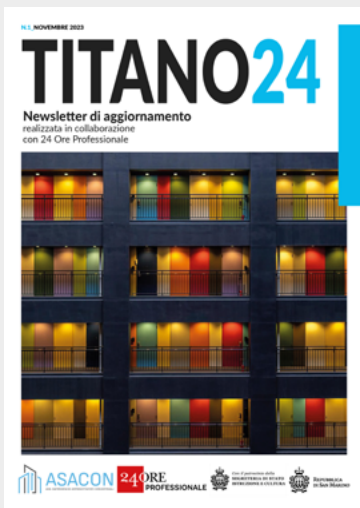


TITANO24

Newsletter di aggiornamento

realizzata in collaborazione
con 24 Ore Professionale





TITANO24

Newsletter realizzata
da 24 ORE Professionale
in collaborazione
con Asacon
Associazione Sammarinese
Amministratori Condominiali

Proprietario ed Editore:

Il Sole 24 Ore S.p.A.

Sede legale e amministrazione:

Viale Sarca, 223 - 20126 Milano

Redazione:

24 ORE Professionale

© 2023 Il Sole 24 ORE S.p.A.

Tutti i diritti riservati.

È vietata la riproduzione
anche parziale

e con qualsiasi strumento.

Chiusa in redazione:

1 dicembre 2023

Chi siamo

Associazione Sammarinese Amministratori di Condominio 4

Asacon informa

Convegno ASACON. San Marino, 15 dicembre 2023

I nuovi rischi in condominio e la tutela assicurativa degli edifici 6

Convegno San Marino 15 dicembre 2023. Le catastrofi naturali
di [Francesco Notaro, Direttore Regionale Vigili del Fuoco Emilia Romagna](#) 7

Nuova normativa di prevenzione incendi a San Marino
di [Pietro Falcioni, Dirigente della Protezione Civile di San Marino](#) 9

Non è lo stato a dover assicurare l'immobile dei privati
di [Nicola Ricci, Osservatorio Nazionale Condomini](#) 14

La polizza di tutela legale del condominio
di [Ettore Ditta, Avvocato](#) 16

Asacon diventa socio FIABCI Italia
[FIABCI Italia](#) 21

CEPI Una voce immobiliare unificata che rappresenta 24 paesi
[CEPI](#) 23

DISEGNO DI LEGGE

Definizione e requisiti del condominio nel progetto di legge
di San Marino 25
di [Pietro Marzotti, Avvocato del Foro di Siena](#)

DOTTRINA

Il Condominio di San Marino verso il futuro.
Il Punto su giurisprudenza e dottrina italiane 32
di [Antonio Scarpa, Magistrato](#)

LA NASCITA DEL CONDOMINIO

Parti comuni e "presunzione" di condominalità:
il frazionamento della proprietà di un edificio in comune
e la nascita di una situazione di condominio 35
di [Salvatore Impellizzeri, Avvocato](#)

Supercondominio: presupposti costitutivi, disciplina
e legittimazione attiva del condomino 39
di [Antongiulio Maglione, Dottorando](#)

Supercondominio: il rappresentante del sub-condominio
e il riparto delle spese 42
di [Gabriele Bordiga, Giudice del Tribunale di Oristano](#)

La legittimazione dell'amministratore di supercondominio
con riguardo alla riscossione delle spese 46
di [Elisabetta Zoina, Avvocato Cassazionista del foro di Roma](#)

L'AMMINISTRATORE

L'amministratore non può esigere il compenso in difetto dell'approvazione
del rendiconto (fattispecie ante legge n. 220/2012) 48
di [Elisabetta Zoina, Avvocato Cassazionista del foro di Roma](#)

L'amministrazione del condominio può essere affidata
anche ad una persona giuridica 51
di [Giordano Avallone, Giudice del Tribunale di Castrovillari](#)

Revoca dell'amministratore e portata del divieto di nuova nomina 55
di [Salvatore Impellizzeri, Avvocato](#)

Anche per la conferma dell'incarico all'amministratore
è necessaria la maggioranza qualificata 59
di [Giusi Giandolfo, Avvocato](#)

Conferma dell'amministratore di condominio e quorum deliberativi 62
di [Gabriele Bordiga, Giudice del Tribunale di Oristano](#)

La nomina dell'avvocato del condominio:
legittimazione e limiti alla impugnabilità della delibera 65
di [Giordano Avallone, Giudice del Tribunale di Castrovillari](#)

EDITORIALE

Sono lieto di presentarvi ASACON, la prima e unica associazione della Repubblica di San Marino dedicata agli amministratori condominiali, fondata alla fine del 2019.

L'associazione conta tra i suoi membri i principali amministratori immobiliari del paese, gestendo attualmente circa 450 condomini, che comprendono circa 7.000 unità immobiliari. In un contesto sammarinese, questo rappresenta un numero significativo, considerando la popolazione complessiva di circa 30.000 abitanti.

L'istituzione di ASACON è frutto della mia perseveranza e dell'impegno profuso. Ho avuto l'opportunità di definire obiettivi comuni per la categoria, orientati a vantaggio dei condomini e delle persone che risiedono nelle proprietà da noi gestite. Questo impegno contribuisce anche all'elevazione dei valori professionali nell'ambito della gestione immobiliare.

ASACON, come associazione di categoria, si pone come punto di riferimento per il potere legislativo ed esecutivo, sia delle istituzioni che di ogni soggetto pubblico e privato interessato all'amministrazione di beni immobili. Il nostro obiettivo primario è riunire, rappresentare ed organizzare coloro che svolgono l'attività di amministratori condominiali, considerando l'attuale mancanza di una regolamentazione specifica nel contesto legislativo sammarinese.

L'associazione È nata anche dalla necessità di aggiornamento professionale, acquisizione di crediti formativi, e organizzazione di corsi di alta formazione per i nuovi amministratori, con l'obiettivo di tutelare e promuovere la qualità e la figura professionale degli amministratori immobiliari.

Vogliamo condividere le nostre esperienze per contribuire alla formulazione di una legge più accurata, considerando le peculiarità del nostro contesto rispetto ad altre realtà. Intendiamo portare idee ed esperienze condivise da associazioni ed enti rilevanti a livello nazionale sammarinese ed italiano, al fine di ispirare leggi esemplari che possano essere di interesse anche per altri stati.

Sono fermamente convinto che, in un settore in continua evoluzione e di fronte a sfide sempre più complesse, consolidare i legami solidali tra i colleghi amministratori sia essenziale. L'unione delle forze rappresenta il mezzo più efficace per raggiungere obiettivi comuni e superare le sfide presenti e future. La collaborazione tra le varie associazioni italiane è fondamentale per il progresso dell'intero settore, e sono certo che ASACON, con il suo prestigio e la sua competenza, possa contribuire in modo significativo a questo processo di consolidamento.

Nel convegno del 15 dicembre, affronteremo temi cruciali come i nuovi rischi e le catastrofi naturali, con la partecipazione di esperti del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco della Repubblica Italiana. Esploreremo inoltre la recente normativa antincendio nella Repubblica di San Marino e le misure di prevenzione contro i pericoli sismici ed idrogeologici del territorio.

Analizzeremo dettagliatamente la tutela assicurativa, con particolare attenzione agli aspetti giuridici e tecnici dell'assicurazione immobiliare, inclusa la polizza obbligatoria, fondamentale per la salvaguardia del patrimonio immobiliare.

Uno sguardo approfondito al sistema immobiliare europeo ed internazionale sarà dedicato alle dinamiche di gestione e al mercato immobiliare a livello globale, con specifico focus sulla visione prospettica dei progetti chiave che stanno contribuendo a definire l'evoluzione del settore immobiliare.

La nostra associazione è impegnata nell'apportare un contributo concreto alla crescita e alla qualità del settore, coinvolgendo attivamente i suoi membri e collaborando con altre realtà nazionali ed internazionali.

Invitiamo tutti gli interessati a unirsi a noi nel convegno del 15 dicembre, dove affronteremo tematiche cruciali e promuoveremo la condivisione di conoscenze e esperienze.

Siamo certi che questa iniziativa contribuirà in modo tangibile alla crescita del settore immobiliare, e ASACON si propone di rimanere un punto di riferimento costante per il progresso e la collaborazione nel nostro contesto specifico e oltre i confini nazionali.

Vi aspettiamo numerosi, pronti a costruire insieme il futuro dell'amministrazione immobiliare.

Presidente dell'Associazione Sammarinese
Amministratori Condominiali (ASACON)

Andrea Gregnanin Vincenti

Associazione Sammarinese Amministratori di Condominio

L'Associazione Sammarinese Amministratori Condominiali (ASACON), è un'associazione di categoria, senza fine di lucro né finalità politiche, che ha lo scopo di riunire, rappresentare ed organizzare coloro che esercitano, a carattere continuativo e professionale, l'attività di amministratore di condomini e di beni immobili in genere.



In una realtà come quella di San Marino in cui non esiste una normativa specifica è di primaria importanza promuovere una conoscenza più approfondita della materia condominiale e l'Asacon si propone in tal senso come punto di riferimento per chi svolge attività di amministratore, per i condomini e come interfaccia per le istituzioni.

Gli scopi principali dell'associazione sono:

- vigilare sul rispetto da parte degli amministratori associati della legislazione vigente, delle regole etiche, deontologiche, ed economiche;
- tutelare la professione dal punto di vista intellettuale;
- coordinare e vigilare sul corretto svolgimento della professione, allo scopo di consolidare la prassi e garantire il rispetto da parte degli associati degli standard di riferimento;
- essere un punto di riferimento per i condomini su quesiti in materia condominiale;
- essere il punto di riferimento per il potere legislativo ed esecutivo, delle istituzioni e di ogni soggetto pubblico e privato in materia di amministrazione di beni immobili.



Con il Patrocinio di
SEGRETERIA DI STATO PER L'ISTRUZIONE E LA CULTURA
SEGRETERIA DI STATO INDUSTRIA E COMMERCIO
SEGRETERIA DI STATO PER LA GIUSTIZIA E LA FAMIGLIA
SEGRETERIA DI STATO TERRITORIO E AMBIENTE

Media Partner

GRUPPO **24**ORE

15.12
2023

Centro
Congressi
Kursaal

Il condominio

i nuovi rischi
le catastrofi naturali
la tutela dell'assicurazione

Crediti formativi

San Marino: amministratori di condominio,
avvocati, geometri, architetti e ingegneri.
Italia: architetti (CFP 4), ingegneri (CFP 4) e
amministratori di condominio.



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
DELLA REPUBBLICA
DI SAN MARINO



OSSERVATORIO
NAZIONALE
CONDOMINI

Ingresso gratuito 14.30 - 18.30

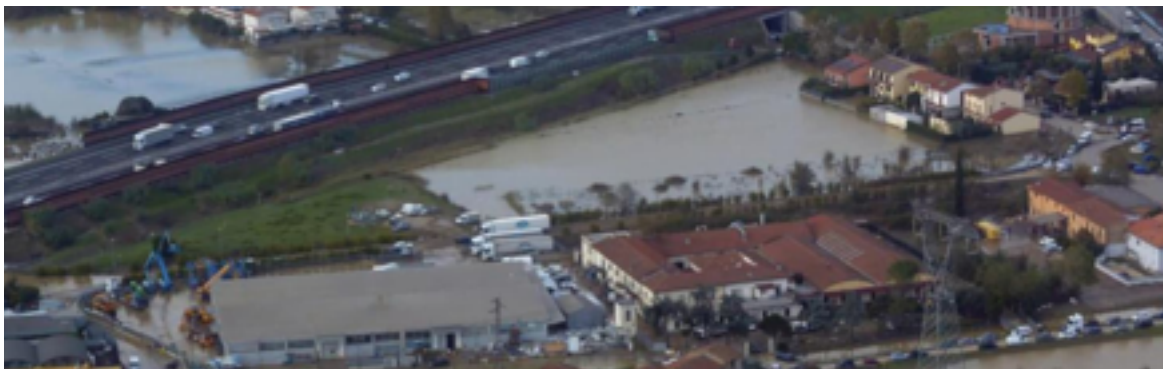
Viale John Fitzgerald Kennedy, 17 - San Marino



ASACON
ASS. SAMMARINESE AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

Convegno ASACON. San Marino, 15 dicembre 2023

I nuovi rischi in condominio e la tutela assicurativa degli edifici



Nel convegno del 15 dicembre affronteremo temi cruciali come i nuovi rischi e le catastrofi naturali, con la partecipazione di esperti del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco della Repubblica italiana. Esploreremo inoltre la recente normativa antincendio nella Repubblica di San Marino e le misure di prevenzione contro i pericoli sismici ed idrogeologici del territorio.

Analizzeremo dettagliatamente la tutela assicurativa, con particolare attenzione agli aspetti giuridici e tecnici dell'assicurazione immobiliare, inclusa la polizza obbligatoria, fondamentale per la salvaguardia del patrimonio immobiliare.

Uno sguardo approfondito al sistema immobiliare europeo ed internazionale sarà dedicato alle dinamiche di gestione e al mercato immobiliare a livello globale, con specifico focus sulla visione prospettica dei progetti chiave che stanno contribuendo a definire l'evoluzione del settore immobiliare.

La nostra associazione è impegnata nell'apportare un contributo concreto alla crescita e alla qualità del settore, coinvolgendo attivamente i suoi membri e collaborando con altre realtà nazionali ed internazionali. Invitiamo tutti gli interessati a unirsi a noi nel convegno del 15 dicembre, dove affronteremo tematiche cruciali e promuoveremo la condivisione di conoscenze e esperienze.

Siamo certi che questa iniziativa contribuirà in modo tangibile alla crescita del settore immobiliare, e Asacon si propone di rimanere un punto di riferimento costante per il progresso e la collaborazione nel nostro contesto specifico e oltre i confini nazionali.

Convegno San Marino 15 dicembre 2023

Le catastrofi naturali



di Francesco Notaro,
Direttore Regionale
Vigili del Fuoco Emilia
Romagna

Negli ultimi anni, anche a causa dei mutamenti climatici, sono aumentati i rischi connessi a fenomeni calamitosi quali esondazioni, dissesti idrogeologici, trombe d'aria che hanno comportato effetti disastrosi causando sovente la perdita di vite umane e danni enormi alle strutture e alla viabilità, compromettendo in alcuni casi anche la possibilità di far ripartire il tessuto economico di intere aree.

In questo contesto, particolare attenzione deve essere posta nei confronti delle azioni che possono e devono essere messe in campo per la tutela della incolumità delle persone.

Negli ambiti civili possiamo individuare almeno tre linee d'azione:

- a cura dei sindaci: con la redazione di piani di emergenza comunali che tengano conto delle criticità del proprio territorio, individuando le misure mitigative del danno, prevedendo anche modalità di informazione alla popolazione sui rischi e i comportamenti da adottare in emergenza;
- a cura degli amministratori di condominio: con l'elaborazione di specifiche istruzioni per l'esodo degli occupanti, anche in relazione alla presenza di persone con limitate capacità motorie, fattispecie che in Italia è stata resa obbligatoria con il DM 25 gennaio 2019 recante le modifiche ed integrazioni all'allegato del decreto 16 maggio 1987, n. 246 concernente norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione;
- a cura degli amministratori di condominio: con l'individuazione, nell'ambito dei previsti piani di emergenza condominiali, delle misure previste a tutela delle persone fragili o con disabilità o che necessitano di particolare attenzione per la loro salute.

Tutte le azioni descritte devono essere seguite da opportuni momenti di informazione ai cittadini al fine di renderli edotti e pronti.

Si ritiene infine utile rappresentare che il citato decreto del 25 gennaio 2019, in funzione delle altezze degli edifici, ha individuato quattro 4 livelli di prestazione a cui corrispondono specifiche e puntuali azioni che devono essere garantite dal responsabile dell'attività.

