

GESTIRE IMMOBILI



GUARDANDO AVANTI



LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

ANACI

INDICE DEL 15.5.2023

IL FONDO /

Riformare

di Avv. Paolo Alvigini - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

PROPERTY /

Ancora multiproprietà ed assemblea dei comproprietari

di Avv. Maurizio Voi

LENTE D'INGRANDIMENTO /1

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

di Avv. Alvise Cecchinato

LENTE D'INGRANDIMENTO /2

Delibere inesistenti

di Avv. Monica Marcon

AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA /

Un riepilogo in tema di rendiconto e una classificazione definitiva sull'imputazione dei pagamenti

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

Riformare

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

L'attività di amministratore condominiale sta sicuramente muovendosi nella direzione di una sempre maggiore professionalità, acquisendo ruoli e ambiti operativi suoi propri nel contesto della gestione immobiliare, assumendo connotati via via più peculiari ed esclusivi.

Qualche Regione ha già istituito un Registro degli Amministratori Condominiali ed altre lo hanno in cantiere, ancorché con finalità meramente informative; si tratta tuttavia di una tendenza che va comunque presa nella dovuta considerazione, non fosse altro che per la ratio che la ispira.

La mediazione riformata prevede la facoltà dell'amministratore condominiale di promuovere e di aderire, senza previa autorizzazione assembleare, a procedure di mediazione, sia pure conferendogli un potere che ben difficilmente potrà essere utilizzato in assenza di opportune cautele.

Per contro, il Legislatore sembra trattare la materia condominiale come meramente bagatellare, devolvendo in toto la decisione delle controversie in materia al Giudice di Pace, a far data dall'anno 2025, in tal guisa ignorando bellamente la complessità e le tante implicazioni in importanti istituti di diritto privato e di diritto civile che essa comporta e la cui disamina esige una adeguata preparazione scientifica.

La giurisprudenza, per parte sua, non manca di mutare avviso ripetutamente su tematiche di primo piano, quali, da ultimo, il conflitto di interessi del condomino, ma anche sulla obbligatorietà del fondo speciale di cui all'art. 1135 c.c. n. 4, sulla invalidità della nomina di un amministratore condominiale non in possesso dei requisiti di cui all'art. 71 bis disp. Att. c.c. e di cui al DM. 140/2014.

E ciò a fronte di chiarimenti mai resi su argomenti della massima importanza, come: l'effettiva durata dell'incarico di amministrazione condominiale, il ruolo dell'amministratore condominiale nella salvaguardia della sicurezza e le conseguenti responsabilità, le maggioranze necessarie per varare o per modificare le tabelle millesimali di proprietà, i termini utili per le impugnazioni delle delibere assembleari affette da nullità; solo per citarne alcuni.

Ma anche: l'ambito di manovra concesso all'assemblea condominiale nel caso di richiesta di installazione di pannelli fotovoltaici a servizio di una unità, la codificazione di quali debbano essere i dati relativi alla sicurezza in possesso dell'amministratore, le facoltà del soggetto che riveste il ruolo di "amministratore di fatto", le modalità di tenuta del registro di anagrafe condominiale e la possibilità/dovere di comunicare i dati.

Un elenco infinito, insomma.

È stato approvato l'equo compenso per i professionisti, normativa che riguarda anche le professioni non ordinistiche e, per l'effetto, anche l'amministratore di condominio; il che potrà, forse, giovare a dare contezza, anche sotto il profilo economico, dell'importanza delle prestazioni del professionista amministratore condominiale.

Rimangono vigenti le disposizioni sui benefici fiscali, sia pure con modifiche temporali e quantitative che non potranno non interessare a pieno il condominio e, per esso, l'amministratore; ma, ancora una volta, il condominio, in quanto tale, quale soggetto particolarmente complesso, non viene recepito nelle articolazioni utili all'evasione dell'iter procedimentale per l'ottenimento, in forma certa e corretta, del beneficio fiscale.

Nulla appare all'orizzonte per porre rimedio efficace e celere alle tante fattispecie in cui viene compromessa la civile convivenza nel contesto condominiale; tematiche che pure angustiano tanti cittadini in relazione alle immissioni moleste di rumori, fumi ed odori, ma anche al cattivo comportamento tenuto sotto il tetto comune.

Nessuno ignora che nell'ambito condominiale possono maturarsi situazioni di conflitto tra soggetti che possono sfociare anche in episodi di violenza con pesanti quando non tragiche conseguenze.

In argomento un qualche risultato potrebbe forse essere raggiunto, almeno in parte, mediante una rivisitazione dell'istituto del regolamento condominiale, d'un lato, ed attraverso una maggiore presenza attiva da parte degli Organi Pubblici a ciò deputati, dall'altro.

Come ognuno può ben vedere, si tratta di un panorama contraddittorio e confuso, figlio di un

approccio errato ed approssimativo al mondo del condominio degli edifici, a dispetto dell'enorme rilevanza di questo verso tutti i cittadini.

La Legge 220/2012, la Legge 4/2013, il D.M. 140/2014 sembrano ormai lontani e bisognosi di una riforma che affronti finalmente in modo organico e compiuto tutti i problemi irrisolti.

Ma senza scorciatoie di genere ideologico e fuori da ogni pregiudizio, nella mera ottica di fornire al cittadino – condominio il miglior servizio avuto riguardo alla salvaguardia ed alla conservazione sia dei beni sia della civile convivenza.

Per fare questo occorre il concorso degli Amministratori Anaci che, meglio di chiunque altro, conoscono quel microcosmo che si chiama condominio e possono quindi suggerire le opportune modifiche.

Perché, dunque, non ipotizzare che sia proprio Anaci a formulare una organica proposta di legge di riforma dell'istituto condominiale?

Se così potrà essere, nulla vieta di cominciare a lavorare in quella prospettiva, partendo da questa Regione che, negli anni, ha dimostrato la sua vivacità critica ma anche propositiva.

Ben vengano allora i contributi di tutti gli associati che potranno recare al dibattito il frutto della loro esperienza e della loro cultura.



