

GESTIRE IMMOBILI



GUARDANDO AVANTI



LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

ANACI

INDICE DEL 15.4.2023

IL FONDO /

Le innovazioni necessarie

di Avv. Paolo Alvigini - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

PROPERTY /

Consorzio e condominio

di Avv. Maurizio Voi

LENTE D'INGRANDIMENTO /1

La nuova mediazione e il Condominio: luci, ombre e insidie per l'Amministratore (PRIMA PARTE)

di Avv. Alvisè Cecchinato

LENTE D'INGRANDIMENTO /2

Ancora sul 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 (TERZA PARTE)

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 - Avv. Maurizio Voi**

Responsabile Avv. Alvisè Cecchinato



Il fondo

Le innovazioni necessarie

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

Ancora una volta la Comunità Europea torna ad occuparsi del settore immobiliare, questa volta per esigere che i fabbricati divengano, sia pure con stati di avanzamento graduali, poco o nulla energivori, pervenendo alla migliore classe energetica possibile.

Un nobile e condivisibile intento, certamente.

Solo che il Bel Paese si distingue dagli altri che formano la Comunità Europea per alcune peculiari caratteristiche.

La prima di questa vede la proprietà immobiliare essere assai frazionata, tanto che la stragrande maggioranza degli italiani possiede la propria abitazione od il proprio ufficio, magazzino od opificio.

Mentre, in altri Stati, la proprietà immobiliare è concentrata in società o patrimoni che la utilizzano a scopo speculativo, locandola a terzi e, quindi, con un approccio economico al bene assai diverso rispetto a quello nostrano.

La seconda peculiarità dello Stivale si rinviene nel gran numero di Comuni (oltre ottomila) che lo compongono, la maggior parte dei quali di modeste dimensioni e, quindi, con edifici solitamente non particolarmente complessi od elevati.

La terza, ma forse la più importante eccezione italiana sta nella vetustà di gran parte dei fabbricati, più che di sovente addirittura antichi quando non di particolare pregio architettonico.

A volte si tratta di veri e propri capolavori dell'architettura, a volte risalenti a secoli fa od anche oltre, con la conseguenza che mettere le mani su di essi potrebbe significare lo snaturamento del loro valore storico – architettonico.

I recenti benefici fiscali promossi dallo Stato Italiano hanno, almeno in parte, consentito di progredire già sulla via tracciata dall'Europa, ancorché solo una minima frazione degli edifici sia stata interessata dagli interventi così favoriti.

Ma, al di là di tali considerazioni, dall'esperienza maturata proprio attraverso i vari recenti Bonus Fiscali, si è avuto modo di acclarare la sussistenza di una serie di problematiche che vengono in rilievo allorché si tratta di intervenire in un fabbricato in condominio.

Ed i fabbricati in condominio formano il regime prevalente delle proprietà immobiliari italiane.

Infatti, nel caso del condominio i “padroni” sono tanti quando non tantissimi, e sovente tra di loro in disaccordo sul fare o non fare, sul come fare, sul quanto spendere, sul quando; e non sempre riesce agevole raggiungere le maggioranze previste dalla legge per ottenere valide deliberazioni.

Ciò può comportare iter complessi e lunghi, non sempre compatibili con i tempi previsti per le scadenze obbligatorie; ma anche soggetti a rischi di imputazione di irregolarità.

Pare dunque opportuno prevedere meccanismi decisionali, nell'ambito del condominio degli edifici, che possano consentire una evasione più celere delle necessarie deliberazioni, garantendo, in ogni caso, la tutela dei diritti dei condomini e, soprattutto, la certezza dell'iter da rispettarsi; iter che deve consentire di evitare impugnazioni defaticanti quando non strumentali.

Lo stesso amministratore condominiale che pure si sia adoperato con la necessaria diligenza per dar corso al dettato legislativo dovrà essere sollevato da responsabilità, così da consentirgli di svolgere il proprio ruolo in piena e consapevole autonomia.

Né si può ragionevolmente ipotizzare che i costi delle innovazioni migliorative quando imposte per legge, debbano ricadere unicamente sui privati, essendo che, sino a prova contraria, ciascuno può disporre dei propri beni a suo piacimento.

Le normative (tutte indistintamente) in tanto in quanto mirate all'ottenimento di un beneficio che va a ricadere sull'intera comunità sociale in generale, non possono non vedere anche la contribuzione dell'Ente Pubblico ai relativi oneri economici, in un'ottica di reciproca solidarietà.

Queste considerazioni, ancorché calate nella prospettiva paventata dalle obbligazioni che, da ultimo, l'Unione Europea intende far adottare, debbono comunque valere, ossia valere in ogni ipotesi in cui il condominio venga interessato alle cosiddette "*innovazioni necessarie*".

Ogni qual volta si renda necessario dar corso ad opere non eludibili perché previste da norme o regolamenti pubblici, appare evidente che la soggezione del loro avvio alla mera decisione assembleare condominiale può confliggere con l'interesse generale e portare, quindi, a conseguenze di non poco momento, lasciando l'amministratore condominiale in una sorta di "terra di nessuno" che gli impedisce di svolgere appieno il proprio ruolo e lo espone a responsabilità, sia in sede civile che penale, quando non amministrativa.

Una profonda e radicale visitazione di questi momenti della vita condominiale ed in particolare della sua fase gestorea, appare dovuta proprio in ragione delle tante e nuove incombenze che il progresso tecnologico e sociale impone in modo sempre più frequente e stringente.

In tutto ciò, l'amministratore condominiale deve essere protagonista in positivo, proprio per il ruolo che gli viene riservato di "ponte" tra le norme, da una parte, ed i suoi amministrati, dall'altra.

Nell'interesse di tutti.



Property

Il Consorzio e il Condominio

di [Avv. Maurizio Voi](#)

I principali problemi

I grandi spazi, specialmente vicino ai laghi o al mare, sono stati costruiti attraverso lo strumento giuridico del consorzio, ove più imprenditori o investitori si sono associati per l'urbanizzazione di quel particolare angolo di territorio.

Statuto e regole vengono modellate anche per la futura gestione e ripartizione delle spese poiché l'edificazione è in divenire prima che acquisti la stabilità del "totale costruito" e quindi consegnato a tutti i proprietari-consorziati.

Alla fine le semplici o complesse regole del consorzio spesso ispirate alle società di capitali, quanto alla gestione delle decisioni assembleari, e semplificate nella ripartizione delle spese, finiscono per confliggere con il diritto di condominio ormai bagaglio socio-culturale di coloro che desiderano la casa di vacanza e, prima o dopo, si trovano, al calar della sera, a

bordo piscina, a parlar di spese e manutenzione.

Se poi il villeggiante a fianco ha venduto il suo appartamento riservandosi le cantine ed avere così l'accesso alla piscina e se lo ritrovano di fronte con amici e figli con la quota di proprietà pari ad un millesimo....”apriti cielo”.

Il consorzio

Riassumendo definizioni prese a prestito dall'enciclopedia Treccani e da altri testi sacri, il consorzio può essere definito come un'associazione di persone fisiche o giuridiche, costituita, liberamente o obbligatoriamente, per il soddisfacimento in comune di un interesse dei consorziati, per il coordinamento delle attività economiche, per svolgere in comune determinate operazioni finanziarie intese anche come immobiliari.

Ritagliato il tutto nell'ambito immobiliare ci riferiamo ai consorzi di urbanizzazione, consistenti in aggregazioni di persone fisiche o giuridiche, preordinate alla sistemazione o al miglior godimento di uno specifico comprensorio, mediante la realizzazione e la fornitura di opere e servizi (così, richiamando definizioni analoghe, Cass.4263/2020).

Il Consorzio e il Condominio

Ora mentre il consorzio è una forma di associazione (tra le tante Cass. 7427/2012) con la quale, di solito, più imprenditori decidono di unirsi per realizzare una finalità in comune e questa forma associativa presuppone un contratto e si fonda sulla volontà delle parti di voler costituire un consorzio per svolgere quella determinata attività, il condominio si forma, come sappiamo, con altre modalità.

Con correttezza si afferma, ed è noto, che per la costituzione del condominio non occorre una manifestazione di volontà dei singoli proprietari affinché entrino in funzione le regole previste dagli articoli 1117 e ss c.c., ma che la situazione di condominio edilizio si ha per costituita nel momento in cui l'originario unico proprietario procede al frazionamento della proprietà dell'edificio, trasferendo la proprietà ad altri soggetti.

Insomma il condominio si forma ex jure e facto e si applica la disciplina del codice civile se per le norme disponibili, per esempio l'art. 1123 c.c. (il pomo della discordia), non è disposto diversamente dal titolo o dal regolamento contrattuale.

Inoltre, coloro che acquistano l'appartamento o villetta, sottoscrivono l'adesione al consorzio obbligandosi a rispettare tutte le sue norme.

Se il costruito, con la terminologia a noi nota, è formato da più condomini edilizi, quindi appare la situazione del supercondominio e le regole di gestione sono state scritte nello statuto al momento della costituzione del consorzio, per esempio e per semplificare che tutte le spese si dividono in millesimi, anche quelle afferenti ai singoli edifici, senza distinzione di pertinenza di spesa a questa o quella palazzina, si pone il dubbio di quale regole applicare alla gestione e ripartizione delle spese.

