

GESTIRE IMMOBILI



GUARDANDO AVANTI



LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

ANACI

INDICE DEL 15.01.2024

IL FONDO /

Videosorveglianza e professione

di Avv. Maurizio Voi - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

LENTE D'INGRANDIMENTO /1

Anno nuovo e per i bonus edilizi ...

di Avv. Alvise Cecchinato

LENTE D'INGRANDIMENTO /2

Immobile pignorato e ruolo del custode giudiziario

di Avv. Monica Marcon

AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA /

Millesimi e regolamento di condominio (seconda parte)

di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino



GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI
LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO

Comitato di Redazione

**Avv. Paolo Alvigini - Avv. Andrea Andrich - Guido Bartolucci - Avv. Alvise Cecchinato
Dott. Andrea Garbo - Avv. Monica Marcon - Avv. Pierfrancesco Moino - Avv. Maurizio Voi**

Responsabile Avv. Alvise Cecchinato



Il fondo

Videosorveglianza e professione

di [Avv. Maurizio Voi](#) - Direttore Centro Studi Anaci Veneto

Il Garante per la Protezione dei Dati Personali ha sanzionato un amministratore di condominio per aver fatto installare un sistema di video sorveglianza senza la necessaria delibera preventiva dell'assemblea ai sensi dell'art.1122-ter c.c.

Il provvedimento è interessante sotto molteplici aspetti specialmente per la figura professionale dell'amministratore di condominio e la sua continua formazione.

Non c'è più da discutere sul fatto che l'amministratore di condominio sia riconosciuto come professionista intellettuale; l'art.1 comma 2 della legge 4/2013, definisce la «professione non organizzata in ordini o collegi», *l'attività economica, anche organizzata, volta alla prestazione di servizi o di opere a favore di terzi, esercitata abitualmente e prevalentemente mediante lavoro intellettuale* e che non sia già regolamentata in albi o elenchi determinati preventivamente dalla legge (art.2229 c.c.).

E' poi noto che il professionista è obbligato all'aggiornamento periodico ai sensi del d.m.

140/2014.

Quindi oggi è anacronistico ritenere come le conoscenze dell'amministrare di condominio siano circoscritte ai soli adempimenti elencati e prescritti nel codice civile nel *Capo* dedicato al condominio e nelle leggi con uno specifico riferimento all'immobile e che comunque basti una formazione ed aggiornamento strettamente immobiliare-legale.

Le normative italiane e sempre di più europee che ruotano attorno allo spazio costruito impongono una nuova e diversa considerazione della professione e delle competenze richieste. Si pensi appunto al GDPR e da ultimo alle norme di cui al d.lgs 18/2023 sulla potabilità e controlli dell'acqua in condominio.

Queste *ability* impongono al professionista immobiliare di oltrepassare lo stretto perimetro delle norme del codice civile che guidano l'agire giornaliero nella gestione condominiale ed avere una visione diversa più evoluta e conforme ai nuovi principi di liceità e legalità cioè della base giuridica generale che riguarda lo spazio costruito e i diritti delle persone che ivi ruotano.

È quindi necessario evolvere nella consapevolezza, competenza e responsabilità nel proprio agire a tutela del legittimo interesse degli amministrati e dei terzi che per le ragioni più varie vengono in contatto con l'immobile amministrato.

Queste più ampie conoscenze sono il presupposto del provvedimento del Garante, perché è doveroso conoscere almeno i sette principi generali sul trattamento dei dati.

Ecco quindi che oggi il professionista nella gestione immobiliare non può più rimanere nella *comfort zone* delle conoscenze codicistiche e nella stretta interpretazione giudiziale, ma allargare le conoscenze e competenze ricercando anche altrove le corrette indicazioni del proprio agire.

Questa rivista da ormai 4 anni si è assunta il compito di "*Guardare (sempre) Avanti*" per una informazione e formazione aggiornata dei professionisti nella gestione immobiliare iscritti all'ANACI Veneto.



Lente d'ingrandimento/1

Anno nuovo e per i bonus edilizi ...

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](#)

Era preannunciato per fine anno l'ennesimo intervento da parte del legislatore sui bonus edilizi (qualcuno ha contato oltre trenta modifiche, solo rispetto al famigerato decreto "rilancio" del 2020 ...).

Siamo ai titoli di coda di un film che si potrebbe far rientrare nella tradizione della commedia all'italiana, se non fosse per le conseguenze tragiche sui conti pubblici (essendosi rivelate completamente sbagliate le previsioni di spesa, oltre che gravemente inadeguate e tardive le misure per impedire comportamenti truffaldini); e se non fosse per le possibili ripercussioni sui singoli cittadini in buona fede nei casi, che risulterebbero decine di migliaia, di cantieri aperti e lavori fermi, lungi dal completamento.

Dove eravamo rimasti

Il decreto legge “aiuti quater”¹ e la finanziaria 2023² avevano cambiato le carte in tavola anzitutto rispetto all'entità percentuale del bonus "super" (che originariamente, nel decreto "rilancio" del 2020, era prevista, nei condomini, al 110% per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023, al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025).