A titolo di esempio si riporta quanto previsto per il livello di prestazione uno, riferito ad edifici di altezza antincendi compresa tra 24 m e 54 m:

9-bis.3.2 - L.P.1 (24 m < h ≤ 54 m)

	Compiti e funzioni
Responsabile dell'attività	Organizza la GSA attraverso: • predisposizione e verifica periodica della pianificazione d'emergenza; (come sotto dettagliata) • informazione agli occupanti su procedure di emergenza da adottare in caso d'incendio e sulle misure antincendio preventive che essi devono osservare; • mantenimento in efficienza dei sistemi, dispositivi, attrezzature e delle altre misure antincendio adottate, effettuando verifiche di controllo ed interventi di manutenzione, riportando gli esiti in un registro dei controlli; • esposizione di foglio informativo e cartellonistica riportante divieti e precauzioni da osservare, numeri telefonici per l'attivazione dei servizi di emergenza, nonché riportante istruzioni per garantire l'esodo in caso d'incendio; tali istruzioni saranno redatte in lingua italiana ed eventualmente, su esplicita richiesta dell'assemblea dei Condomini o qualora l'Amministratore lo ritenga opportuno, potranno essere redatte anche in altre lingue fermo restando l'utilizzo di cartellonistica di sicurezza conforme alla normativa vigente; • verifica, per le aree comuni, dell'osservanza dei divieti, delle limitazioni e delle condizioni normali di esercizio; • adozione delle misure antincendio preventive. (come sotto dettagliato)
Occupanti	In condizioni ordinarie, osservano le disposizioni della GSA, in particolare: • osservano le misure antincendio preventive, predisposte dal Responsabile dell'attività; • non alterano la fruibilità delle vie d'esodo e l'efficacia delle misure di protezione attiva e passiva; In condizioni d'emergenza, attuano quanto previsto nella pianificazione di emergenza, in particolare: • attuano le procedure di allarme e comunicazioni; • attuano l'evacuazione secondo le procedure della pianificazione di emergenza;
Misure antincendio preventive (Nota 1)	Le misure antincendio previste consistono in: • corretto deposito ed impiego dei materiali combustibili, delle sostanze infiammabili liquide e gassose; • mantenimento della disponibilità di vie d'esodo sgombre e sicuramente fruibili; • corretta chiusura delle porte tagliafuoco nei varchi tra compartimenti; • riduzione delle sorgenti di innesco (es. limitazioni nell'uso di fiamme libere senza le opportune precauzioni, divieto di fumo in aree ove sia vietato, divieto di impiego di apparecchiature elettriche malfunzionanti o impropriamente impiegate, ...); • gestione dei lavori di manutenzione, e valutazione delle sorgenti di rischio aggiuntive, in particolare: operazioni pericolose (es. lavori a caldo, ...), temporanea disattivazione impianti di sicurezza, temporanea sospensione della continuità di compartimentazione, impiego delle sostanze o miscele pericolose (es. solventi, colle, infiammabili); • valutazione dei rischi di incendio in caso di modifiche alle strutture, alle finiture, al rivestimento delle facciate, all'isolamento termico e acustico e agli impianti;
Pianificazione dell'emergenza (Nota 2)	La pianificazione dell'emergenza può essere limitata all'informazione agli occupanti sui comportamenti da tenere. Tali informazioni potranno essere trasmesse anche semplicemente con avvisi in bacheca, ove presente, o secondo le modalità ritenute più opportune. Essa deve riguardare: • istruzioni per la chiamata di soccorso e le informazioni da fornire per consentire un efficace soccorso; • informazioni da fornire alle squadre di soccorso intervenute sul posto • azioni da effettuarsi per la messa in sicurezza di apparecchiature ed impianti;

Nuova normativa di prevenzione incendi a San Marino



di **Pietro Falcioni**,
Dirigente della Protezione
Civile di San Marino

Con il Decreto Delegato 158/2023 è avvenuta la ratifica del decreto attuativo (D.D. 117/2023) che delinea nuove procedure per le attività soggette, entra in vigore la Legge n. 75/2023 “Legge sulla Prevenzione incendi”. Un aggiornamento normativo importante per la piccola Repubblica, che si allinea così agli standard europei in tema di prevenzione incendi.

Aggiornare la norma? Un obbligo di legge.

Può sembrare uno strano gioco di parole ma è così in realtà.

La Legge 27 gennaio 2006 n. 21 “Organizzazione della Protezione Civile” agli articoli 3 e 4 demanda al Coordinamento di Protezione Civile (Organo istituzionale con 4 Segretari di Stato [Ministri] ed il Capo della Protezione Civile) la promozione, l'approvazione e l'attuazione di tutte le attività volte alla previsione e prevenzione delle ipotesi di rischio, **comprese le normative di sicurezza e antincendio** per la costruzione di nuovi edifici o la manutenzione o l'adeguamento di quelli esistenti e degli impianti tecnologici. Sempre nella stessa Legge, nelle norme finali e transitorie, all'art. 15, si dice che devono essere predisposte le normative di cui al punto 1 dell'articolo 3 della presente legge, ivi comprese quelle necessarie a regolare le misure e le cautele da adottare nella progettazione ed esecuzione delle opere di costruzione utili a **minimizzare i rischi di incendio e salvaguardare l'incolumità di persone e cose**.

L'art. 4 della stessa legge, inoltre, demanda alla figura del Capo del

Servizio di Protezione Civile, la responsabilità nell'applicazione e verifica delle norme in materia di sicurezza e antincendio.

L'art. 33 dell'Allegato A della Legge n. 188/2011, così come modificato dal Decreto Delegato n. 28/2014, al comma 2 lett. h) attribuisce tra le missioni del Servizio di Protezione Civile, quella di: Presidiare la normativa di settore, fornendo supporto tecnico, anche **ai fini del suo aggiornamento**, alle Segreterie di Stato Competenti, agli Organismi di Coordinamento, alle Commissioni istituite per Legge, a quelle istituite dal Congresso di Stato e ad altre UO dell'Amministrazione nonché provvedendo all'emanazione di circolari tecnico-informative.

Un rinnovamento necessario

Era necessario un rinnovamento, indubbiamente. Il Decreto n. 122 del 1985 ormai non reggeva più.

La Repubblica di San Marino aveva bisogno di una nuova norma di prevenzione incendi.

La premessa normativa, sopra riportata, risulta quindi necessaria per comprendere come il passaggio compiuto risulti essere stato necessario, il quadro normativo sammarinese in materia portava il peso di una legge di prevenzione incendi ormai obsoleta e non aderente alle necessità del Paese, il quale presenta un forte insediamento di realtà artigianali, produttive, commerciali ed attività a rischio incendio in genere.

Il Servizio di Protezione Civile, avendo al suo interno la sezione di prevenzione incendi, è da sempre deputato ad esprimersi su progetti di prevenzione incendi e, fino ad oggi, proprio sulla base di quel vecchio impianto normativo del 1985. Ma cosa diceva quel decreto?

Qualsiasi intervento edilizio che necessitava di titolo autorizzativo, ad eccezione di quelli che interessavano unità immobiliari destinate a civile abitazione, dovevano recepire parere di conformità evaso del Servizio Antincendio della Protezione Civile. Tutto, quasi tutto, passava attraverso il *setaccio* prescrittivo del Servizio che si esprimeva però per linee generali, avendo, nella stragrande maggioranza dei casi, per esprimersi, a disposizione elaborati grafici e relazioni organizzate per acquisire il titolo edilizio abilitativo e non quindi una documentazione *figlia* di una progettazione antincendio. Da aggiungere, inoltre, sempre nella stragrande maggioranza dei casi, che ignota era l'attività che vi fosse all'interno dei locali, sempre che attività vi fosse. Al sopralluogo da parte del Servizio poi, per l'evasione del Nullaosta utile ai fini del rilascio del Certificato di Agibilità, si scopriva cosa realmente vi fosse negli ambienti oggetto di verifica e si correva quindi ai ripari con ulteriori prescrizioni qualora ve ne fosse stato bisogno. Il *bug* normativo era tale che poteva essere rilasciato **nullaosta antincendio**, sopra richiamato, per ambienti a volte vuoti, non ancora interessati da lavorazioni o depositi al loro interno e successivamente si sarebbe potuta insediare un'attività a rischio incendio, ma il nullaosta era già stato evaso e *i buoi, ormai, erano scappati*.

Con questo non si vuole certamente affermare che il rischio incendio in territorio era preso con leggerezza, ma certamente non era strutturato ed era carente di normativa di riferimento per la progettazione con un timido riferimento alle norme italiane ma mai suggellato con un disposto normativo certo. Le aziende, le attività, le realtà sammarinesi a rischio incendio erano consapevoli di ciò, e da sole, per responsabilità e per senso civico, in moltissimi casi, avevano già provveduto autonomamente ad aumentare la propria sensibilità verso la sicurezza antincendio affiancando una progettazione dedicata a quella esclusivamente edilizia, quest'ultima presente per quell'anacronistico decreto del 1985 da cui tutto partì.

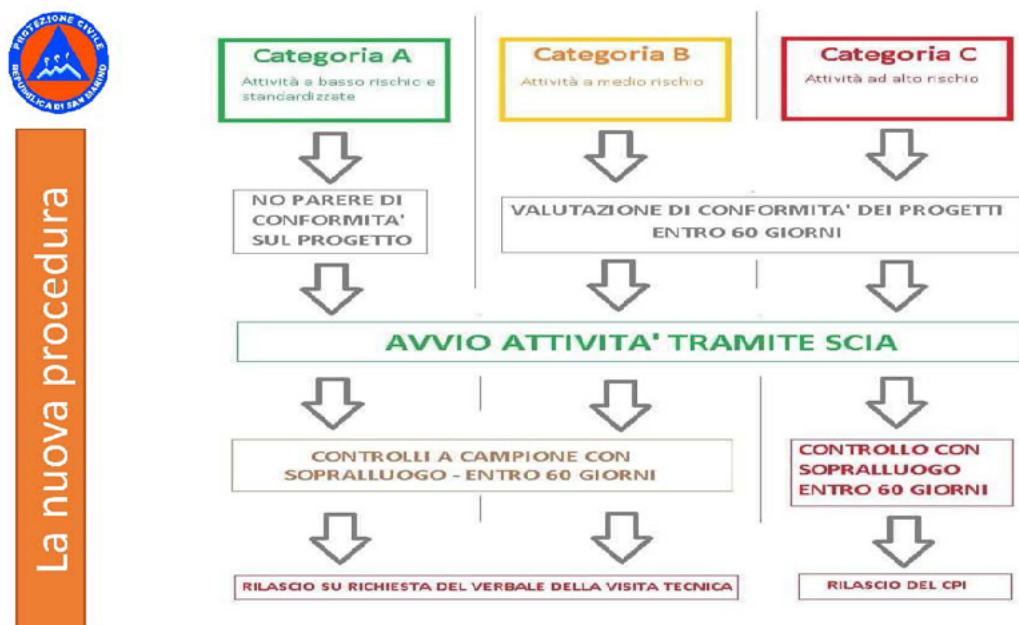
Ad onore del vero un tentativo di individuazione delle attività a rischio incendio in territorio

era stato fatto con il **Decreto Delegato n. 146/2010** il quale, adottando l'elenco delle attività soggette allora vigente in Italia, richiedeva alle stesse la presentazione di fascicolo (Fascicolo di Intervento per le attività a Maggior Rischio Incendio) nel quale doveva essere indicata l'analisi dell'attività, il layout, le sostanze pericolose presenti e i presidi antincendio in azienda. La mappatura delle attività in territorio a rischio era così stata effettuata e riconosciuta utile ai fini dell'intervento dei mezzi di soccorso ma, purtroppo, rimaneva pur sempre una mera rappresentazione dello stato di fatto senza alcuna progettazione antincendio a monte. Il problema, quindi, rimaneva.

La nuova legge

Con la **Legge 2 maggio 2023 n. 75** si mette finalmente al centro l'attività a rischio incendio, denominata, come nella vicina Italia **"attività soggetta alle visite e ai controlli di prevenzione incendi"**. Si definiscono infine, in maniera univoca, i criteri da utilizzare ai fini della progettazione antincendio facendo esplicito riferimento al quadro normativo italiano ed europeo senza pretesa alcuna e nessuna ambizione di voler reinventare una materia già conosciuta e approfondita da altre realtà omologhe e ben più collaudate.

Oltre al tecnico abilitato, si introduce la nuova figura del *professionista antincendio* quale tecnico abilitato specializzato anche in prevenzione incendi a seguito di frequentazione di un corso con rilascio di abilitazione a firmare dichiarazioni, perizie ed altri documenti richiesti dalle procedure di istruttoria delle pratiche antincendio.



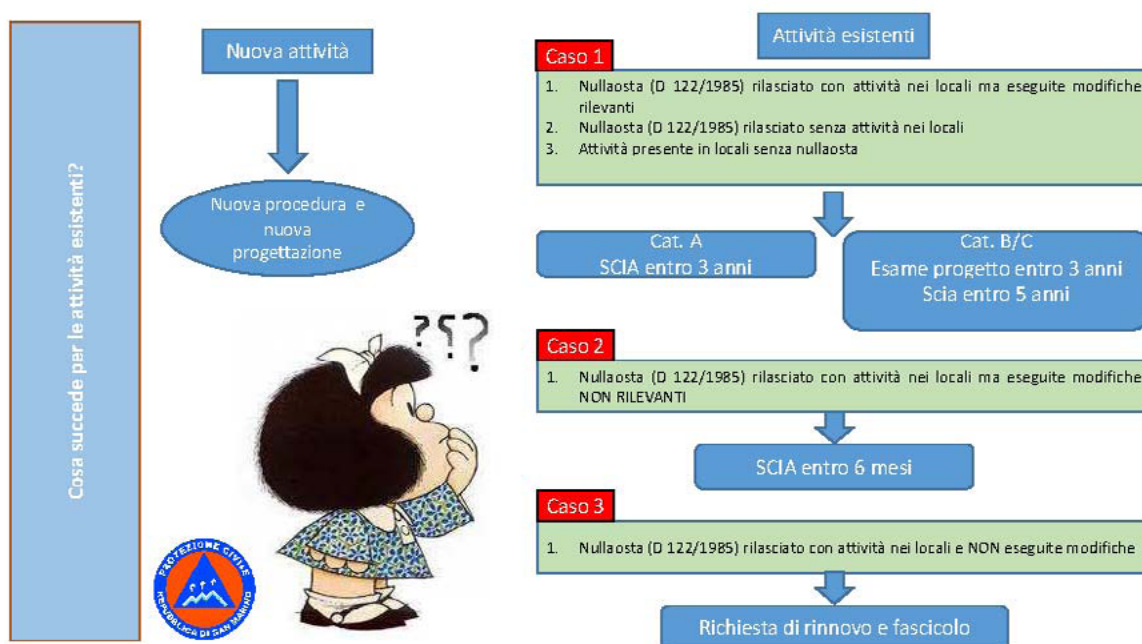
La ratifica del decreto attuativo (**Decreto Delegato n. 158/2023**) che definisce i criteri e le procedure per le attività soggette e che rende vigente la suindicata legge, segna inevitabilmente un nuovo inizio nel panorama sammarinese della prevenzione incendi.

Vengono riproposte le attività soggette elencate nel D.P.R. 151/2011 italiano e la medesima classificazione in tre categorie (A, B e C) in funzione del rischio con valutazione del progetto per le attività B e C (rischio medio ed elevato) e successiva **Segnalazione Certificata di Inizio Attività** (SCIA) prima dell'avvio dell'attività. Le attività di tipo A non avranno fase istruttoria da

parte del Servizio di Prevenzione Incendi ma potranno iniziare l'attività previa presentazione della sola SCIA.

Pur garantendo un tempo tecnico di raccordo per le attività esistenti che dovranno verificare se i loro standard di sicurezza antincendio possono essere rispondenti a quelli indicati dal nuovo impianto normativo, sono previste attività di sopralluogo e sanzionatorie per quelle attività che non dovessero allinearsi con i disposti della nuova normativa fino alla sospensione dell'attività stessa. Fondamentale continuerà ad essere il supporto del **Comitato Tecnico Misto**, istituito nel 2007 strumento che permane anche nel nuovo assetto normativo; esso è un tavolo tecnico, che esprime pareri tecnici non vincolanti, su attività che richiedono particolari approfondimenti e al quale partecipano, per la Repubblica italiana personale del Comando provinciale del Vigili del Fuoco territorialmente più prossimo allo Stato di San Marino, ossia Rimini, con il suo Comandante e Vigili del Fuoco, per la Repubblica di San Marino un delegato della Segreteria di Stato con delega alla Protezione Civile, un rappresentante della Protezione Civile ed uno del Servizio Antincendio.

Per le attività esistenti è previsto un **tempo tecnico di raccordo** con la nuova normativa che tiene conto anche delle diverse possibilità che si dovessero presentare a causa delle procedure attuate con il vecchio Decreto n. 122/1985. Potranno infatti esistere attività dotate di nullaosta antincendio evaso ai sensi della vecchia norma e attività senza nullaosta. Attività che hanno fatto delle modifiche sostanziali e quindi dovranno riavviare la progettazione antincendio ed altre ancora che non hanno effettuato modifiche ma hanno un nullaosta riferito ai locali senza alcuna attività all'interno, o altri casi ancora esplicitati nel decreto delegato.