Riassumendo il meccanismo delineato è il seguente: il gruppo d'imprenditori o investitori costituisce il consorzio – approva lo statuto con le regole di funzionamento e di ripartizione delle spese – i singoli acquirenti aderiscono al consorzio e si obbligano a rispettare lo statuto – i proprietari comunque si ritrovano in una situazione di condominio.

La giurisprudenza, pur alle volte oscillante, appare attestata sul principio in forza del quale il consorzio di urbanizzazione è una figura atipica nelle quale i connotati delle associazioni non riconosciute si coniugano con un forte profilo di realtà ed il giudice, nell'individuare la disciplina applicabile deve aver riguardo, in primo luogo, alla volontà manifestata nello statuto e, solo ove questo non disponga, alla normativa delle associazioni o della comunione (fra le tante Cass. 9568/2017).

E' stato poi ritenuto che la disciplina del condominio è legittimamente applicabile al consorzio costituito fra i proprietari d'immobili con la conseguente esclusione delle norme sulla comunione laddove esista una specifica disciplina in tema di condominio.

Ma sappiamo che "il diavolo si annida nei dettagli" così, ritornando al problema della ripartizione delle spese sorge la necessità d'indagare se i principi di ripartizione scritti nello statuto che proiettati nel condominio ex art. 1123 I° co. c.c., possono essere modificati, -laddove nuove esigenze di gestione o l'acquisita consapevolezza che al complesso costruito comunque vanno applicate le norme sul condominio negli edifici,- e ancora, a loro volta, possono essere nuovamente rimodificati applicando anche i principi della proporzionalità dell'uso (art.1123 II° co. c.c.) e dell'uso parziale, cioè solo di un gruppo di proprietari (art. 1123 III° co. c.c.).

Pensiamo alla manutenzione straordinaria di una facciata di una singola palazzina e alla regola iniziale consortile che tutte le spese vanno suddivise fra tutti i proprietari in proporzione ai millesimi, sicuramente coloro che non risiedono in quella palazzina obietteranno che loro con quella spesa nulla hanno a che vedere. Però rimanendo la regola iniziale "non si può scappare" dalla contribuzione di tutti.

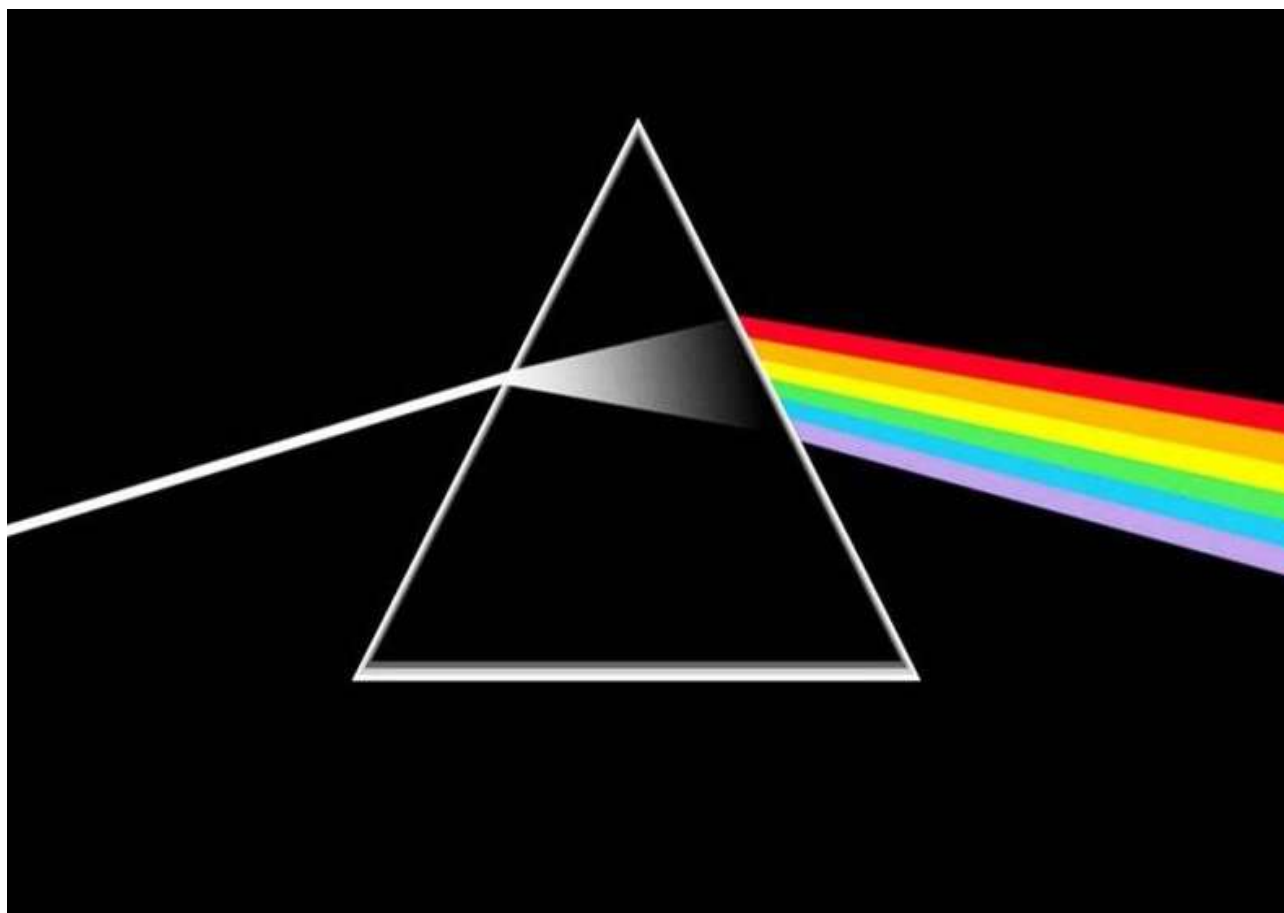
E se l'assemblea del consorzio con le sue regole modifica lo statuto? Oppure vi può provvedere il consiglio di amministrazione?

Tutto ciò può modificare l'iniziale regola di ripartizione in deroga all'art. 1123 c.c.?

Sarà allora da indagare se l'assemblea del consorzio o delibera del CDA a cui i consorziati proprietari hanno dato mandato, aderendovi, possa modificare l'iniziale norma nel rispetto dei principi del condominio che, come abbiamo visto, ex facto va applicata alla gestione del complesso.

Perché se è vero che la ripartizione delle spese necessarie alla conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni sono sostenute dai condomini in base al valore della proprietà di ciascuno ma, ricordiamoci, "salva diversa convenzione"; essendo i condomini comunque consorziati, possono vedersi modificata la "diversa convenzione a maggioranza" dalla delibera del consorzio?

Molto probabilmente sì poiché i due istituti si compenetrano o meglio si coniugano come insegna la giurisprudenza che appare consolidarsi.



Lente d'ingrandimento/1

La nuova mediazione e il Condominio: luci, ombre e insidie per l'Amministratore (PRIMA PARTE)

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](#)

In precedente contributo su questa newsletter abbiamo preannunciato la novità normativa, che sarà operativa dal 30 giugno 2023, riguardante specificamente la procedura di mediazione in materia di condominio¹, a seguito della riforma "Cartabia".

¹ giova ricordare che ai fini della obbligatorietà della mediazione, per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice civile (ossia il capo intitolato sul condominio negli edifici, corrispondente agli articoli da 1117 al 1139) e degli articoli da 61 a 72 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile

La riforma "Cartabia" contiene molte altre modifiche della disciplina della mediazione, contenuta nel d.lgs n. 28/10², a valere in generale, qualunque sia la materia della controversia: alcune entrate in vigore il 28 febbraio scorso, e altre che entreranno in vigore il 30 giugno prossimo, al pari di quella all'inizio accennata (chi voglia confrontare il testo integrale della normativa, può trovare [qui](#) una tabella con evidenza delle modifiche, e delle date di vigenza).

Si parla appunto di "nuova" mediazione.

Come il legislatore ci ha abituato negli ultimi tempi, qualche luce e molte ombre.

Certo è che, per l'Amministratore di Condominio, si profilano delle insidie, e va consigliata molta attenzione.

In questo numero della newsletter, di aprile, approfondiamo la modifica specifica sulla procedura di mediazione in materia di condominio.

Nel prossimo numero della newsletter, di maggio, accenneremo alle modifiche della procedura di mediazione in generale.

Nel successivo numero della newsletter, di giugno, nell'imminenza quindi della completa entrata in vigore della riforma "Cartabia", azzarderemo qualche consiglio per l'Amministratore.

* * *

La modifica specifica sulla procedura di mediazione in materia di condominio

Viene modificato l'art. 71-quater disp. att. c.c. e viene inserito, nel d.lgs 28/10³ (la legge che ha introdotto la mediazione obbligatoria) l'art. 5-ter, rubricato *Legittimazione in mediazione dell'amministratore di condominio*.

Nell'art. 71-quater disp. att. c.c. sono eliminate sia la previsione che *al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice civile*, sia la previsione che *la proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice civile*.

La maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice civile, come sappiamo, è quella che, per la validità della deliberazione, richiede che sia approvata con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti all'Assemblea (1/2 +1), corrispondente ad almeno metà del valore dell'edificio (500/1000).

Viene introdotto, in sostituzione delle previsioni di cui sopra, l'art. 5-ter d.lgs 28/10, rubricato *Legittimazione in mediazione dell'amministratore di condominio*, e che così recita:

L'amministratore del condominio è legittimato ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi.

Scompare la necessità di una previa autorizzazione dell'Assemblea: l'Amministratore può

2 Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n. 28, *Attuazione dell'articolo 60 della legge 18 giugno 2009, n. 69, in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali*

3 Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n. 28, *Attuazione dell'articolo 60 della legge 18 giugno 2009, n. 69, in materia di mediazione finalizzata alla conciliazione delle controversie civili e commerciali*

senz'altro aderire alle procedure di mediazione promosse nei confronti del Condominio, e anche promuovere procedure di mediazione in nome e per conto del Condominio.

Il titolo della norma parla di *legittimazione*, ma viene assegnata, in sostanza, una nuova *attribuzione*: un po' come se, all'art. 1130 c.c. (quella norma, sui compiti dell'Amministratore, che originariamente constava di soli 4 punti, e che con la riforma del diritto condominiale di cui alla l. 220/12, è passata ad averne, di punti, più del doppio, ben 10 ...), così intitolato, fosse stato aggiunto, nell'elenco, un punto ulteriore (l'11 !).

Attivare un procedimento di mediazione, aderire ad un procedimento di mediazione e partecipare ad un procedimento di mediazione diventano compiti propri dell'Amministratore: non diversamente, per esempio, dal riscuotere dai condòmini i contributi, e dal compiere atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio (anche per l'analogia con le procedure giudiziali in cui tali attribuzioni frequentemente si esplicano).

Il verbale contenente l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore sono sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale, la quale delibera entro il termine fissato nell'accordo o nella proposta con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile. In caso di mancata approvazione entro tale termine la conciliazione si intende non conclusa.

Se scompare la necessità di autorizzazione da parte dell'Assemblea per la partecipazione alla procedura di mediazione, resta invece la necessità di approvazione da parte dell'Assemblea relativamente all'ipotesi di accordo emersa in mediazione o alla proposta conciliativa formulata dal Mediatore.

E ci mancherebbe altro: la legittimazione dell'Amministratore, ovvero il nuovo compito assegnatogli, riguarda la partecipazione alla procedura di mediazione, fermo restando, come ovvio, che la determinazione finale sull'auspicabile intesa che risolva la controversia con un accordo transattivo, in alternativa alla risoluzione della controversia stessa in sede giudiziale, compete ai condòmini e quindi all'Assemblea.

Ma anche al riguardo la norma introduce un cambiamento, o meglio un correttivo.

Non è più indicata una maggioranza specifica: eliminato il riferimento all'art. 1136 comma c.c. (quello dei 500/1000, per intenderci), lo si sostituisce con un riferimento all'art. 1136 c.c. nel suo intero contenuto (e quindi alle regole generali sulle maggioranze, a seconda dell'oggetto su cui si delibera).

Insomma: viene meno il richiamo di una particolare maggioranza; caso per caso andrà individuata quella necessaria ovvero sufficiente (e quindi, per capirci, se in seconda convocazione possono bastare 333/1000, o devono sussistere 500/1000, o 666/1000, o 800/1000, ovvero se occorre l'unanimità dei 1000/10000).

* * *

Intervenire sull'art. 71-quater disp. att. c.c. era doveroso, ed anche urgente.

In primo luogo, il richiamo della maggioranza di cui all'art. 1136 secondo comma c.c. (deliberazione dell'Assemblea, con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, corrispondente ad almeno metà del valore) per legittimare l'Amministratore a partecipare alla mediazione (abrogato dalla riforma "Cartabia" a decorrere dal 30.6.23) era paradossale, e pregiudizievole, mettendo a rischio il recupero crediti.

Paradossale, perchè non distingueva i casi nei quali, rientrando la vertenza nelle attribuzioni dell'Amministratore, non ci sarebbe stato bisogno di alcuna autorizzazione da parte dell'Assemblea per stare in giudizio: come pacificamente avviene, ad esempio, per resistere alla causa di impugnazione delle delibere (si veda Cassazione Civile sez. II, 29/01/2021, n. 2127), e per promuovere una causa a fini conservativi (si veda Cassazione Civile, sez. II, 31/01/2018, n. 2436, relativamente alla azione avverso l'impresa per far valere le garanzie di legge; si veda Cassazione Civile, sez. II, 19/03/2021, n. 7884, relativamente alla azione avverso un condomino per far rispettare le parti comuni).

Che senso aveva pretendere, in quei casi, frequenti, una delibera a maggioranza qualificata per presentarsi dal Mediatore, se essa non era richiesta per presentarsi dal Giudice ?

Eppure la giurisprudenza di legittimità, non senza sorpresa degli addetti ai lavori, si era pronunciata in modo inequivocabile (si veda Cassazione Civile, sez. VI, 08/06/2020, n. 108461), sulla base di una interpretazione letterale della norma, alquanto discutibile.

Pregiudizievole, mettendo a rischio il recupero crediti: la stessa giurisprudenza di legittimità, quasi contemporaneamente, per una coincidenza, alla pronuncia sopra citata, aveva infatti chiarito che l'onere di promuovere il procedimento di mediazione, a pena di improcedibilità della causa e quindi con revoca dell'ingiunzione e condanna alle spese di soccombenza, grava non già sul debitore opponente (ossia, per quanto qui ci interessa, il condòmino moroso nei pagamenti) bensì, appunto, sul creditore opposto (ossia, per quanto qui ci interessa, il Condominio in persona dell'Amministratore) (si veda Cassazione Civile, sezioni unite, 18/09/2020, n. 19596⁴).

Poteva quindi accadere (e può ancora accadere, sino al 30 giugno prossimo) che decreti ingiuntivi ottenuti dall'Amministratore attenendosi ai doveri imposti dalla riforma del 2012 (ci riferiamo ovviamente all'art. 1129 comma nono c.c.⁵) venissero opposti dai morosi, magari solo pretestuosamente, e che, non riuscendosi a raggiungere la maggioranza qualificata, si perdesse per ciò soltanto la causa: con il danno del mancato recupero delle spese condominiali e la beffa di dover rifondere le spese legali.

D'altra parte, il richiamo della maggioranza di cui all'art. 1136 secondo comma c.c (deliberazione dell'Assemblea, con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, corrispondente ad almeno metà del valore) per l'approvazione da parte dell'Assemblea della proposta di mediazione (abrogato dalla riforma "Cartabia" a decorrere dal 30.6.23) era da un lato esagerato, e dall'altro insostenibile.

Esagerato: si pensi ad esempio ad una transazione pecuniaria di importo modesto.

Insostenibile: si pensi ad esempio ad una transazione che incida su diritti reali sulle parti comuni dell'edificio o determini diritti personali di durata superiore al novennio, o mutamenti delle destinazioni.

4 dalla motivazione: *Nelle controversie soggette a mediazione obbligatoria ai sensi del D.Lgs. n. 28 del 2010, art. 5, comma 1-bis, i cui giudizi vengano introdotti con un decreto ingiuntivo, una volta instaurato il relativo giudizio di opposizione e decise le istanze di concessione o sospensione della provvisoria esecuzione del decreto, l'onere di promuovere la procedura di mediazione è a carico della parte opposta; ne consegue che, ove essa non si attivi, alla pronuncia di improcedibilità di cui al citato comma 1-bis conseguirà la revoca del decreto ingiuntivo*

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



Lente d'ingrandimento /2

Ancora sul 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](#)

Non era intenzione di chi scrive redigere una seconda parte dell'approfondimento svolto nella precedente newsletter.

Ivi si dava conto del dibattito esistente in dottrina e giurisprudenza circa la natura del fondo di cui all'art.1135 comma 1, n.4 c.c., ovvero del contrasto tra coloro che ritengono che il fondo in parola debba essere realmente istituito, con l'effettiva raccolta delle somme da parte dei condòmini, e coloro che, invece, ritengono sufficiente l'appostazione contabile

della relativa voce a bilancio, con l'unico scopo di tenere separata la contabilità straordinaria da quella ordinaria.

Sull'**obbligatorietà** della costituzione del fondo si era chiaramente convenuto, non consentendo il dettato normativo diversa interpretazione.

Si concludeva, in quell'approfondimento, con il prudenziale consiglio di dare "effettiva consistenza" al fondo, prima di contrarre obbligazioni e prima di dare avvio ai lavori.

Il recente commento dottrinario¹ ad una altrettanto recente pronuncia della Corte di Cassazione² ha offerto lo spunto per rimeditare il tema già trattato.

Il caso sottoposto a giudizio riguardava l'impugnazione proposta da un condòmino avverso il decreto ingiuntivo notificatogli dal Condominio per il pagamento dell'importo di € 2.605,60, relativo alla "gestione straordinaria facciate e balconi".

Il Tribunale di Milano, in sede di gravame (avendo il Giudice di Pace accolto l'eccezione di sua incompetenza per valore e materia) aveva ritenuto fondata l'eccezione dell'appellato in punto di **nullità della deliberazione assembleare** di approvazione di lavori di manutenzione straordinaria per complessivi € 487.000,00, priva della contestuale costituzione del fondo speciale ex art. 1135, comma 1, n. 4 c.c.