Stabilirono infatti che per le spese sostenute nel 2023 l'agevolazione del bonus “super” veniva ridotta in genere al 90%, restando eccezionalmente al 110%, nei condomini, in sole ipotesi residuali, strettamente correlate alle date di adozione della delibera e alla data di presentazione della cilas³ (restava invece confermata la riduzione della agevolazione al 70% per le spese sostenute nel 2024 e al 65% per le spese sostenute nel 2025).

Il decreto legge "blocca cessioni"⁴ aveva cambiato le carte in tavole poi rispetto alle modalità di fruizione dei bonus edilizi (che nel decreto "rilancio" del 2020 era prevista non solo attraverso godimento diretto ma anche attraverso cessione del credito, a terzi o all'impresa, con lo sconto in fattura, senza particolari scadenze temporali; e ciò non solo per il bonus "super" ma anche per altri bonus).

Stabili infatti che l'esercizio delle opzioni della cessione del credito e dello sconto in fattura restava possibile solo per il bonus "ascensori" e, quanto al bonus "super", nei condomini, in sole ipotesi residuali, analogamente correlate alle date di adozione della delibera e alla data di presentazione della cilas⁵.

Cosa è cambiato

E' stato pubblicato il decreto-legge 29 dicembre 2023, n. 212, *Misure urgenti relative alle agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119, 119-ter e 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.*

In sè è vigente, ma deve essere ancora convertito in legge.

Non sono affatto da escludere, anzi sono probabili, modificazioni in sede di conversione.

Per cui quanto prevede è, per dirla semplice ... provvisorio.

Certo indicativo della linea, che difficilmente sarà stravolta; ma suscettibile di correttivi, anche di portata non trascurabile.

Il termine per la conversione dei decreti-legge è di 60 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale: dovremo aggiornarci ai primi di marzo.

Intanto, possiamo osservare questo:

1 decreto-legge 18 novembre 2022, n. 176, *Misure urgenti di sostegno nel settore energetico e di finanza pubblica*, convertito dalla legge 13 gennaio 2023, n. 6

2 legge 29 dicembre 2022, n. 197, *Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2023 e bilancio pluriennale per il triennio 2023-2025*

3 precisamente, a condizione che: (i) si tratti di interventi effettuati dai condomini per i quali la CILA risulti presentata alla data del 31 dicembre 2022 e la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata in data antecedente alla data di entrata in vigore del Decreto Aiuti-quater (vale a dire entro il 18 novembre 2022; data della delibera assembleare attestata con apposita dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà rilasciata dall'amministratore del condominio); oppure (ii) si tratti di interventi effettuati dai condomini per i quali la CILA risulti presentata alla data del 25 novembre 2022 e la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori risulti adottata tra il 19 novembre 2022 e il 24 novembre 2022 (cfr. circolare AdE n. 13/E del 13 giugno 2023)

4 decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11, *Misure urgenti in materia di cessione dei crediti di cui all'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 11 aprile 2023, n. 80*

5 precisamente, a condizione che: in data antecedente a quella di entrata in vigore del citato decreto (16/2/23) risulti adottata la delibera assembleare che ha approvato l'esecuzione dei lavori e risulti presentata la comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), ai sensi dell'articolo 119, comma 13-ter, del decreto-legge n. 34 del 2020

- **relativamente al bonus "super"**, nessuna proroga delle aliquote 110% e 90%: per le spese sostenute nel 2024 la detrazione sarà al 70%, per le spese sostenute nel 2025 la detrazione sarà al 65%;

nei casi di cantieri aperti e lavori fermi che non si riescano a completare, ove siano stati contabilizzati stati di avanzamento (e quindi, in concreto: se era stato previsto lo sconto in fattura, l'impresa ha lucrato il bonus), il mancato raggiungimento delle due classi non dovrebbe comportare la beffa di **restituzioni**: l'art. 1 comma 1 del decreto-legge, come adottato, prevede che *Le detrazioni spettanti per gli interventi di cui all'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, per le quali è stata esercitata l'opzione di cui all'articolo 121, comma 1, del medesimo decreto-legge n. 34 del 2020, sulla base di stati di avanzamento dei lavori effettuati ai sensi del comma 1-bis del medesimo articolo 121 fino al 31 dicembre 2023, non sono oggetto di recupero in caso di mancata ultimazione dell'intervento stesso, ancorché tale circostanza comporti il mancato soddisfacimento del requisito del miglioramento di due classi energetiche previsto dal comma 3 del medesimo articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020;*

- **relativamente al bonus "ascensori"**, la detrazione resta al 75% e sino al 2025 ma per le spese sostenute dal 1.1.24 in poi l'esercizio delle opzioni della cessione del credito e dello sconto in fattura resta possibili solo in taluni casi, **tra cui, si badi, i condomini**: l'art. 3 comma 2 del decreto-legge, come adottato, prevede che *Le disposizioni di cui al comma 1 (dell'art. 2 del decreto "blocca cessioni, n.d.r.) non si applicano anche alle opzioni relative alle spese di cui al primo periodo sostenute successivamente al 31 dicembre 2023, da: a) condomini, in relazione a interventi su parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa; b) persone fisiche, in relazione a interventi su edifici unifamiliari o unità abitative site in edifici plurifamiliari, a condizione che il contribuente sia titolare di diritto di proprietà o di diritto reale di godimento sull'unità immobiliare, che la stessa unità immobiliare sia adibita ad abitazione principale e che il contribuente abbia un reddito di riferimento non superiore a 15.000 euro, determinato ai sensi del comma 8-bis.1 dell'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77. Il requisito reddituale di cui al primo periodo non si applica se nel nucleo familiare del contribuente è presente un soggetto in condizioni di disabilità accertata ai sensi dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104;*

