

GESTIRE IMMOBILI



GUARDANDO AVANTI



LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

ANACI

INDICE DEL 15.10.2023

PROPERTY /

L'usucapione in condominio

di Avv. Maurizio Voi

LENTE D'INGRANDIMENTO /1

Il D.Lgs. 18/23 sull'acqua e il Condominio: l'Amministratore "GIDI", e le prime linee guida ufficiali - PRIMA PARTE

di Avv. Alvise Cecchinato e Ing. Alberto Di Martino

LENTE D'INGRANDIMENTO /2

Proptech

di Avv. Monica Marcon

AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA /

Condominio e conduttore: una “convivenza” spesso forzata, ma sempre in distinti (interno ed esterno) ambiti di operatività

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



Property

L'usucapione in condominio

di [Avv. Maurizio Voi](#)

L'usucapione è un "modo di acquisto della proprietà a titolo originario" e semplificando è il riconoscimento del titolo di proprietario legittimo per colui che ha utilizzato un bene altrui come fosse proprio per un periodo minimo di 20 anni. Ed è la regola generale.

Chiariamo subito che non è opponendo semplicemente a terzi il possesso del bene per 20 anni che si può vantare il diritto assoluto di proprietà serve, nel caso più estremo, una pronuncia del Giudice che attesti e trasferisca tale diritto con conseguente ordine al Conservatore dei Registri Immobiliari di "trascrivere" il titolo affinché sia legittimamente possibile opporlo ai terzi.

Per arrivare all' acquisto del bene per usucapione è necessario il materiale "possesso" cioè la relazione immediata con il bene da parte di colui che ne rivendica la proprietà.

Il possesso può essere in buona fede o in malafede. In altre parole, per la legge è

indifferente il fatto che chi possiede il bene altrui sia consapevole (sin dall'inizio o successivamente) di utilizzare qualcosa di cui non è proprietario. L'importante è che l'acquisizione del possesso non sia avvenuto in modo violento o clandestino.

“Violento” è il possesso acquisito contro la volontà del precedente possessore e con forza; “clandestino” lo è quando si sono usati comportamenti tendenti a nascondere la relazione diretta con il bene al vero soggetto che è stato spogliato del bene.

Infine il possessore nel periodo richiesto dalla legge deve essersi comportato come se fosse il vero proprietario e, generalmente, la giurisprudenza individua tale necessità con attività materiali idonee ad impedire ai terzi di utilizzare il bene, per esempio, delimitandolo con un muretto, una rete, apponendovi lucchetti, cambiando serrature ecc. ecc. Ma non solo.

In condominio, per esempio, il pagamento delle spese condominiali è considerato un comportamento valido a far iniziare il termine dell'usucapione. Così come pagare le tasse sull'immobile, da parte del possessore.

Ancora, il vero proprietario rimane fino a quando non arriva una sentenza del giudice a dichiarare l'usucapione.

Per comprendere l'atteggiarsi dell'istituto dell'usucapione in condominio è necessario chiarire che il possesso necessario sul bene deve essere “effettivo” ma non anche un possesso “esclusivo”, cioè di un unico soggetto.

Si dice che il diritto vivente non disciplini il “compossesso pro indiviso” cioè di più soggetti ma che comunque ciò non escluda la possibilità di acquisto per usucapione della comproprietà di un bene.

Considerando che la situazione giuridica dei condomini sulle parti comuni è anche di compossesso, per far iniziare i termini dell'usucapione a favore di colui che si comporti come possessore esclusivo su un bene condominiale, cioè escludendo gli altri condomini, dovrebbe avvenire quella che viene tecnicamente chiamata la “interversione del titolo del possesso”, cioè una manifestazione concreta verso i terzi che si sta possedendo il bene comune non più come compossessore ma “possessore esclusivo” godendo il bene in modo inconciliabile con la possibilità di goderlo da parte degli altri condomini evidenziando tale attività con comportamenti chiari ed inequivoci (per un riferimento C.16/26061).

Si dice che il “dominio” sul bene deve essere manifestato attraverso un'attività durevole apertamente ed inoppugnabilmente incompatibile con il possesso di altri (per esempio: C.07/19478).

Principi recentemente ribaditi dalla Corte d'Appello di Milano: “Il Condomino per usucapire la cosa di proprietà comune, non deve dimostrare l'interversione del possesso, ma deve fornire la prova di avere sottratto la cosa all'uso comune per il periodo utile all'usucapione e, cioè, di una condotta univocamente diretta a rivelare che nel condominio si è verificato un mutamento di fatto nel titolo del possesso e non la prova del mero non uso della cosa da parte degli altri condòmini.” (sent.1814/2023 della 3^a sezione).

Non sembra essere argomento dirimente che comunque i beni ex art. 1117 c.c. sono comuni “ab origine” ed assolvono ad una funzione originaria naturalmente comune, divenendone impossibile l'acquisto della proprietà per usucapione.

Anche qui la Cassazione si è espressa decidendo come: “La circostanza che sia

strutturalmente insopprimibile l'utilità di copertura del fabbricato fornita dal lastrico o dal terrazzo a livello non è giuridicamente incompatibile con l'esercizio di fatto di un possesso esclusivo del bene idoneo pure ai fini dell'usucapione, né con una situazione di titolarità esclusiva degli stessi, come confermano gli artt. 1117, n. 1, e 1126 c.c. Ne consegue che l'usucapione di un lastrico solare condominiale non è giuridicamente incompatibile con la sua funzione di copertura del fabbricato. “ (Ordinanza, 22/11/2021, n. 35956).

Così per gli amministratori sarà necessario, nell'ambito dei loro doveri di protezione delle parti comuni, reagire contro usi esclusivi da parte di un condomino su un bene comune, ed attivare l'assemblea per le opportune valutazioni; ricordando, che una raccomandata di contestazione al condomino che si è appropriato in via esclusiva di un bene comune escludendovi gli altri, non vale a interrompere i termini del decorso dell'usucapione.