Nella fattispecie, mediante la delibera impugnata i condòmini avevano conferito incarico all'amministratore di chiedere un finanziamento bancario pari all'incirca alla metà del corrispettivo delle opere, prevedendo la libera facoltà per i condòmini di aderire a tale finanziamento oppure di pagare i lavori in base agli stati di avanzamento.

Nel prosieguo la richiesta di finanziamento non era stata accolta dalla banca, di talché, a distanza di oltre un anno, con altra delibera, diversa da quella impugnata, era stata deciso il frazionamento della riscossione delle spese a carico dei condòmini in tre rate iniziali da € 18.000,00 ciascuna, e successive 57 rate di € 7.600,00 ciascuna.

L'impresa appaltatrice aveva accettato questo piano di pagamento stabilito dall'assemblea.

Oggetto dell'impugnativa era la prima generica delibera.

Ebbene, la Suprema Corte, richiamando un proprio precedente³, ha affermato che *"l'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., come modificato dapprima dalla legge n. 220 del 2012 e poi dal d.l. n. 145 del 2013, convertito nella legge n. 9 del 2014, prescrive che la medesima delibera di approvazione di interventi di manutenzione straordinaria o di innovazioni provveda «obbligatoriamente» (e non più «se occorre») a costituire un preventivo fondo speciale di importo pari all'ammontare predeterminato dei lavori, ovvero, se sia così previsto dal contratto, un fondo pari ai singoli pagamenti dovuti in funzione del progressivo stato di avanzamento delle opere. L'art. 1135, comma 1, n. 4 c.c., imponendo l'allestimento anticipato del fondo speciale "di importo pari all'ammontare dei lavori", ovvero la costituzione progressiva del medesimo fondo per i pagamenti man mano dovuti, "in base a un contratto", correlati alla contabilizzazione dell'avanzamento dei lavori, configura, pertanto, una ulteriore condizione di validità della delibera di*

1 C. Belli "L'insidiosa nullità della deliberazione assembleare priva della costituzione (non meramente "contabile") del "fondo lavori straordinari" in Diritto e pratica condominiale, 13 aprile 2023

2 Cass. Sez. 2, n. 9388 del 5 aprile 2023

3 Cass. Sez. 6 - 2 n. 16953 del 25 maggio 2022

approvazione delle opere indicate, la cui sussistenza deve essere verificata dal giudice in sede di impugnazione ex art. 1137 c.c.”

Si osserva sommessamente che **la norma non ha affatto previsto che il fondo speciale sia “preventivo” né che l’allestimento del fondo speciale sia “anticipato”**.

Quanto al precedente richiamato dalla Suprema Corte, si osserva, altrettanto sommessamente, quanto segue.

Risponde al vero che anche in quella pronuncia la Corte di Cassazione avesse usato la medesima terminologia laddove aveva affermato che l’art. 1135, comma 1, n. 4), c.c. prescriveva che la delibera di approvazione di interventi di manutenzione straordinaria o di innovazioni dovesse provvedere obbligatoriamente a costituire un **“preventivo fondo speciale”** di importo pari all’ammontare predeterminato dei lavori, ovvero, se sia così previsto dal contratto, un fondo pari ai singoli pagamenti dovuti in funzione del progressivo stato di avanzamento delle opere.

È altrettanto vero che anche in quella pronuncia la Cassazione avesse affermato che la norma in esame imponeva l’allestimento **“anticipato”** del fondo speciale, quale condizione di validità della delibera di approvazione delle opere indicate.

Nella fattispecie dedotta in quel giudizio, tuttavia, era impugnata una delibera condominiale nella quale risultava del tutto incerta la determinazione del corrispettivo dell’appalto, facendosi riferimento ad un capitolato di opere che recava un corrispettivo difforme rispetto al “fondo cassa”, al fine deliberato per un importo notevolmente inferiore e addirittura rapportato genericamente all’esecuzione dei soli lavori *“strettamente necessari”*, con la possibilità di futuri incerti aumenti *“salvo i necessari aggiustamenti derivanti da varianti in corso d’opera”*.

In quel caso era così palese la violazione della norma di cui all’art.1135 comma 1, n.4 c.c., che verosimilmente nessuno vi aveva letto quello che la pronuncia dell’aprile 2023 voleva effettivamente dire, di talché il richiamo odierno suona quasi vacuo.

Nella recente sentenza n. 9388/2023 la motivazione è un po' più articolata, dato che la Corte esplora le finalità della norma, posta a soddisfare l’esigenza di tutela *“dell’interesse collettivo al corretto funzionamento della gestione condominiale”* e soprattutto *“dell’interesse del singolo condomino a veder escluso il proprio rischio di dover garantire al terzo creditore il pagamento dovuto dai morosi, secondo quanto ora dal comma 2 dell’art. 63 disp. att. c.c.”*.

Non è affermato a chiare lettere che il fondo si debba istituire prevedendo che le somme di denaro effettivamente confluiscono nelle casse del condominio, ma sono accolte in pieno le motivazioni sottese alla teoria che nega validità al fondo inteso come mera appostazione contabile.

La pronuncia del maggio 2022 non si era minimamente espressa sul punto ed i suoi presupposti fattuali lasciavano aperto il contrasto, ben potendosi leggere nella sua motivazione soltanto l’obbligo di determinare preventivamente/anticipatamente l’esatta entità del fondo speciale, più che la sua effettiva e materiale costituzione.

Infatti, quella pronuncia era stata per lo più commentata per aver trattato la questione della ripartizione delle spese dei muri perimetrali di un edificio nel quale il venditore si era

riservato la proprietà di parte delle facciate (N. Frivoli, I muri perimetrali di un edificio sono sempre condominiali? in Condominioweb, 6.6.2022; La deliberazione assembleare che approvi e ripartisca una spesa priva di inerenza alla gestione condominiale è affetta da nullità, in Caso.it, Sez. Giurisprudenza, 27942 – 29/09/2022; Fulvio Pironti, Condominio, nulla la delibera di spesa che riguarda le mura perimetrali di proprietà esclusiva, 9.6.22 in NT Diritto Sole 24 Ore; De Jure: Cassazione civile , sez. VI , 25/05/2022 , n. 16953 Nella delibera assembleare deve necessariamente emergere il prezzo dei lavori al cui importo equivale quello del fondo speciale; Le delibere assunte dall'assemblea di condominio devono avere ad oggetto le sole materie ad esse attribuite Fonte: Giustizia Civile Massimario 2022).

Nello speciale de Il Sole 24 Ore (terza edizione - marzo 2023) “Superbonus in 10 mosse” a cura dell'avv. Pietro Maria Di Giovanni, una decina di pagine vengono dedicate al tema: “La costituzione del fondo previsto dall'art. 1135 primo comma n. 4 c.c.”.

Ebbene, l'ordinanza del maggio 2022 della Cassazione risulta totalmente negletta in questo approfondimento, ove la tematica della costituzione del fondo si complica, incrociando quella dell'eventuale esercizio da parte dei condòmini, delle opzioni agevolative dell'art.121 del Decreto Rilancio.

Nel dare conto dei due orientamenti della giurisprudenza di merito, Di Giovanni, con grande pragmatismo, sembra valorizzare positivamente - in taluni casi - anche la mera appostazione contabile del fondo.

È proprio necessario che i condòmini versino l'intero corrispettivo delle opere appaltate, laddove sia loro consentito (e dopo la conversione del D.L. n.11/2023 questa possibilità è fortemente limitata, ma non del tutto esclusa) di usufruire dello sconto in fattura, con l'assenso dell'appaltatrice?

Il Consigliere della Suprema Corte A. Scarpa, il 15 aprile 2023, nella rubrica di NT Condominio “Il punto sulle sentenze di legittimità e merito più interessanti degli ultimi sette giorni” ha definito meritevole di attenzione, evidentemente condividendone i contenuti, l'articolo di Claudio Belli, il quale già nel titolo chiariva il connotato della nullità della deliberazione assembleare priva della costituzione (non meramente contabile) del fondo lavori straordinari.

Le sentenze n.16953/2022 e n.9388/2023 della Cassazione non sono così esplicite come il titolo del commento di cui si è dianzi detto, ma il plauso tributato all'autore dal Consigliere (relatore in entrambe le pronunzie) ci fa ben comprendere quale fosse il senso interpretativo che la Cassazione voleva dare alla norma: i lavori straordinari richiedono obbligatoriamente la costituzione di apposito fondo, non solo di ammontare precisamente determinato, ma anche effettivamente costituito mediante i versamenti delle somme da parte dei condòmini.

Pena la **nullità** delle delibere che – a maggioranza – diversamente dispongono.

Una visione troppo rigida del disposto normativo sembra penalizzare l'autonomia negoziale e rischia di far apparire più vessatorio che garantista il fondo speciale.

Resta da chiarire, e non è poco, se l'effettività del fondo debba sussistere al momento della sottoscrizione dei contratti o al momento dell'esecuzione dei 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 (TERZA 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 *news letter* di febbraio, il secondo nella *news letter* di marzo, il terzo viene pubblicato nella presente *news letter*).