Le attività di tipo A avranno a disposizione 3 anni di tempo per la presentazione della SCIA. Le attività di tipo B e C avranno tre anni di tempo per la presentazione di istanza di Valutazione del Progetto, successivamente all'acquisizione del Parere di Conformità rilasciato dal Servizio di Prevenzione Incendi, potranno poi presentare SCIA entro i successivi due anni a completamento del percorso di adeguamento.

Le istanze di parere di prevenzione incendi già evase e quelle di rilascio di nullaosta presentate ai sensi del vecchio Decreto n. 122/1985, quindi prima della pubblicazione del Decreto Delegato n. 117/2023, seguiranno il loro iter secondo il vecchio impianto normativo ad eccezione di quelle pratiche che non contemplano attività soggette per le quali seguirà l'archiviazione. Le istanze di parere di prevenzione incendi non ancora evase presentate ai sensi del vecchio Decreto n. 122/1985, quindi prima della pubblicazione del Decreto Delegato n. 158/2023, saranno archiviate se non contemplano attività soggette, in caso contrario, dovranno seguire i disposti del nuovo impianto normativo.

Anche il nuovo impianto normativo, qualora risultino necessarie pratiche edilizie, si intreccerà inevitabilmente con le procedure urbanistiche mediante asseverazione iniziale del progettista che dovrà indicare se il progetto presentato coinvolga o meno attività soggette ai controlli e visite di prevenzione incendi. In caso positivo, ai fini del rilascio del Certificato di agibilità, dovrà essere presentata poi idonea documentazione a dimostrazione del percorso avvenuto nella prevenzione incendi.

Senza voler sicuramente vessare le attività che ora si vedono obbligate ad allinearsi con i nuovi disposti normativi è bene però precisare che la nuova legge prevede **vigilanza e relative sanzioni per chi non dovesse ottemperare alle richieste di legge**. Il Servizio Prevenzione Incendi, congiuntamente alla Sezione antincendio del Corpo di Polizia Civile possono svolgere visite tecniche e sopralluoghi presso le attività al fine di verificare il corretto adempimento delle linee progettuali definite in sede di presentazione progetti di prevenzione incendi.

Un territorio più sicuro

Senza addentrarsi nei meandri procedurali delle pratiche antincendio si può certamente concludere che l'ingresso perentorio della nuova norma di prevenzione incendi è certamente un passaggio sofferto per le attività in territorio soggette ai controlli e visite di prevenzione incendi che, per motivi diversi, sono rimaste indietro in termini di sicurezza antincendio ma segna sicuramente un cambio di passo per la Repubblica di San Marino. Non da ultimo anche le attività di natura pubblica, basti solo pensare a Cinema, Teatri, Musei ed altre strutture dello Stato soggette, le quali, qualora necessario, dovranno essere adeguate alla nuova norma garantendo così un più alto profilo della prevenzione in territorio.

Le difficoltà che sicuramente si dovranno affrontare nel periodo iniziale inevitabile di assestamento e di adeguamento alla nuova normativa saranno certamente ricompensate dalla percezione di maggior sicurezza sempre più crescente che ciascun cittadino sammarinese avrà, titolare o non di impresa o di attività soggetta, che dir si voglia.

Non è lo stato a dover assicurare l'immobile dei privati

Un milione di condomini in bilico: Quali sono i maggiori rischi che corrono

di Nicola Ricci,
Osservatorio Nazionale
Condomini

Sempre più italiani dimostrano di non essere a conoscenza dei rischi associati alle catastrofi naturali e neanche sul sistema dei risarcimenti.

Eppure è sempre più frequente e preoccupante il succedersi di eventi come terremoti ed alluvioni. L'urgenza è mettere al riparo gli stabili partendo da un processo di sensibilizzazione di chi lavora con essi, ovvero gli amministratori di condominio.

La protezione legale di stabili e condomini è una valida garanzia aggiuntiva da abbinare alla responsabilità civile del fabbricato.

Il ruolo dell'amministratore è dunque quello di prendere consapevolezza di ciò e portarlo nelle assemblee condominiali.

L'Osservatorio Nazionale Condomini è da anni attivo sulla questione, dalla proposta di legge ROSTAN che del 2019 prevedeva l'istituzione di un programma nazionale per l'assicurazione obbligatoria degli edifici privati contro i danni derivanti da calamità naturali.

Soltanto il 45% degli stabili italiani è assicurato contro incendi e poco più del 2% contro fenomeni sismici; a fronte di un rischio così reale e ricorrente l'Italia non può permettersi un numero così limitato di assicurazioni catastrofali.

Dati allarmanti considerano gli eventi catastrofali che negli ultimi anni stanno diventando un fatto normale e costante nella frequenza di accadimento.

Le persone coinvolte sono sempre di più e per loro i danni spesso irreversibili per dissesto idrogeologico del territorio, terremoti ed eruzioni vulcaniche.

Malgrado gli altissimi costi sociali, è emerso che esistono interi territori desertificati e i nostri connazionali costretti in ricoveri di emergenza.

Lo Stato, da solo, non è in grado, economicamente e logisticamente, di farsi carico di una gestione totale di un tale rischio.

Inoltre le spese sostenute dallo Stato in caso di calamità naturali ricadono sui cittadini tramite la fiscalità generale, con conseguenze inique.

A pagarne le spese ci sono anche chi non è proprietario di un'abitazione privata, il che rende l'attuale legge ingiusta sotto un profilo meramente sociale.

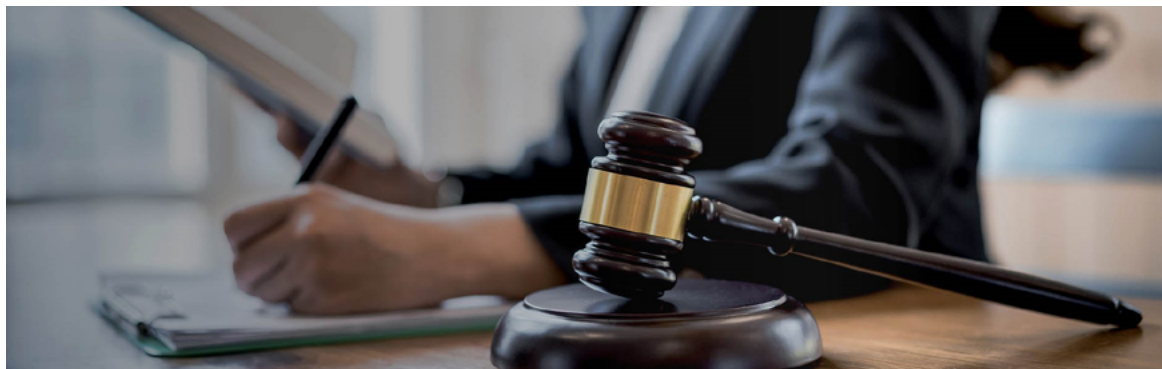
Poter liberare circa 2 miliardi attraverso l'uso dell'assicuratore privato potrebbe fare la differenza: infrastrutture che rinascono più velocemente, servizi al cittadino erogati con normalità, ma soprattutto abitazioni e luoghi deputati al lavoro che possono essere ricostruiti restituendo ai cittadini abitabilità, territorio ed economia.

È evidente l'urgenza di assistere ad un cambio di rotta, una legge che riequilibri i diritti e l'equità sociale per tutti.

Manteniamo questa linea e nell'attesa che la proposta diventi legge, il passo da compiere è quello della sensibilizzazione degli amministratori guidandoli verso la conoscenza approfondita dei rischi e degli strumenti che hanno a disposizione per prevenirli.

La polizza di tutela legale del condominio

Un milione di condomini in bilico: Quali sono i maggiori rischi che corrono



di Ettore Ditta,
Avvocato

Riflessioni sull'utilizzo della polizza per la tutela legale nelle realtà condominiali. I presupposti per l'approvazione della delibera assembleare che incarica l'amministratore di stipulare la polizza.

Riflessioni sull'utilizzo della polizza per la tutela legale nelle realtà condominiali. I presupposti per l'approvazione della delibera assembleare che incarica l'amministratore di stipulare la polizza. La polizza di tutela legale viene stipulata per consentire all'assicurato di essere rimborsato di tutte le spese processuali (o almeno di una loro parte) dovute in relazione ad azioni giudiziarie, promosse da soggetti terzi nei confronti dell'assicurato o anche direttamente dallo stesso assicurato nei confronti di terzi; ed inoltre la polizza può coprire anche le spese legali collegate a procedimenti stragiudiziali, come, ad esempio, l'esperimento del tentativo di mediazione previsto dal D.Lgs. 28/2010 o una perizia.

Il procedimento giudiziario riguardo al quale opera la polizza può essere di tipo civile, penale o amministrativo.

Anche un condominio può stipulare validamente una polizza di tutela legale e, nella prassi, soprattutto nel periodo più recente questa pratica si sta diffondendo con una certa frequenza, dal momento che nelle realtà condominiali non mancano le occasioni per fare sorgere controversie giudiziarie o stragiudiziarie.

Si è posto quindi il problema della legittimità della stipula delle polizze legali da parte del condominio e, in caso affermativo, dei presupposti necessari per la loro stipulazione.

Le decisioni della Cassazione

La questione è già stata esaminata in due occasioni recenti dalla Corte di Cassazione che, in entrambi i casi, ha deciso che l'assemblea condominiale, esercitando i poteri di gestione previsti dall'art. 1135 cod. civ., può validamente autorizzare l'amministratore a stipulare una polizza assicurativa per la tutela legale e ha chiarito che una delibera di questo tipo non si può intendere come contraria all'art. 1132 cod. civ., che disciplina gli effetti del dissenso rispetto alla lite di cui i condomini possono avvalersi.

Conviene ricordare che l'art. 1132 contiene la disciplina sul dissenso dei condomini rispetto alle liti e prevede che:

- qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere ad una domanda giudiziale, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza;
- il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa;
- se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente.

L'ordinanza n. 23254/2021

Con la sua prima decisione (Cass., ord. 20 agosto 2021, n. 23254), la Cassazione ha affermato che, fra i poteri di gestione stabiliti dall'art. 1135 cod. civ., l'assemblea di condominio dispone anche del potere di autorizzare l'amministratore a stipulare una polizza assicurativa per la tutela legale volta a coprire le spese processuali per tutte le azioni concernenti le parti comuni dell'edificio, promosse da o nei confronti del condominio, allo scopo di evitare pregiudizi economici ai condomini.

La decisione ha pure osservato che riguardo a questo tipo di delibera, il sindacato dell'autorità giudiziaria non si può estendere alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea.

Infine, i giudici di legittimità hanno rilevato che la deliberazione assembleare di approvazione della polizza relativa alle spese legali non si può considerare in contrasto con quanto dispone l'art. 1132 cod. civ., a causa della quasi totale divergenza di contenuti e di funzione tra l'oggetto del contratto di assicurazione e il dissenso rispetto alle liti, perché l'art. 1132:

1. si limita a contemplare l'esonero del dissenziente dalla responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza, e dunque esclude l'onere di partecipare alla sola rifusione delle spese del giudizio in favore della controparte nel caso di esito della lite sfavorevole per il condominio, lasciandone però immutato, nel caso opposto di esito della lite favorevole per il condominio, l'onere di partecipare alle spese affrontate dal condominio per la propria difesa nel caso in cui risultino irripetibili dalla controparte (Cass., sent. 5 dicembre 2001, n. 15360);
2. produce i suoi effetti per le sole controversie che eccedono dalle attribuzioni demandate all'amministratore dagli artt. 1130 e 1131 cod. civ., in quanto presuppone come condizione essenziale una specifica delibera di autorizzazione o ratifica dell'assemblea alla costituzione in giudizio dell'amministratore da cui estraniarsi (Cass., sent. 10 giugno

- 1997, n. 5163, sent. 2 marzo 1998, n. 2259 e sent. 20 marzo 2017, n. 7095);
3. postula una manifestazione rituale di dissenso del singolo condomino rispetto alla specifica lite deliberata dall'assemblea, dissenso che non viene impedito dalla stipula di una polizza per la tutela legale del condominio e non può neppure impedire la stipula di un simile contratto;
 4. comunque lascia il condomino dissenziente esposto nello stesso modo degli altri condomini verso i terzi, per quanto riguarda le conseguenze negative della responsabilità del condominio e gli fornisce soltanto un meccanismo di rivalsa (Cass., sent. 19 luglio 2012, n. 12459).

Infine, l'ordinanza della Corte ha evidenziato la differenza esistente tra le spese che derivano dalla conclusione della polizza assicurativa, che, come tutte quelle che derivano dalle obbligazioni contratte dal condominio nell'interesse comune, nei rapporti interni fra i singoli condomini devono essere ripartite ai sensi dell'art 1123 cod. civ., e le spese di lite dovute in caso di soccombenza, che sono previste dall'art. 1132 cod. civ.

L'ordinanza n. 11349/2022

La seconda decisione della Suprema Corte relativa alla polizza di tutela legale (**Cass., ord. 7 aprile 2022, n. 11349**) conferma quella precedente appena riassunta, che viene espressamente richiamata nella sua motivazione.

La Corte ha infatti ribadito che l'assemblea condominiale, in applicazione dell'art. 1135 cod. civ., ha anche il potere di approvare la spesa per la stipula di una polizza assicurativa per la tutela delle spese legali che interessano il condominio ed evitare così pregiudizi economici ai condomini; e che l'autorità giudiziaria, nella sua decisione, non può arrivare a valutare anche il merito e a controllare la discrezionalità, che sono entrambe attività riservate alla sola assemblea condominiale. Inoltre, l'ord. n. 23254/2021 è stata confermata anche per quanto riguarda la parte finale relativa al rapporto col dissenso rispetto alla lite previsto dall'art. 1132 cod. civ.

Osservazioni critiche

Le due decisioni ricordate sulla polizza di tutela legale si pongono in linea con la giurisprudenza emessa a proposito del contratto di assicurazione in generale.

In una delle pronunzie più recenti (**Trib. Treviso, sent. 25 gennaio 2017, n. 170**) è stato ricordato che l'amministratore svolge un servizio d'interesse collettivo che consiste non soltanto nella conservazione e gestione dei beni e servizi comuni, ma anche in adempimenti burocratici, come la tenuta dei registri di anagrafe condominiale, di contabilità, dei verbali dell'assemblea e in adempimenti fiscali come la presentazione della denuncia dei redditi; ed è stato precisato che invece la stipula della polizza assicurativa costituisce un atto che eccede le attribuzioni ordinarie dell'amministratore previste dall'art. 1130 cod. civ., perché non ha una funzione solo conservativa delle parti comuni, ma è destinata ad evitare pregiudizi economici ai proprietari dei fabbricati; e quindi può essere stipulata soltanto con la preventiva autorizzazione dell'assemblea, deliberata con la maggioranza qualificata stabilita dall'art. 1136, commi 2 e 4, cod. civ.

Nella giurisprudenza di legittimità era già stato deciso, secondo la medesima impostazione poi seguita dal Tribunale di Treviso, che l'amministratore del Condominio non è legittimato a concludere il contratto di assicurazione del fabbricato in mancanza di apposita autorizza-

zione deliberata dall'assemblea, perché l'art. 1130, comma 4, cod. civ., obbligando l'amministratore ad eseguire gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, si riferisce ai soli atti materiali (come le riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (come le azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile e, fra questi atti, non rientra il contratto di assicurazione, dato che quest'ultimo non persegue gli scopi conservativi a cui si riferisce l'art. 1130 cod. civ., ma ha il differente fine di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato (**Cass., sent. 3 aprile 2007, n. 8233**).

Per quanto riguarda la maggioranza richiesta per l'approvazione della relativa delibera è stato deciso che la conclusione di un contratto di assicurazione di un fabbricato da parte dell'amministratore non richiede il consenso di tutti i condomini e può essere invece deliberato dall'assemblea, anche se ha una durata ultranovennale, con la maggioranza qualificata prevista dall'art. 1136, commi 2 e 4, cod. civ., in quanto, pur eccedendo l'ordinaria amministrazione, non rientra nell'ambito delle innovazioni, per le quali soltanto l'art. 1136, comma 5, cod. civ. prevede una maggioranza ancora più elevata (**Cass., sent. 6 luglio 2010, 15872**). In questo quadro si presenta però un aspetto che è doveroso considerare.

La valida approvazione da parte della maggioranza – come si è visto – comporta l'obbligo per tutti i condomini di versare la relativa quota di spesa. Ma bisogna tenere presente una particolarità della polizza di tutela legale stipulata dal condominio. Talvolta la controparte dell'azione giudiziaria che coinvolge il condominio è costituita proprio da uno o più condomini dello stesso edificio. In tal caso si rivela paradossale il fatto che la polizza di tutela legale di cui si avvantaggia il condominio produce i suoi effetti proprio contro gli stessi condomini che, seppure "pro quota" ne hanno pagato il costo.