l'ambito di applicazione viene ridotto: l'art. 3 comma 1 del decreto-legge, come adottato, modifica l'art. 119-ter del decreto "rilancio" nel senso che la detrazione riguarda soltanto la realizzazione in edifici già esistenti di interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche aventi ad oggetto esclusivamente scale, rampe, ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici; in particolare, a) viene espressamente esclusa la detraibilità per gli interventi di automazione degli impianti degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonchè, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei materiali e dell'impianto sostituito (prevista dal comma 3 dell'art. 119-ter, abrogato); b) viene implicitamente esclusa la detraibilità circa interventi (pur sempre di eliminazione o attenuazione di barriere architettoniche) ad esempio nei bagni, ovvero sui serramenti (detraibilità che era il fulcro di molte campagne promozionali).



Lente d'ingrandimento /2

Immobilie pignorate e ruolo del custode giudiziario

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](#)

La questione

L'espropriazione immobiliare, già dal momento del primo atto esecutivo coincidente con la notifica del pignoramento al debitore, crea vincoli di indisponibilità del bene per chi ne è proprietario.

Quando l'espropriazione immobiliare colpisce beni facenti parte di un contesto

immobiliare, sorge il problema di individuare l'ampiezza del predetto vincolo di indisponibilità con specifico riguardo al soggetto legittimato a partecipare ai processi decisionali che attengono alla gestione dei beni comuni, che - quota parte - subiscono la medesima sorte del bene pignorato.

In particolare, laddove il giudice dell'esecuzione abbia provveduto alla nomina di un custode per l'unità immobiliare pignorata, ci si chiede se - con riguardo alle parti comuni - sia questa figura a dover partecipare alle assemblee condominiali concorrendo con il proprio voto a formare la volontà della collettività o se, viceversa, tale potere rimanga in capo al condòmino proprietario, ancorché assoggettato ad espropriazione forzata.

Le norme

Chi è il custode?

La figura è prevista dall'**art. 65 comma 1° c.p.c.**: *“La conservazione e l'amministrazione dei beni pignorati o sequestrati sono affidate a un custode, quando la legge non dispone altrimenti.”*

Consolidati orientamenti dottrinali vedono nel custode giudiziario un ausiliario del giudice a tutti gli effetti, il quale è tenuto a svolgere la propria attività sotto la direzione ed il controllo di colui che lo ha nominato. Egli può compiere autonomamente tutti gli atti di ordinaria amministrazione, mentre per gli atti di straordinaria amministrazione necessita di apposita autorizzazione giudiziale.

La ritenuta funzione pubblicistica che ammantava la figura del custode discende dal fatto che le sue attività sono rivolte a tutelare l'interesse della giustizia. Talora si è ritenuto che egli fosse un “rappresentante” della parte esecutata, talaltra un suo “sostituto processuale”. Entrambe le prospettazioni scontano insuperabili criticità, ragione per la quale la definizione di “ausiliario del giudice”, con poteri di volta in volta da questi determinati, pare essere la più appropriata. Per meglio dire, nei poteri di conservazione del bene pignorato si ritengono compresi poteri “minimi”, mentre per l'amministrazione del bene pignorato (e la norma non fa distinzioni tra ordinaria e straordinaria) servirebbero comunque precise indicazioni da parte del giudice.

Come si raccorda la descritta funzione di custodia con le dinamiche condominiali?

L'**art. 66 Disp. Att. C.c.** dispone che la convocazione assembleare debba essere rivolta agli “aventi diritto”, i quali, a mente dell'**art. 1136 C.c.**, sono i “partecipanti al condominio”. L'**art. 67 Disp. Att. C.c.** recita: *“Ogni condòmino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante”*. Il rappresentante, tuttavia, con attività volitiva propria, è tenuto a perseguire l'interesse del rappresentato, in vece del quale agisce. Diversamente, come si è detto, il custode agisce nell'interesse della giustizia, e persino nell'interesse dei creditori, i quali ultimi hanno interessi talora contrastanti con quelli del debitore esecutato.

Il condòmino mantiene tale qualità fino al momento in cui non viene emesso il decreto di trasferimento in favore dell'aggiudicatario, in forza del combinato disposto di cui agli **articoli 586 e 590 c.p.c.**

Del resto, l'attuale formulazione del primo comma dell'**art. 559 c.p.c.** (vigente con la Riforma Cartabia) è rimasta immutata nel tempo: *“Col pignoramento il debitore è*

costituito custode dei beni pignorati e di tutti gli accessori, compresi le pertinenze e i frutti, senza diritto a compenso.” La nomina del custode, quindi, è meramente eventuale e non obbligatoria. Laddove venga nominato un custode diverso dal proprietario, le sue funzioni e i suoi poteri sono definiti nel provvedimento giudiziale di nomina.