Property

Ancora multiproprietà ed assemblea dei comproprietari

di [Avv. Maurizio Voi](#)

Nel primo intervento sulla “multiproprietà” avevamo accennato al fatto che alcune volte nei vari regolamenti si rinviene come l’assemblea dei proprietari sia sostituita dall’invio di raccomandate di accettazione o meno dei bilanci e nomina o conferma dell’amministrazione.

Il processo di convocazione, verifica della corretta ricezione e deliberazione sui punti principali dell’ordine del giorno proposto è così totalmente delegato all’amministrazione senza possibilità di controllo.

Il controllo del processo decisionale nelle mani dell’amministrazione sembra giustificato da alcune clausole che rimandano al “mandato” in capo all’amministratore -che quindi è delegato a “fare” come meglio ritiene - con buona pace dell’art. 1105 terzo comma c.c.: “Per

la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto delle deliberazioni" (si vogliamo applicare le norme sulla comunione, (cfr.cass.88/1515) ovvero dell'art.66 dacc e 1136 c.c. se vogliamo ritenere applicabili le norme sul condominio.

Ma nell'uno e nell'altro caso il problema della validità di un'assemblea di una "situazione immobiliare in comproprietà di beni" non cambia.

L'art. 1105 c.c. (ricordiamo che siamo nell' istituto della Comunione in generale art. 1100-1116 c.c.) è chiaro nel riferirsi alle "delibere" intese come espressione della volontà di un consesso di persone che decidono dopo opportuna discussione, ed essa può solo avvenire in presenza per il confronto delle opinioni e contestuale calcolo delle maggioranze demandato a soggetti terzi che non sia l'amministratore.

Altrimenti l'art. 1109 c.c. sulla "Impugnazione delle deliberazioni" quale decisione preceduta da discussione e ponderazione, non avrebbe senso giuridico. Anche per l' enciclopedia Treccani, delibera s. f. indica la decisione di un organo collegiale.

Come già insegnava il Branca in: Comunione, Condominio negli edifici, Zanichelli,1982 sub. art.1105 pag.194, l'art. 1105 c.c.: "parla di deliberazioni che evidentemente solo da un assemblea possono uscire"

Se l'art. 1100 c.c. "Norme Regolatrici" della comunione sembra autorizzare una diversa regolamentazione attraverso un "titolo" rispetto alla legge, la dottrina dubita nel ritenere che tutte le norme regolatrici siano dispositive; in particolare l'art. 1105 c.c. in quanto è norma a tutela della minoranza (per tutti, Branca, Comunione, Condominio cit. sub.1100, pag.47; Cian-Trabucchi, Commentario breve al Codice Civile, Cedam, sub art. 1100) è quindi indubbio che se la minoranza non può confrontarsi in un' assemblea in presenza che poi deliberi con le maggioranze previste perché è esclusa quel tipo d'assemblea, l'articolo del regolamento è nullo per contrarietà a norme imperative dell'ordinamento.

Nell'intenzione del legislatore deve ritenersi per principio che un confronto di idee debba comunque prevedere la presenza fisica (oggi anche in video conferenza) nello stesso luogo di più persone.

Ma la nullità di quegli articoli inseriti in datati regolamenti della multiproprietà si riverbera anche sulla validità del processo deliberativo che comunque abbia avuto corso.

Ormai è stato chiarito dalla Corte di cassazione che permane nell'istituto della proprietà comune (anche se le sentenze si riferiscono all' art. 1137 c.c. -condominio) la categoria della nullità delle delibere, poiché essa è una categoria che non è monopolio del legislatore ma "scaturiscono spontaneamente dal sistema giuridico, al di fuori e prima della legge" (Cass. 921/23).

Ritengo, con le parole della Suprema Corte, che quanto sopra abbiamo descritto sia un vizio "talmente radicato da privare la deliberazione " (fatta per corrispondenza e scritta dall'amministratore) "di cittadinanza nel mondo giuridico".



Lente d'ingrandimento/1

La nuova mediazione e il Condominio: luci, ombre e insidie per l'Amministratore (SECONDA 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](#)

Come si diceva nella prima parte, la novità normativa riguardante specificamente la procedura di mediazione in materia di condominio, che muta radicalmente i compiti dell'Amministratore e che sarà operativa dal 30 giugno 2023 (ossia, in sintesi: l'art. 71-quater delle disp. att. c.c. viene ad essere sostituito in gran parte dall'art. 5-ter del d.lgs n. 28/10, rubricato appunto *Legittimazione in mediazione dell'amministratore di*

condominio¹), si inserisce in un contesto di rinnovamento normativo molto ampio.

Si tratta della c.d. riforma Cartabia (dal nome del Ministro della Giustizia, e quindi Guardasigilli, del recente governo Draghi) la quale, nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza², a fini di efficienza del sistema giudiziario, oltre a innovare principalmente il processo civile e penale, introduce numerose modifiche alla disciplina della procedura di mediazione, contenuta nel d.lgs n. 28/10³, a valere qualunque sia l'oggetto della controversia (quella condominiale, si sa, è la prima nell'elenco delle materie per cui la mediazione è obbligatoria, nel senso della condizione di procedibilità rispetto a processo; ma le materie di tale elenco sono molte⁴).

Alcune di tali modifiche sono già entrate in vigore, il 28 febbraio scorso; altre entreranno in vigore il 30 giugno prossimo, al pari di quella all'inizio ricordata sulla legittimazione in mediazione dell'amministratore di condominio (chi voglia confrontare il testo integrale della normativa sul procedimento di mediazione, prima e dopo la riforma Cartabia, può trovare [qui](#) una tabella con evidenza delle modifiche, e delle date di vigenza).

Si parla appunto di "nuova" mediazione.

L'Amministratore di Condominio non può ignorare, oltre alla sua nuova attribuzione in punto legittimazione ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi, le novità più importanti sulla disciplina di tale procedura.

Come il legislatore ci ha abituato negli ultimi tempi, la riforma della procedura di mediazione contiene qualche luce e molte ombre.