Infatti, con riferimento alle spese legali, trova applicazione il principio fondamentale secondo cui un condomino non può essere mai tenuto a concorrere a qualsiasi spesa che sia stata sostenuta dal condominio contro di lui (**Cass., sent. 30 giugno 1954, n. 2259**).

Si tratta di un aspetto che non è stato ancora esaminato con riferimento diretto alla polizza di tutela legale, ma la funzione svolta da quest'ultima è affine a quella prodotta dalle spese sostenute dal condominio in relazione ad un contenzioso, giudiziale o stragiudiziale.

In proposito è stato chiarito da tempo (**Cass., sent. 25 marzo 1970, n. 801**) che il "condominio non può pretendere che alle spese non ripetibili sopportate in una lite giudiziaria da esso sostenuta e vinta contro un condomino, partecipi "pro quota" anche il condomino soccombente. Invero nell'ipotesi non è applicabile, neppure in via analogica, l'art. 1132 cod. civ., che disciplina l'ipotesi di lite tra un condomino e un terzo estraneo e neppure l'art. 1101 cod. civ., richiamato dall'art. 1139 cod. civ. Nell'ipotesi di controversie tra condomini, infatti l'unità condominiale viene a scindersi di fronte al particolare oggetto della lite per dar vita a due gruppi di partecipanti al condominio in contrasto tra loro". Questo principio è stato ribadito in maniera costante nel tempo (fra le ultime: **Cass., sent. 18 giugno 2014, n. 13885**) e in particolare nella decisione **Cass., ord. 23 gennaio 2018, n. 1629**, è stato ancor meglio precisato che: "questo orientamento spiega come nell'ipotesi di controversia tra condominio e uno o più condomini, la compagine condominiale viene a scindersi di fronte al particolare oggetto della lite, per dare vita a due gruppi di partecipanti al condominio in contrasto tra loro, a nulla significando che nel giudizio il gruppo dei condomini, costituenti la maggioranza, sia stato rappresentato dall'amministratore", pervenendo così alla conclusione che, sulla base della distinzione fra delibere nulle e delibere annullabili come viene applicata dalla giurisprudenza attuale (da ultima: **Cass., Sez. Unite, sent. 14**

aprile 2021, n. 9839), è nulla per impossibilità dell'oggetto la deliberazione dell'assemblea che, con riferimento ad un giudizio che veda contrapposti il condominio ed un singolo condomino, ponga anche a carico di quest'ultimo, "pro quota", l'obbligo di contribuire alle spese sostenute dal condominio stesso per il compenso del difensore o del consulente tecnico di parte nominati nel processo, perché si tratta di spese per prestazioni rese a tutela di un interesse che comunque è opposto alle specifiche ragioni personali del singolo condomino. Se viene così decisamente escluso l'obbligo, riguardo al condomino che costituisce la controparte del condominio in una controversia, di partecipare alle relative spese (tranne, naturalmente, che in caso di espressa condanna da parte del giudice a pagarle nella misura liquidata) – dato che la compagine condominiale, di fronte allo specifico oggetto della lite, si divide in due gruppi distinti di partecipanti di cui soltanto uno è rappresentato dall'amministratore – nello stesso modo pare allora necessario anche escludere, dall'obbligo di partecipare al riparto del costo della polizza di tutela legale, i condomini che rivestono il ruolo di controparti del condominio in una controversia. Altrimenti si verrebbe ad incorrere nella situazione, che invece viene sempre esclusa in modo tassativo, in cui un condomino viene chiamato, da una decisione approvata dalla sola maggioranza, a partecipare ad una spesa effettuata nell'interesse comune dalla quale non solo non trae alcun vantaggio, ma riceve addirittura un incontestabile pregiudizio.

Asacon diventa socio FIABCI italia

Asacon – Associazione Sammarinese Amministratori di Condominio diventa socio Fiabci Italia: un passo importante per il settore immobiliare sammarinese.



Nella foto il Presidente Asacon Andrea Gregnanin Vincenti con il Presidente FIABCI ITALIA Arch. Luca Bigliardi e il Vice Presidente FIABCI ITALIA Ing. Daniela Dafarra.

FIABCI Italia

Asacon è recentemente diventata socio di Fiabci Italia, lo annuncia il presidente FIABCI ITALIA Arch. Luca Bigliardi che ha fortemente voluto in accordo con il Presidente ASACON Andrea Gregnanin Vincenti la partecipazione dell'associazione Sammarinese all'interno del capitolo italiano della Federazione FIABCI. Questa adesione rappresenta un passo importante per il settore immobiliare Sammarinese, in quanto consente a Asacon di accedere a una



FIABCI
INTERNATIONAL REAL ESTATE FEDERATION

vasta rete di professionisti del settore Real Estate a livello internazionale.

Fiabci (Fédération Internationale des Administrateurs de Biens Conseils et Agents Immobiliers) è un'organizzazione internazionale che riunisce professionisti del settore immobiliare provenienti da tutto il mondo. Fondata nel 1951, Fiabci promuove la cooperazione e lo scambio di conoscenze tra i suoi membri, al fine di favorire lo sviluppo sostenibile del settore immobiliare a livello globale.

In primo luogo, Asacon potrà beneficiare delle opportunità di networking e di formazione offerte da Fiabci, consentendo all'associazione di ampliare la propria rete di contatti e di accedere a nuove conoscenze e best practice nel settore immobiliare.

Inoltre, l'adesione a Fiabci Italia permette ad Asacon di partecipare a importanti eventi e conferenze internazionali organizzati dalla Federazione Mondiali, quali ad esempio il prossimo Global Leadership Summit a Riyadh di dicembre. Questo rappresenta un'opportunità unica per l'associazione sammarinese di promuovere la propria attività e di mettersi in contatto con potenziali clienti e partner commerciali provenienti da tutto il mondo.

Anche il settore immobiliare sammarinese nel suo complesso trarrà vantaggio da questa collaborazione. Infatti, l'adesione di Asacon a Fiabci Italia contribuirà a promuovere l'immagine e la reputazione del settore immobiliare sammarinese a livello internazionale, favorendo l'attrazione di investimenti esteri e la crescita economica del paese.

CEPI Una voce immobiliare unificata che rappresenta 24 paesi

CEPI, l'Associazione Europea delle Professioni Immobiliari, è stata fondata a Bruxelles nel 1990 come organizzazione internazionale senza scopo di lucro. I suoi membri sono associazioni nazionali con sede in Europa che rappresentano agenti immobiliari e amministratori condominiali. La missione dell'Associazione è quella di sostenere le transazioni immobiliari europee e transfrontaliere sviluppando il lavoro e le attività dei professionisti del settore immobiliare tenendo conto degli interessi dei consumatori.



CEPI

CEPI mira a innalzare gli standard delle professioni immobiliari, promuovendo che l'intermediazione immobiliare e la gestione delle proprietà siano condotte da professionisti qualificati con elevati standard etici. Poiché l'Unione Europea e le sue norme e regolamenti continuano ad avere un ulteriore impatto sul mercato immobiliare e sulle attività dei professionisti del settore, CEPI si propone anche di utilizzare la sua forza combinata per portare il punto di vista dei professionisti del settore immobiliare all'attenzione dei responsabili politici dell'UE e per affrontare e trovare soluzioni per le loro preoccupazioni pratiche nell'affrontare l'attuazione della politica e della legislazione dell'UE. Pertanto, il suo lavoro è incentrato sulla politica europea, sull'attività di lobbying e sulla presenza attiva a Bruxelles.

Il CEPI ha anche un numero limitato di partnership con altre associazioni europee e internazionali per scambiare informazioni, punti di vista, esperienze e competenze. In alcuni casi, queste partnership possono portare a progetti comuni.

Inoltre, CEPI riunisce volti che rappresentano professionisti al ser-



vizio di gruppi target prioritari. Ciò consente di coinvolgere i diversi attori della rete e rappresenta il valore aggiunto che i partecipanti trovano in CEPI per il loro lavoro quotidiano. Questa stretta collaborazione è sempre più importante per rispondere alle sfide e alle opportunità introdotte dalla globalizzazione, dalle nuove tecnologie e dalle mutevoli esigenze dei professionisti del settore immobiliare. È in questo contesto di profondi cambiamenti che CEPI è chiamata a offrire ai professionisti del settore immobiliare un futuro fiducioso, lavorando per una visione più approfondita e informata del mercato immobiliare europeo in tutti i suoi diversi aspetti.

Definizione e requisiti del condominio nel progetto di legge di San Marino



di **Pietro Marzotti**,
Avvocato del Foro
di Siena

Premessa

La Repubblica di San Marino ha da tempo avviato un iter legislativo volto alla predisposizione di una disciplina organica della materia condominiale. Il progetto era già stato presentato nel 2016 e nel 2019 ed in entrambe le occasioni si era arrestato a causa della decadenza delle legislature. L'esigenza di una normativa esaustiva inerente al fenomeno condominiale – come segnala la relazione unica al progetto di legge “il condominio negli edifici” - è avvertita da molti anni, in ragione delle *“nuove esigenze normative derivanti dalla tipicità della società moderna, che manifesta sempre più spesso problematiche, anche di convivenza, inasprite dalla crisi economica in essere da tempo, e che si possono risolvere esclusivamente con una certezza normativa”*. Del progetto si è tornati a parlare nel Marzo 2023, nell'ambito del Convegno dal titolo “Il condominio: verso il futuro” organizzato dall'ASACON, nella prospettiva di una nuova presentazione del disegno di legge.

Il progetto legislativo consta di quattro capitoli, di cui il primo contenente disposizioni generali, il secondo la regolamentazione delle parti comuni e i criteri per la ripartizione delle spese, il terzo i poteri e le attribuzioni degli organi amministrativi del condominio, il quarto disposizioni varie (relative al regolamento, alla riscossione dei contributi, ai criteri che l'amministratore deve seguire per la redazione del bilancio, all'obbligo di consegnare la documentazione incombente sull'amministratore medesimo, al rimborso delle spese anticipate dall'amministratore, agli oneri di regolarizzazione fiscale,

all'occupazione di spazi condominiali, alla raccolta dei rifiuti porta a porta, all'attuazione della normativa).

La dottrina ha evidenziato come il progetto sammarinese - che per taluni aspetti ricalca le disposizioni contemplate dal codice civile italiano e dalle relative disposizioni di attuazione e per altri se ne discosta attraverso profili innovativi di interesse - si distingue tuttavia, *"per l'assoluto rigore di alcune norme poste a salvaguardia degli interessi degli amministratori"*.¹

Il presente contributo si propone, in particolare, di analizzare l'articolo 2 del progetto di legge, rubricato *"Definizione e requisiti del condominio"*.

L'articolo 2: "Definizione e requisiti del condominio"

Si riporta per intero il testo dell'articolo 2 della bozza del progetto di legge relativo al Condominio degli edifici della Repubblica di San Marino:

"1. Il Condominio è una particolare forma di comunione su di un bene immobile diviso in almeno due unità immobiliari appartenenti a soggetti diversi definiti condomini, nella quale coesistono necessariamente parti di proprietà esclusiva e parti di proprietà comune come definite al successivo articolo 4. Pertanto alla proprietà esclusiva di una o più unità immobiliari si affianca sempre la proprietà comune di altre parti immobiliari.

2. È istituito presso l'Ufficio del Catasto il Registro Pubblico dei Condomini. Ogni Condominio con un numero di condomini uguale o superiore a sei, deve richiedere l'iscrizione al Registro dei Condomini. L'iscrizione è richiesta dall'Amministratore e alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

- a. indirizzo e dati catastali del Condominio;
- b. regolamento del Condominio;
- c. verbale dell'assemblea di nomina dell'Amministratore e sua accettazione;
- d. dichiarazione di autocertificazione del possesso dei requisiti richiesti in capo all'amministratore.

3. Contestualmente all'iscrizione nel Registro, al Condominio verrà rilasciato dall'Ufficio del Catasto il Codice Operatore Economico.

4. L'iscrizione al Registro dei Condomini consente l'identificazione del Condominio sia nei rapporti con i terzi sia nei rapporti con i condomini e consente all'amministratore, tra l'altro, di:

- aprire un conto corrente bancario intestato al Condominio, e sottoscrivere la relativa documentazione bancaria, così come previsto dall'articolo 21, comma 2, lettera f) da chi ne ha la rappresentanza;
- sottoscrivere contratti di utenza in nome del Condominio, così come previsto dall'articolo 21, comma 2, lettera g) da chi ne ha la rappresentanza;
- stipulare idonea polizza assicurativa sul fabbricato.

5. Ai fini della presente legge, è considerato condomino il proprietario di una unità immobiliare ubicata in un Condominio. Qualora l'unità immobiliare sia oggetto di contratto di locazione finanziaria, è da considerarsi condomino il locatore finanziario.

6. Nella presente legge, per "valore dell'edificio" si intende, ove non diversamente precisato, il valore millesimale.

¹ Così F. PIRONTI, *Il progetto di legge sul condominio a San Marino contiene innovazioni a cui guardare con interesse*, in Norme&TributiPlus, *IlSole24Ore*, 5 ottobre 2022.

Una “particolare forma di comunione”

La norma presenta alcuni profili di sicuro interesse.

Il primo di questi è sicuramente rappresentato dalla predisposizione di una **definizione** del condominio, che viene descritto quale “particolare forma di comunione” su di un bene immobile diviso in almeno due unità immobiliari appartenenti a soggetti diversi definiti condomini, nella quale coesistono necessariamente parti di proprietà esclusiva e parti di proprietà comune. L'idea di dare una definizione del condominio è sicuramente idea innovativa in chiave comparatistica, essendone il codice civile italiano, com'è noto, privo. Ora, definire il condominio come “particolare forma di comunione” è idea tutto sommato compatibile ma non esattamente sovrapponibile al concetto di condominio che emerge dal codice civile. Questa definizione, infatti, potrebbe ingenerare l'idea che il regime di comunione sulle parti comuni preesista al condominio ed assuma connotati particolari allorché i due fenomeni vengano a combinarsi. In realtà, come si è efficacemente notato in dottrina, il condominio è, prima di tutto, “qualificazione di un fatto”², nel senso che il peculiare regime di comunione sulle parti comuni è *conseguenza* della nascita del condominio e non peculiare declinazione di un fenomeno che ne prescinde. Si vuol dire, con ciò, che il regime di comunione che viene a realizzarsi su talune parti dell'edificio è dovuto al fatto che al momento del frazionamento, quando cioè l'originario unico proprietario dell'edificio aliena ad altro soggetto la prima unità immobiliare suscettibile di separata utilizzazione (oppure, nel caso in cui si abbia riguardo ad edificio costruito da più soggetti su suolo comune, quando vi sia l'assegnazione degli appartamenti in proprietà esclusiva), talune parti dell'edificio vengono “illuminate” da una funzionalità rivolta a più soggetti, in quanto necessarie a quei più soggetti per godere dell'unità abitativa di cui dispongono in via esclusiva. Più che “particolare” la comunione si rivela allora “necessaria” e intimamente connessa alla nascita del condominio, che si instaura non genericamente “su di un bene immobile” ma su quelle sole parti che per natura o per la destinazione impressa risultano destinate all'uso collettivo. È, anzi, questa destinazione, a costituire il presupposto stesso di operatività della norma: se questa destinazione è ravvisabile, infatti, l'unico elemento in grado di impedire che sul bene si espliciti la proprietà comune è il titolo contrario; se la destinazione all'uso comune manca, invece, viene meno il fondamento della presunzione di cui all'articolo 1117 c.c. e si verserà in una fattispecie estranea al campo applicativo di quella norma³, il cui *proprium* sta, infatti, in un rapporto *tra cose*⁴.

2 V. A. SCARPA e A. CELESTE, *Il condominio negli edifici*, cap. 1: Il “condominio negli edifici” come qualificazione di un fatto, Milano, Giuffrè, 2017.

3 V. ex plurimis Cass. 2 agosto 2010, n. 17993: «Il diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio ha il suo fondamento nel fatto che tali parti siano necessarie per l'esistenza dell'edificio stesso, ovvero che siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune, sicché la presunzione di comproprietà posta dall'art. 1117 c.c., che contiene un'elencazione non tassativa ma meramente esemplificativa dei beni da considerare oggetto di comunione, può essere superata se la cosa, per obbiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile, venendo meno, in questi casi, il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria, giacché la destinazione particolare del bene prevale sull'attribuzione legale, alla stessa stregua del titolo contrario».