Il riformato **art. 560 c.p.c.** sembra togliere ogni dubbio in ordine al fatto che al custode siano preclusi, in assenza di specifica autorizzazione, atti di straordinaria amministrazione dell'immobile pignorato: *“...è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non autorizzati dal giudice dell'esecuzione... Il custode giudiziario provvede altresì, previa autorizzazione del giudice dell'esecuzione, all'amministrazione e alla gestione dell'immobile pignorato ed esercita le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguirne la disponibilità.”*

Il contrasto giurisprudenziale

La questione che ci siamo posti in questo contributo ha avuto nel tempo risposte contrastanti da parte della giurisprudenza, la quale si è sostanzialmente divisa in due orientamenti.

Il primo ha ritenuto sussistente una naturale e generale legittimazione del custode, ove nominato dal giudice, a partecipare alle assemblee del condominio di cui l'unità pignorata faceva parte.

Così il Tribunale di Cosenza (sez. I, 11 gennaio 2021, n. 62), salvo distinguere tra assemblee deliberanti su argomenti afferenti all'ordinaria amministrazione, ove il custode sarebbe legittimato a partecipare autonomamente al posto del condòmino, ed assemblee deliberanti su argomenti afferenti alla straordinaria amministrazione, ove, invece, il custode sarebbe legittimato a partecipare alla riunione solo con l'autorizzazione del giudice.

Anche secondo il Tribunale di Cremona il custode giudiziario degli immobili di proprietà dei condomini morosi, avendo il compito di gestire ed amministrare i beni in custodia, disporrebbe del potere/dovere di partecipare alle assemblee condominiali, con diritto al voto (Trib. Cremona 17 novembre 2014 n. 37869).

La richiamata giurisprudenza di merito si innesta nel solco del filone giurisprudenziale elaborato dalla Suprema Corte con riferimento ai casi di custodia giudiziaria nell'ambito di sequestro preventivo penale. In un caso di sequestro preventivo penale di quote societarie, si era ritenuto pacifico il diritto, in capo al custode, di intervento e di voto nelle assemblee, anche in quelle in cui si deliberava sulla nomina o eventuale revoca degli amministratori (Cass. sez. I, 11 novembre 2005, n. 21858). Quivi la Corte di legittimità aveva sostenuto che la legittimazione del custode deriva dall'effetto naturale che consegue alla misura cautelare, ossia evitare che la "libera disponibilità" di una cosa pertinente al reato potesse aggravare o protrarre le conseguenze del reato medesimo, oppure agevolare la commissione di altri reati. Nella più recente ordinanza n.23255 del 2021 della Corte di Cassazione, il custode è stato ritenuto legittimato a partecipare all'intera vita condominiale, con conseguente indisponibilità gestoria da parte dei proprietari (e oggetto di sequestro, in tal caso, erano le unità immobiliari di proprietà individuale e le parti comuni dell'edificio in condominio).

La funzione della custodia disposta in ambito penale non pare dissimile dalla custodia che

viene disposta nelle espropriazioni immobiliari, laddove il fine ultimo è quello di evitare che la libera disponibilità dei beni per il proprietario esecutato risulti dannosa agli interessi della giustizia.

In senso contrario, e cioè assumendo che la perdurante condizione di titolarità del diritto reale, e quindi la condizione di condòmino, in capo al soggetto esecutato escluderebbe automaticamente la legittimazione del custode a partecipare alle assemblee condominiali, si sono pronunciati il Tribunale di Roma (6 aprile 2009, n. 2719) e il Tribunale di Lanciano (30 maggio 2022, n.211).

L'ordinanza n. 29070/2023 della Cassazione

In questo panorama contrastante è recentemente intervenuta la Suprema Corte con l'ordinanza del 19 ottobre 2023, n. 29070.

La vicenda prende avvio dal caso sottoposto a giudizio del Tribunale di Treviso, il quale aveva rigettato l'impugnativa interposta da alcuni condomini avverso la delibera di nomina dell'amministratore, alla cui approvazione aveva contribuito il voto determinante di un condòmino che - secondo gli oppositori - doveva ritenersi privo della legittimazione a partecipare all'assemblea condominiale, atteso che il suo appartamento era stato sottoposto ad esecuzione e il giudice di quel procedimento aveva provveduto alla nomina di un custode. La nomina del custode, peraltro, era avvenuta in data antecedente quella della riunione ove era stata adottata la delibera impugnata.

La Corte distrettuale di Venezia, nel 2018, aveva respinto l'appello interposto dai medesimi condòmini avverso la sentenza del Tribunale di Treviso, così come la Corte di Cassazione aveva rigettato il ricorso, confermando il provvedimento impugnato.

Quindi, il condòmino esecutato aveva legittimamente partecipato all'assemblea, ed altrettanto legittimamente aveva espresso il suo voto, nonostante la presenza del custode giudiziario.

La Corte considera primariamente il portato dell'art. 1136 c.c., che riconosce la legittimazione a partecipare all'assemblea e ad esprimere in essa il proprio voto ai soli condomini, e cioè ai proprietari dei piani o delle porzioni di piano di cui si compone l'edificio condominiale. Secondariamente la Corte considera che, a norma dell'art. 586 c.p.c., richiamato dall'art. 590 c.p.c., comma 2, la proprietà dell'immobile sottoposto ad esecuzione forzata passa dal debitore all'aggiudicatario o assegnatario soltanto a seguito della pronuncia del decreto di trasferimento. Dalla lettura coordinata delle predette norme deve trarsi la considerazione che **il debitore esecutato conserva la legittimazione a partecipare all'assemblea e alle relative deliberazioni, per la quota millesimale di sua spettanza, fino a quando non sia stato emesso il decreto traslativo**, essendo detta legittimazione collegata allo status di condòmino, e quindi alla titolarità del diritto dominicale sull'immobile medesimo.