Lente d'ingrandimento/1

Il D.Lgs. 18/23 sull'acqua e il Condominio: l'Amministratore "GIDI", e le prime linee guida ufficiali - PRIMA PARTE

di **[Avv. Alvisè Cecchinato](#)** e **[Ing. Alberto Di Martino](#)**

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](#)

Sono trascorsi ormai più di sei mesi dalla entrata in vigore del Decreto Legislativo 23 febbraio 2023, n. 18, intitolato *Attuazione della direttiva (UE) 2020/2184 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 16 dicembre 2020, concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano.*

Come si desume dall'art. 1, rubricato *Obiettivi*, l'intervento normativo *disciplina la qualità delle acque destinate al consumo umano, e gli obiettivi sono la protezione della salute umana dagli effetti negativi derivanti dalla contaminazione delle acque destinate al consumo umano, assicurando che le acque siano salubri e pulite, nonché il miglioramento dell'accesso alle acque destinate al consumo umano* ([qui](#) è scaricabile, per chi voglia, il testo integrale).

Nessun dubbio che riguarda anche il Condominio e l'Amministratore, e che sono previsti doveri, e sanzioni.

Molti dubbi però, in concreto, su cosa debba essere fatto per essere in regola, ed esenti da responsabilità.

In ogni caso l'Amministratore non può non conoscere il contenuto della nuova normativa, specie in vista della prossima Assemblea: per pianificare bene l'ordine del giorno (in conclusione dell'approfondimento, che viene diffuso in due parti, si abbozzerà una traccia), e per essere pronto a rispondere alle domande che presumibilmente non mancheranno.

Nella prima parte (che trovate in questa NL) esaminiamo:

- la definizione di rete idrica interna
- la definizione di edifici e locali prioritari

Nella seconda parte (che troverete nella prossima NL) esamineremo:

- i doveri e le sanzioni
- le prime indicazioni

La definizione di rete idrica interna è basilare per comprendere se, in un fabbricato condominiale, l'Amministratore ha dei doveri: l'esistenza di una rete idrica interna "condominiale" (di cui cioè sia responsabile l'Amministratore) è frequente, ma non scontata.

Qualora nel fabbricato condominiale sia ravvisabile l'esistenza di una rete idrica interna "condominiale", la definizione di edifici e locali prioritari è dirimente per comprendere quali doveri in concreto l'Amministratore abbia: sono molto diversi, infatti, se la rete riguarda solo edifici o locali non prioritari, ovvero anche edifici o locali di questo tipo.

Riguardo ai doveri, in caso di edifici o locali non prioritari, ovvero prioritari, delle prime indicazioni ci sono già, nel rapporto IstSan 22/23, intitolato *Linee guida per la valutazione e la gestione del rischio per la sicurezza dell'acqua nei sistemi di distribuzione interni degli edifici prioritari e non prioritari e in talune navi ai sensi della Direttiva (UE) 2020/2184*.

* * *

La definizione di rete idrica interna

Il D-Lgs. 18/23 affianca al **gestore idro-potabile** (che per l'art. 2 lettera n) è *il gestore del servizio idrico integrato così come riportato all'articolo 74, comma 1, lettera r), del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, ovvero chiunque fornisce a terzi acqua destinata al consumo umano mediante una rete di distribuzione idrica, oppure attraverso cisterne, fisse o mobili, o impianti idrici autonomi, o anche chiunque confeziona per la*

distribuzione a terzi, acqua destinata al consumo umano in bottiglie o altri contenitori) la nuova figura del **gestore della distribuzione idrica interna** (detto anche **GIDI**: acronimo di **Gestore Idrico della Distribuzione Interna**): questi, per l'art. 2 lettera q) è il proprietario, il titolare, l'amministratore, il direttore o qualsiasi soggetto, anche se delegato o appaltato, che sia responsabile del sistema idro-potabile di distribuzione interno ai locali pubblici e privati, collocato fra il punto di consegna e il punto d'uso dell'acqua.

Ma cos'è il **sistema o impianto di distribuzione interno**, anche detto **rete di distribuzione interna** o **sistema di distribuzione domestico** ?

Per l'art. 2 lettera hh) sono le condutture, i raccordi e le apparecchiature installati fra i rubinetti normalmente utilizzati per le acque destinate al consumo umano in locali sia pubblici che privati, e la rete di distribuzione del gestore idro-potabile, connesso a quest'ultima direttamente o attraverso l'allacciamento idrico.

Precisamente, il punto di consegna è il punto in cui la condotta di allacciamento idrico si collega all'impianto o agli impianti dell'utente finale (sistema di distribuzione interna) ed è posto in corrispondenza del misuratore dei volumi (contatore) (art. 2 lettera cc).

Mentre il punto di utenza o punto d'uso è il punto di uscita dell'acqua destinata al consumo umano, da cui si può attingere o utilizzare direttamente l'acqua, generalmente identificato nel rubinetto (art. 2 lettera dd).

Insomma: la rete di distribuzione interna delle acque destinate al consumo umano è costituita dai sistemi e impianti tra il contatore rispetto al fornitore ed i rubinetti rispetto agli utilizzatori.

In linea di principio, si precisa che la responsabilità del gestore idrico integrato si estende fino al punto di consegna, salvo comprovate cause di forza maggiore o comunque non imputabili al gestore stesso, ivi inclusa la documentata impossibilità del gestore di accedere o intervenire su tratti di rete idrica ricadenti in proprietà privata.

Ergo, dopo il punto di consegna, inizia, sempre in linea di principio, la responsabilità del gestore della distribuzione idrica interna.

Non sembrerebbe nulla di strano, ma invece lo è.

Nei fabbricati condominiali esiste necessariamente una rete idrica interna, e anzi, spesso, esistono più reti idriche interne.

Sono sempre, tutte, sotto la responsabilità dell'Amministratore ?

Verrebbe da distinguere adottando le categorie della proprietà comune e della proprietà esclusiva, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 c.c., a cui si è accennato in altro [contributo](#): nell'elenco della norma fondamentale sul condominio, come noto, tra le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune troviamo menzionati, nel testo vigente, tra gli esempi, appunto gli impianti idrici, con la precisazione che sono comuni anche i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche.