Nello scorso numero della newsletter, di aprile, abbiamo approfondito la modifica specifica sulla procedura di mediazione in materia di condominio.

Nel presente numero della newsletter, di maggio, esaminiamo alcune delle modifiche alla procedura di mediazione in generale.

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

* * *

1 ricordiamo il testo della nuova norma (art. 5-ter d.lgs n. 28/10):

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

2 il PNRR (in inglese National Recovery and Resilience Plan, abbreviato in Recovery Plan o NRRP) è il piano approvato nel 2021 dall'Italia per rilanciarne l'economia dopo la pandemia di COVID-19, al fine di permettere lo sviluppo verde e digitale del Paese; fa parte del programma dell'Unione europea noto come Next Generation EU, un fondo da 750 miliardi di euro per la ripresa europea (appunto chiamato "fondo per la ripresa" o recovery fund), giusta il quale all'Italia sono stati assegnati 191,5 miliardi di cui 70 miliardi - il 36,5% - in sovvenzioni a fondo perduto e 121 miliardi - il 63,5% - in prestiti

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*

4 questo è l'elenco, aggiornato alla riforma "Cartabia" (in rosso le materie aggiunte dal 30.6.23): *Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa a una controversia in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante da responsabilità medica e sanitaria e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari, associazione in partecipazione, consorzio, franchising, opera, rete, somministrazione, società di persone e subfornitura, è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ...*(art. 5 d.lgs n. 28/10)

La nuova norma sulla mediazione in modalità telematica (art. 8-bis del d.lgs n. 28/10)

La riforma "Cartabia" introduce nel d.lgs n. 28/10 il nuovo art. 8-bis, rubricato *Mediazione in modalità telematica*; questa modifica è vigente dal 28.2.23.

L'intento era invero quello, se non di incentivare, comunque di confermare la possibilità di svolgere gli incontri di mediazione in modalità telematica.

Però la norma contiene anche il seguente inciso: *A conclusione della mediazione il mediatore forma un unico documento informatico, in formato nativo digitale, contenente il verbale e l'eventuale accordo e lo invia alle parti per la sottoscrizione mediante firma digitale o altro tipo di firma elettronica qualificata* (è il comma 3).

Insomma: unico verbale, e firmato da tutti con firma digitale o modalità equiparabile.

Ciò ha determinato, paradossalmente, una situazione di impasse: tutti gli avvocati sono dotati di firma digitale, essendo diventata strumento indispensabile per svolgere la professione (il processo civile è da tempo divenuto telematico, così come quello amministrativo e quello tributario; e anche il settore penale va verso l'informatizzazione), ma per le parti è ancora piuttosto raro, salvo non siano a loro volta professionisti oppure imprese o enti con strutture e organizzazione che si sono dotate di questo sistema per apporre le sottoscrizioni.

D'altro canto il dettato normativo appare inequivocabile, e preclude di proseguire con le prassi che, durante la pandemia, erano diventate abituali (come quella per cui le parti, ciascuna fisicamente presente nello studio del proprio avvocato, sottoscrivevano a mano un esemplare del verbale, che poi il legale trasformava da documento cartaceo in informatico, in pratica scansionandolo, firmava digitalmente e inviava al Mediatore).

La nuova norma sulle conseguenze processuali della mancata partecipazione al procedimento di mediazione (art. 12-bis del d.lgs n. 28/10)

La riforma "Cartabia" modifica nel d.lgs n. 28/10 l'art. 8, rubricato *Procedimento* ed introduce in esso il nuovo art. 12-bis, rubricato *Conseguenze processuali della mancata partecipazione al procedimento di mediazione*; questa modifica è vigente dal 28.2.23.

L'intento di favorire la mediazione dissuadendo da comportamenti elusori è in sé condivisibile; le previsioni già presenti vengono in parte confermate (spostandole dall'articolo sul procedimento in generale, e attribuendo molto maggior risalto in un articolo apposito), in parte ampliate.

Destano però molte perplessità, per la gravità delle conseguenze e per la discrezionalità con cui possono essere applicate; riportiamo dalla nuova norma:

- *il giudice può desumere argomenti di prova ... dalla mancata partecipazione senza giustificato motivo al primo incontro* (comma 1⁵);

- *il giudice condanna la parte costituita che non ha partecipato al primo incontro senza giustificato motivo al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di*

5 variato rispetto al precedente art. 8 comma 4-bis, in quanto in esso non era precisato *primo incontro*

importo corrispondente al doppio del contributo unificato dovuto per il giudizio (comma 2⁶);

- il giudice, se richiesto, può altresì condannare la parte soccombente che non ha partecipato alla mediazione in favore della controparte di una somma equitativamente determinata in misura non superiore nel massimo alle spese del giudizio maturate dopo la conclusione del procedimento di mediazione (comma 3⁷).

La prima previsione contrasta con i principi: secondo la giurisprudenza neppure la contumacia, ossia la mancata costituzione in giudizio, ha rilievo sul piano probatorio⁸, e quindi non è logico che ne abbia, addirittura, la mancata partecipazione alla mediazione.

La seconda e la terza previsione hanno portata economica: non partecipare al procedimento di mediazione senza giustificato motivo sarà anzitutto sanzionato, nella causa successivamente proposta in cui ci si costituisca, con l'obbligo di pagare all'erario una somma di entità predeterminata (*pari al doppio del contributo unificato dovuto per il giudizio*; il contributo unificato secondo le tariffe attuali varia, a seconda del valore della causa, per il giudizio di primo grado, da Euro 43,00 a Euro 1.686,00⁹) e, se nella causa verranno riconosciute le altrui ragioni, potrà essere sanzionato, a richiesta della controparte e a discrezione del Giudice, con l'obbligo di pagare alla parte vincitrice una ulteriore somma di entità variabile, col solo limite delle spese di soccombenza (*fino al massimo alle spese del giudizio maturate dopo la conclusione del procedimento di mediazione*; le spese legali secondo i parametri attuali variano, per un intero giudizio di primo grado, considerando ad esempio lo scaglione da € 26.001 a € 52.000, che anche quello più basso se il valore è indeterminabile, da un minimo di € 3.809 ad un massimo di € 11.425, oltre accessori di legge ossia 15% spese generali, 4% cp e 22% iva¹⁰).