Nell'ipotesi in cui il giudice dell'esecuzione, avvalendosi del potere attribuitogli dall'art. 559 c.p.c., nomina custode dell'immobile pignorato una persona diversa dal debitore, occorre tener presente che il custode non è titolare di un'autonoma posizione di diritto, ma opera quale ausiliario del giudice, con l'incarico di provvedere alla conservazione e all'amministrazione dei beni pignorati o sequestrati, come chiaramente si ricava dalla disposizione generale contenuta nell'art. 65 c.p.c. In particolare, l'attività di

“conservazione” consiste nel porre in essere tutto quanto si renda necessario per mantenere il bene nella sua efficienza e integrità, materiale e funzionale, mentre quella di “amministrazione” attiene alla gestione economica e produttiva dello stesso, concretandosi, ad esempio, nella riscossione del corrispettivo del concesso godimento dell’immobile o nella stipula di contratti di locazione finalizzati a rendere fruttifero il bene in attesa della sua vendita. Con specifico riferimento al settore dell’esecuzione forzata immobiliare, l’art. 560 c.p.c., comma 5 – nella formulazione sia anteriore che vigente – dispone, in termini generali, che l’amministrazione e la gestione del bene pignorato siano esercitate dal custode “previa autorizzazione del giudice dell’esecuzione”, in tal modo attribuendo a quest’ultimo un potere di vigilanza e ingerenza nell’attività dell’ausiliario.

In conclusione, la Suprema Corte afferma che i poteri del custode sono quelli derivati direttamente dalla legge o determinati con provvedimento giudiziale, con la necessaria conseguenza che, in assenza di un’espressa previsione normativa ad hoc, e salvo che il giudice dell’esecuzione abbia fornito sul punto specifiche istruzioni operative, contenute nel provvedimento di nomina del custode o in altro successivo, **la partecipazione alle assemblee condominiali non può ritenersi inclusa fra i compiti dell’ausiliario.**

La Corte richiama, a favore di tale approdo ermeneutico, la previsione contenuta nel **D.M. Giustizia 15 maggio 2009, n. 80, art. 3, comma 2, lett. b)**, (“Regolamento in materia di determinazione dei compensi spettanti ai custodi dei beni pignorati”), adottato in attuazione della L. n. 52 del 2006, art. 21, la quale include la partecipazione alle assemblee condominiali nel novero delle “*attività straordinarie di custodia dei beni immobili*”, lasciando così intendere che la stessa non rientri, in ogni caso, fra gli atti di amministrazione ordinaria.

E conclude affermando: ***“È, infatti, coerente con il descritto contesto normativo riconoscere al condomino esecutato la perdurante legittimazione a partecipare alle assemblee condominiali, in difetto di una diversa disposizione del giudice dell’esecuzione che oneri il custode di una siffatta incombenza; disposizione che, ove assunta, dovrà essere portata a conoscenza dell’amministratore del condominio.”***

Criticità permanenti

Ora, pertanto, gli amministratori condominiali che siano a conoscenza della pendenza di procedure espropriative aventi ad oggetto unità poste nel condominio amministrato, dovranno continuare a convocare il condomino esecutato, salvo che pervenga loro una diversa comunicazione da parte del custode, il quale alleggi un provvedimento giudiziale che espressamente gli attribuisca il potere/dovere di partecipare alle assemblee.

La pronuncia, delegando al sostanziale arbitrio del giudice dell’esecuzione la perimetrazione dei poteri del custode (*rectius* di ogni custode che abbia nominato), lascia evidentemente aperte molte criticità.

In primis potrà accadere che il provvedimento di nomina sia generico, per esempio imponendo al custode la partecipazione alle assemblee condominiali per le determinazioni afferenti all’amministrazione, senza alcuna specificazione che distingua l’ipotesi di amministrazione ordinaria da quella straordinaria.

Potrà accadere che il custode non provveda a comunicare all’amministratore il

provvedimento di nomina con l'attribuzione del potere di partecipazione alle assemblee.

Potrà accadere che il condòmino esecutato, cui sia stato sottratto il potere di partecipare e votare in assemblea condominiale, non condivida i voti espressi dal custode o la di lui assenza/inerzia: conserverà quel condòmino il diritto di impugnativa?

In via generale, si osserva la disarmonia sistemica nella eventuale dissociazione del potere decisionale rispetto all'onere di contribuzione ovvero rispetto al diritto di impugnativa, onere e diritto, questi ultimi, che permangono esclusivamente in capo al condòmino fino alla pronuncia del decreto di trasferimento.



Aggiornamenti di giurisprudenza

Millesimi e regolamento di condominio (seconda parte)

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

Nel presente numero proseguiamo – e concludiamo (almeno per il momento...) – la breve panoramica su alcune recenti pronunce della Suprema Corte che affrontano, sotto diversi profili, le problematiche inerenti ai rapporti tra tabelle millesimali e regolamento di condominio.