* * *

Completiamo, con questa **terza e ultima parte**, la disamina relativa al tema della legittimazione processuale dell'amministratore e, parallelamente, della legittimazione c.d. concorrente-sostitutiva dei singoli condòmini.

Della specifica legittimazione dell'amministratore in tema di controversia relativa alla definizione dei millesimi di proprietà si occupa in modo sistemico **Cass. Civ., sez. II, 23 gennaio 2023, n. 1896**, sentenza che merita particolare attenzione anche per l'approfondimento svolto circa la problematica della revisione delle carature millesimali.

La causa trae origine dall'impugnazione di una delibera assembleare – di cui si chiede una declaratoria di nullità o, in subordine, l'annullamento – con la quale erano state adottate nuove tabelle millesimali, sul presupposto contestato della realizzazione, sugli immobili di alcuni dei condòmini (tra i quali andavano annoverati i ricorrenti) di lavori di ristrutturazione, con conseguenti notevoli modifiche apportate, sia per consistenza, sia per valore e destinazione d'uso.

A detta assemblea essi assumevano di non aver partecipato, riferendo dell'intervenuta approvazione delle tabelle, all'unanimità dei presenti (8 condomini su 13) e per un valore di 757,300 millesimi. Le nuove carature andavano a sostituire quelle in vigore dal 1975, dolendosi i ricorrenti del fatto che l'approvazione era avvenuta senza il consenso di tutti i condòmini e, comunque, all'esito di errori commessi dal tecnico incaricato.

Uno dei condòmini proprietario di alcuni locali al piano terra (all'evidenza “favorito” dalla disposta revisione) si costituiva in giudizio, resistendo alla domanda avversaria e, in via riconvenzionale, chiedeva che, ove fosse stata accolta la domanda principale, fossero adottate nuove tabelle millesimali, alla luce dei mutamenti della consistenza dell'intero fabbricato e della destinazione delle singole abitazioni, intervenuti dal 1952 (data di determinazione delle tabelle in vigore fino al 1975) sino all'attualità.

Altri condòmini si costituivano in giudizio proponendo domanda riconvenzionale sostanzialmente omologabile a quella proposta dal primo condomino.

Anche il condominio si costituiva in giudizio, contestando la domanda di nullità o annullamento proposta dai ricorrenti e sostenendo che le tabelle accettate dagli istanti, all'atto del loro acquisto, nel settembre 1975, pacificamente applicate per oltre trent'anni, avevano *natura deliberativa e non contrattuale*, essendo state approvate nell'aprile del 1975, a maggioranza dell'assemblea. Chiedeva, dunque, il rigetto delle domande avversarie: si trattava, dunque, di tabelle “assembleari” e non di tabelle “contrattuali-negoziali”.

Disposta consulenza tecnica il Tribunale annullava la deliberazione, in ragione degli errori riscontrati nella redazione delle tabelle approvate, con l'obbligo di restituzione, a cura del condominio, delle somme indebitamente versate dai ricorrenti, e, in accoglimento delle spiegate riconvenzionali subordinate, disponeva la revisione delle tabelle millesimali, secondo lo schema delineato dall'elaborato peritale.

Alcuni dei condòmini intervenuti proponevano appello, chiedendo che fosse accertata la validità ed efficacia delle tabelle in uso sin dal 1975, con la conferma dei millesimi di proprietà spettanti agli appellanti nella misura indicata in detta tabella, allegata al riparto consuntivo spese.

Di contro, i condòmini che per primi si erano costituiti chiedevano fosse disattesa la domanda di annullamento della deliberazione assembleare che approvava le nuove tabelle, con il conseguente ripristino di quelle in tale sede approvate.

Dunque, tre erano sostanzialmente le ipotesi in discussione:

- originarie tabelle millesimali (in vigore dal 1975) di natura deliberativa e non contrattuale;
- tabelle determinate dall'assemblea con la delibera oggetto di impugnazione e che sostituivano quelle originarie adottate sul presupposto della realizzazione sugli immobili di alcuni condòmini di lavori di ristrutturazione, con conseguenti modifiche sia per consistenza, sia per valore e destinazione d'uso;
- nuove tabelle da rideterminare sulla base delle risultanze della CTU, che aveva rinvenuto "errori" in quelle approvate dall'assemblea e che con la sua relazione il CTU aveva emendato.

La Corte di prossimità rigettava sia l'appello principale che quello incidentale rilevando che:

- a) era risultato accertato che i condòmini ricorrenti avevano eseguito, all'interno della loro proprietà, dopo l'adozione delle tabelle millesimali, a cura dell'assemblea condominiale, nell'anno 1975, lavori che avevano portato a notevoli modifiche delle unità immobiliari a loro disposizione;
- b) in particolare, risultava realizzato un nuovo scalone per unire l'appartamento già destinato ad abitazione con il solaio posto nel sottotetto, al fine di creare un unico, ben più ampio appartamento, posto su due piani connessi tra loro e destinati ad ufficio, con conseguente incremento non solo della fruibilità dei locali, ma anche del valore dell'immobile;
- c) le nuove tabelle approvate nell'assemblea (la cui delibera risultava impugnata), pur rispettando le maggioranze prescritte, erano risultate errate, con la conseguente necessità della loro sostituzione con quelle elaborate dal consulente tecnico d'ufficio nominato nel giudizio di primo grado;
- d) che i valori proporzionali dei vari piani o porzioni di piano potevano essere riveduti e modificati anche nell'interesse di un solo condomino, nel caso in cui, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazioni di nuovi piani, di espropriazioni parziali o di innovazioni di vasta portata, fosse stato notevolmente alterato il rapporto originario di valore dei singoli piani o porzioni di piano;

e) rilevavano anche le ulteriori, successive modifiche intervenute, aventi per oggetto la parziale modifica del sottotetto del fabbricato, e consistendo le opere eseguite nella parziale trasformazione del sottotetto da abitazione in ufficio, con la contestuale annessione anche di parte delle superfici comuni (disimpegni, legnaia, soffitte, ecc.) nella superficie destinata ad ufficio e con la realizzazione del prolungamento dello scalone principale dal primo al secondo piano;

f) nella buona sostanza – osservava la Corte di Appello – tali interventi avevano conseguentemente determinato una notevole alterazione della consistenza e del valore degli immobili di loro proprietà;

g) anche negli immobili di proprietà della condomina che per prima si era costituita erano stati effettuati rilevanti interventi, che giustificavano la modifica delle tabelle millesimali, risultando, in particolare, essere stata realizzato, nei locali al piano terra già destinati ad abitazione, un collegamento funzionale ad altro confinante fabbricato della stessa proprietà, con la possibilità di accesso a dette due unità immobiliari attraverso il cortile e l'androne comune condominiali.

Conclusivamente, *“la disposta revisione delle tabelle aveva riguardo all'attuale consistenza, destinazione e stato di diritto delle varie unità immobiliari, considerando altresì le superfici commerciali delle varie unità e avendo altresì riferimento ai coefficienti correttivi di destinazione, di piano, di prospetto ed affaccio, di luminosità, areazione e volumetria”*.

Proponevano ricorso per cassazione i condòmini soccombenti (n.d.r.: quelli, per intenderci, che avevano impugnato la delibera e che volevano sentir affermare la vigenza delle vecchie tabelle), ritenendosi, comunque, danneggiati dalla disposta revisione, nonché alcuni degli altri condòmini ed il condominio (che, pur preso atto dell'annullamento di quelle approvate dall'assemblea, ritenevano corretta la decisione che disponeva, in ogni caso, la revisione di quelle in essere, stante gli errori riscontrati dal CTU), mentre gli altri – che pure avevano partecipato alla pregressa fase del giudizio – restavano contumaci.

Uno dei motivi di doglianza (quello che più direttamente interessa la presente esposizione) si incentrava sull'assunto che doveva esser affermata la nullità del procedimento di primo grado, della sentenza di primo grado, del giudizio d'appello e della sentenza d'appello, per violazione dell'art. 102 c.p.c., per avere la Corte di merito omesso di notificare ai condòmini contumaci le domande riconvenzionali di revisione delle tabelle millesimali. Assumevano i ricorrenti che, a fronte della proposizione di una domanda di revisione delle tabelle millesimali, tutti i condòmini sarebbero stati litisconsorti necessari, nella fattispecie pretermessi.

Allegazione rigettata dalla Corte, che, per dimostrarne l'infondatezza, parla diffusamente della legittimazione passiva dell'amministratore rispetto alla domanda volta alla determinazione o, come nella specie, alla revisione, ex art. 69 disp. att. c.c., della tabella millesimale. Va premesso che la fattispecie considerata dalla Corte si riferisce alla disciplina ante riforma, ma i principi affermati ben possono esser valorizzati anche alle fattispecie normate dopo l'entrata in vigore della L. n. 220/2012.

Peraltro, il novellato art. 69 disp. att. c.c. risolve testualmente il problema, affermando che:

- rettifica o modifica debbono esser assunte all'unanimità;
- non è richiesta l'unanimità, ma solo la maggioranza qualificata semplice (art. 1136, comma 2, c.c.), quando (1) risulta che sono conseguenza di un errore (e deve trattarsi di errore sulle modalità di determinazione della caratura millesimale, non di errore di diritto), ovvero quando (2), per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

Il terzo comma risolve espressamente il problema della legittimazione passiva, pur se *“ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68”*, prevedendo che *“può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore”*. Ove ciò avvenga, il professionista è tenuto a dare senza indugio notizia all'assemblea dei condòmini dell'azione intrapresa e, se non lo fa, è passibile di revoca e di risarcimento del danno.