4 Si è incisivamente parlato al riguardo di un rapporto di “cosalità”, facendosi ulteriormente notare che l'articolo 1117-bis c.c. introdotto dalla riforma della legge n.220/2012, laddove stabilisce che “le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117” pare presupporre una definizione di condominio che ravvisa il fenomeno in ogni

Da questo punto di vista, allora, la norma del progetto di legge sammarinese rischia forse di invertire il rapporto tra regola ed eccezione, nel senso che sembra voler far gravare una presunzione di condominialità su tutto ciò che si trova all'interno di un condominio, a prescindere dalla previa valutazione dell'oggettiva funzionalità comune di una specifica *res*, col rischio allora di costringere l'interprete a capire non cosa sia bene condominiale, ma cosa non lo sia, e questo, forse, a prescindere dalla destinazione di una determinata parte alla funzione comune. Ciò è tanto più vero se si considera che all'articolo 4 del medesimo progetto viene comunque riportata un'elencazione analitica delle parti da considerare comuni, sulla falsariga dell'elenco dettato dall'articolo 1117 c.c.⁵: al di là dell'imprecisione sistematica (si dice dapprima che il condominio è una speciale comunione "su di un bene immobile diviso in almeno due unità immobiliare" e poi si elencano le parti da considerare "proprietà comune") l'identificazione del concetto di condominio con quello di comunione e l'accostamento di un elenco rischia di creare quel risultato ermeneutico che la giurisprudenza italiana ha faticosamente cercato di superare, cioè credere che quelle parti specificamente menzionate siano senz'altro comuni, senza considerare che la presunzione (almeno quella del 1117 c.c.) in tanto vale in quanto quelle parti siano *obiettivamente* funzionali al godimento delle singole unità abitative; si potrebbe, addirittura, essere indotti a credere, vista la generalità della prima disposizione e la analiticità della seconda, che valga una presunzione di condominialità semplice per tutte le parti dell'edificio diverse dalle singole unità immobiliari e una presunzione di condominialità assoluta per quelle specificamente indicate.

È indubbiamente vero, ad ogni modo, che la comunione che si realizza in ambito condominiale sia, anche nel codice civile italiano, "particolare": se nella comunione ordinaria il godimento delle cose comuni funge da limite del diritto individuale, nel condominio, invece, essa si pone come situazione di tipo strumentale e tendenzialmente perpetua, in quanto volta a consentire il miglior godimento delle unità immobiliari in proprietà esclusiva. Siamo di fronte, a ben vedere, alla contrapposizione tra una comunione non necessaria e una comunione necessaria; in quest'ottica si spiega la diversa disciplina che accompagna lo scioglimento della comunione

caso in cui a più unità immobiliari o a più edifici appartengono una o più cose comuni; così A. SCARPA e A. CELESTE, *Il condominio negli edifici*, cit.

5 In base all'articolo 4:

1. Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico, salvo che risulti diversamente dal titolo:

- a) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate;
- b) le aree destinate a parcheggio, gli accessi pedonali e carrabili, nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune;
- c) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, le condotte orizzontali e verticali di scarico delle acque bianche e nere fino alle diramazioni delle singole proprietà, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva, telefonica e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e 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;
- d) le canne fumarie e di aspirazione di uso comune, compresi i relativi portelli di ispezione ed i comignoli.

ordinaria, reso in ogni caso possibile dall'articolo 1111 c.c. (a norma del quale ciascuno dei partecipanti può domandare lo scioglimento della comunione e il patto di rimanere in comunione non può eccedere i dieci anni), e lo scioglimento della comunione in ambito condominiale, laddove l'articolo 1119 c.c., all'opposto, vieta la divisione delle parti comuni dell'edificio a meno che, secondo un giudizio di tipo comparativo, non possa addivenirsi alla divisione senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e comunque con il consenso di tutti i condòmini. Costituisce differenza altrettanto netta tra le due comunioni quella segnata dalle quote, che si presumono uguali nella comunione ordinaria (art. 1101 c.c.) e che in un certo senso si presumono diseguali in ambito condominiale, laddove l'articolo 1118 c.c. stabilisce il criterio della proporzionalità quale criterio di individuazione del diritto di ciascun condomino sulle parti comuni.

L'obbligo di registrazione nel Registro Pubblico dei Condomini

Il secondo punto di sicuro rilievo è da individuarsi della istituzione del **Registro pubblico dei Condomini** presso il catasto. All'iscrizione sono tenuti, in base all'articolo 2, tutti i condomini con un numero di condòmini superiore o uguale a sei e per l'iscrizione è richiesta la presentazione di una serie di dati e documenti: l'indirizzo e i "dati catastali del Condominio", il regolamento del condominio, il verbale dell'assemblea di nomina dell'amministratore con la sua accettazione, l'autocertificazione del possesso dei requisiti richiesti in capo all'amministratore. All'iscrizione è subordinato il rilascio del Codice Operatore Economico e la possibilità di stipulare, per il tramite dell'amministratore, a titolo esemplificativo, il contratto di conto corrente bancario, i contratti di utenza e il contratto di assicurazione sul fabbricato.

A tale onere pubblicitario sembra essere stato assegnato valore costitutivo, quale elemento dal quale dipende la soggettività giuridica del condominio, ossia la sua capacità di essere titolare di situazioni giuridiche soggettive: lo dimostrerebbe l'aver subordinato a tale onere formale la possibilità di concludere una serie di contratti, per di più elencati a titolo esemplificativo ("tra l'altro"). Non si capisce, allora, come il condominio possa operare prima di tale iscrizione né è possibile affermare che esso possa operare solo da quel momento in poi, presupponendo il testo normativo che al momento dell'iscrizione sia già stato nominato un amministratore e che questi abbia già accettato l'incarico, che si sia già svolta un'assemblea e sia già stato approvato un regolamento. Ci si chiede, allora, se il condominio possa, in persona dell'amministratore, in assenza dell'iscrizione, deliberare l'effettuazione di lavori di manutenzione o di opere di innovazioni e a tal uopo stipulare un contratto di appalto o se possa l'amministratore agire per la riscossione dei crediti condominiali o ancora chi debba considerarsi legittimato passivo nelle controversie aventi ad oggetto l'impugnazione di deliberazioni della assemblea condominiale relative alla ripartizione delle spese per le cose e per i servizi comuni, considerato anche che l'iscrizione, per espressa previsione della norma che stiamo considerando "consente l'identificazione del Condominio sia nei rapporti con i terzi sia nei rapporti con i condòmini".

L'identificazione del condomino

Il quinto comma dell'articolo 2 stabilisce che è considerato condomino il proprietario di una unità immobiliare ubicata in un Condominio, ma che qualora l'unità immobiliare sia oggetto di contratto di locazione finanziaria, è da considerarsi condomino il locatore finanziario.

L'identificazione del condomino nel solo proprietario coincide con la ormai consolidata tesi seguita della giurisprudenza italiana. Dovrebbero allora valere le medesime considerazioni in

punto di non operatività, nell'ambito della materia condominiale, del principio dell'apparenza che, com'è noto, è posto a presidio dell'affidamento incolpevole dei terzi e tutela chi, in buona fede, abbia fatto confidato nella corrispondenza tra situazione apparente e situazione giuridica effettiva. Nel condominio il principio dell'apparenza, secondo il costante orientamento giurisprudenziale (a partire da Cass. Sez. Un. 8 aprile 2002, n.5035), non può trovare applicazione, per più ragioni: innanzitutto, il condominio non ricopre una posizione di terzietà, ma è piuttosto parte del rapporto obbligatorio che lo lega ai condòmini in relazione al pagamento degli oneri; in secondo luogo, il principio dell'apparenza opera nel senso di attribuire rilevanza a un rapporto giuridico –in realtà- inesistente, mentre nel caso del condominio verrebbe invocato al fine di togliere rilevanza ad un rapporto effettivamente esistente per poi sostituirlo con uno di identico contenuto ma tra soggetti diversi⁶; infine, osta all'operatività del principio di apparenza in ambito condominiale l'esistenza di un sistema pubblicitario⁷, sistema configurato per di più in maniera particolarmente forte dal disegno di legge in commento.

Viene specificato che se l'unità immobiliare è oggetto di contratto di locazione finanziaria, è da considerarsi condomino il locatore finanziario. Ciò almeno fino a quando l'utilizzatore non decida di esercitare l'opzione di acquisto del bene e divenga proprietario. Anche la giurisprudenza italiana ha del resto, specificato che in caso di locazione finanziaria condomino deve considerarsi il solo locatore e che, in particolare, l'utilizzatore non può ritenersi legittimato ex art. 1137 c.c. essendo titolare di un mero diritto di godimento⁸.

Non viene invece richiamata alcuna deroga analoga a quella di cui all'articolo 67 co.6 disp. att. c.c., per cui dovrà ritenersi che anche nelle delibere aventi ad oggetto l'ordinaria amministrazione o il semplice godimento delle cose o dei servizi comuni il diritto di voto spetterà al solo proprietario, senza che in senso contrario rilevi neanche il rifiuto del proprietario ad effettuare le riparazioni necessarie o si tratti di miglioramenti o di addizioni. Nel proprietario dovrà, altresì, individuarsi l'unico soggetto obbligato per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale (e l'unico soggetto al quale potrà rivolgersi l'amministratore di condominio), senza che possa ritenersi sussistente alcuna responsabilità solidale dell'usufruttuario.

6 Né l'apparentia iuris può valere a produrre l'effetto di fondare una pretesa di adempimento nei confronti di chi non sia debitore, ma solo quello di individuare il titolare di un diritto a fronte di una situazione di fatto non corrispondente alla situazione di diritto ed in presenza di un terzo in buona fede che sia incorso in un errore scusabile.

7 In tanto, infatti, si può dare rilievo all'apparenza, in quanto non vi siano altri mezzi di conoscenza utili all'accertamento della situazione giuridica effettivamente sussistente, essendo l'errore del terzo –errore attorno al quale ruota il principio- pur sempre un errore "scusabile" che deve derivare da circostanze esteriori che fondino una ragionevole convinzione sulla coincidenza tra situazione di fatto e situazione esteriore.

8 V. Cass. 25 ottobre 2018, n. 27162: «In tema di condominio, il generale potere ex art. 1137 c.c. di impugnare le deliberazioni condominiali in relazione alle spese necessarie per le parti comuni dell'edificio compete al proprietario della singola unità immobiliare, mentre non spetta all'utilizzatore di un'unità immobiliare in leasing, essendo lo stesso titolare non di un diritto reale, ma di un diritto personale derivante da un contratto ad effetti obbligatori che rimette il perfezionamento dell'effetto traslativo ad una futura manifestazione unilaterale di volontà del conduttore. Né, ai fini della legittimazione dell'utilizzatore in leasing alla partecipazione all'assemblea ed alla correlata impugnativa, può rilevare il principio dell'apparenza del diritto, dando valore dirimente al fatto che quegli si comportasse abitualmente come fosse un condomino, non trovando motivo di applicazione i principi di affidamento e di tutela dell'"apparentia iuris" nei rapporti fra condominio e singoli partecipanti ad esso».

Il “valore dell’edificio”

Quanto statuito nel sesto comma dell'articolo 2 deve probabilmente considerarsi frutto di una mera imprecisione terminologica. Si dice che per “valore dell’edificio” deve intendersi il valore millesimale “ove non diversamente precisato”. Vien facile osservare che l'espressione “valore dell’edificio” si trova solo in questa disposizione che ne dà la definizione, mentre in altre parti del disegno di legge il “valore” viene riferito o all'unità immobiliare, o al piano o alla porzione di piano; non avrebbe del resto senso parlare di valore “dell’edificio” globalmente considerato, trattandosi di concetto necessariamente relazionale. A meno che l'intenzione non fosse quella di fugare ogni dubbio circa la riferibilità del significante “valore” al significato “valore economico”, l'idea che sta dietro alla disposizione deve, probabilmente, individuarsi nella volontà di dettare come regola generale quella secondo cui il valore proporzionale delle unità abitative *rispetto all'intero edificio* deve normalmente tradursi in millesimi, salvo che i condomini preferiscano adottare una diversa unità di misura; la *diversa precisazione* cui allude la norma pare, infatti, far riferimento più a un criterio diverso dai millesimi che non a una deviazione dal criterio proporzionale, provvedendo a legittimare quest'ultima *diversa convenzione* già l'articolo 13 co. 1 prima parte (*«Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dall'assemblea, sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione da adottarsi con il consenso di tutti i condomini»*).

Il Condominio di San Marino verso il futuro. Il Punto su giurisprudenza e dottrina italiane



di Antonio Scarpa,
Magistrato

Si segnalano di seguito i contributi pubblicati negli ultimi tre mesi in Diritto e pratica condominiale, che possono rivestire particolare interesse anche per gli operatori del diritto e gli amministratori condominiali della Repubblica di San Marino, con riguardo al progetto legislativo in corso volto alla predisposizione di una disciplina organica della materia condominiale. Si darà quindi particolare attenzione agli interventi della giurisprudenza e della dottrina italiane in tema di disposizioni generali sul condominio edilizio, regolamentazione delle parti comuni e criteri per la ripartizione delle spese, poteri e attribuzioni degli organi amministrativi del condominio e tutela dei condomini, che sono i punti più rilevanti del progetto legislativo sanmarinese.

In questo primo numero affronteremo i temi della nascita del condominio e del ruolo dell'amministratore.

Sulla **nascita del condominio**, A. Maglione, Supercondominio: presupposti costitutivi, disciplina e legittimazione attiva del condomino, in Diritto e pratica condominiale 7 novembre 2023, ha commentato l'ordinanza n. 23402/2023 della Corte di cassazione. In argomento, di recente, S. Impellizzeri, Parti comuni e "presunzione" di condominalità: il frazionamento della proprietà di un edificio in comune e la nascita di una situazione di condominio, in Diritto e pratica condominiale 24 maggio 2023; G. Bordiga, Supercondominio: il rappresentante del sub-condominio e il riparto delle spese, in Diritto e pratica condominiale 11 maggio 2023; E. Zoina, La legittimazione dell'amministratore di supercondominio

con riguardo alla riscossione delle spese, in Diritto e pratica condominiale 30 gennaio 2023, a proposito di Cass. n. 1141 del 2023 e di Cass. n. 1366 del 2023. Secondo unanime **interpretazione giurisprudenziale, in ipotesi** di edificio costruito da una sola persona, la situazione di condominio edilizio o di supercondominio si ha per costituita nel momento stesso in cui l'originario unico proprietario ne operi il frazionamento, alienando ad un terzo la prima unità immobiliare suscettibile di separata utilizzazione. Diverso è considerare che comunque la nascita della situazione di condominio, o di supercondominio, può supporre l'intermediazione di un negozio (contratto o testamento) che produca quale suo effetto la proprietà solitaria il trasferimento di un'unità immobiliare compresa nel complesso. Si replica in dottrina, peraltro, che non è l'acquisto del diritto singolo di proprietà a costituire il condominio, in quanto preesiste ad esso la destinazione delle cose al servizio di tutti gli appartamenti, sicché è questa destinazione, ossia il modo strutturale dell'edificio, la causa costitutiva della condominalità all'atto della ripartizione per singole porzioni esclusive.

Sull'**amministratore**, in Diritto e pratica condominiale 14 settembre 2023 può leggersi E. Zoina, L'amministratore non può esigere il compenso in difetto dell'approvazione del rendiconto (fattispecie ante legge n. 220/2012), a proposito dell'ordinanza della Corte di cassazione n. 17713 del 2023. Dal 18 giugno 2013 basta aver riguardo all'art. 1129, comma 14, cod. civ.: questa disposizione postula che, al fine della costituzione di un valido contratto di amministrazione condominiale, la deliberazione di nomina, approvata dall'assemblea, rechi la specificazione dell'importo dovuto a titolo di compenso (Cass. 22 aprile 2022, n. 12927, in Diritto e pratica condominiale 27 aprile 2022, con commento di C. Belli, Sulla nullità testuale della nomina dell'amministratore di condominio per mancata specificazione del compenso).

G. Avallone, L'amministrazione del condominio può essere affidata anche ad una persona giuridica, in Diritto e pratica condominiale 20 settembre 2023, analizza l'ordinanza della Corte di cassazione n. 10865 del 2023. Dopo la Riforma del condominio operata con la legge n. 220 del 2012, è normativamente acquisito che l'incarico di amministratore di condominio può essere conferito anche a una persona giuridica: l'art. 1129, comma 2, cod. civ. prevede che l'amministratore «contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico» deve comunicare «i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, *se si tratta di società*, anche la sede legale e la denominazione ...»; l'art. 71-bis, comma 3, disp. att. cod. civ. chiarisce che «[p]ossono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice», nel qual caso i requisiti di nomina devono essere posseduti da tutti i soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti della società incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini. Quanto al possibile ingresso di nuovi soci nella società, incaricata dell'amministrazione condominiale, anche gli stessi dovranno ovviamente garantire il possesso dei necessari requisiti.