Riafferma principi noti anche **Cass. civ. sez. II, 2 agosto 2023, n. 23582**, che ribadisce la possibile coesistenza di clausole regolamentari e contrattuali, precisandone gli effetti sulla possibilità di modifica a maggioranza per le prime e non per le seconde.

Il caso: veniva richiesta la declaratoria di inefficacia della delibera assembleare con cui erano posti a carico dei condòmini oppositori gli oneri condominiali dei piani *pilotis* dei villini (n.d.r.: “*in alcune soluzioni di architettura moderna, nome dei pilastri, per lo più di cemento armato, che sorreggono un edificio, isolandolo dal terreno, inizialmente usati dall'architetto svizzero Le Corbusier (1887-1965) al fine di creare uno spazio coperto, libero da pareti e in diretta relazione con l'esterno. È chiamato piano p. (o assol. il pilotis) il piano realizzato con tale sistema, a volte utilizzato per posti macchina*”).

Esponavano i ricorrenti che essi erano proprietari dei piani *pilotis*, ma che, secondo il regolamento condominiale, avente natura contrattuale in quanto adottato da tutti i condòmini con sottoscrizione dell'atto notarile, essi non erano tenuti a partecipare alla ripartizione delle spese. Assumevano, nel dettaglio, che, ai sensi di una specifica determinazione del regolamento, la società venditrice si era riservata la proprietà dei piani dei *pilotis* e si era obbligata, solo in caso di utilizzazione degli stessi, a procedere al calcolo dei millesimi con conseguente variazione delle tabelle.

Nel resistere alla domanda il condominio chiese, ai sensi dell'art. 69 disposizioni attuative c.c., la revisione o la modifica delle tabelle e per l'effetto, l'attribuzione ai piani *pilotis* del valore millesimale.

Il Tribunale dichiarò la nullità della delibera nella parte in cui aveva posto a carico degli attori il pagamento degli oneri condominiali, osservando che l'art. 29 del regolamento condominiale prevedeva l'esonero per i proprietari dei piani *pilotis* dal pagamento degli oneri condominiali, nonché l'obbligo della società costruttrice di procedere alla revisione delle tabelle millesimali in caso di mutamento della destinazione delle unità escluse dalle ripartizioni. Nel caso di specie, le tabelle vigenti non attribuivano valore ai piani *pilotis* e non potevano essere modificate se non con il consenso unanime dei condòmini o per atto dell'autorità giudiziaria a norma dell'art. 69 disp. att. c.c.

Decisione ribaltata dalla Corte di Appello, che, in riforma della sentenza di primo grado, rigettò la domanda di nullità della delibera, ritenendo valida l'approvazione della modifica adottata a maggioranza dei condòmini sul presupposto che l'atto di approvazione delle tabelle rientrasse nella categoria dei negozi di accertamento.

Gli attori, soccombenti in appello, ricorrevano per Cassazione, senza tuttavia incontrare il favore della Corte.

Deducevano i ricorrenti la “*violazione o falsa applicazione di norme di diritto e del regolamento condominiale di natura contrattuale*”, censurando l'affermazione della possibilità di modificare, mediante delibera adottata a maggioranza, la ripartizione delle spese, previste sulla base delle quote millesimali, derogando al regolamento condominiale di natura contrattuale. Secondo i ricorrenti, il criterio di ripartizione delle spese condominiali è liberamente derogabile per convenzione purché previsto in un regolamento contrattuale o in una convenzione sottoscritta da tutti i condòmini originari, stante la natura contrattuale del regolamento, come riconosciuta tanto dal giudice di prime cure quanto dal giudice d'appello.

Per confermare la determinazione assunta dalla Corte di Appello (e, quindi, rigettare il gravame), la Cassazione richiama il proprio consolidato orientamento, secondo cui le clausole dei regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario dell'edificio condominiale ed allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché

quelle dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condòmini, hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condòmini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare.

Dunque, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condòmini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 2, c.c.

Più di recente, d'altronde, è stato ribadito che le norme del regolamento che hanno natura contrattuale e possono essere modificate solo all'unanimità sono le clausole limitatrici dei diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condòmini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare e sono modificabili a maggioranza (cfr. Cass. civ., sez. II, 9 agosto 2022, n. 24526).

Dal generale al particolare: *la norma del regolamento di condominio* con cui la società venditrice si riservava la proprietà dei piani *pilotis*, privi di valore millesimali, e si obbligava, in caso di utilizzazione degli stessi, a procedere al calcolo degli stessi, con conseguente variazione delle tabelle, in funzione della variata destinazione di tali beni, *non ha natura contrattuale in quanto non si tratta di clausola limitatrice dei diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributiva ad alcuni condòmini di maggiori diritti rispetto agli altri.*

La conclusione, dunque, è “obbligata”: detta clausola, in relazione alla disciplina delle spese, poteva essere modificata da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 2, c.c.