Rimandando a quell'approfondimento per le incertezze sul concetto di impianto unitario, e

alla talvolta sorprendente giurisprudenza sulla proprietà della c.d. braga di raccordo, va osservato che quelle categorie, trattate da dottrina e giurisprudenza in tutt'altri contesti, soprattutto per l'addebito delle riparazioni oppure per la responsabilità dai guasti, nell'ambito che ci occupa non possono essere applicate sic et simpliciter.

In particolare, se si fa questione di addebito delle riparazioni, o di responsabilità dai guasti, nessuno dubiterebbe che le condutture ed i dispositivi interni all'unità sono esclusivi e giammai condominiali; tuttavia, se si fa questione di responsabilità da gestore idrico di distribuzione interna, posto che essa, come detto, è costituita dai sistemi e impianti tra il contatore rispetto al fornitore ed i rubinetti rispetto agli utilizzatori, può ben essere che l'Amministratore risponda anche di condutture e dispositivi interni all'unità.

Beninteso: sempre nei limiti di quanto è prescritto si debba fare (secondo ragionevolezza), e possa concretamente essere fatto (molto dipendendo anche, all'evidenza, dalla collaboratività dei condòmini: ovvio che se si sottraessero ai controlli, eludendo le richieste, o addirittura negando esplicitamente l'accesso, si aprirebbero scenari alquanto complicati, da gestire con attenzione).

Facciamo l'esempio più semplice: in un fabbricato condominiale l'acqua viene fornita dal gestore idro-potabile con un'unica utenza, naturalmente intestata a nome del Condominio, e dopo il contatore generale del fornitore si dipartono le linee che portano l'acqua alle singole unità.

In questi casi, come si è accennato del pari in altro [contributo](#), sono obbligatori, e comunque indispensabili per un corretto riparto delle spese in sede di gestione condominiale, dei misuratori dei consumi delle singole unità.

Però, per quanto riguarda il tema che stiamo esaminando, stante il dettato delle nuove norme, non ci può essere nessun dubbio:

- fino al contatore dell'utenza condominiale della qualità dell'acqua risponde il fornitore (anche se condutture e dispositivi, civilisticamente, si ritengono di proprietà del Condominio, trovandosi innestate in locali o superfici di proprietà condominiale);
- da esso ai rubinetti, della qualità dell'acqua risponde l'Amministratore (anche per condutture e dispositivi che, civilisticamente, si ritengono di proprietà dei condòmini, trovandosi innestate all'interno delle unità di proprietà esclusiva).

Piaccia, o non piaccia (e non piace, sia ben chiaro).

Quid iuris, invece, se in un fabbricato condominiale l'acqua viene fornita dal gestore idro-potabile con più utenze, magari una intestata a nome del Condominio, per usi comuni come ad esempio irrigare il giardino, alimentare l'antincendio etc etc, e tutte le altre intestate distintamente alle singole unità, in quanto ciascuna a servizio di una sola unità ?

Ovvio che fino ai contatori delle utenze, sia quella comune (se c'è) sia quelle esclusive (tutte le altre) della qualità dell'acqua risponde il fornitore; da essi ai rubinetti, altrettanto ovviamente della qualità dell'acqua risponde l'Amministratore per le condutture e i dispositivi che si dipartono dall'utenza comune (quale GIDI di tale rete idrica interna, "condominiale"), mentre, a parere di chi scrive, per le condutture e i dispositivi che si dipartono dalle utenze esclusive della qualità dell'acqua rispondono i condòmini (quali GIDI di tali rete idriche interne, non "condominiali").

Un tanto per logica e buon senso, e anche per il testo stesso delle norme ora introdotte (che, come sopra si è riportato, nel definire il GIDI menzionano sì "l'amministratore", ma dopo "il proprietario"), tenuto conto dei principi generali.

Ossia, appunto, delle regole del condominio, che è ente di gestione, sì, ma solo delle parti comuni, nell'interesse comune: se una rete idrica interna serve più condòmini, ha senso considerarla "condominiale", e farla rientrare nel controllo dell'Amministratore (e, in deroga alle categorie tradizionali, fino ai rubinetti che si trovano all'interno delle unità esclusive); se una rete idrica interna serve un solo condòmino, quanto sopra non ha senso, con la conseguenza di poterla considerare individuale, e sotto il controllo di chi ne è esclusivamente proprietario.

Quindi l'Amministratore professionista, per ogni condominio che gestisce, anzitutto verifica (**primo check**) in quale di queste tre situazioni rientra:

- fabbricato condominiale in cui l'acqua viene fornita dal gestore idro-potabile con un'unica utenza, naturalmente intestata a nome del Condominio, e dopo il contatore generale del fornitore si dipartono le linee che portano l'acqua alle singole unità: l'Amministratore è GIDI della rete tra il punto di consegna da parte del fornitore, coincidente con il contatore, e tutti i rubinetti, in spazi comuni e all'interno delle unità;
- fabbricato condominiale in cui l'acqua viene fornita dal gestore idro-potabile con distinte utenze ciascuna intestata ai singoli condòmini, e non vi è anche una utenza condominiale: l'Amministratore non è GIDI;
- fabbricato condominiale in cui l'acqua viene fornita dal gestore idro-potabile con distinte utenze ciascuna intestata ai singoli condòmini, ma vi è anche una utenza condominiale: l'Amministratore è GIDI della rete tra il punto di consegna da parte del fornitore a tale utenza condominiale, coincidente con il contatore a nome del Condominio, ai relativi rubinetti.

In tutti i casi sarà indispensabile che l'Amministratore renda edotti i condòmini (per iscritto e con ricevuta: se non inviando una comunicazione apposita, almeno in occasione della convocazione dell'Assemblea) dell'assetto della distribuzione idrica interna: se unica rete (avvisando, in particolare, i singoli condòmini che devono rendere possibili le attività che l'Amministratore quale GIDI è tenuto a svolgere) ovvero più reti (avvisando, in particolare, i singoli condòmini che devono direttamente svolgere le attività che ciascuno quale GIDI è tenuto a svolgere).

