed esclusivo potere di azione.

In un successivo passaggio la Corte critica la decisione di merito, osservando che i giudici di prossimità avrebbero dovuto verificare se e quali spese condominiali intimate col decreto ingiuntivo oggetto di opposizione, richiesto e pronunciato in favore del singolo condominio ingiungente, fossero inerenti ai soli beni comuni all'edificio amministrato dal singolo amministratore istante, ovvero ad entrambi i condomìni, i quali ultimi, come già accertato, devono essere gestiti dall'assemblea e dall'amministratore del supercondominio.

Da queste considerazioni, l'accoglimento del ricorso ed il rinvio al giudice di prossimità per i conseguenti accertamenti.



Aggiornamenti di giurisprudenza

L'operatività del principio di preventiva escussione dei condòmini morosi che condiziona l'obbligo sussidiario del condòmino in regola (Cass. Civ., sez. II, 17 febbraio 2023, n. 5043)

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

La *newsletter* del corrente mese di marzo offre altresì l'opportunità di menzionare una recentissima pronuncia della Suprema Corte, ovverosia **Cass. Civ., sez. II, 17 febbraio 2023, n. 5043**, Consigliere Relatore Dott. Antonio SCARPA, che ha affermato il seguente – in effetti ovvio, ma comunque importante e, soprattutto, di notevole impatto pratico – principio di diritto: ***“il condomino in regola con i pagamenti, al quale sia intimato precetto da un creditore sulla base di un titolo esecutivo giudiziale formatosi nei confronti del condominio, può proporre opposizione a norma dell’art. 615 c.p.c. per fare valere il principio di***

preventiva escussione dei condòmini morosi che condiziona l'obbligo sussidiario di cui all'art. 63, comma, disp. att. c.c., ciò attenendo ad una condizione dell'azione esecutiva nei confronti del condomino non moroso e, quindi, al diritto del creditore di agire esecutivamente ai danni di quest'ultimo".

La Corte di Cassazione, nel caso di specie, ha rigettato il ricorso proposto dal creditore (nei confronti del condominio) avverso la sentenza con cui il Tribunale (di Foggia) aveva riformato *in toto* la pronuncia del Giudice di Pace, il quale, invece, aveva respinto l'opposizione proposta da due condòmini in regola con i pagamenti contro gli atti di precetto notificati loro dal medesimo creditore in forza del titolo esecutivo rappresentato da un'ordinanza *ex art. 702-bis c.p.c.* pronunciata dal Tribunale (sempre di Foggia) in odio verso il condominio.

Rigoroso il ragionamento della Suprema Corte.

È la legge, vale a dire l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., a prescrivere che l'obbligo dei condòmini "virtuosi" di farsi carico delle quote dovute dai morosi è subordinato alla preventiva escussione di questi ultimi, con la conseguenza che l'obbligo di garanzia del condomino solvente è limitato in proporzione della rispettiva quota del moroso.

La citata norma, in altri termini, configura in capo ai condòmini in regola con i pagamenti un'obbligazione sussidiaria ed eventuale, caratterizzata dal *beneficium excussionis* e avente ad oggetto non l'intera prestazione imputabile al condominio, bensì unicamente le somme dovute dai morosi.

Fermo restando che *"l'accertamento in ordine alla morosità del condomino o alla regolarità dei suoi pagamenti costituisce apprezzamento di fatto spettante al giudice di merito"* e che la condizione di morosità del condomino convenuto dal creditore deve permanere nel momento in cui la lite viene decisa, la posizione del condomino "virtuoso", chiamato dal creditore a rispondere delle quote dovute dai morosi, è perciò assimilata dalla Corte a quella di un fideiussore, sia pure *ex lege*.

La sentenza in esame si premura di sottolineare che la preventiva escussione del condomino moroso richiede l'effettivo esaurimento della procedura esecutiva individuale in danno di quest'ultimo, prima che sia possibile pretendere l'eventuale residuo insoddisfatto al condomino in regola. E le azioni esecutive – aggiunge la Corte – non devono soltanto essere intraprese, ma anche continuate con diligenza e buona fede. Il terzo creditore, inoltre, ha altresì l'onere di provare l'insufficienza totale o parziale del patrimonio del condomino moroso preventivamente escusso (n.d.r.: onere che, se interpretato e applicato con rigore, dilaterà a dismisura, a detrimento del creditore, il tempo necessario per recuperare la quota di credito che non sia stata già soddisfatta direttamente dal condominio tramite l'amministratore).

Ne consegue che il condomino solvente, convenuto in giudizio dal terzo per il pagamento del restante credito vantato nei confronti del condominio, può paralizzare, in via di eccezione, l'azione del creditore, opponendo il beneficio della preventiva escussione del patrimonio del condomino moroso; ciò senza la necessità di chiamare in causa quest'ultimo.

E se è vero – prosegue la Corte – che *"secondo un diffuso orientamento giurisprudenziale, che l'oggetto devoluto dai motivi di ricorso non consente di mettere in discussione (n.d.r.: il che lascia presagire che l'illustre Relatore potrebbe perlomeno approfondire l'argomento, allorquando se ne presenterà l'occasione...) la sentenza recante condanna del condominio per un credito vantato da chi abbia contratto con l'amministratore equivale a sentenza di condanna e quindi a titolo esecutivo nei confronti di tutti i condòmini (Cass. Sez. 2, 14/10/2004, n. 20304; Cass. Sez. 3, 29/09/2017, n. 22856; Cass. Sez. 3, 27/06/2022, n. 20590)"*, l'interpretazione secondo cui, *"conseguita nel processo la condanna dell'amministratore, quale rappresentante dei condòmini, il creditore può procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli"*, va comunque

confrontata con il precetto stabilito dall'art. comma 2, disp. att. c.c., che – come detto – fa divieto ai creditori di agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti se non previa escussione dei condòmini morosi (divieto efficace non solo come limite alla fase esecutiva, ma anche impeditivo dell'azione di condanna in sede di cognizione).

Di qui il principio citato nella nostra premessa.