Infatti, ricorda la Corte:

a. la natura contrattuale del regolamento condominiale non si estende alle tabelle millesimali, la cui finalità è quella di tradurre la proprietà in frazioni millesimali (cfr. Cass. civ., sez. un., 9 agosto 2010, n. 18477)

b. in tema di condominio, l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale, con la conseguenza che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condòmini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2 c.c. (cfr. Cass. civ., sez. II, 25 ottobre 2018, n. 27159; Cass. civ., sez. II, 10 marzo 2020, n. 6735).

Principio, quello appena ribadito, assolutamente consolidato, sia con riferimento all'approvazione delle tabelle millesimali che a quello di revisione delle stesse; è, infatti, sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2 c.c., ogni qual volta l'approvazione o la revisione avvengano con funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge; viceversa, la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella “diversa convenzione”, di cui all'art. 1123, comma 1 c.c., rivelando la sua natura contrattuale, necessita dell'approvazione unanime dei condòmini.

Da ciò lo scontato rigetto del ricorso.

* * *

**Ancora sulle maggioranze richieste per l'approvazione delle tabelle:
qualificata semplice se ricognitiva, unanimità se diversa convenzione**

Non possiamo, conclusivamente, non far cenno al *dictum* di **Cass. civ., sez. II, 18 luglio 2023, n. 20888**, in tema di maggioranza richiesta per l'adozione delle tabelle millesimali (distinguendo la loro duplice funzione).

La delibera in contestazione (sulla cui base era poi stato ingiunto il pagamento monitoriamente azionato) aveva previsto che a partire dall'esercizio 2008/2009 si ponesse a carico delle unità immobiliari in comproprietà adibite ad uso ufficio, una maggiorazione della contribuzione alle spese di portierato e per l'ascensore. A tal proposito, la Corte d'Appello affermava che la delibera che disponeva questa attribuzione di spesa (successivamente trasfusa in altra delibera che approvava concretamente i conseguenti riparti) *“venne assunta all'assemblea all'unanimità dei presenti che rappresentavano soltanto 412.67 millesimi dei partecipanti al condominio”*, e dunque non dalla maggioranza degli intervenuti rappresentante almeno la metà del valore dell'edificio, come richiesto dal vigente art. 1136, comma 2, c.c. Sennonché, secondo i giudici di appello, era da *“precisare che detta delibera non può considerarsi, oggi, invalida, in quanto annullabile e non impugnata”*.

La Cassazione censura l'errore in cui è incorsa la Corte di Appello nel ritenere che tale deliberazione avesse approvato una tabella millesimale delle spese per l'ascensore, ancorché in difetto della necessaria maggioranza, essendo perciò annullabile.

Rileva la Corte essersi in presenza di un atto di approvazione delle tabelle millesimali, la cui maggioranza va diversamente apprezzata:

- a. qualora l'approvazione avvenga con funzione meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge è sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. (maggioranza intervenuti e metà del valore dell'edificio);
- b. la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella “diversa convenzione” di cui all'art. 1123, comma 1, c.c., rivelando la sua natura contrattuale, necessita invece dell'approvazione unanime dei condòmini.

Viene perciò in immediata evidenza il *dictum* (ormai costituente “patrimonio comune” di tutti i lettori del diritto condominiale) di Cass. civ., Sez. Unite, 14 aprile 2021, n. 9839, in forza del quale:

- **sono nulle le deliberazioni dell'assemblea di condominio con le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i generali criteri di ripartizione delle spese previsti dalla legge o dalla convenzione, da valere per il futuro;**
- **sono meramente annullabili le deliberazioni aventi ad oggetto la ripartizione in concreto tra i condòmini delle spese relative alla gestione delle parti e dei servizi comuni adottate in violazione dei criteri generali previsti dalla legge o dalla convenzione stessi, trattandosi di deliberazioni assunte nell'esercizio di**

dette attribuzioni assembleari, cosicché la relativa impugnazione va proposta nel termine previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c.

Con l'entrata in vigore della novella (L. n. 220/2012), l'ascensore è stato equiparato alle scale; per quel che riguarda la validità di delibere approvate prima dell'entrata in vigore di tale norma, rileva la Corte che già nella vigenza del precedente testo dell'art. 1124 c.c. “*la giurisprudenza affermava costantemente che la regola posta da tale norma in relazione alla ripartizione delle spese di manutenzione e di ricostruzione delle scale (per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzione di piano, per l'altra metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo), in mancanza di criteri convenzionali, trovasse applicazione per analogia alle spese relative alla conservazione e alla manutenzione dell'ascensore già esistente*” (cfr., *ex multis*, Cass. nn. 3264/2005, 5975/2004, 2833/999, 5479/1991).

La conclusione è presto detta: è nulla la delibera condominiale adottata a maggioranza degli aventi diritto (quale quella oggetto di causa), con cui l'assemblea (nella specie, “*preso atto dei disagi provocati dall'ufficio*” sito in una delle unità immobiliari di proprietà esclusiva) stabilisca un onere maggiorato di contribuzione alle spese di gestione dell'impianto di ascensore, sul presupposto della più intensa utilizzazione del bene comune.