La definizione di edifici e locali prioritari

Per l'art. 2 lettera i) del D-Lgs. 18/23 gli **edifici prioritari** o **locali prioritari** sono *gli immobili di grandi dimensioni, ad uso diverso dal domestico, o parti di detti edifici, in particolare per uso pubblico, con numerosi utenti potenzialmente esposti ai rischi connessi all'acqua, come individuati in allegato VIII.*

L'allegato VIII individua quattro classi di priorità:

classe A: esempi (non esaustivi) *strutture sanitarie, socio-sanitarie e socio-assistenziali in regime di ricovero;*

classe B: esempi (non esaustivi) *strutture sanitarie, socio-sanitarie e socioassistenziali non in regime di ricovero, inclusi centri riabilitativi, ambulatoriali e odontoiatrici;*

classe C: esempi (non esaustivi) 1) *strutture ricettive alberghiere, istituti penitenziari, navi, stazioni, aeroporti*; 2) *ristorazione pubblica e collettiva, incluse mense aziendali (pubbliche e private) e scolastiche*;

classe D: *esempi (non esaustivi) caserme, istituti penitenziari, istituti di istruzione dotati di strutture sportive, campeggi, palestre e centri sportivi, fitness e benessere (SPA e wellness), altre strutture ad uso collettivo (es. stabilimenti balneari)*.

Chiaramente alcuni esempi con il Condominio non c'entrano nulla (si pensi alle navi); altri esempi appaiono esulare da fabbricati condominiali (si pensi ai penitenziari), tuttavia molte di esse non sono affatto infrequenti (si pensi alle strutture ricettive e di ristorazione, o anche alle palestre); anche se crediamo sia piuttosto raro che, in ipotesi, traggano l'acqua da una utenza condominiale anzichè esclusiva.

I doveri del GIDI, come si anticipava all'inizio e si vedrà nel prosieguo dell'approfondimento, sono molto diversi in caso di edifici o locali non prioritari, ovvero prioritari: e in questa eventualità assai delicati.

Quindi l'Amministratore professionista, per ogni condominio che gestisce in cui vi è utenza condominiale, verifica altresì (**secondo check**) in quale di queste due situazioni rientra:

- la rete di distribuzione interna delle acque di cui è GIDI non serve, neanche in parte, edifici o locali in cui si svolgono attività rientranti in una delle quattro classi di priorità;
- la rete di distribuzione interna delle acque di cui è GIDI serve, in tutto o in parte, edifici o locali in cui si svolgono attività rientranti in una delle quattro classi di priorità.



Lente d'ingrandimento /2

Proptech

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](#)

Il termine “**Proptech**”, di matrice anglosassone, fonde le parole “property” e “technology” e definisce un nuovo modo di approcciare il settore immobiliare proponendo nuove aperture sempre più orientate al mondo della tecnologia.

Agli albori del suo utilizzo, questo termine sembrava connotarsi unicamente come modalità d'incontro virtuale tra costruttori, intermediari e potenziali acquirenti per le vendite immobiliari.

Oggi giorno il termine “proptech” sembra voler sviluppare diverse e maggiori potenzialità.

Complice la pandemia, periodo nel quale le norme di igiene e distanziamento sociale hanno impedito le tradizionali forme di contatto commerciale, la “sharing economy”, o economia della condivisione, ha avuto uno slancio impensabile.

Nel settore immobiliare il termine “proptech” si è già declinato in svariate forme specialistiche: si pensi, solo a titolo esemplificativo, al “**Contech**”, che definisce la condivisione digitalizzata di dati nella fase iniziale della costruzione degli edifici, o all’“**Home Sharing**”, che gestisce locazioni transitorie per brevi periodi, implementando i servizi turistici.

È stato affermato¹ che in “proptech” la tecnologia è talmente fondamentale da riuscire a sostituirsi ai professionisti del settore immobiliare nell’erogazione dei servizi.

Nel settore delle compravendite immobiliari è vero che anche in Italia esistono già centinaia di realtà imprenditoriali che operano attraverso startup, sostituendo - di fatto - l’operato dei professionisti agenti mediatori delle compravendite: le stime dei valori di mercato degli immobili avvengono mediante l’utilizzazione di particolari algoritmi che operano secondo criteri oggettivi, con margini di errore e discrezionalità pressoché azzerati; la vetrina immobiliare opera on line con visite virtuali e documentazione informativa dell’affare nel fascicolo elettronico consultabile – almeno così dicono - con massime garanzie di riservatezza.

Alcune piattaforme digitali, partecipate da società di primaria importanza, stanno offrendo servizi tradizionalmente riservati alla professione di amministratore condominiale.

Pubblicità sventanti dipingono l’amministratore tradizionale come introvabile, incapace, poco solerte e propongono assistenti virtuali, pronti a rispondere “in modo rassicurante” ai condomini nell’intero arco della giornata, pronti a ricevere segnalazioni di guasti e a dirottarle automaticamente ai manutentori, sì da garantire celeri interventi.

Il tempo dirà quale grado di appagamento riusciranno a garantire queste soluzioni.

Siamo dell’avviso che la tecnologia ed il mondo digitale, pur potendo costituire un valido ausilio al lavoro dell’amministratore immobiliare e/o condominiale, difficilmente riusciranno a sostituire le figure professionali tradizionalmente intese.

In primis, va considerato che l’utilizzo di piattaforme digitali non è scevro di complicazioni.

Una tra le tante è costituita dallo scarso grado di sicurezza e riservatezza garantite agli utenti, in considerazione del fatto che spesso si utilizzano codici open source sarà complicato individuare la titolarità del codice dei software delle banche dati.

L’Internet of Things o “**IoT**” definisce la tecnologia che permette di massimizzare le capacità di raccolta dei dati da una moltitudine di sorgenti, con l’impiego di oggetti smart posti nelle abitazioni per controllare da remoto di impianti.