Il fatto che della lite debba comunque essere data notizia all'assemblea e, dunque, a tutti i condòmini (senza, tuttavia, che sia specificato che quest'ultima debba/possa deliberare la partecipazione alla lite) potrebbe far pensare che l'informativa è volta anche a consentire il diretto intervento dei singoli condòmini nella lite, anche in ragione del fatto che la norma usa il verbo *“può”*, facendo intendere che il convenire in causa l'amministratore sia una *“facilitazione”* per il condomino che vuol incardinare la lite per ottenere la rideterminazione dei millesimi, ma che non si possa a priori escludere la più complessa articolazione in forza della quale la domanda possa esser distesa nei confronti di tutti i singoli condòmini. I quali restano, in ogni caso, contraddittori necessari ove si controverta di millesimi *“contrattuali”* e, dunque, quando la nuova determinazione involga la definizione della proprietà solitaria di ciascun comunista e, perciò, per usare lo stesso lessico della sentenza in commento, quando la definizione dei millesimi abbia natura deliberativa e non contrattuale. Sul punto, peraltro, non sono ancora intervenute pronunce di legittimità che abbiano definito l'ambito di operatività delineato dall'art. 69 disp. att. c.c.

Ma torniamo al percorso argomentativo della sentenza.

Afferma (e ribadisce) la Corte che (anche ante riforma) rispetto alla domanda volta alla determinazione o alla revisione delle tabelle millesimali in applicazione aritmetica dei criteri legali la legittimazione spetta all'amministratore, senza alcuna necessità di litisconsorzio tra tutti i condòmini, trattandosi di controversia rientrante tra le attribuzioni allo stesso riconosciute dall'art. 1130 c.c. e nei correlati poteri rappresentativi processuali.

Al proposito, è testualmente ribadita la distinzione tra tabelle deliberative e tabelle contrattuali, ricordando la Corte che all'esito dell'affermazione del fondamento assembleare (deliberativo), e non già unanimistico (convenzionale), dell'approvazione delle tabelle, non può sussistere alcuna limitazione in relazione alla legittimazione, dal lato passivo, dell'amministratore per qualsiasi azione, ai sensi dell'art. 1131, comma 2, c.c., diretta alla determinazione giudiziale o alla revisione di una tabella millesimale che consenta la distribuzione proporzionale delle spese in applicazione aritmetica dei criteri legali: dunque, se non si discute di effettiva estensione della proprietà solitaria, ma solo di

traduzione “numerica” della sua estensione, la legittimazione passiva dell’amministratore non può essere messa in discussione.

Per passare dalla teoria alla pratica: gli attori avevano assunto l’erroneità delle tabelle millesimali vigenti (quelle del 1975, all’esito dell’annullamento delle tabelle millesimali approvate nell’assemblea), in relazione ai valori proporzionali delle singole unità immobiliari di pertinenza: si tratta, dunque, dice la Corte, di controversia rientrante tra le attribuzioni dell’amministratore stabilite dall’art. 1130 c.c. e nei correlati poteri rappresentativi processuali dello stesso, senza alcuna necessità del litisconsorzio di tutti i condòmini.

Ciò deriva dal fatto che (affermato, sulla scorta del *decisum* di Cass. civ., sez. un., 9 agosto 2010, n. 18477, che “*l’atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condòmini*”) va riconosciuta all’assemblea la competenza gestoria (secondo l’arresto appena citato, ante riforma, si riteneva “*sufficiente la maggioranza qualificata di cui all’art. 1136 comma 2 c.c.*”) in ordine all’approvazione e alla revisione delle tabelle millesimali.

Se così è (essendo l’amministratore l’esecutore esclusivo delle deliberazioni dell’assemblea) non vi può essere ostacolo – chiosa la Corte di Cassazione – nel ravvisare altresì la rappresentanza giudiziale dell’amministratore, come del resto desumibile dall’art. 69 disp. att. c.c., già richiamato comma 2 nella riformulazione conseguente alla L. 11 dicembre 2012, n. 220, nella specie non applicabile *ratione temporis* (cfr. Cass. nn. 6735/2020 e 19651/2017).

Si tratta – precisa la Cassazione – dell’approdo giurisprudenziale (di cui appena sopra s’è detto) secondo cui l’atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condòmini, essendo, a tal fine, sufficiente la maggioranza qualificata di cui all’art. 1136, comma 2, c.c., (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 30392 del 21/11/2019; Sez. 2, Ordinanza n. 27159 del 25/10/2018; Sez. U, Sentenza n. 18477 del 09/08/2010).

* * *

Abbiamo anticipato che la decisione ha una portata sistemica. La Corte, infatti, non si occupa solo della legittimazione dell’amministratore, ma anche di quella dei singoli condòmini, disattendendo la doglianza con la quale veniva dedotta la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 100 e 105 c.p.c., per avere il giudice di prossimità omissso di rilevare la carenza di legittimazione e di interesse ad agire di alcuni condòmini, in ordine allo svolgimento delle domande riconvenzionali dirette ad ottenere la formazione di nuove tabelle millesimali, con conseguente inammissibilità di dette domande riconvenzionali.

Dicevano i ricorrenti: se unico legittimato a stare in giudizio sarebbe stato l’amministratore del condominio, conseguentemente solo quest’ultimo avrebbe potuto proporre nuove domande.

La Corte è *tranchant*: la legittimazione attiva a spiegare la riconvenzionale di revisione delle tabelle millesimali spetta ai singoli condòmini e non già al solo contraddittore necessario (ossia all’amministratore del Condominio): su questa base si potrebbe, dunque,

affermare che l'amministratore si vede riconosciuta una legittimazione limitata al lato passivo (rovesciando il paradigma ordinario, secondo il quale è il condomino a vedersi attribuita una legittimazione concorrente, rispetto a quella attribuita, in via generale, all'amministratore). Ciò, del resto, risulta con massima evidenza dal dato testuale: *“può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore”*.

A conferma dell'assunto si richiama il consolidato orientamento, secondo il quale la pronuncia di formazione o di revisione giudiziale delle tabelle millesimali non ha efficacia retroattiva e questo, dunque, comporta che non possa affatto affermarsi l'invalidità di tutte le delibere approvate sulla base delle tabelle precedentemente in vigore, il che provocherebbe, altrimenti, pretese restitutorie correlate alle ripartizioni delle spese *medio tempore* operate, in applicazione della cosiddetta “teoria del saldo” (cfr. Cass. nn. 6735/2020, 4844/2017, 5690/2011, nonché sez. un. n. 16794/2007).

Una ricostruzione di tal fatta – conferma la Corte – trova temperamento laddove venga, invece, in considerazione l'aspetto “contrattuale” (quando, cioè e sempre per usare il gergo della sentenza in esame, le tabelle rivestano natura non deliberativa, ma contrattuale): in tema di revisione e modificazione delle tabelle millesimali, qualora i condòmini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto nell'art. 1118 c.c. e art. 68 disp. att. c.c., dando vita alla “diversa convenzione” di cui all'art. 1123, 1° comma, c.c., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., che attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle. Ma ciò, fanno intendere i giudici di legittimità, non vuol dire che tutte le volte che i condòmini derogano, di fatto, alla definizione della caratura millesimale secondo i canoni posti dagli artt. 1118 cc e 68 disp. att., diano vita alla “diversa convenzione”: infatti, l'approvazione della tabella, anche in forma contrattuale (p.e. predisposte dall'unico originario proprietario o realizzate per il tramite dell'accordo unanime di tutti i condòmini), può anche significare che i condòmini intendono (pur convenzionalmente) determinare quantitativamente (quindi, con efficacia meramente dichiarativa e senza direttamente incidere sulla consistenza dominicale) la portata dei rispettivi diritti ed obblighi (senza, in alcun modo, influire, così, sulla loro effettiva natura ed estensione).

In questo caso, secondo la Corte, trattandosi della semplice approvazione delle operazioni di calcolo documentate dalla tabella medesima, la dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale, con la conseguenza che l'errore il quale, in forza dell'art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso, di cui agli artt. 1428 e ss. c.c., ma consiste, per l'appunto, nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 1848 del 25 gennaio 2018).

La singolarità del caso esaminato sta proprio nel fatto che domanda principale e riconvenzionale definivano un diverso ambito cognitivo: *“l'impugnazione della delibera di approvazione delle tabelle millesimali e la domanda volta ad ottenerne la revisione nei casi previsti dalla legge perseguono scopi diversi: la prima uno scopo precipuamente caducatorio, la seconda ha una valenza costitutiva, volta appunto a determinare dei*

nuovi valori proporzionali, a cui deve attenersi il riparto delle spese, alla stregua dell'effettivo stato dei luoghi”.

* * *

Un ultimo interessante sviluppo argomentativo sull'errore e sui presupposti dell'alterazione oltre il quinto (o “notevole”).