Insomma, se per dimenticanza o per scelta non ci si presenta all'incontro di mediazione, e poi si perde la causa: certezza di dover pagare all'erario un ulteriore doppio contributo unificato; rischio di dover pagare alla controparte non solo le spese di soccombenza, ma anche una somma ulteriore, di importo sino ad altrettanto di esse.

Si noti peraltro che mentre il primo comma (sanzione ... probatoria) e il secondo comma (sanzione pecuniaria automatica, pari al doppio del contributo unificato) fanno riferimento alla *mancata partecipazione senza giustificato motivo al primo incontro del procedimento di mediazione*, invece il terzo comma (sanzione pecuniaria discrezionale, fino al massimo delle spese di soccombenza) fa riferimento alla *parte soccombente che non ha partecipato alla mediazione*, senza precisare primo incontro (il che lascia spazio a interpretazioni secondo il broccardo *ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*, nel senso che per evitare la sanzione potrebbe non bastare il solo presentarsi al primo incontro).

6 variato rispetto al precedente art. 8 comma 4-bis, in quanto in esso non era previsto il *doppio* dell'importo

7 ipotesi nuova

8 Cassazione civile, sez. III, 13/06/2013, n. 14860: La disciplina della contumacia ex art. 290 ss c.p.c. non attribuisce a questo istituto alcun significato sul piano probatorio, salva previsione espressa, con la conseguenza che si deve escludere non solo che essa sollevi la controparte dall'onere della prova, ma anche che rappresenti un comportamento valutabile, ai sensi dell'art. 116, primo comma, cod. proc. civ., per trarne argomenti di prova in danno del contumace.

9 precisamente il contributo unificato dovuto per i procedimenti civili ordinari, in primo grado, ammonta se il valore è fino a € 1.100,00 ad € 43,00, se il valore è superiore a € 1.100,00 e fino a € 5.200,00 ad € 98,00, se il valore è superiore a € 5.200,00 e fino a € 26.000,00 ad € 237,00, se il valore è superiore a € 26.000,00 e fino a € 52.000,00 ad € 518,00, se il valore è superiore a € 52.000,00 e fino a € 260.000,00 ad € 759,00, se il valore è superiore a € 260.000,00 e fino a € 520.000,00 ad € 1.214,00, se il valore è superiore a € 520.000,00 ad € 1.686,00

10 chi volesse approfondire il tema del costo dell'avvocato può trovare materiale [qui](#)

Le nuove norme sugli incentivi fiscali (artt. 17 e 20 del d.lgs n. 28/10)

La riforma "Cartabia" modifica nel d.lgs n. 28/10 l'art. 17, rubricato *Risorse, regime tributario e indennità* e l'art. 20, rubricato *Credito d'imposta*; queste modifiche saranno vigenti dal 30.6.23.

L'intento di favorire la mediazione incentivando definizioni conciliative è in sé condivisibile; le previsioni già presenti vengono in parte confermate (restano nei due articoli citati), in parte ampliate.

Destano però molte perplessità, per la irrisorietà dei benefici e per la difficoltà con cui potranno essere conseguiti; sintetizziamo dalla nuova norma:

- esenzione dall'imposta di registro del verbale contenente l'accordo di mediazione: la franchigia è elevata da € 50.000 a € 100.000 (art. 17 novellato, *Risorse, regime tributario e indennità*);

- credito d'imposta *commisurato alla indennità pagata all'organismo di mediazione*: per il caso di successo della mediazione il limite massimo è aumentato da € 500 a € 600; per il caso di insuccesso della mediazione è confermato in misura dimezzata (art. 20 novellato, *Credito d'imposta*, comma 1, primo periodo, e comma 2, secondo periodo);

- nuovo credito d'imposta *commisurato al compenso corrisposto all'avvocato per l'assistenza nella mediazione*: però è introdotto nei limiti previsti dai parametri forensi e col limite massimo in caso di successo della mediazione di € 600, e dimezzato per il caso di insuccesso della mediazione (art. 20 novellato, *Credito d'imposta*, comma 1, secondo periodo, e comma 2, secondo periodo);

- nuovo credito d'imposta *commisurato al contributo unificato per la causa*: però è introdotto nel limite del versato e col limite massimo di € 518, ed escluso per il caso di insuccesso della mediazione) (art. 20 novellato, *Credito d'imposta*, comma 3).

Di questi crediti d'imposta non è prevista la cedibilità: difficilmente il Condominio può beneficiarne (di regola, come non porta in detrazione l'iva di fatture che paga, non emettendo fatture, così non ha redditi tassati; senza pensare a scenari, pur ora in vista, di vendita ad esempio di energia, può farsi però l'ipotesi di parti comuni catastalmente censite, e quindi soggette a imposta patrimoniale, dall'alloggio del portiere ai posti auto).

E, peraltro, non sono ben disciplinate le modalità per utilizzarli (sinora, essendo previsto il solo credito d'imposta commisurato all'indennità versata all'organismo, non era chiaro se occorresse una attestazione, e chi la rilasciasse; con l'introduzione dei nuovi crediti d'imposta commisurati al compenso corrisposto all'avvocato e al contributo unificato versato, a maggior ragione ci si chiede se possa bastare nel primo caso la contabile di un bonifico parlante, e nel secondo caso la ricevuta del pagamento con pagoPA).

La nuova norma sul primo incontro (art. 8 del d.lgs n. 28/10)

La riforma "Cartabia" modifica nel d.lgs n. 28/10 l'art. 8, rubricato *Procedimento*; queste modifiche saranno vigenti dal 30.6.23.