È notorio che questi sistemi potenzialmente espongono gli utilizzatori ad attacchi informatici.

Eppure consistenti ed in continua espansione sono gli investimenti che puntano alla informatizzazione delle gestioni immobiliari.

L’ordinamento giuridico vigente, in realtà, non consente affatto – per lo meno allo stato

¹ Vittorio Buonaguidi, “Il settore immobiliare apre alla tecnologia: la funzione della proptech” in Consulente Immobiliare 2021

attuale della normativa – di pensare che l'amministrazione dei condomini possa essere affidata ad una piattaforma digitale.

L'incarico di amministratore, infatti, può essere svolto solo dalle persone fisiche, oppure dalle società di cui al titolo V del libro V del Codice Civile (come ricorda l'art. 71 bis delle Disposizioni per l'attuazione del Codice Civile), certamente non da una piattaforma digitale. Per lo meno non ancora.

Se ad assumere l'incarico ad amministrare è una società, occorre che qualcuno, al suo interno, possieda i requisiti previsti dal medesimo art. 71-bis Disp. Att. c.c.: *“i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi”*.

In fin dei conti, quindi, il rapporto fiduciario nel mandato ad amministrare è tra persone fisiche.

Non v'è dubbio che tra le attribuzioni che competono all'amministratore ex art.1129 e 1130 c.c., alcune astrattamente potrebbero essere eseguite da intelligenze artificiali con massimo grado di precisione (pensiamo alla tenuta dei registri, ad alcune forme di rendicontazione, alla conservazione della documentazione) ma si tratta di una minima parte delle ben più vaste attività svolte da un amministratore.

Si pensi, ad esempio, alla facoltà che gli compete di emettere provvedimenti obbligatori per tutti i condòmini (art.1133 c.c.) sulla scorta di esperienze e conoscenze tecnico-professionali, ma anche sulla scorta di buon senso e di conoscenza specifica degli immobili e di chi li abita. Riteniamo che solo un professionista qualificato sia in grado di elaborare queste determinazioni vincolanti, sia pure limitate all'ambito dei poteri e doveri di sua competenza.

L'ordinamento giuridico impone all'amministratore requisiti formativi e di onorabilità.

L'art. 71-bis disp. att. c.c. non può evidentemente essere destinato ad una piattaforma digitale.

Tutto l'impianto normativo condominiale presuppone che i soggetti dell'agire siano persone.

Del resto l'attività di amministratore è di tipo professionale (legge 4/2013).

L'evoluzione di molte professioni, non soltanto quella dell'amministratore immobiliare, è fortemente condizionata dallo sviluppo tecnologico, ma questo non sta a significare che un mondo di relazioni e professioni debba volgere al tramonto.

C'è da augurarsi che la cooperazione tra uomo e macchina produca solo vantaggi, garantendo migliori professionalità in un rinnovato Umanesimo.



Aggiornamenti di giurisprudenza

Condominio e conduttore: una “convivenza” spesso forzata, ma sempre in distinti (interno ed esterno) ambiti di operatività

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

Segnaliamo, *in primis*, sull’eterno problema del rapporto tra regolamento condominiale e divieto di destinazione d’uso delle proprietà esclusive, **Cass. civ, sez. II, 30 maggio 2023, n. 15222**, interessante soprattutto perché si occupa in modo compiuto del rapporto tra condomino ed inquilino (nel caso in cui le violazioni del regolamento siano a costui riferibili), distinguendo, sotto ogni profilo, il rapporto contrattuale interno tra locatore-

condomino e conduttore, da un lato, e quello esterno tra condominio e conduttore, dall'altro.

La Corte di Appello aveva rigettato il gravame avanzato contro la sentenza resa dal Tribunale di primo grado, che aveva respinto l'impugnazione *ex art. 1137 c.c.* spiegata dalla condomina avverso la deliberazione dell'assemblea del condominio volta ad impedire alla conduttrice di destinare ad asilo nido l'unità immobiliare di sua proprietà, locata con contratto per uso, appunto, di asilo nido, ludoteca e centro per famiglie e bambini. La norma regolamentare, difatti, era "*finalizzata ad impedire di destinare gli appartamenti e gli altri enti dello stabile a uso diverso da quello figurante nel rogito di acquisto*", aggiungendo che "*è vietato destinare gli alloggi a uso sanitario, gabinetti di cura, ambulatorio per malattie infettive e contagiose, scuole di musica, di canto, di ballo e pensioni*".

Il Tribunale aveva quindi accolto la domanda del Condominio e condannato il condomino-locatore e la conduttrice all'immediata cessazione dell'attività di asilo nido, giacché contraria al regolamento di condominio.

La Cassazione, per contro, ha accolto il ricorso proposto contro la sentenza della Corte d'Appello (cassata quindi con rinvio), esaminando la questione sotto una pluralità di angolature.

Il primo problema considerato è quello della legittimazione "assembleare" del conduttore.

Ribadisce la Corte che soltanto i condòmini, e cioè i titolari di diritti reali sulle unità immobiliari, e non anche i conduttori hanno la facoltà di impugnare le deliberazioni dell'assemblea, salvo che per le ipotesi regolate dalla L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 10, comma 1, ovverosia quando si controverte di spese che gravano direttamente sul conduttore (ed in quel caso essi hanno il diritto di intervenire e votare in assemblea in luogo del locatore e/o di partecipare, pur senza diritto di voto), fermo restando che resta esclusivo onere del locatore (e non dell'amministratore) quello di render possibile l'intervento del proprio conduttore.