Con un ulteriore (anch'esso disatteso) motivo i ricorrenti si dovevano non esser stato dimostrato l'errore da cui sarebbe stata affetta la precedente tabella, né la notevole alterazione del rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Oppongono gli Ermellini:

a) in punto “errore”

I previgenti artt. 68 e 69 disp. att. c.c. prevedevano che il regolamento di condominio dovesse precisare il valore proporzionale di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano spettante in proprietà esclusiva ai singoli condòmini. Si imponeva, poi, che tali valori fossero rapportati in millesimi, rispetto al valore dell'intero edificio e, a loro volta, consacrati in un'apposita tabella allegata al regolamento.

Questi valori – ricorda la Corte – possono (potevano) essere riveduti e modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, nel caso di errore ed in quello di “notevole alterazione” (oggi, come ricordato, alterazione del rapporto di valore oltre il quinto).

Sotto il profilo della ripartizione dell'onere probatorio, la parte che chiede la revisione delle tabelle millesimali non ha l'onere di provare la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella, potendo limitarsi a fornire la prova anche implicita di siffatta divergenza. Ciò avviene nel caso di dimostrazione dell'esistenza di errori, obiettivamente verificabili, che impongono una diversa valutazione degli immobili in questione, rispetto al resto del condominio.

A sua volta il giudice, sia per revisionare o modificare le tabelle millesimali di alcune unità immobiliari, sia per la prima caratura delle stesse, deve verificare i valori di tutte le porzioni, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi, quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità, l'esposizione, incidenti sul valore effettivo di esse e, quindi, adeguarvi le tabelle, eliminando gli errori riscontrati (cfr. Cass. nn. 11290/2018, 1848/2018, 21950/2013, 5942/1998): e così la Corte ribadisce quali debbano essere i canoni e gli elementi di fatto da valorizzare per definire l'esatta caratura millesimale.

Dal punto di vista sostanziale, però, la possibilità di richiedere la revisione delle tabelle millesimali è condizionata dall'esistenza di uno od entrambi i presupposti indicati dall'art. 69 disp. att. c.c.: in questo caso, onerato della prova della sussistenza dei presupposti per dar seguito alla revisione delle tabelle, in base alla regola generale del riparto dell'onere probatorio e quantomeno con riferimento agli errori obiettivamente verificabili, da chi intende modificare le tabelle.

Dunque, bisogna distinguere:

- la divergenza (e/o l'errore) possono essere dimostrati anche implicitamente (ed il giudice è poi chiamato a definire il valore delle singole quote e, dunque, ad accertare l'eventuale divergenza);

- la sussistenza dei presupposti sostanziali (errore ed alterazione successiva), invece, deve essere dimostrata dal soggetto che chiede procedersi a revisione-

b) in punto alterazione

L'apprezzamento della fattispecie concreta merita anch'essa particolare considerazione: attraverso l'analisi degli interventi effettivamente realizzati, la Corte fa capire quando può effettivamente ritenersi sussistente l'alterazione.

Questo il testuale esordio: *“i presupposti per la revisione sono stati debitamente argomentati dalla pronuncia impugnata”*.

In concreto:

- in ipotesi di riunione orizzontale di due parti di un appartamento in condominio, dapprima separate, con la costituzione di due diversi accessi, non si determina alcuna automatica incidenza dell'opera sulle tabelle millesimali ai fini della revisione dei valori delle unità immobiliari: questa immutazione, dice la Corte, non realizza il presupposto della notevole alterazione;
- nell'ipotesi di riunione orizzontale sarà onere dell'assemblea quello di provvedere a quantificare le spese relativamente alla nuova unità così creata, prima formata da due parti, determinandone i valori proporzionali espressi in millesimi sulla base dei criteri sanciti dalla legge (cfr. Cass. nn. 15109/2019, 13184/2016, 1408/1999, 9579/1991).

Ciò conferma – a detta della Corte – che le tabelle millesimali possono essere rivedute o modificate solo in caso di notevole alterazione del rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano. In questo senso, si osserva, esiste contiguità logica tra la vecchia e la nuova normativa: anche la recente riforma del condominio ha riservato la modifica delle tabelle millesimali alle ipotesi in cui, a causa delle mutate condizioni di una parte dell'edificio, sia alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.

Ecco, dunque, la sintesi: la tabella che esprime i valori millesimali è soggetta ad emenda solo in relazione ad errori, di fatto e di diritto, ma sempre (e solo) attinenti alla determinazione degli elementi necessari al calcolo del valore delle singole unità immobiliari ovvero a circostanze sopravvenute relative alla consistenza dell'edificio o delle sue porzioni, che incidano in modo rilevante sull'originaria proporzione dei valori (cfr. Cass. nn. 19797/2016 e 3001/2010). Dunque, resta confermato che l'errore di diritto che rileva non è quello sull'applicazione di una norma, ma quello che presidia la valorizzazione degli elementi materiali, per dar seguito al calcolo del valore della proprietà solitaria in rapporto alla sua appartenenza al condominio.

Gli errori rilevanti ai fini della revisione delle tabelle, debbono, dunque, presentare una duplice caratterizzazione:

- 1) essere causa di apprezzabile divergenza (oggi, oltre il quinto della consistenza proporzionale) tra il valore attribuito nella tabella alle unità immobiliari ed il valore effettivo delle stesse;
- 2) essere obiettivamente verificabili (ad esempio, divergenze di estensione della superficie, di piano e simili), restando, di conseguenza, esclusa la rilevanza, ai fini dell'errore, dei

criteri soggettivi (ad esempio, d'ordine estetico e simili) nella stima degli elementi necessari per la valutazione *ex art. 68 disp. att. c.c.*

Va, peraltro, precisato che la notevole alterazione del rapporto tra i valori proporzionali non è necessariamente correlata ad una modificazione materiale dello stabile, potendosi anche avere la creazione di un nuovo piano con mantenimento degli originari valori proporzionali.

Come vada accertato, in concreto, tutto ciò, la Corte lo dice chiaramente: spetta al giudice del merito stabilire, di volta in volta, se il mutamento delle condizioni dei luoghi o le opere realizzate siano tali da implicare la revisione di detti valori. Tale apprezzamento, che è “di puro fatto”, rimane sottratto al controllo di legittimità, se sorretto da adeguata motivazione (cfr. Cass. nn. 17391/2021, 7300/2010, 15094/2000).

Sembra opportuno, a conclusione di questo articolato percorso, riportare le circostanze in forza delle quali il giudice di legittimità ha ritenuto esser raggiunta la prova della “notevole alterazione”, perché è risultato acclarato che:

- sugli immobili dei ricorrenti e di altro condomino erano stati eseguiti lavori di ristrutturazione con notevoli modifiche, sia in ordine alla consistenza dei beni, sia con riguardo al valore e alla destinazione d'uso;
- si è, dunque, accertata la ricorrenza di notevoli modifiche apportate alle unità immobiliari a disposizione dei ricorrenti;
- partitamente, si è riscontrata la realizzazione di un nuovo accesso, così da creare un unico, ben più ampio, appartamento (non è rilevante, secondo la Corte, per escludere la notevole alterazione, il fatto che la creazione di un nuovo accesso sia avvenuta sullo stesso piano e non su un piano diverso);
- questo ben più ampio appartamento ha subito anche un “mutamento di destinazione d'uso” essendo stato destinato, appunto, non più ad abitazione ma ad ufficio;
- tutto ciò ha determinato un conseguente incremento non solo della fruibilità dei locali, ma anche del valore dell'immobile, specie per la zona sottotetto, per la quale nell'elaborazione delle prime tabelle millesimali erano state applicate sensibili riduzioni, in virtù della situazione di degrado e precarietà in cui all'epoca si trovavano;
- infine, si è evidenziato che negli immobili era stata effettuata la parziale modifica del sottotetto del fabbricato e le opere eseguite erano consistite nella parziale trasformazione del sottotetto da abitazione in ufficio, con contestuale annessione anche di parte delle superfici comuni (disimpegni, legnaia, soffitte);
- da ultimo, è certamente innovazione significativa il fatto che sia stato realizzato un collegamento funzionale tra i due locali al piano terra, con conseguente possibilità di accesso alle unità immobiliari attraverso il cortile e l'androne comune condominiale.

* * *

E qui, quasi a chiusura del ragionamento fin qui sviluppato, la Corte inserisce un ultimo paesaggio, con cui attesta la differenza tra vecchia e nuova disciplina: ammonisce la Cassazione che i concetti di notevole alterazione e alterazione oltre il quinto, non sono sovrapponibili: la notevole alterazione tra i valori di piano (rispetto alle parti comuni) non si identifica con l'alterazione per più di un quinto di cui alla novella, poiché altrimenti la

previsione risultante dalla riforma (che, ai sensi della L. n. 220 del 2012, art. 32, è entrata in vigore a decorrere dal 18 giugno 2013) avrebbe mera natura interpretativa e non già innovativa.

In pratica (lasciando all'interprete l'arduo compito di individuare il confine tra le due ipotesi), il riferimento quantitativo di cui alla riforma può costituire un criterio orientativo o di esplicitazione della "notevole" alterazione, spettando comunque il giudizio sulla consistenza del mutamento, ai fini della emenda delle tabelle, alla discrezionalità dell'autorità giudiziaria, che dovrà stabilire quando il divario sia appunto "notevole".