La nuova formulazione della norma sembra non variare molto: tuttavia, ad una attenta

lettura, viene alquanto attenuata la articolazione in primo incontro essenzialmente informativo (determinante solo il rimborso delle spese di segreteria; di prassi, Euro 40,00 che, ivati al 22%, diventano Euro 48,80; oltre, spesso, alle spese postali per l'invio delle comunicazioni) e procedura di mediazione vera e propria (determinante anche il compenso per l'attività conciliativa; secondo tariffari di ciascun Organismo, a seconda del valore, ma globalmente, a prescindere dal numero e dalla durata degli incontri, e con una maggiorazione in caso di esito positivo, ossia di chiusura con conciliazione della controversia).

Questa importante distinzione era stata stabilita con la reintroduzione della obbligatorietà della mediazione¹¹, dopo la dichiarazione di incostituzionalità (benchè la Consulta avesse ravvisato contrasto con la Costituzione invero soltanto per un motivo formale, ossia l'eccesso rispetto alla delega, e non per ragioni sostanziali, di compromissione dell'accesso alla tutela dei diritti, per i costi della procedura, come l'Avvocatura all'epoca si aspettava¹²).

L'art. 8 citato attualmente prevede (al comma 1) che *durante il primo incontro il mediatore chiarisce alle parti la funzione e le modalità di svolgimento della mediazione e che il mediatore, sempre nello stesso primo incontro, invita poi le parti e i loro avvocati a esprimersi sulla possibilità di iniziare la procedura di mediazione e, nel caso positivo, procede con lo svolgimento*; a seguito della riforma invece prevederà (al comma 6) che *al primo incontro, il mediatore espone la funzione e le modalità di svolgimento della mediazione, e si adopera affinché le parti raggiungano un accordo di conciliazione e che le parti e gli avvocati che le assistono cooperano in buona fede e lealmente al fine di realizzare un effettivo confronto sulle questioni controverse*: viene eliminato dunque l'inciso sull'invito alle parti di esprimersi in merito all'entrata effettiva o meno in mediazione.

Pare però che un discrimine resti: tanto è vero che, quanto ai costi dell'Organismo, viene espressamente stabilito (all'art. 17 commi 3 e 4) che *ciascuna parte, al momento della presentazione della domanda di mediazione o al momento dell'adesione, corrisponde all'organismo, oltre alle spese documentate, un importo a titolo di indennità comprendente le spese di avvio e le spese di mediazione per lo svolgimento del primo incontro, precisando da un lato che quando la mediazione si conclude senza l'accordo al primo incontro, le parti non sono tenute a corrispondere importi ulteriori* (se ne desume pertanto che non potrebbe essere preteso un compenso) e dall'altro che *il regolamento dell'organismo di mediazione indica le ulteriori spese di mediazione dovute dalle parti per la conclusione dell'accordo di conciliazione e per gli incontri successivi al primo* (andranno quindi verificate bene le tariffe dall'Organismo).

* * *

Insomma varie modifiche, e quindi "nuova" mediazione: il tempo ci dirà se davvero miglioreranno significativamente, come urgerebbe, l'efficienza del sistema giudiziario.

11 D.L. 21 giugno 2013 n. 69 convertito con modifiche dalla L. 98/2013

12 la sentenza Corte Costituzionale 24.10-6.12.1012 n. 272, dichiarò la illegittimità costituzionale del D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, nella parte in cui aveva previsto il carattere obbligatorio della mediazione, *per eccesso di delega legislativa*; il massimo organismo istituzionale della Avvocatura, ossia il Consiglio Nazionale forense, nel comunicato stampa ufficiale, espresse soddisfazione, ricordando *di aver sin dal principio sottolineato che la previsione del passaggio obbligatorio dalla mediazione come condizione, per di più onerosa, per adire il giudice non solo rendeva oltremodo difficoltoso l'accesso alla giustizia da parte dei cittadini; ma era una previsione anomala con riguardo alla natura propria di un istituto che risulta tanto più efficace quanto basato sulla reale volontà delle parti*



Lente d'ingrandimento /2

Delibere inesistenti

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'illegittimità di una delibera assembleare viene più spesso esaminata con riguardo ai profili di nullità ed annullabilità.

La categoria dell'inesistenza, invece, rileva piuttosto raramente e quando ciò accade, si tende ad accomunare – quanto ad effetti - la delibera inesistente alla delibera nulla¹.

¹ “Solo nel caso in cui non sia stata promossa impugnazione avverso la delibera nulla o inesistente, bensì solo opposizione a decreto ingiuntivo, il giudice di quest'ultimo procedimento può decidere sulla sospensione dell'efficacia della delibera, qualora ritenga sussistere (fumus boni iuris) un caso di nullità o inesistenza, un caso cioè non sottoposto al termine di decadenza ex art. 1137 c.c.” (Tribunale Teramo sez. I, 30/03/2022, n.3249); “Nei casi di inesistenza - in verità, molto rari - e di nullità, infatti, il condomino che ritiene di essere stato danneggiato dalla decisione può agire in qualsiasi momento e chiedere che vengano adottati i provvedimenti opportuni nel suo interesse e la pronuncia fa venir meno tutti gli effetti che si sono verificati ad origine” (Corte d'appello Reggio

In una decisione piuttosto recente² la Suprema Corte ha abbozzato una distinzione tra le due categorie, ossia quella della nullità e quella dell'inesistenza, così pronunciandosi: *“Va qui osservato che il rapporto tra nullità ed inesistenza di un atto giuridico esprime uno snodo, storicamente, tra i più problematici dell'intera teoria dell'invalidità degli atti giuridici. Tuttavia, per quanto qui interessa è sufficiente evidenziare che **un atto è giuridicamente inesistente se manca degli elementi “rudimentali” tale che non è possibile identificarlo o almeno identificare, strutturalmente, un atto giuridico.** In tutti i casi in cui, invece, l'atto è strutturalmente identificabile, lo stesso può essere, eventualmente, nullo, cioè, tamquam non esset, improduttivo di effetti giuridici, o annullabile perché, per così dire, malformato. Solo un atto esistente può essere nullo o annullabile, come è anche vero che se un atto è nullo o annullabile vuol significare per sé stesso che è un atto “strutturalmente” esistente”.*

Negli ultimi mesi, la Suprema Corte è intervenuta ben due volte a trattare il tema delle delibere inesistenti: con l'ordinanza n.1367 del gennaio 2023 e, da ultimo, con l'ordinanza n.9387 del 5 aprile 2023.