Nel caso di annullamento di una deliberazione assembleare, la pronuncia ha effetto solo e unicamente nei confronti di tutti i condòmini, ovvero degli effettivi componenti dell'organizzazione condominiale, in coerenza col disposto di cui all'art. 1137, 1° comma, c.c. Il conduttore, peraltro, può subire dei pregiudizi al proprio diritto personale di godimento dall'approvazione di una determinata deliberazione dell'assemblea condominiale (rispetto alla quale egli è terzo estraneo). Si tratterà, però, di pregiudizi di riflesso, che si proiettano (e rilevano) solo nel rapporto interno tra locatore e conduttore; se dall'annullamento di una delibera (o, vien da dire, anche nel caso di adozione di una delibera) si ingenerano dei discapiti a suo svantaggio, il conduttore può fare unicamente ricorso ai rimedi interni al rapporto contrattuale, cioè ricorrendo alle tutele di cui agli artt. 1585 (garanzie per molestie) e 1586 (pretese da parte di terzi) c.c., ma questa tutela contrattuale non amplia la legittimazione alla impugnazione *ex art. 1137 c.c.* (cfr. Cass. nn. 19608/2020 e 7609/1987), che – come detto – resta riservata al solo condomino-locatore.

Non è, peraltro, detto che il conduttore non abbia strumenti tecnici per reagire alla delibera che gli arreca pregiudizio, ma la sua legittimazione è, per così dire, subordinata (meglio, derivata), perché dipende da quella spettante al locatore-condomino. Solo nel caso in cui quest'ultimo, unico legittimato all'impugnativa, impugni la delibera *ex art. 1137 c.c.* il conduttore può intervenire nel giudizio di impugnazione della delibera assembleare,

ma il suo è un intervento adesivo semplice o dipendente e, di conseguenza, non è titolare del diritto di impugnare in via autonoma la sentenza sfavorevole al locatore adjuvato in punto validità della deliberazione dell'assemblea: il conduttore può solo aderire all'appello o al ricorso per cassazione proposti dal suo locatore avverso al delibera che definisce specifici divieti di destinazione.

La questione del divieto di destinazione d'uso della proprietà esclusiva stabilito dal regolamento contrattuale è, quindi, esaminata dalla Corte con specifico riferimento alla posizione dal condomino.

L'azione del condominio volta a curare l'osservanza del regolamento ed a far riconoscere in giudizio l'esistenza della servitù che limiti la facoltà del proprietario della singola unità di adibire il suo immobile a determinate destinazioni si configura come *confessoria servitutis* e perciò vede quale legittimato dal lato passivo in primo luogo colui che, oltre a contestare l'esistenza della servitù, “*abbia un rapporto dominicale attuale con il fondo servente*” (proprietario, comproprietario, titolare di un diritto reale sul fondo o possessore *suo nomine*), potendo solo nei confronti di tali soggetti esser fatto valere il giudicato di accertamento, contenente, anche implicitamente, “*l'ordine di astenersi*” da qualsiasi turbativa nei confronti del titolare della servitù o di rimessione in pristino.

Gli autori materiali della lesione del diritto di servitù (che, per esempio, violano il divieto di destinazione) possono essere eventualmente chiamati in giudizio quali destinatari dell'azione *ex art. 1079 c.c.* ove la loro condotta si sia posta a titolo di concorso con quella di uno dei predetti soggetti o abbia comunque implicato la contestazione della servitù (cfr. Cass. nn. 1332/2014 e 1383/1994).

Quindi, il condominio – sempre che sia provata l'operatività della clausola limitativa, ovvero la sua opponibilità al condomino locatore – può direttamente chiedere nei diretti confronti del conduttore di una porzione del fabbricato condominiale, la cessazione della destinazione abusiva (realizzata dal conduttore) e l'osservanza in forma specifica delle istituite limitazioni, giacché il conduttore non può venire a trovarsi, rispetto al condominio, in posizione diversa da quella del condomino suo locatore, il quale, a sua volta, è tenuto ad imporre contrattualmente al conduttore il rispetto degli obblighi e dei divieti previsti dal regolamento, a prevenirne le violazioni e a sanzionarle anche mediante la cessazione del rapporto di locazione (cfr. Cass. nn. 24188/2021, 11383/2006, 4920/2006, 16240/2003, 23/2004, 15756/2001, 4963/2001, 8239/1997, 825/1997, 5241/1978): anche in questo caso, dunque, viene in evidenza la rilevanza contrattuale interna del rapporto di locazione.

Pure qui, perciò, bisogna distinguere i due aspetti, vale a dire il rapporto (esterno) tra conduttore e condominio (di cui si è appena detto) e quello (interno) tra locatore e conduttore; le aspirazioni del conduttore di destinare l'immobile locato al soddisfacimento delle proprie esigenze abitative o all'esercizio della sua attività produttiva non hanno, invero, spazio per alcuna rivendicazione nei confronti della collettività condominiale.

La tutela di tali aspirazioni viene relegata al piano dei rimedi sinallagmatici esperibili verso il locatore (e relativi al rapporto tra locatore-condomino e conduttore). Né, ricorda la Corte, si può far questione della differenza, in termini di opponibilità al conduttore, tra clausole del regolamento condominiale trascritte prima o dopo la stipula del contratto di locazione. Ciò incide sulla definizione della legittimazione del conduttore, che può solo rilevare la mancata approvazione o l'inopponibilità di quel regolamento che rappresenta la

condizione costitutiva dell'esperita azione volta ad imporre il divieto di destinazione disciplinato dal regolamento.

E, dunque, sulla scorta di tali premesse la Corte passa ad esaminare lo specifico del rapporto sviluppatosi in concerto tra condominio e conduttore.

Precisa la Corte che il condominio, che faccia valere nei confronti del conduttore la violazione del divieto contenuto nel regolamento condominiale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva a determinati usi e richieda la cessazione della destinazione abusiva al conduttore (cfr. Cass. nn. 5899/2022, 457/1976, 892/1962), deduce l'esistenza di servitù gravanti sulla cosa locata, le quali menomano (pur di riflesso) il diritto del conduttore, e ciò implica l'applicabilità dell'art. 1586 c.c. (norma che disciplina l'aspetto processuale, nel concreto atteggiarsi del rapporto locatore/condomino – conduttore) con riguardo al rapporto locativo (contrattuale interno).