In pratica, laddove vi sia il superamento del quinto si ha sicuramente alterazione notevole, ma non è vero il contrario, nel senso che per aversi alterazione notevole non è detto si debba avere – per forza di cose – il superamento del quinto: quest'ultimo costituisce (ma solo oggi) il limite minimo perché si possa ritenere legittimata la revisione delle tabelle anche nell'interesse di un solo condomino.

Per il passato, il concetto di "notevole" non può essere appiattito sul superamento del limite del quinto, potendosi ritenere che anche alterazioni minori possano (secondo, ovviamente, un prudente apprezzamento rimesso al giudice del merito) integrare il presupposto per la modifica delle tabelle.

Resta il fatto che, proprio in conseguenza dell'affermata natura innovativa del "nuovo" art. 69 disp. att. la nuova formulazione troverà applicazione per tutte le richieste di modifica delle tabelle millesimali introdotte dopo l'entrata in vigore, senza possibilità di ricorrere, in queste ipotesi, al canone della "notevole alterazione".

* * *

Altro interessante contributo è fornito da **Cass. Civ., sez. II, 31 gennaio 2023, n. 2786.**

La Corte è chiamata a pronunciarsi, tra le altre cose, sull'eccezione di carenza di legittimazione processuale dell'amministratore in una causa in cui si discuteva di risarcimento dei danni derivanti dalle infiltrazioni d'acqua provenienti dal cortile condominiale e verificatesi nell'unità immobiliare dell'attore, sita al piano interrato dell'edificio.

L'amministratore, che si costituiva per il condominio, resisteva alla domanda avversaria e, in via riconvenzionale, chiedeva la condanna della società istante al risarcimento dei danni e, comunque, alla totale rimessione in pristino della situazione preesistente, in relazione ai lavori di ristrutturazione e demolizione eseguiti nella proprietà solitaria, che avevano reso inservibili per gli altri condòmini parti comuni dell'edificio (in particolare il sottosuolo) e determinato l'illegittima modificazione della facciata dell'edificio, in totale dispregio sia delle previsioni legali sia del regolamento condominiale.

Il Tribunale accoglieva la domanda riconvenzionale avanzata dal condominio, rigettando, per quanto qui interessa, l'eccezione preliminare relativa al difetto di legittimazione processuale dell'amministratore del condominio a proporre domanda in via riconvenzionale, atteso che in atti vi era una deliberazione assembleare, la quale conferiva incarico ai legali per agire non solo in via amministrativa, ma anche per la tutela del condominio in sede civilistica, rilevando, altresì, che comunque l'assemblea aveva sostanzialmente ratificato l'operato dell'amministratore e, risolutivamente, che

l'amministratore aveva agito per tutelare il sottosuolo dell'edificio compromesso dalle opere eseguite dall'attrice e, quindi, era legittimato, a prescindere da una specifica autorizzazione dell'assemblea condominiale, trattandosi del compimento di atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio.

Tale determinazione veniva resistita dal condomino danneggiato (e condannato alla rimessione in pristino), ma la Corte d'Appello (sempre per quel che qui interessa in punto legittimazione dell'amministratore) confermava la decisione di primo grado, ma solo per quel che riguardava la pronuncia sulle parti comuni (cioè, la tutela del sottosuolo comune).

Precisava, al proposito, che l'eccezione di carenza di legittimazione processuale attiva dell'amministratore del condominio era parzialmente fondata, ma solo limitatamente alla proposizione della domanda riconvenzionale di risarcimento dei danni per mancato utilizzo del bene, mentre rientravano nella competenza dell'amministratore quelle afferenti alla rimessione in pristino delle parti comuni dell'edificio asseritamente modificate (facciata interna) o sottratte all'uso degli altri condòmini (sottosuolo), in quanto riconducibili al novero degli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio. Tale qualifica non poteva, per contro, essere riconosciuta con riferimento alla domanda di risarcimento dei danni, poiché non solo non rientrava in alcuna delle attribuzioni dell'amministratore, ma ancor prima si riferiva a pregiudizi subiti non già dal condominio, bensì da singoli condòmini, in quanto impediti nel godimento di parti comuni dell'edificio, con la conseguenza che la legittimazione ad agire dell'amministratore avrebbe richiesto un apposito mandato da parte di ciascuno dei condòmini interessati individualmente, non essendo sufficiente neppure un'autorizzazione, ancorché specifica, dell'assemblea.

La pronuncia in punto legittimazione veniva ricorsa per Cassazione dal condomino danneggiato (ma non dal condominio), che ribadiva la tesi secondo cui l'amministratore non poteva ritenersi legittimato a proporre domanda riconvenzionale (per quel riguardava il pregiudizio arrecato alle parti comuni e la conseguente condanna di rimessione in pristino della situazione preesistente all'effettuazione dei lavori di scavo).

La censura, tuttavia, non incontrava il favore della Corte, la quale ribadiva la distinzione accolta dal giudice di appello.

L'infondatezza dell'eccezione sollevata dal ricorrente è affermata dalla Corte sul presupposto che **ricadono nell'ambito degli atti conservativi che l'amministratore può compiere, ai sensi dell'art. 1130, n. 4, c.c., senza la previa delibera autorizzativa dell'assemblea (o la successiva ratifica), eventualmente attraverso la promozione di azioni processuali per la tutela delle parti comuni dell'edificio, anche le iniziative non connotate dal requisito dell'urgenza, purché volte a salvaguardare l'integrità di un bene comune.**

Conclusione – ricorda la Corte – suffragata dalla costante giurisprudenza di legittimità, secondo la quale sussiste, infatti, la *legitimitas ad causam* e *ad processum* dell'amministratore del condominio, senza bisogno di alcuna autorizzazione, allorquando egli agisca a tutela di beni condominiali, giacché i poteri promanano direttamente dalla legge e precisamente dall'art. 1130, n. 4, c.c., che pone addirittura come dovere proprio del suo ufficio quello di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, potere-dovere da intendersi non limitato agli atti cautelativi ed urgenti, ma

esteso a tutti gli atti miranti a mantenere l'esistenza e la pienezza o integrità di detti diritti (cfr. Cass. nn. 5772/2004 e 6494/1986).

Sempre secondo la consolidata giurisprudenza della Corte, una tale conclusione è confermata, con il ricorso al canone dell'analogia, attraverso l'individuazione della categoria logica degli "atti conservativi" che il chiamato all'eredità può compiere prima di accettare, ai sensi dell'art. 460, comma 2, c.c. Secondo la norma da ultimo invocata, essi si distinguono dalle azioni possessorie che possono essere intraprese ai sensi del comma 1 di tale disposizione e consistono in atti di gestione dei beni indirizzati ad assicurare il mantenimento dello stato di fatto quale esistente. Lo stesso – dice la Corte – deve dirsi per l'amministratore di condominio: **la natura conservativa dell'atto non è connotata dall'aspetto strumentale inerente all'indifferibilità del suo espletamento, bensì dal vincolo teleologico da cui è avvinto il suo compimento (in pratica dal "fine" che tali atti vogliono realizzare)**, essenzialmente indirizzato a preservare l'integrità fisica e giuridica nonché la consistenza materiale del bene comune (cfr. Cass. nn. 6190/2001, 13611/2000; 6593/1986, 3510/1980).

È illuminante, per comprendere la portata della distinzione operata dalla Corte, la riconduzione di tale ricostruzione generale al caso concretamente sottoposto all'esame della Corte: la rimessione in pristino dello stato del sottosuolo, di cui il condomino ricorrente si è appropriato attraverso le opere di escavazione volte ad ingrandire il bene di sua proprietà esclusiva, costituisce azione propria diretta a far cessare la privazione di un bene comune, sicché il suo esperimento – conclude la Cassazione – non era condizionato alla esclusiva formulazione di azioni possessorie o d'urgenza. **Per atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio** (quelli, dunque, che l'amministratore ha il potere-dovere di realizzare senza veicolare la problematica in sede assembleare, fermo sempre restando – aggiungiamo noi – l'obbligo di diligente e tempestiva informativa, ma qui siamo nell'ambito del contratto di mandato amministrativo) **devono intendersi sia gli atti materiali** (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) **sia gli atti giudiziali** (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi), **necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, indipendentemente dal momento in cui essi siano avviati rispetto all'epoca di realizzazione delle condotte lesive di beni comuni.**

Precisa, conclusivamente, la Corte che la radicale privazione di tale bene non può essere assimilata al mutamento della sua destinazione d'uso, **dovendosi distinguere tra tutela in forma specifica del bene comune mediante ripristino della situazione di fatto esistente prima dell'attività appropriativa o distrattiva (rispetto al diritto di pari uso) realizzata dal condomino (rispetto alla quale è certa l'autonoma legittimazione dell'amministratore) e azione risarcitoria connessa alla lesione di tale bene; quest'ultima azione, invece, è preclusa all'amministratore in difetto di mandato rappresentativo dei singoli condòmini** (nel qual caso egli agisce non tanto come amministratore, bensì come rappresentante-mandatario dei singoli condòmini), che al professionista conferiscano il distinto incarico di esperire le azioni risarcitorie per i danni subiti dalle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva (cfr. Cass. nn. 3846/2020, 217/2015, 22656/2010).