Il commento di S. Impellizzeri, Revoca dell'amministratore e portata del divieto di nuova nomina, in Diritto e pratica condominiale 2 ottobre 2023, ha esaminato una recente sentenza del Tribunale di Prato. Si segnala in argomento Cass. 2 febbraio 2023, n. 3198, secondo la quale anche dopo le modifiche introdotte dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, rimane da confermare la mancanza di attitudine al giudicato del provvedimento con cui il tribunale pone termine *ante tempus* al rapporto tra amministratore e condomini, disponendone la revoca, non essendo determinante in senso contrario il disposto del comma 13 dell'art. 1129 c.c., in forza del quale «in caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato». La Suprema Corte ha osservato che «il divieto di

nomina dell'amministratore revocato dal tribunale (peraltro esterno al rapporto processuale determinato dal procedimento camerale di revoca, il quale intercorre unicamente tra il condomino istante e l'amministratore, senza imporre e nemmeno consentire l'intervento dei restanti: cfr. Cass. Sez. 6, 21/02/2020, n. 4696) è temporaneo, e non comprime definitivamente il diritto dello stesso di ricevere l'incarico, *rilevando soltanto per la designazione assembleare immediatamente successiva al decreto di rimozione*. Il divieto di nomina posto dal riformato art. 1129, comma 13, c.c. funziona, in realtà, nei confronti dell'assemblea, precludendole di rendere inoperativa la revoca giudiziale con una delibera che riconfermi l'amministratore rimosso dal tribunale (e ciò pure se siano ormai venute meno le ragioni che avevano determinato la sua revoca). Tale divieto non oblitera perciò il tipico connotato di provvisorietà ed intrinseca modificabilità dei provvedimenti giudiziari camerali in tema di nomina e revoca dell'amministratore di condominio, lasciando all'amministratore revocato la facoltà di avvalersi della tutela giurisdizionale piena in un ordinario giudizio contenzioso a fini risarcitori (ancora Cass. Sez. 2, 28/10/2020, n. 23743 ...).

In Diritto e pratica condominiale 4 ottobre 2023, G. Giandolfo, Anche per la conferma dell'incarico all'amministratore è necessaria la maggioranza qualificata, ha commentato una sentenza del Tribunale di Roma. L'art. 1135, n. 1, c.c., non modificato dalla legge n. 220 del 2012, dispone che l'assemblea provvede altresì alla conferma dell'amministratore. Si è posto così il dubbio se, per la nomina dell'amministratore già in carica, al termine del biennio di durata dell'incarico dato dal meccanismo di cui al comma 10 dell'art. 1129 cod. civ., sia sufficiente la maggioranza semplice di cui al comma 2 dell'art. 1136 cod. civ., ovvero occorra la maggioranza qualificata di cui al comma 4 del medesimo art. 1136 civ. civ. Sembra inevitabile concludere che, tanto più nel ridisegnato sistema di durata e di rinnovo dell'incarico di amministratore, i presupposti di validità e il *quorum* che condizionano la nomina dell'amministratore debbano vincolare altresì la conferma dell'amministratore dopo la scadenza dell'iniziale mandato, rivelando le due deliberazioni contenuto ed effetti giuridici eguali, e differendo soltanto nella circostanza che la conferma riguarda persona già in carica, mentre la nomina riguarda una persona nuova. Si veda già il contributo di G. Bordiga, Conferma dell'amministratore di condominio e quorum deliberativi, in Diritto e pratica condominiale 2 febbraio 2023.

G. Avallone, La nomina dell'avvocato del condominio: legittimazione e limiti alla impugnabilità della delibera, in Diritto e pratica condominiale 23 novembre 2023, ha affrontato i temi toccati dall'ordinanza della Corte di cassazione 24 ottobre 2023, n. 29504. La Suprema Corte ha ribadito che nei giudizi aventi ad oggetto l'impugnazione di una deliberazione dell'assemblea, l'amministratore ha facoltà di nominare l'avvocato cui dare mandato, costituirsi ed eventualmente gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea.

Parti comuni e “presunzione” di condominialità: il frazionamento della proprietà di un edificio in comune e la nascita di una situazione di condominio



di Salvatore Impellizzeri,
Avvocato

Il recentissimo arresto dei Supremi Giudici ha statuito che, salvo risulti una diversa volontà delle parti coinvolte di riservare a uno dei partecipanti al condominio la proprietà di una determinata porzione di bene, “... a seguito dell’attribuzione di divisione della proprietà esclusiva di distinte unità immobiliari, si determina una situazione di condominio per la quale vige la presunzione legale pro indiviso di quelle parti del fabbricato che, per ubicazione e struttura, siano – in tale momento costitutivo del condominio – funzionali all’uso comune (art. 1117 c.c.)...”[1].

Il caso *de quo* (Cass. Civ., Sez. II, ord. n. 12381, del 9.5.2023) origina da una vicenda molto complessa involgente diversi istituti. In sintesi, e per un verso, i Giudici nomofilattici avevano il compito di decidere se un compartecipe potesse far valere, successivamente alla stipula di un contratto di divisione, l’acquisto per usucapione di una servitù in favore della porzione a lui assegnata e a carico della porzione assegnata ad altri, invocando anche il precedente compossesso maturato nella qualità di condividente ai sensi dell’art. 1146, 2° co., c.c.

La Corte optava per la soluzione negativa, facendo applicazione dei principi generali, in particolare quello del *nemini res sua servit*.

Negando l’unione al nuovo possesso di quello esercitato prima dell’atto di divisione, Essi ritenevano che per godere degli effetti del possesso *ad usucapionem* di una servitù a carico di un fondo di proprietà comune occorresse che questo fosse stato eserci-

tato a vantaggio di un fondo di esclusiva proprietà di uno dei comproprietari (diversamente, invece, nel caso di specie).

All'esito del Loro ragionamento, i Giudici fornivano l'ulteriore principio di diritto per cui *"... Quando due fondi o due parti di un fondo appartenenti a più proprietari in comunione siano posti in una situazione oggettiva di subordinazione o di servizio corrispondente de facto al contenuto proprio di una servitù, non può configurarsi l'esercizio di una servitù in favore di uno dei comunisti, ostandovi il principio nemini res sua servit, e si può, piuttosto, determinare la costituzione della servitù per destinazione del padre di famiglia ove tale situazione sussista al momento dello scioglimento della comunione con divisione di due fondi e non emerga una manifestazione di volontà dei condividenti impeditiva della costituzione della servitù stessa..."*[2].

Per altro verso, e per quanto di nostro (maggiore) interesse, i Supremi Giudici dovevano chiarire o meno se fosse conforme a diritto la condanna dei ricorrenti alla rimozione dell'antenna televisiva e della scossalina allocate sul tetto[3].

Appare opportuno analizzare le tematiche sottese alla decisione in commento: i modi di costituzione del condominio e la cd. presunzione di accessorieta'.

Non può sottacersi che la disciplina positiva non accenna affatto ai possibili modi di costituzione del condominio.

Si ritiene, pertanto, che alla coesistenza di proprietà esclusive e parti comuni all'interno dello stesso edificio deve pervenirsi in via negoziale: o mediante il frazionamento di proprietà di un edificio (che è quello accaduto nel caso in commento), ovvero attraverso la costruzione dello stesso da parte di più soggetti, comproprietari di un fondo[4].

Dunque, non occorre (sempre) una esplicita volontà negoziale in tal senso: il condominio può anche sorgere "casualmente".

Certo è, però, che affinché sorga – e stiamo approssimandoci al secondo dei punti trattati – è necessario sussistano altri presupposti.

L'elemento fondamentale per l'instaurarsi di un condominio su un bene comune è costituito da quel particolare nesso che intercorre tra un bene (l'impianto ovvero il servizio) e le unità immobiliari a proprietà individuale, definito come relazione di accessorieta'[5].

Il parametro di riferimento è dettato dall'art. 1117 c.c. (rubricato "Parti comuni dell'edificio"), che contempla due differenti forme di collegamento tra i piani (e le porzioni di piano) e le cose, gli impianti e i servizi di uso comune: un collegamento materiale e uno funzionale, consistente il primo nella incorporazione tra entità inscindibili, il secondo nella congiunzione tra cose separabili[6].

Orbene, con l'elencazione fornita dall'art. 1117 c.c., ritenuta pacificamente come non tassativa[7], si sono voluti eliminare alcuni dei dubbi che si erano palesati in dottrina.

In esempio, si è voluto chiarire che: l'area su cui sorge l'edificio è comune e non appartiene al proprietario del pianterreno; i muri maestri sono comuni pro indiviso e non appartengono individualmente ai proprietari dei singoli piani per la porzione a questi corrispondente; le scale sono comuni e ciascuna rampa non appartiene agli appartamenti cui accede[8].

In buona sostanza, la res ivi citate "si presumono" di proprietà comune qualora diversamente non risulti dal titolo[9].

La locuzione *"... se non risulta diversamente dal titolo..."* non fa altro che confermare – e rafforzare – quanto sopra asserito in punto di costituzione del condominio: non solo non è necessaria una espressa volontà in tal senso, ma, al contrario, deve all'occorrenza risultare dal titolo che le res elencare in seno all'art. 1117 c.c. non sono oggetto di proprietà comune.

Ciò acclarato, va dato merito alla giurisprudenza di aver chiarito che per poter operare è indispensabile e preliminare la verifica della sussistenza del legame di essenziale indissolubilità e/o accessorietà tra il bene di proprietà singola e gli altri bene, nel senso che ove quell'accessorietà manchi in concreto, detti beni non possono presumersi comuni a tutti i condomini[10].

Dunque, quando il bene, anche se rientrante nell'elencazione di cui all'art. 1117 c.c., per oggettive caratteristiche strutturali e funzionali, serva in modo esclusivo al godimento di una parte dell'edificio in condominio, la quale formi oggetto di un autonomo diritto di proprietà, viene meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini, giacché la destinazione particolare vince la presunzione legale di comunione, alla stessa stregua di un titolo contrario[11].

Questa ultima considerazione, ci conduce al connesso (e discusso) tema della cd. presunzione di condominialità, espressione, come appena sopra visto, costantemente utilizzata dalla giurisprudenza tanto di legittimità[12] quanto di merito[13].

Riassumendo, l'operatività del principio si sostanzia nella presunzione della natura condominiale dei beni di cui all'art. 1117 c.c.; presunzione che può venire superata solo se venga fornita prova di un titolo di acquisto contrario.

Anche la pronuncia in commento fonda la sua decisione su tale aspetto ("... In caso di frazionamento della proprietà di un edificio comune... si determina una situazione di condominio per la quale vige la presunzione legale pro indiviso di quelle parti del fabbricato che...").

Orbene, il dato sistematico fornito – ossia l'art. 1117 c.c., per un verso, e, per altro verso, la terminologia (frequentemente) utilizzata dai Giudici – ha spinto in dottrina diversi dibattiti concernenti la reale configurazione di una presunzione (relativa) di condominialità[14].

Il "cuore" del problema risiedeva nella contestazione per cui la presunzione ammetterebbe qualsivoglia prova tesa a sconfiggere il regime di condominialità, mentre, stando alla lettera della norma, tale possibilità è conferita unicamente al titolo contrario.

Il tema veniva affrontato dalle Sezioni Unite, le quali (pur "tollerando" la terminologia utilizzata a più riprese in giurisprudenza) chiarivano che l'art. 1117 c.c. non sancisce una presunzione legale di comunione, limitandosi invero a chiarire che i beni elencati sono comuni, salvo non risultino di proprietà esclusiva in base al titolo[15].

Orbene, stante quanto sopra, il carattere relativo della "presunzione" – relatività intesa in senso atecnico[16] – emerge sotto altro e diverso profilo: devono considerarsi condomini (e comproprietari) dei beni indicati dall'art. 1117 c.c. solo i condomini in grado di esercitare su di essi i poteri e le facoltà dominicali, corrispondenti all'uso della cosa così come enucleabile dall'art. 1102 c.c.[17].

Che altro non è che l'essenza dell'ordinanza in commento.

-
1. Cass. Civ., Sez. II, ord. n. 12381, del 9.5.2023.
 2. Per un'analisi sul punto, si rinvia al recente contributo di TARANTINO, in *Diritto & Giustizia*, fasc. 84, 2023, 5.
 3. Nei giudizi di merito, i ricorrenti venivano condannati a detta rimozione in virtù di quanto stabilito nel relativo atto di divisione che, definendo il confine tra le rispettive proprietà "da cielo a terra", escludeva la comproprietà del tetto e comportava l'obbligo di non collocare nulla nella

- porzione altrui, rispettando le distanze (così, App. Brescia, sent. n. 342, del 16.3.2018).
4. Tuttavia potrebbe anche ragionarsi diversamente, non dimenticando che il condominio rientra nel più ampio genus della comunione, in particolare della comunione cd. forzosa che, in dottrina, viene individuata in quella nascente dall'esercizio di un potere a tal fine attribuito a un soggetto dalla Legge (LENER, La comunione, in Trattato di diritto privato, RESCIGNO (diretto da), 8, II, 270) o, ancora, in quella che si avrebbe allorquando "... la legge attribuisce ad un soggetto un diritto (rectius, il potere) di acquistare da altro soggetto una quota su un bene, imponendone la comproprietà in quanto sussistano determinati presupposti di legge..." (PALAZZO, voce Comunione, in Dig. Disc. Priv., Sez. Civ., III, 1988, 161).
 5. Cfr., ex multis, Cass. Civ., n. 9096, del 7.9.2000.
 6. Più in dettaglio, il primo si manifesta come necessità per l'esistenza o l'uso (il tetto, le scale, le fondazioni, i muri maestri etc.) che rende le res in proprietà individuale e quelle comuni inseparabili le une dalle altre, pur nell'autonoma rilevanza giuridica; il secondo, invece, che può tradursi come destinazione all'uso ovvero al servizio, nasce dall'unione fisica stabile tra le cose, che tuttavia può essere posta nel nulla senza grave deterioramento dei beni (tubature, ascensore, stenditoi, impianto di riscaldamento, etc.). Così, CHINI-ZOPPINI, Manuale di diritto civile, 2022-2023, 732.
 7. Ex multis, cfr. Cass. Civ., n. 1680, del 29.1.2015; Cass. Civ., n. 4.6.2014; Cass. Civ., n. 6175, del 13.3.2009.
 8. TERZAGO, Il condominio - Trattato Teorico-Pratico, 2022, 24.
 9. Che può essere costituito dall'atto costitutivo del condominio, da atti modificativi posti in essere con i requisiti di cui all'art. 1350 c.c., nonché da un atto mortis causa costitutivo del condominio fra gli eredi, ovvero dalla usucapione della proprietà da parte di un condominio. Sul punto, cfr. GIRINO, Il condominio negli edifici, in Trattato di dir. priv., RESCIGNO (diretto da), 8, II, 1991, 348.
 10. Cass. Civ., Sez. II, n. 10073, del 24.4.2018.
 11. In particolare, cfr. Cass. Civ., Sez. VI, n. 24266, del 24.10.2018, la quale si è pronunciata sul regime giuridico del solaio, affermando che quello che separa due unità abitative, l'una sovrastante all'altra e appartenenti a diversi proprietari, deve ritenersi, salvo prova contraria, di proprietà comune ai due piani.
 12. Cfr., recentemente, Cass. Civ., Sez. II, n. 4906, dell'1.3.2018; Cass. Civ., Sez. II, n. 28395, del 28.11.2017; Cass. Civ., Sez. II, n. 23257, del 15.11.2016.
 13. Cfr., ancora più recentemente, Trib. Lecce, sent. n. 492, del 21.2.2023; App. Roma, sent. n. 346, del 18.1.2023; App. Catanzaro, sent. n. 841, del 14.7.2022.
 14. Contrari BRANCA, in Comunione, Condominio negli edifici, in Comm. Scaloja-Branca, sub artt. 1100-1139, 1982, 370 e VISCO, Le case in condominio, 1976, 132 ss; sulla possibilità di configurare, invece, una presunzione relativa sui generis, GIRINO, Il condominio negli edifici, in Trattato di diritto privato, RESCIGNO (a cura di), 1982, 350.
 15. Cass. Civ., Sez. Un., sent. n. 7449, del 7.7.1993, in Foro It., 1993, I 2811; seguita, più di recente, da Cass. Civ., Sez. II, n. 4501, del 5.3.2015, in Diritto & Giustizia, 2015, GALLUCCI (nota di), Nessuna presunzione di condominialità, ma un vero e proprio diritto di condominio.
 16. Così CHIESI, Il condominio, in Diritti Reali, FAVA (a cura di), 2019, 1466.
 17. Cass. Civ., Sez. II, n. 8233, dell'11.8.1990, in Arch. Loc. e cond., 1991, 64.