Esaminiamo l'ultima delle due pronunce.

In assenza di rituale convocazione assembleare, alcuni partecipanti ad un super condominio, assenti sia gli amministratori che i rappresentanti di ciascuno stabile, avevano deciso di conferire incarico per l'esecuzione di alcuni lavori ad un'impresa appaltatrice e poi avevano determinato l'importo delle opere e ripartite le spese fra i diversi edifici e relativi condomini.

Sulla scorta di quella delibera era stato poi effettivamente concluso il contratto d'appalto ed erano state richieste ai condomini le contribuzioni.

La “delibera” era stata impugnata da uno dei condomini ed annullata in primo grado con sentenza resa dal Tribunale di Milano il 2 febbraio 2015. La Corte d'Appello di Milano, in sede di gravame, con la sentenza n. 4606 del 7 novembre 2017, aveva riformato la sentenza impugnata, affermando che non vi era prova in ordine al fatto che la riunione in cui erano assunte le delibere impugnite avesse i caratteri di una vera e propria assemblea (soprattutto per il fatto che non era stata preceduta dalla convocazione degli aventi diritto con un ordine del giorno). La Corte di Appello aveva sostanzialmente ritenuto che l'oggetto dell'impugnativa non fosse una vera e propria delibera, bensì l'esito di un incontro non riconducibile alla nozione di assemblea condominiale. Quindi – affermava la Corte - non poteva ritenersi impugnabile con quel procedimento speciale riservato alle delibere condominiali quella che tale non poteva essere considerata. La sentenza della Corte d'Appello veniva nuovamente impugnata, e la Suprema Corte, con l'ordinanza n. 9387 del 5 aprile 2023, confermava che *“in tema di impugnazione della deliberazione dell'assemblea condominiale, spetta all'attore l'onere di provare la sussistenza della delibera stessa, prima ancora del vizio di contrarietà alla legge o al regolamento di condominio che ne comporti l'invalidità.”*

La categoria dell'inesistenza viene così definita dalla recente Cassazione: **“Una**

Calabria, 10/06/2021, n.353); “In ipotesi di nullità o inesistenza della delibera assembleare - ovvero nei casi in cui non opera il termine decadenziale ex art. 1137 c.c. previsto per i vizi che comportano l'annullabilità - si radica una competenza funzionale del giudice già investito dell'impugnativa della delibera, il quale ha il potere di sospendere o meno l'efficacia della stessa, potere che - invece - resta escluso in capo al giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo.” (Tribunale Taranto sez. II, 11/01/2016, n.77)

² Corte di Cassazione, 16/04/2019, n. 10586

deliberazione condominiale può tuttavia dirsi inesistente sol quando manchi un elemento costitutivo della fattispecie del procedimento collegiale, tale da rendere impossibile individuare strutturalmente in essa l'espressione di una volontà riferibile alla maggioranza avente portata organizzativa."

Il tema delle delibere inesistenti si inserisce nel dibattito già vivace avente ad oggetto le categorie patologiche della nullità e della annullabilità.

Notorio e sempre più accentuato risulta ormai, in giurisprudenza, il disfavore verso la figura della nullità con riferimento alle deliberazioni assembleari. Lo stesso tenore del riformato art. 1137 c.c. sembra voler riassumere ogni vizio delle delibere sotto l'egida dell'annullabilità: in tema di impugnativa, infatti, il disposto normativo accenna solo all'annullamento, tanto che qualche interprete è stato indotto a ritenere superato, o comunque inadeguato, il precedente criterio distintivo tra nullità ("*vizi di sostanza*") e annullabilità ("*vizi di forma*"), dettato dalle Sezioni Unite della Suprema Corte (n. 4806/05).

Sappiamo, invece, come la categoria della **nullità** sia stata riaffermata dalla Cassazione a Sezioni Unite con la sentenza n. 98392/2021, la quale ha precisato che "*Il tenore dell'art. 1137 c.c. non deve, tuttavia, ingannare: esso non consente di ritenere che la categoria della nullità sia interamente espunta dalla materia delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini*". Certamente i casi di nullità delle delibere assembleari sono oramai rappresentati da ipotesi residuali ed eccezionali: sono ritenute affette da nullità, deducibile in ogni tempo e da chiunque vi abbia interesse, «*le deliberazioni dell'assemblea dei condomini che mancano ab origine degli elementi costitutivi essenziali, quelle che hanno un oggetto impossibile in senso materiale o in senso giuridico – dando luogo, in questo secondo caso, ad un "difetto assoluto di attribuzioni" – e quelle che hanno un contenuto illecito, ossia contrario a norme imperative, o all'ordine pubblico, o al buon costume*».

Viceversa, la categoria dell'**annullabilità** diventa "regola generale" dell'illegittimità delle delibere. In questo modo è favorita la sanatoria dei vizi e il consolidamento degli effetti delle deliberazioni, quand'anche invalide.

Il "*tertium genus*" rispetto alla nullità e all'annullabilità è costituito proprio dall'**inesistenza**. La definizione è stata elaborata dalla dottrina e dalla giurisprudenza per quei negozi per i quali non è possibile nemmeno una valutazione di invalidità, difettando i presupposti minimi per la configurabilità della fattispecie che dovrebbe essere oggetto del giudizio di validità.

La distinzione non ha solo valenza accademica, assumendo – al contrario - importanti risvolti pratici.

La delibera inesistente **non è impugnabile ai sensi dell'art. 1137 c.c.**: "*i condomini non hanno alcun interesse ad agire per l'impugnazione di una inesistente deliberazione dell'assemblea, non generando la stessa alcun concreto pregiudizio ai loro diritti, tale da legittimarne la pretesa ad un diverso contenuto della decisione del collegio*"³.