E, conclusivamente, con riguardo all'opponibilità delle limitazioni regolamentari alle facoltà d'uso (e di destinazione) delle proprietà solitarie, la Corte chiosa ribadendo un consolidato orientamento: perché il "divieto" possa dirsi valido ed efficace si impone l'inequivoca individuazione del peso e dell'utilità costituenti il contenuto della servitù costituita per negozio. La formulazione di divieti e limitazioni nel regolamento di condominio va, quindi, operata mediante specifica elencazione delle attività vietate (nel qual caso, dunque, par sufficiente ricondurre l'attività in concreto esercitata a quella contemplata nel regolamento), ma può anche avvenire (sempre nel rispetto del canone della specificità) mediante generico riferimento ai pregiudizi che si ha intenzione di evitare (nel qual caso, invece, si deve verificare in concreto che rapporto vi sia o possa esservi tra il pregiudizio che il divieto regolamentare intende evitare ed il pregiudizio che l'attività può arrecare al bene – sicurezza, decoro, tranquillità, decenza – che va, di contro, verificato di volta in volta, in concreto, sulla base della idoneità della destinazione a produrre gli inconvenienti che il divieto intende, appunto, scongiurare (cfr. Cass. nn. 38639/2021, 33104/2021, 24188/2021, 21307/2016, 23/2004).

Nel concreto si doveva tradurre nella pratica il divieto di "destinare gli appartamenti e gli altri enti dello stabile a uso diverso da quello figurante nel rogito di acquisto", e, dunque, rileva la Corte che il contenuto di un diritto reale di servitù non può consistere in un generico divieto di disporre del fondo servente, dovendo il titolo costitutivo contenere tutti gli elementi atti ad individuare la portata oggettiva del peso imposto sopra un fondo per l'utilità di altro fondo appartenente a diverso proprietario, con la specificazione dell'estensione (cfr. Cass. n. 18349 del 2012).

E, dunque, nell'interpretazione del divieto (stabilito dal regolamento) di "*destinare gli alloggi a uso sanitario, gabinetti di cura, ambulatorio per malattie infettive e contagiose, scuole di musica, di canto, di ballo e pensioni*", occorre preservare il significato lessicale delle espressioni adoperate nel testo negoziale, avendo riguardo alle limitazioni enunciate nel regolamento in modo chiaro ed esplicito, e cioè all'elencazione delle attività vietate risultanti dall'atto scritto, non potendosene desumere ulteriori e diverse in ragione delle possibili finalità pratiche perseguite dai condomini contraenti in rapporto ai pregiudizi che si aveva intenzione di evitare (quale, ad esempio, evitare tutte le attività parimenti "rumorose").

* * *

Interessante per la conferma (conseguente al rigetto del ricorso) del principio affermato dalla Corte territoriale il *dictum* di **Cass. civ., sez. III, 11 maggio 2023, n. 12946**, che conferma la legittimità della clausola contrattuale che prevede il diretto pagamento, da parte del conduttore, degli oneri condominiali.

La Corte (seppur nell'ottica della declaratoria di inammissibilità del ricorso) conferma, quantomeno implicitamente, la correttezza dell'assunto del giudice del merito, secondo il quale, in applicazione della L. n. 392 del 1978, art. 79 e della L. n. 431 del 1998, art. 13, comma 4, e in conformità della giurisprudenza di legittimità formatasi al riguardo, sono da ritenere *“valide le clausole del contratto di locazione, che prevedano la corresponsione diretta degli oneri condominiali da parte del conduttore all'amministratore dello stabile”* o a rimborsarne il relativo costo al locatore. Sono, invece, da ritenere affette da invalidità quelle clausole dei contratti di locazione con le quali le parti indichino il corrispettivo per l'utilizzo dei servizi condominiali in una misura definitiva e forfettaria: perché, par di capire, in questo caso vi sarebbe l'attribuzione in favore del locatore (svincolata dall'effettiva fruizione) di un corrispettivo diverso ed ulteriore rispetto a quello convenzionalmente definito per il canone (ed oneri accessori).

Tuttavia la declaratoria di inammissibilità (e la perimetrazione del contenzioso al solo rapporto tra conduttore e locatore) nulla dice sull'eventuale legittimazione diretta dell'amministratore a richiedere il pagamento degli oneri direttamente al conduttore, perché la pronuncia riguarda esclusivamente il rapporto contrattuale interno.

Un *“obiter”* della decisione di merito parrebbe forse ammetterla, nella parte in cui afferma che risultava accertato che *“la conduttrice aveva corrisposto due volte gli oneri condominiali (alla locatrice come indicati in via forfettaria nei contratti) ed all'addetta al pagamento delle bollette ed alla relativa suddivisione tra gli occupanti i quattro alloggi dello stabile ove era ubicato l'immobile locato”*.

In ogni caso, si arriverebbe tutt'al più a individuare (in presenza di una espressa previsione contrattuale in tal senso) una legittimazione passiva (sussidiaria e concorrente) del conduttore, che certo non vale a vanificare (o altrimenti limitare) l'obbligo diretto gravante sul locatore-condomino nei confronti del condominio.

* * *

Cass. civ., sez. III, 12 aprile 2023, n. 9744, infine, esamina il problema del rapporto conduttore – condominio con specifico riferimento alla ristorabilità dei danni da infiltrazioni ed alla legittimazione dell'amministratore.

La conduttrice conveniva in causa il condominio, *“al fine di ottenerne la condanna al risarcimento dei danni subiti in conseguenza dell'allagamento del piano cantinato, collocato all'interno del condominio convenuto, da essa condotto in locazione”*; danni che ricollegava all'anticipazione delle spese per le riparazioni urgenti, al danneggiamento di pregiati articoli da regalo e nei costi sostenuti per lo smaltimento del materiale fangoso e della merce andata distrutta.

Il condominio, costituitosi in giudizio, eccepiva il difetto di prova circa il verificarsi dell'allagamento e negava di avere alcuna responsabilità in merito all'occorso, perché le tubazioni da cui si era verificata la perdita appartenevano anche ad altri due condòmini, che chiedeva di chiamare in causa (facoltà, peraltro, dalla quale il condominio decadeva non avendo perfezionato correttamente il procedimento di notificazione dell'istanza di chiamata di terzo).