Supercondominio: presupposti costitutivi, disciplina e legittimazione attiva del condomino



di Antongiulio Maglione,
Dottorando

Con ordinanza 1/8/2023 nr.° 23402 la II Sezione civile della Corte di Cassazione, nel confermare le conclusioni cui era già giunta la Corte di appello di Napoli nr.° 1813/2018, ha espresso tre importanti principi di diritto in materia di costituzione e disciplina del supercondominio, nonché in tema di legittimazione attiva nelle controversie allo stesso relative.

Precisamente, la Corte, facendo numerose applicazioni dell'orientamento già espresso nelle precedenti pronunce nrr.° 7286/1996 e 2305/2008, nonché 27094/2017 e 2279/2019, ha anzitutto rilevato come, in tema di cd. "supercondominio", «i singoli edifici costituiti in altrettanti condomini vengono a formare un supercondominio quando talune cose, impianti e servizi comuni ... - che - contestualmente sono legati, attraverso la relazione di accessorio a principale, con più edifici, appartengono ai proprietari delle unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati e sono regolati, se il titolo non dispone altrimenti, in virtù d'interpretazione estensiva o analogica, dalle norme dettate per il condominio...» (cfr. pag. 3 della motivazione).

La pronuncia appare condivisibile e saldamente ancorata allo *ius receptum* (i.e. la conferma della sussistenza del supercondominio in presenza di elementi strutturali o servizi comuni a più condomini, nonché la disciplina *per relationem* dettata dalla normativa sul condominio); diversamente dal condominio, che sostanzia un fenomeno essenzialmente verticale, il supercondominio esprime, dunque, un fenomeno tendenzialmente orizzontale, poiché composto da un complesso di edifici che hanno delle parti in comune, che sussiste

per il sol fatto dell'esistenza di un rapporto di accessorietà tra beni e/o servizi e più condomini. Già Cass. nr° 2305/2008 aveva infatti chiarito che *«ai fini della costituzione di un supercondominio, non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, essendo sufficiente che i singoli edifici, abbiano, materialmente, in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell'ambito di applicazione dell'art. 1117 cod. civ., (quali, ad esempio, il viale d'ingresso, l'impianto centrale per il riscaldamento, i locali per la portineria, l'alloggio del portiere), in quanto collegati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno degli stabili, spettando, di conseguenza, a ciascuno dei condomini dei singoli fabbricati la titolarità "pro quota" su tali parti comuni e l'obbligo di corrispondere gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione»*; coerentemente, la Cass. nr° 7286/1996 evidenziava come: *«il titolo può disporre diversamente, in quanto le cose destinate all'esercizio dei servizi comuni possono essere collocate in una parte dell'edificio di proprietà di uno solo, o di alcuni condomini. In questo caso, il diritto a partecipare alla comunione del servizio non deriva dalla*

comunione di proprietà, ma dall'assetto conferito per titolo all'esercizio del servizio (per esempio, la servitù). Tuttavia, in difetto di diversa disposizione per titolo, deve ritenersi che la comunione di godimento del servizio ex art. 1117 n. 2 cod. civ. appartenga ai contitolari delle cose comuni ».

Il supercondominio, dunque, sorge ipso iure et facto quale effetto della sola esistenza di elementi strutturali e servizi comuni a più condomini, dovendosi rifuggire dalle diverse ricostruzioni propugnate da una parte decisamente minoritaria della dottrina (R. Corona, Il condominio negli edifici, Questioni ancora aperte, ANACI, Roma 2022, p. 86 ss. Cfr., contra, però, A. Scarpa, Per "fare un supercondominio" ci vuole un "titolo"? in Smart24, 10 dicembre 2022), la quale al contrario ritiene all'uopo necessario un titolo (pur senza specificare quale): il che, paradossalmente, finirebbe per consegnare alla volontà negoziale la scelta se applicare o meno la disciplina ex artt. 1117 ss. c.c. pur in mancanza o - paradossalmente - a dispetto dell'ontologica relazione di strumentalità necessaria esistente con alcune parti comuni, peraltro in aperto contrasto con la scelta legislativa di estendere al supercondominio la disciplina del condominio.

Orbene, si tratta di una scelta che ha definitivamente ricondotto ad unità le due fattispecie, confermando l'orientamento ormai dominante nella giurisprudenza di legittimità (cfr., tra le tante, Cass. 19939/2012), la quale, a propria volta, aveva sconfessato la posizione della dottrina, pur autorevole (cfr. V. Terzago, Il condominio, Milano, 2015, p. 55 ss. e le opinioni ivi citate; Visco, Le case in condominio, Milano, 1976, p. 874 ss.; G. Branca, in Commentario al codice civile a cura di Scialoja e Branca, Bologna-Roma, 1972, sub art. 1119, p. 417 ss.), a mente della quale il supercondominio sarebbe disciplinato alla stregua di una comunione ordinaria, poiché il fenomeno colorerebbe semplicemente il godimento in comune di un determinato bene o servizio e non una vera e propria proprietà frazionata.

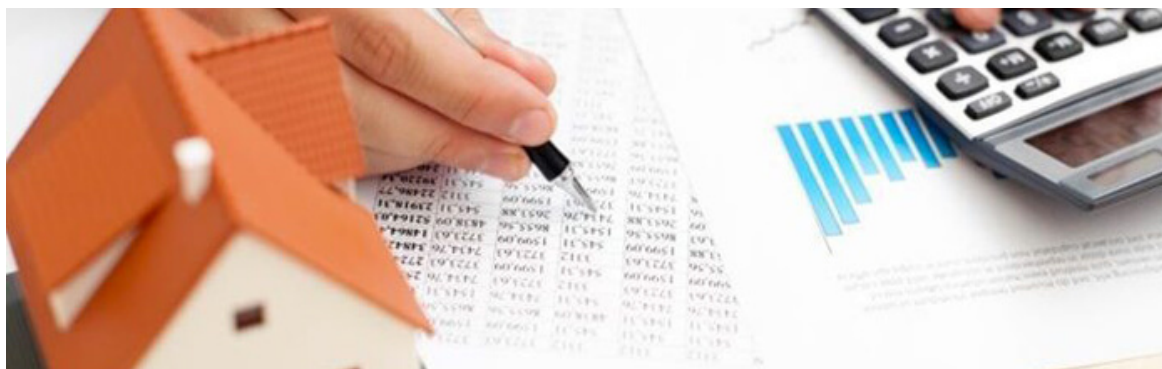
Precipitato logico dell'estensione della disciplina del condominio al supercondominio è il riconoscimento della legittimazione attiva in capo al singolo "supercondomino" «quale proprietario di alcuna delle unità immobiliari ubicate nei diversi edifici che lo - cioè il supercondominio - compongono per la tutela delle parti comuni» (cfr. pagg. 4 e 5 della motivazione). Tale principio s'inscrive nel solco del precedente rappresentato da Cass. nr.° 4340/2013 ove si legge: *«Deve ... affermarsi - trovando applicazione in proposito i principi generali in materia condominiale (cfr., ad es., Cass. n. 8842 del 2001; Cass. n. 12588 del 2002; Cass. n. 9206 del 2005 e Cass. n. 14765 del 2012) che, anche nell'ipotesi di "supercondominio", la legittimazione di agire per la tutela di diritti comuni spetta a ciascun singolo condomino (facente parte dei distinti condomini che com-*

pongono complessivamente il supercondominio)»; tanto l'amministratore del supercondominio, quanto i singoli supercondomini sono dunque, legittimati a far valere in giudizio la pretesa violazione del regolamento supercondominiale, salvo il caso in cui la clausola di quest'ultimo asseritamente lesa non sia espressamente riferita ad una sola porzione del supercondominio (in ipotesi uno o più singoli condomini), ciò che determinerebbe la legittimazione attiva – in quanto dotati d'interesse processuale – dei soli supercondomini di quel condominio verticale o di quei singoli condomini verticali espressamente regolati dalla clausola in questione, oltreché dei relativi amministratori (o dell'amministratore del condominio in qualità di mandatario esclusivamente dei condomini verticali). Sul versante squisitamente processuale, poi, la pronuncia in commento, sconfessando il primo motivo di ricorso – fondato sulla pretesa violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato di cui all'art. 112 c.p.c. – chiarisce che l'accertamento, da parte del giudice d'appello circa l'esistenza di un supercondominio, alla luce dei fatti allegati con l'atto introduttivo (cfr. pag. 3 della motivazione), è attività che si risolve in una mera qualificazione giuridica, naturaliter rimessa – sia pure entro ben delineati limiti – all'A.G.: l'applicazione del principio iura novit curia, di cui all'art. 113, comma 1, c.p.c., infatti, importa certamente la possibilità per il giudice di assegnare una diversa qualificazione giuridica ai fatti ed ai rapporti dedotti in lite, nonché all'azione esercitata in causa, ricercando le norme giuridiche applicabili alla concreta fattispecie sottoposta al suo esame, potendo porre a fondamento della sua decisione principi di diritto diversi da quelli erroneamente richiamati dalle parti, essendo al giudice precluso unicamente pronunciare oltre i limiti della domanda e delle eccezioni proposte dalle parti, mutando i fatti costitutivi o quelli estintivi della pretesa, ovvero decidendo su questioni che non hanno formato oggetto del giudizio e non sono rilevabili d'ufficio, attribuendo un bene non richiesto o diverso da quello domandato (Cass., nr. 5832/2021).

Guardando alle ragioni dell'inammissibilità del secondo motivo di ricorso, infine, emerge un richiamo alla stretta osservanza del principio processuale della specificità del ricorso – ex art. 366 nr° 6 c.p.c. nel –, in virtù della «mancata trascrizione delle clausole» oggetto del gravame (cfr. pag. 4 della motivazione).

Tuttavia, la declaratoria d'inammissibilità del secondo gravame di ricorso svela anche un secondo importante principio di diritto sostanziale in relazione al regolamento del supercondominio. L'ordinanza in esame, difatti, afferma che le clausole del regolamento condominiale si applicano nei rapporti tra tutti i condomini del supercondominio, salvo il caso in cui il cd. "regolamento supercondominiale" preveda che alcune norme riguardino solo i rapporti tra condomini di una stessa verticale (cfr. pag. 4 della motivazione): ne consegue che è onere della parte interessata provare che talune clausole del regolamento condominiale relativo ad un supercondominio trovino applicazione solo in determinati cdd. "rapporti verticali" (ovverosia tra condomini di una certa verticale) e non anche nei cdd. "rapporti orizzontali" (scilicet tra cdd. "supercondomini") e ciò anche qualora la parte processuale interessata intenda affermare la carenza di legittimazione processuale della controparte. D'altronde, relativamente alla disciplina del supercondominio già l'anzidetta Cass. nr° 7286/1996 aveva affermato che *«le parti necessarie per l'esistenza, o destinate al servizio o all'uso di più edifici, appartengono ai proprietari delle unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati e vengono regolate, se il titolo non dispone altrimenti, in virtù di interpretazione estensiva ovvero in forza di integrazione analogica, dalle norme dettate in tema di condominio negli edifici»*.

Supercondominio: il rappresentante del sub-condominio e il riparto delle spese



di **Gabriele Bordiga**,
Giudice del Tribunale
di Oristano

Il rappresentante incaricato dal sub-condominio non è tenuto ad attenersi alle indicazioni ricevute, mentre è annullabile la delibera di approvazione dei bilanci assunta in sede di supercondominio che non contenga il riparto delle spese per singola unità immobiliare.

La vicenda

Il Tribunale di Torino, con sentenza n. 1637/2023 pubblicata il 17/04/2023, si è occupato di un caso di impugnazione di delibera assembleare di un supercondominio fondata, per i motivi oggetto d'odierno interesse, sulla violazione del mandato di voto da parte della rappresentante di uno dei condomini e sull'impossibilità di verifica dei conti posti alla base del consuntivo e del preventivo votati in assemblea a causa delle modalità di gestione non trasparenti da parte dell'amministratore.

In particolare, gli attori, ossia i partecipanti a uno dei sub-condomini nonché lo stesso sub-condominio autonomamente costituito, hanno dedotto che nel corso della propria assemblea era stato conferito incarico a una rappresentante al fine di partecipare all'assemblea del supercondominio, con specifica indicazione di non approvare il rendiconto e il preventivo e di votare, quale amministratore, uno specifico soggetto.

È stato esposto che, viceversa, la rappresentante - agendo in difformità rispetto al mandato ricevuto - si era astenuta sull'approvazione del consuntivo e del preventivo (approvati grazie al voto favorevole degli altri partecipanti) e aveva votato per la nomina ad

amministratore del supercondominio un soggetto diverso da quello indicato.

Quanto al secondo profilo d'interesse, gli attori hanno, altresì, allegato che il precedente amministratore di fatto del supercondominio era solito ripartire "per edificio" le spese relative ai servizi condivisi, senza dettagliare i consumi e le quote di ciascuna unità immobiliare e comunicando al sub-condominio unicamente la somma da esso dovuta su ciascuna bolletta del supercondominio; anche la convocazione della predetta assemblea fissata per l'approvazione del rendiconto e del preventivo era pervenuta in modo differente per ognuno dei singoli condomini partecipanti, in quanto per taluni di essi le convocazioni contenevano il riparto delle spese relative alle unità abitative del condominio di appartenenza (ma non quello afferente le unità degli altri condomini), mentre per gli altri condomini contenevano soltanto la complessiva somma dovuta dall'intero sub-condominio.

In primis, il Giudice ha ritenuto che non sussista, quanto all'operato della rappresentante del sub-condominio, violazione degli obblighi del mandatario, in quanto l'art. 67, comma 4, disp. att. c.c., con riferimento alla figura dei rappresentanti dei condomini nell'assemblea del supercondominio, dispone che "ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto".

Viceversa, è stato ritenuto fondato l'altro motivo di impugnazione, sulla base del fatto che l'art. 1130-bis c.c., applicabile anche ai supercondomini in virtù del rinvio di cui all'art. 1117-bis c.c., prevede che il rendiconto condominiale debba contenere le voci di entrata e di uscita e ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentirne l'immediata verifica. Affermato che i partecipanti al supercondominio non sono i singoli condomini, bensì i proprietari delle unità immobiliari facenti parte di ciascun sub-condominio e premesso che rispetto alle parti o ai servizi condivisi fra più condomini i proprietari delle singole unità immobiliari si atteggiavano in modo del tutto uguale a quello dei condòmini di un singolo edificio, il Giudice ha concluso che ogni singolo partecipante ha diritto di conoscere la ripartizione globale delle spese, cioè fra tutti i partecipanti al supercondominio, e non soltanto quella relativa all'unità immobiliare (sub-condominio) di cui fa parte.

Commento

Il primo profilo oggetto dell'odierna trattazione trae spunto dal dettato dell'art. 67 disp. att. c.c., il quale dispone le modalità di gestione del supercondominio e, tenuto conto della dichiarazione d'inderogabilità di cui all' art. 72 disp. att. c.c., non può essere modificato dal regolamento condominiale.

Premesso che il cd. "supercondominio" unifica entro una più ampia organizzazione condominiale una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni, in rapporto di accessorietà con i fabbricati (cfr. Cass. civ. n. 32237/2019), si evidenzia che la L. n. 220/2012 ha previsto che in caso di un numero di super-condòmini superiore a sessanta, le decisioni aventi ad oggetto l'amministrazione ordinaria e la designazione dell'amministratore devono essere assunte da un'assemblea ristretta composta dai rappresentanti di ciascun condominio interessato.

Tale soluzione è, evidentemente, finalizzata a consentire una più agile e veloce gestione di situazioni condominiali complesse, proprio in quanto caratterizzate da una pluralità di edifici usufruenti tutti di parti e servizi comuni; sarebbe infatti farraginoso e disfunzionale richiedere obbligatoriamente la partecipazione all'assemblea di tutti i condòmini di ogni edificio parte-

cipante al super-condominio, specie se si valuta la difficoltà pratica di conseguire i quorum costitutivi e deliberativi previsti dall'art. 1136 c.c.

Il comma 4 del citato art. 67 disp att. c.c., tuttavia, se da un lato afferma che il rappresentante risponde con le regole del mandato, dall'altro esplicita che ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto.

Secondo quanto opportunamente osservato in dottrina, la disciplina presenta caratteri di contraddittorietà.