Risulta dirimente il riconoscimento di valore organizzativo della deliberazione.

Si ritiene siano delibere inesistenti quelle adottate da un consesso composto di soggetti

³ Corte di Cassazione, 05/04/2023, n.9387

diversi dai condòmini o quelle adottate dai condòmini, ma al di fuori della sede assembleare.

“La delibera è 'inesistente' nel caso in cui manchi degli elementi essenziali, tanto che non sia possibile identificarla e qualificarla come atto giuridico”⁴.

“Non ha valore di delibera condominiale, la decisione maturata nell'ambito di una riunione non convocata da alcun organo riferibile e corrispondente ad autonoma iniziativa di alcuni condòmini, intenzionati ad aggirare la procedura di legge”⁵.

A fronte di simili situazioni - come detto - non è accordata ai condòmini – per difetto di interesse ad agire - la tutela dell'impugnativa ex art. 1137 c.c.: *“va dichiarata ex officio (così Cass. 26632/2006 e Cass. 15085/2006) la carenza di interesse ad agire ex art. 100 c.p.c.”⁶.*

L'amministratore minimamente avveduto dovrà porsi lo scrupolo di discernere le “non delibere” o “delibere inesistenti”, evitando di darvi esecuzione.

4 Corte d'Appello Reggio Calabria, 10/06/2021, n.353

5 Tribunale Lecce, 06/11/2011

6 Tribunale Napoli, 03/04/2017, n.3979



[Aggiornamenti di giurisprudenza](#)

Un riepilogo in tema di rendiconto e una classificazione definitiva sull'imputazione dei pagamenti

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

Di particolare interesse sistemico, in tema di rendiconto, appare **Cass. civ., sez. II, ordinanza 7 aprile 2023, n. 9544**, che, peraltro, si intende segnalare nella presente sede con riferimento a due specifici aspetti, ovverosia il **ruolo dell'amministratore nell'ottica dell'intelligibilità del rendiconto** e l'**imputazione dei versamenti eseguiti dai condòmini**.

L'ordinanza in esame muove dal tenore testuale dell'art. 1130-*bis* c.c., ricordando che il

rendiconto condominiale deve necessariamente prevedere “*un registro di contabilità, un riepilogo finanziario, nonché una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti*”. Sempre secondo l'impianto normativo, deve contenere “*le voci di entrata e di uscita e ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica*”.

La Corte, poi, cita il precedente di Cass. civ., sez. II, 9 maggio 2011, n. 10153, per ribadire, testualmente, che “*le voci di entrata e di uscita sono costituite dagli incassi e dai pagamenti eseguiti, in rapporto alle relative manifestazioni finanziarie, avendo riguardo al risultato economico dell'esercizio annuale, secondo il c.d. principio di cassa*”. Sul punto, peraltro, ci si riserva un ulteriore e più analitico approfondimento, anche alla luce dell'orientamento giurisprudenziale secondo cui non è esatto parlare di assoggettamento della rappresentazione della situazione patrimoniale al solo criterio di cassa, in quanto essa deve essere improntata ad un criterio misto, nel senso che: 1. il registro di contabilità deve essere impostato secondo il criterio di cassa, con annotazione (entro trenta giorni) dei singoli movimenti in entrata ed uscita (dettaglio analitico dei flussi); 2. la situazione patrimoniale (rendiconto generale, meglio riepilogo finanziario) va, invece, per competenza, andando indicate le “attività”, quali, ad esempio, crediti verso condòmini, crediti verso fornitori, disponibilità liquide, e le “passività”, quali, ad esempio, debiti verso condòmini, verso terzi, verso l'amministratore, fondi accantonati e riserve (cfr. Tribunale Udine, sez. I. 3 agosto 2019).

La Corte giunge quindi ad affermare che “*i crediti vantati dal condominio verso il singolo condomino vanno inseriti nel consuntivo relativo all'esercizio in pendenza del quale sia avvenuto il loro accertamento*” (a conforto citandosi Cass. civ., sez. VI-2, 24 settembre 2020, n. 20006, e Cass. civ., sez. II, 4 luglio 2014, n. 15401).

Questo perché il rendiconto è presidiato altresì dal canone della “**continuità**” della **gestione**: il rendiconto, in forza di un principio di continuità, deve partire dai dati di chiusura del consuntivo dell'anno precedente, a meno che l'esattezza e la legittimità di questi ultimi non siano state negate con sentenza passata in giudicato (cfr. ancora Cass. civ., sez. VI-2, 24 settembre 2020, n. 20006). E, dunque, **il rendiconto consuntivo per successivi periodi di gestione**, che, nel prospetto dei conti individuali per singolo condomino, riporti tutte le somme dovute al condominio, comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti, una volta approvato dall'assemblea, **può essere impugnato ai sensi dell'art. 1137 c.c.**, in quanto costituirebbe altrimenti esso stesso idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, pur non costituendo “un nuovo fatto costitutivo del credito” stesso, stante la vincolatività tipica dell'atto collegiale stabilita dall'art. 1137, comma 1, c.c., e la conseguente sua idoneità a far insorgere l'obbligazione e la relativa prova.

Si ribadisce, poi, una considerazione “sostanzialistica” e “finalistica” del rendiconto: a differenza di quanto previsto per il bilancio delle società commerciali, il “bilancio” (*rectius*, rendiconto) è un atto a forma libera e, dunque, **benché non richieda una forma rigorosa** analogamente a quanto previsto per i bilanci delle società (Cass., Sez. 2, 23/01/2007, n. 1405), né l'analitica indicazione dei nominativi dei condòmini morosi nel pagamento delle quote condominiali e degli importi da ciascuno dovuti (Cass., Sez. 2, 28/01/2004, n. 1544), **il contenuto della rendicontazione si àncora al canone**

dell'intellegibilità e, quindi, deve contenere il corretto importo delle poste attive e passive, onde rendere appunto intellegibili ai condòmini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione, e consentire loro di conoscerne l'esatta consistenza, determinando, altrimenti, l'omissione dei predetti dati la sua illegittimità e, a cascata, l'illegittimità della deliberazione che lo ha adottato.