Il Tribunale, ritenuta la responsabilità *ex art. 2051 c.c.* del condominio, lo condannava al risarcimento del danno a titolo di rimborso delle spese sostenute per la riparazione delle tubature e per la rimozione e per lo smaltimento dei materiali danneggiati, nonché al pagamento di un ulteriore importo, liquidato equitativamente, per il danneggiamento della merce, oltre agli interessi e alla rivalutazione.

La Corte di appello accoglieva parzialmente il gravame, ritenendo che il danno alla merce, costituita da articoli da regalo presenti nei locali allagati, non fosse stato dimostrato e, quindi, esso non potesse esser definito in via equitativa *ex art. 1126 c.c.*

La conduttrice soccombente ricorreva per cassazione, ma il gravame veniva rigettato.

Eccepiva la ricorrente la violazione o falsa applicazione degli artt. 1130 e 1131 c.c., nonché degli artt. 75 e 182 c.p.c., in riferimento all'art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c., perché il giudice di appello non aveva rilevato che *“l'amministratore del condominio non era stato autorizzato dall'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1131, comma 3, c.c., alla proposizione dell'atto di appello”*.

Secondo la ricorrente:

- la gestione del contenzioso per cui è causa non rientra tra le attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. nel testo *ratione temporis* vigente;
- una (ben nota) pregressa decisione di legittimità (Cass. n. 18331/2010), aveva escluso che *“l'azione risarcitoria derivante da infiltrazioni d'acqua rientrasse tra quelle di cui al combinato disposto degli artt. 1130 e 1131 c.c.”* e aveva affermato che l'amministratore di condominio avrebbe anche potuto costituirsi in giudizio senza autorizzazione dell'assemblea, ma avrebbe dovuto ottenere la ratifica del suo operato da parte della medesima assemblea per evitare la pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione o di impugnazione;
- nel caso di specie l'amministratore non solo non aveva l'autorizzazione preventiva dell'assemblea, ma neppure aveva ottenuto la ratifica dell'attività svolta a seguito dell'eccezione di cui all'art. 75 c.p.c.;
- stante la mancanza di una delibera assembleare di autorizzazione preventiva, secondo quanto stabilito dalla succitata pronuncia a sezioni unite n. 18331/2010 allo scopo di paralizzare l'eccezione di inammissibilità della costituzione in giudizio o dell'impugnazione, tenuto conto che la ratifica non era stata prodotta neppure a seguito dell'eccezione *ex art. 75 c.p.c.*, *“il giudice avrebbe potuto assegnare un termine ex art. 182 c.p.c.”* all'amministratore del condominio per ottenere la ratifica; tanto non era avvenuto, sicché, in applicazione della decisione n. 12525/2018, il vizio di capacità processuale del condominio dovrebbe dichiararsi non più sanabile e la ricorrente chiedeva che la Corte rilevasse l'inammissibilità dell'atto di appello proposto dal condominio, per carenza di legittimazione processuale attiva, con cassazione della sentenza d'appello, in quanto il difetto di autorizzazione preventiva o di ratifica può essere sanato *ex art. 182 c.p.c.* in sede di legittimità, ma solo nel caso in cui il difetto sia stato rilevato d'ufficio.

La Corte – come detto – ha rigettato il ricorso, rilevando che occorre, in concreto, verificare se sussistesse o meno l'ipotesi di carenza di legittimazione processuale del condominio, implicitamente negata dal giudice *a quo*, e se ne potesse conseguire la nullità derivata della sentenza.

Rileva la Corte:

- a. le invalidità derivanti dal difetto di capacità processuale possono essere sanate anche di propria iniziativa dalle parti, segnatamente con la regolarizzazione della costituzione in giudizio della parte cui l'invalidità si riferisce. Mentre l'intervento del giudice inteso a promuovere la sanatoria è obbligatorio, va esercitato in qualsiasi fase o grado del giudizio e ha efficacia *ex tunc*, senza il limite delle preclusioni derivanti da decadenze processuali (cfr. Cass. 26 giugno 2019, n. 17062), altre sentenze precisano che la sanatoria giudiziale non è più possibile quando sia stata sollevata l'eccezione ad opera della controparte;
- b. dunque, il condominio, a fortiori a fronte dell'eccezione di controparte, era legittimato a produrre la documentazione (delibera assembleare) atta a dimostrare la propria capacità processuale, senza bisogno di autorizzazione del giudice;
- c. delibera che, a sua volta, dimostrava la legittimazione processuale del condominio:
- a) il punto 1. all'ordine del giorno era così indicato: “*notifica sentenza Tribunale e provvedimenti urgenti e consequenziali*”;
 - b) si dava atto che un gruppo di condomini aveva avuto un “*colloquio con il legale del condominio*”;
 - c) veniva “*allegata la nota del suddetto difensore*” che comunicava il costo delle spese di appello;
 - d) si indicava “*l'ammontare della quota individuale ed il termine*” entro cui avrebbe dovuto essere versata;
 - e) si specificava, infine, che “*chi non verserà la quota sarà responsabile di una eventuale non presentazione dell'appello*”.

La comparativa valutazione di questi elementi (che ben possono esser assunti come linee-guida in situazioni simili) inducono a ritenere che i condòmini avessero deciso di procedere con il gravame e che a tale conclusione potesse indurre soprattutto l'avvertimento che il mancato versamento della quota individuale avrebbe potuto provocare la “*non presentazione dell'appello*”; segno che, contrariamente a quanto ritenuto dalla ricorrente, l'assemblea aveva deciso, a fronte della soccombenza in primo grado, di procedere con l'impugnazione della decisione sfavorevole.

Il che - se passiamo dal particolare al generale - evidenzia, ancora una volta, l'opportunità di una precisa verbalizzazione, anche per mettere i condòmini (mandanti) di fronte alle loro “*responsabilità*” nel caso in cui non fossero predisposti, in favore del mandatario-amministratore, i mezzi (anche economici) necessari per l'espletamento del mandato.