La nullità deriva proprio dal fatto che:

- si arriva a deliberare la modifica dei criteri legali (nella specie, *ex art.* 1124 c.c.) o di regolamento contrattuale di riparto delle spese, senza che sia intervenuto, come richiesto dalla legge, il consenso di tutti i condòmini e perciò una convenzione (eventualmente tradotta in una delibera assembleare totalitaria, conclusa con l'intervento e con il consenso di tutti i componenti del condominio);
- inoltre, il criterio di riparto in base all'uso differenziato, derivante dalla diversità strutturale della cosa, previsto dal comma 2 dell'art. 1123 c.c., non è applicabile alle spese generali, né in particolare alle spese di funzionamento dell'ascensore, con riguardo alle quali l'applicazione dell'art. 1124 c.c. già consente di tener conto del più intenso uso in proporzione all'altezza dei piani.

Infatti, il comma 2 dell'art. 1123, allorché disciplina il riparto delle spese “in proporzione all'uso”, riguarda il caso in cui la cosa comune sia **oggettivamente** destinata a permettere ai singoli condòmini di goderne in misura diversa, inferiore o superiore al loro diritto di condominio, e **non dipende**, invece, **dal godimento effettivo** che il singolo partecipante tragga in concreto dal bene in dipendenza del soddisfacimento delle proprie esigenze abitative o professionali, correlate all'attuale destinazione impressa all'unità immobiliare di sua proprietà esclusiva.

Posta questa precisazione di principio, la Corte passa alla verifica della ritualità del decreto opposto, disamina che compie sempre in base ai principi enunciati da Cass. civ., Sez. Unite, 14 aprile 2021, n. 9839: nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di contributi condominiali il giudice può sindacare sia la nullità dedotta dalla parte o rilevata d'ufficio della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione, sia l'annullabilità di tale deliberazione, a condizione che quest'ultima sia dedotta mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento contenuta nell'atto di citazione, ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c.; ne consegue l'inammissibilità, rilevabile

d'ufficio, dell'eccezione con cui l'opponente deduca soltanto vizi comportanti l'annullabilità della deliberazione assembleare posta a fondamento dell'ingiunzione senza chiedere una pronuncia di annullamento.

In ogni caso, rileva la Cassazione, la deduzione prospetterebbe, unicamente, un vizio di annullabilità, alla stregua dei principi enunciati dalla medesima sentenza n. 9839 del 2021, *“in quanto non viene dedotta una modificazione dei criteri legali di suddivisione dei contributi da valere per il futuro, quanto una erronea ripartizione in concreto in violazione di detti criteri”*.

Vizio che, sulla scorta del rilievo appena definito, non poteva, pertanto, essere sindacato dal giudice in sede di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi condominiali fondati su tali delibere, in mancanza di apposita domanda riconvenzionale di annullamento *ex art. 1137 c.c.*, con conseguente infondatezza delle censure rivolte dal ricorrente.

Si deve dunque:

a. escludere che la dichiarazione di nullità della delibera dell'assemblea condominiale con cui si approva a maggioranza un criterio derogatorio al regime legale di ripartizione delle spese possa generare una nullità per propagazione dei rendiconti successivi ad essa che abbiano fatto applicazione di tale criterio;

b. ritenere che, quando i arrivi alla dichiarazione di invalidità di un rendiconto che abbia suddiviso le spese facendo applicazione di un criterio convenzionale illegittimo, sorge in sede di predisposizione dei rendiconti per gli esercizi successivi l'onere per l'amministratore di tener conto delle ragioni di detta invalidità, ovvero di correggere i bilanci successivi a quello annullato, sottoponendo quelli rettificati nuovamente all'approvazione dell'assemblea.

Questi, perciò, i principi di diritto testualmente (e conseguentemente) affermati:

1) **È nulla la deliberazione dell'assemblea di condominio approvata a maggioranza con cui si stabilisca, per una unità immobiliare adibita ad uso ufficio ed in ragione dei disagi da essa provocati, un incremento forfetizzato della quota di contribuzione alle spese di gestione dell'impianto di ascensore, sul presupposto della più consistente utilizzazione, rispetto agli altri, del bene comune, in quanto la modifica del criterio legale dettato dall'art. 1124 c.c. (il quale già consente di tener conto del più intenso uso in proporzione all'altezza dei piani) richiede il consenso di tutti i condòmini, e perciò una convenzione, non essendo comunque applicabile alle spese per il funzionamento dell'ascensore il criterio di riparto in base all'uso differenziato previsto dal comma 2 dell'art. 1123 c.c.**

2) **Le successive deliberazioni, che ripartiscano le spese dando esecuzione a tale criterio illegittimamente dettato dall'assemblea, sono, peraltro, annullabili, e non nulle per propagazione, in quanto non volte a stabilire o modificare per il futuro le regole di suddivisione dei contributi previste dalla legge o dalla convenzione, ma in concreto denotanti una violazione di dette regole, ragion per cui la loro invalidità può essere sindacata dal giudice nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi solo se dedotta**

mediante apposita domanda riconvenzionale di annullamento nel termine previsto dall'art. 1137 c.c.

3) Ove sia dichiarata l'invalidità di un rendiconto che abbia suddiviso le spese facendo applicazione di un criterio convenzionale illegittimo, sorge in sede di predisposizione dei rendiconti per gli esercizi successivi l'onere per l'amministratore di tener conto delle ragioni di detta invalidità, ovvero di correggere i bilanci successivi a quello annullato, sottoponendo quelli rettificati nuovamente all'approvazione dell'assemblea.