Ma, posti questi consolidati principi, la Cassazione pone in particolare risalto il **ruolo dell'amministratore**: è il professionista onerato *ex lege* della corretta predisposizione del bilancio.

Non si tratta – ricorda la Corte – di un obbligo che investe solo l'amministratore, ma di un requisito che sviluppa una diretta influenza sulla validità della delibera di approvazione.

Infatti, secondo la pronuncia evocata, se il "bilancio" predisposto dall'amministratore non risponde ai requisiti più sopra richiamati, l'omissione (o meglio, la non conformità ai canoni normativamente previsti) non può essere sanata dall'approvazione del rendiconto stesso, comunque deliberata dall'assemblea: se questo obbligo viene violato – dice la Corte – da ciò deriva l'illegittimità del bilancio e conseguentemente della delibera che lo ha approvato. Quindi, nel caso si arrivasse ad un contenzioso (ed il caso di scuola è quello dell'approvazione del rendiconto, poi valorizzato in sede di opposizione all'ingiunzione di pagamento *ex art. 63 disp. att. c.c.*), "non può che gravare sul condominio l'onere di provare di avere operato secondo le indicazioni di legge, approvando un rendiconto correttamente redatto, e al condomino che vi si oppone di dimostrare la scorrettezza dei dati ivi riportati, anche attraverso la produzione della documentazione giustificativa delle maggiori somme corrisposte, onde ottenere l'annullamento della decisione assembleare".

L'affermazione è, dunque, particolarmente pregnante, perché porta a concludere che, se anche l'assemblea approvi il "bilancio" predisposto dall'amministratore senza il rispetto dei requisiti formali e sostanziali previsti dall'art. 1130-bis c.c., l'originaria invalidità del bilancio porta a rendere derivativamente invalida la delibera di approvazione, che, quindi, può esser impugnata: trattandosi di annullabilità (e non di nullità) il decorso del termine di trenta giorni ne determina, comunque, il consolidamento.

Di particolare interesse l'ultimo passaggio dell'ordinanza in commento, con riferimento sia all'obbligo dell'amministratore di comunicare il nominativo dei condòmini morosi ai sensi dell'art. 63, 1° comma, disp. att. c.c., sia alla responsabilità solidale prevista dal terzo comma della norma da ultimo citata, sia, infine, all'attestazione che l'amministratore deve rendere, *ex art. 1130, n. 9, c.c.*, con riguardo allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso.

Fin dall'entrata in vigore della novella ci si è posti il problema se, nel caso di "morosità parziale", magari determinata da contestazioni su singole poste di spesa, l'amministratore fosse libero di imputare i pagamenti, a seconda di quanto ritenuto più consono alle esigenze di gestione del condominio. Si era fatto il caso, per esempio, delle spese straordinarie (rispetto alle quali il condomino sollevava contestazioni, per esempio, sulla debenza del corrispettivo all'impresa) o di somme oggetto di verifica giudiziale (per esempio, opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali o impugnazione della delibera di spesa).

La Corte, pronunciandosi espressamente (e per la prima volta, a quanto risulta, dall'entrata in vigore della novella) sulla questione, esclude che l'amministratore abbia un autonomo potere di imputazione e, quindi, che i pagamenti parziali effettuati dal condomino siano liberamente imputabili dal professionista.

Osserva, infatti la Corte (con ciò indicando un preciso obbligo dell'amministratore) che è principio generale, che trova applicazione anche in ambito condominiale, quello in forza del quale **l'imputazione dei pagamenti eseguiti dal condomino in costanza di esercizio segue le regole generali dettate dall'art. 1193 c.c.**, ragion per cui:

- la mancata indicazione della causale del pagamento, da parte del condomino, non consente all'amministratore di procedere alla sua libera imputazione;
- in tal caso, infatti, deve trovare applicazione il criterio di imputazione dettati dall'art. 1193 c.c., i quali postulano, per l'appunto, l'esistenza di una pluralità di rapporti obbligatori della medesima specie in capo ad un unico debitore (pluralità di rapporti che pare corretto individuare non solo nella distinzione tra spese ordinarie e spese straordinarie, ma anche con riguardo alle singole "rate di esercizio").

E, dunque:

- prevale la dichiarazione del debitore, quando esegue il pagamento;
- se la dichiarazione non interviene, il pagamento deve essere imputato:
 - al debito scaduto;
 - tra più debiti scaduti, a quello meno garantito;
 - tra più debiti ugualmente garantiti, al più oneroso per il debitore;
 - tra più debiti ugualmente onerosi, al più antico;
- se non è possibile applicare nessuno di questi criteri, l'imputazione è fatta proporzionalmente ai vari debiti.

Sembra poi corretto (anche se la sentenza non lo dice espressamente) desumere che, stante l'affermazione dell'applicabilità anche in tema di condominio delle regole generali sull'imputazione dei pagamenti, trovi applicazione anche il canone posto dal successivo art. 1194 c.c., a mente del quale:

- a) il debitore non può imputare il pagamento al capitale, piuttosto che agli interessi e alle spese, senza il consenso del creditore;
- b) il pagamento fatto in conto di capitale e d'interessi deve essere imputato prima agli interessi.

Prescrizione particolarmente rilevante, nel caso di pagamenti parziali, per esempio, in presenza di un titolo esecutivo consolidato (approvazione del rendiconto o decreto ingiuntivo divenuto definitivo o, comunque, provvisoriamente esecutivo), rispetto al quale il condomino moroso esegua dei versamenti limitati. Precisazione, in caso di titolo giudiziale, assai importante, sol che si consideri che l'art. 1284, 4° comma, c.c. prescrive che *"se le parti non ne hanno determinato la misura, dal momento in cui è proposta domanda giudiziale il saggio degli interessi legali è pari a quello previsto dalla legislazione speciale relativa ai ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali"*.