Difatti, il richiamo al contratto di mandato lascerebbe intendere che, in seno a ciascun condominio, la relativa assemblea, oltre a nominare il rappresentante, debba anche dargli indicazioni circa la relativa posizione da assumere con riferimento alle decisioni di spettanza del consesso di destinazione: in tal modo, verrebbe soddisfatta l'esigenza di semplificazione che la norma in esame dovrebbe soddisfare ma, allo stesso modo, non verrebbero pregiudicate le prerogative dominicali individuali. Al contempo, però, il disposto di legge esclude che l'attività del rappresentante possa essere in qualsiasi modo previamente perimetrata, espressamente sancendo l'inefficacia di eventuali condizioni limitative; in tal modo, lo rende, in sostanza, libero di autodeterminarsi nell'assise ristretta, se del caso anche in contrasto con quanto l'assemblea delegante avesse indicato di esprimere (Claudio Tedeschi, *Condominioelocazione.it*, 21.6.2018). Ne consegue che, seppur con riferimento alla sola gestione ordinaria delle parti comuni e alla designazione dell'amministratore (è stata, infatti, dichiarata in giurisprudenza la nullità della delibera di revoca dell'amministratore di un supercondominio approvata dall'assemblea dei rappresentanti, cfr. Corte appello Milano sez. III, 09/05/2018, n.2321) il solo rappresentante, una volta validamente incaricato, ha in effetti il potere di assumere in proprio le determinazioni di competenza, anche senza attenersi alle indicazioni ricevute dal proprio sub-condominio di provenienza.

Chiaramente, al fine di preservare la legittimità della disciplina delineata dal legislatore, non si ritiene che la difformità dalle determinazioni del rappresentante rispetto all'incarico ricevuto sia priva di conseguenze: eventuali simili violazioni, infatti, sarebbero rilevanti nei rapporti tra delegante e delegato sotto il profilo della responsabilità senza, tuttavia, che vi siano conseguenze in ordine alla legittimità della delibera assunta in sede super-condominiale anche sulla base dell'apporto fornito dal rappresentante "infedele".

Tale impostazione trova ampia diffusione in dottrina.

È stato, infatti, osservato che essa è coerente con l'assetto ordinamentale, in quanto il rappresentante impegna con il suo voto anche i condòmini che nell'apposita assemblea siano stati dissenzienti o assenti, trattandosi di una rappresentanza necessaria ex lege. Egli, invero potrebbe esprimere una volontà difforme da quella manifestata dalla propria assemblea in seguito al mutamento del quadro concreto derivante dall'intervento degli altri rappresentanti in sede di assemblea del supercondominio o dall'appresa conoscenza di documentazione prima ignorata, in tal modo agendo comunque a tutela degli interessi dei soggetti da lui rappresentati.

Resta fermo che "il rappresentante deve operare con diligenza e buona fede per il combinato disposto del comma 4 dell'art. 67 de quo e dell'art. 1710 c.c. e, se anche avesse ricevuto dal condominio-mandante alcune istruzioni, ha il preciso obbligo di discostarsi, qualora le circostanze lo richiedano, potendo il mandatario compiere gli atti che sono necessari per il compimento del mandato ex art. 1108 c.c., nel caso in esame l'interesse del condominio-mandante rappresentato" (Gian Vincenzo Tortorici, *Immobili e proprietà*, 2021, 3, 157).

In caso in cui tale diligenza o buona fede non venisse rispettata e dalla determinazione del rappresentante derivasse un danno effettivo ai propri condòmini, è sempre possibile per essi (come già anticipato) esperire utilmente l'azione di risarcimento del danno; tuttavia, soltanto il condominio che si ritenga erroneamente rappresentato può far valere, nei rapporti interni, i vizi del potere di rappresentanza, purché vi abbia interesse personale (cfr. Gian Vincenzo Tortorici, cit.).

Con riferimento, invece, al secondo principio enunciato nella sentenza esaminata, si nota come esso sia coerente conseguenza del fatto che il supercondominio non è una comunione ordinaria o una sorta di figura intermedia; a esso, pertanto, deve applicarsi la medesima disciplina del condominio in quanto compatibile, fatta salva l'applicazione delle norme specificamente riferite al supercondominio e, come sopra riportato, limitate a talune circoscritte fattispecie (es. nomina amministratore e gestione ordinaria parti comuni).

Come ricordato in dottrina, il fatto che parti del supercondominio devono considerarsi i singoli condòmini e non i condomini è reso evidente dalle modalità di costituzione del supercondominio: a tal fine, infatti, non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, essendo sufficiente la materiale comunanza di impianti e servizi. Ne deriva che a carico di ciascuno dei condòmini dei fabbricati "partecipanti" sarà la titolarità pro quota sulle parti comuni e, correlativamente, anche l'obbligo di corrispondere gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione (Vito Amendolagine, Immobili e proprietà, 2023, 4, 229).

Conformemente a tale impostazione la Corte di legittimità ha affermato che laddove esiste un supercondominio, devono esistere due tabelle millesimali: la prima riguarda i millesimi supercondominiali e stabilisce la ripartizione della spesa tra i singoli condòmini per la conservazione e il godimento delle parti comuni a tutti gli edifici; la seconda tabella è, invece, quella normale interna ad ogni edificio (Cassazione Civile, 12.06.2018, n. 1526).

Pertanto, poiché il supercondominio non è un ente di gestione che accorpa altri enti di gestione - cioè i condòmini - ma di esso fanno parte direttamente i singoli partecipanti, le delibere dell'assemblea generale del supercondominio hanno efficacia diretta e immediata nei confronti dei singoli condòmini degli edifici che ne fanno parte, senza necessità di passare attraverso le delibere di ciascuna assemblea condominiale (Cassazione civile, 14.11.2012, n.19939).

Tutte tali premesse costituiscono il background dell'impostazione assunta dal Giudice torinese, il quale inevitabilmente ne ha tratto, quale logica conseguenza, l'accoglimento della domanda di annullamento della delibera assembleare assunta in sede di super-condominio che aveva approvato un rendiconto e un bilancio preventivo incompleti, in quanto non indicanti il riparto delle spese relative alle singole unità abitative di tutti i condòmini di appartenenza ma, talvolta, solo le spese complessive dovute per edifici interamente considerati.

Tale carenza comporta l'impossibilità per alcuni dei condòmini di essere informati sulla reale e complessiva situazione patrimoniale del condominio, ossia una situazione tale da giustificare, secondo quanto sostenuto in giurisprudenza (indipendentemente dal possibile esercizio del concorrente diritto spettante ai partecipanti di prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa) l'annullabilità della deliberazione assembleare di approvazione (Cassazione civile, 20.12.2018, n.33038)

La legittimazione dell'amministratore di supercondominio con riguardo alla riscossione delle spese



di Elisabetta Zoina,
Avvocato Cassazionista
del foro di Roma

La Suprema Corte di Cassazione torna, con due provvedimenti a pochi giorni di distanza l'uno dall'altro, a puntualizzare con fermezza alcuni principi fondamentali in materia di Supercondominio, stante le persistenti incertezze della magistratura di merito. (Cass. n. 1141 del 16.01.2023 e Cass. n. 1366 del 18.01.2023)

La sentenza della Cassazione n. 1141 del 16.01.2023 cassa con rinvio la sentenza della CDA di Torino che riteneva inammissibile l'appello proposto avverso la sentenza del Tribunale torinese il quale confermava il decreto ingiuntivo ottenuto da un condominio avverso un altro condominio, facente parte dello stesso complesso edilizio, per spese inerenti beni bene in comune tra i due stabili. La Suprema Corte, in accoglimento del ricorso, evidenzia il duplice errore di legittimazione nell'azione ingiuntiva promossa, sia dal lato attivo che passivo. Dal lato attivo, infatti, laddove esistano beni in comune a più stabili, viene in essere "ipso iure et facto" il supercondominio (come oggi normato per effetto della Legge 220/2012 negli articoli 1117 bis cod. civ. e 67 quarto comma disp. att. cod. civ.) al quale compete la gestione dei beni in comune, sicché è l'amministratore del supercondominio, ove nominato, ad avere i poteri per agire verso i condomini per esigere i contributi per i beni comuni (Cass. n. 40857/2021, Cass. n. 2279/2019, Cass. nr. 19558/2013) e non già gli amministratori dei singoli condomini.

Dal lato passivo, legittimati al pagamento delle quote relative ai beni avvinati da un vincolo condominiale sono i singoli condòmini e non i condomini (così anche Cass. n. 22954/2022). Nel cassare

con rinvio la Corte enuncia pertanto il seguente principio di diritto “in presenza di un supercondominio, ciascun condomino è obbligato a contribuire alle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni e per la prestazione dei servizi comuni a più condomini di unità immobiliari o di edifici in misura proporzionale al valore millesimale della proprietà del singolo partecipante, sicché l'amministratore del supercondominio può ottenere un decreto di ingiunzione per la riscossione dei contributi, ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. cod. civi, unicamente nei confronti di ciascun partecipante, mentre è esclusa un'azione diretta nei confronti dell'amministratore del singolo condominio in rappresentanza dei rispettivi condomini per il complessivo importo spettante a questi ultimi”.

Le stesse questioni sono affrontate dall'ordinanza della Cassazione n. 1366 del 18.01.2023. Il processo prende le mosse da un decreto ingiuntivo ottenuto dal Tribunale di Salerno in forza di una delibera di spese assunta “dal condominio in composizione collegiale”, ovvero con la partecipazione dei due condomini con beni in comune, ed alle presenza dei rispettivi amministratori, sebbene il decreto fosse stato poi richiesto su iniziativa di uno solo dei due amministratori e su autorizzazione dell'assemblea di quest'ultimo. La Corte, richiamando i principi espressi nella sentenza 1141/2023, ribadisce che il potere degli amministratori di ciascun condominio di compiere gli atti indicati dagli artt. 1130 e 1131 c.c. è limitato alla facoltà di agire o resistere in giudizio con riferimento ai soli beni comuni all'edificio amministrato e non a quelli facenti parte del complesso immobiliare composto da più condomini, che deve essere gestito attraverso le deliberazioni e gli atti assunti dai propri organi, quali l'assemblea di tutti i proprietari e l'amministratore del supercondominio, ove sia stato nominato (Cass. Sez. 2, 20/12/2021, n. 40857; Cass. Sez. 2, 28/01/2019, n. 2279; Cass. Sez. 2, 26/08/2013, n. 19558). Pertanto, tra i diversi amministratori dei singoli edifici compresi nel supercondominio per la riscossione dei contributi inerenti ai beni comuni ai diversi edifici non esiste né una “solidarietà attiva”, ovvero una legittimazione promiscua, reciproca e sostitutiva (come ipotizzato dal ricorrente), né, peraltro, una legittimazione ad attuazione “congiunta” (come aveva sostenuto la Corte d'appello di Salerno).

L'amministratore non può esigere il compenso in difetto dell'approvazione del rendiconto (fattispecie ante legge n. 220/2012)



di Elisabetta Zoina,
Avvocato Cassazionista
del foro di Roma

L'ordinanza della Suprema Corte di cassazione n. 17713 del 21.06.2023 affronta il caso della richiesta di compensi di un amministratore per l'attività gestoria del condominio negli anni 2009 e 2010 in mancanza dell'approvazione assembleare dei rendiconti presentati. Premesso che *ratione temporis*, non era applicabile al caso la disciplina introdotta con la legge n. 220 del 11.12.2012 n. 2020 ed in particolare il novellato art. 1129 cod. civ. comma 14[^], la Suprema Corte definisce la controversia insorta ai sensi dell'art. 1135 cod. civ., evidenziando come l'articolo in parola, anche nella vecchia formulazione, prevedesse in capo all'assemblea la competenza ad approvare il bilancio consuntivo nel quale il compenso dell'amministratore era inserito come una delle voci di spesa. Conseguentemente, la Cassazione rileva che in mancanza di regolare approvazione del rendiconto relativo agli anni in cui era maturato il dedotto credito, la Corte Territoriale capitolina correttamente aveva escluso il diritto agli emolumenti dell'ex amministratore per l'attività espletata in quanto il credito azionato difettava del necessario requisito di liquidità ed esigibilità.

La questione avrebbe avuto gli stessi esiti se fosse stata risolta alla luce della disciplina introdotta dalla Legge n. 220/2012, ma con motivazioni ben differenti che andiamo ad indagare.

La normativa attuale

La Riforma introdotta con la legge n. 220 del 2012, postula, quanto all'amministratore di condominio ed al suo compenso che: 1) il

rapporto di gestione dello stabile tra condomini e amministratore è un contratto a tutti gli effetti di legge che si perfeziona con l'incontro della proposta con l'accettazione e non si instaura per mera investitura assembleare (come in passato riferito anche dalla Suprema Corte nell'ordinanza del 13 giugno 2013, n. 14930)- Così testualmente il comma 2 dell'art. 1129 cod. civ. *"contestualmente all'accettazione della nomina e a ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali (...)";* 2) l'indicazione del compenso è elemento essenziale del contratto, la cui omissione determina la nullità della nomina – Così testualmente il comma 14 dell'art. 1129 cod. civ. *"L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta";* 3) il contratto di amministrazione di stabili è un contratto scritto – come si desume dall'art. 1130, n. 7, c.c., il quale dispone che la nomina dell'amministratore deve essere annotata in apposito registro e dall'art. 1136 ultimo comma cod. civ. che prevede la trascrizione in apposito registro del processo verbale delle assemblee; 4) più in generale il contratto de quo è un contratto tipico con connotati specifici ed autonomi rispetto al contratto di mandato (cfr. Cass., sez. II, 19 marzo 2021, n. 7874).

La prescrizione della nullità "testuale", ovvero stabilita dalla legge, della nomina ad amministratore nel caso in cui non sia specificato l'importo del compenso è di rilevante portata ed a tutela della collettività condominiale, posta nella condizione di conoscere a priori e valutare in assemblea il costo della prestazione che verrà resa. Peraltro, tale fattispecie legale di nullità, è richiamata anche nella sentenza delle Sezioni Unite 14 aprile 2021, n. 9839 la quale ridisegna le ipotesi di invalidità della delibera assembleare relegando a casi residuali le ipotesi di nullità. Ciò nonostante, l'infelice formulazione delle norme aveva lasciato pericolosi spazi interpretativi dell'art. 1129 cod. civ. ad una parte della Giurisprudenza di merito la quale era giunta ad affermare che il compenso potesse essere indicato in un momento successivo alla nomina assembleare (all'accettazione dell'incarico da parte dell'amm.re eventualmente non presente nell'assemblea di nomina) o persino desumibile aliunde, ad esempio da importi genericamente indicati in bilancio (Trib. Palermo 9.2.2018, n. 7808, Appello Brescia 1.9.2012).

A dipanare i dubbi insorti interveniva opportunamente la Suprema Corte con l'ordinanza 12927 del 22.04.2022.

L'ordinanza della Cassazione n. 12927 del 22.04.2022.

Il provvedimento in parola, da più parti commentato (per approfondimenti: P. Scalettaris in Rivista Giuridica dell'Edilizia, fasc.4, 2022, pag. 980, C. Belli in Quotidiano del Sole 24 Ore 28.04.2022, M. Ginesi in Consulenza Buffetti 09.05.2022) affronta il caso specifico dell'impugnazione di delibera dell'assemblea di condominio che aveva nominato l'amministratore senza specificare il compenso. Il Tribunale di Udine affermava che la nomina era stata deliberata all'unanimità e non era stata impugnata avendo l'attrice dedotto la nullità derivata dalle delibere successive. La decisione di primo grado veniva impugnata dinanzi alla Corte d'Appello di Trieste che respingeva il gravame, sostenendo che l'ammontare del compenso dell'amministratore non dovesse necessariamente essere indicato nella delibera di conferimento dell'incarico, né emergere dal verbale, risultando da un preventivo precedente indirizzato ai condomini e che, inoltre, risultava redatto un bilancio preventivo ove si indicava l'entità del compenso dell'amministratore.

La Corte, richiamando in primo luogo la normativa sopra citata, evidenzia come al fine della costituzione di un valido rapporto di amministrazione condominiale, ai sensi dell'art. 1129

c.c., il requisito formale della nomina sussiste in presenza di un documento, approvato dall'assemblea, che rechi, anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso, l'elemento essenziale della analitica specificazione dell'importo dovuto a titolo di compenso, specificazione quindi che non può in alcun modo più ritenersi implicita nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto.

Nell'accogliere il ricorso, la Corte pronuncia il seguente **principio di diritto**: *agli effetti dell'art. 1129, comma 14, c.c., il quale prevede la nullità testuale della nomina dell'amministratore di condominio ove non sia specificato l'importo dovuto a titolo di compenso, per la costituzione di un valido contratto di amministrazione condominiale occorre accertare la sussistenza di un documento, approvato dall'assemblea, recante, anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso, l'elemento essenziale della analitica determinazione del corrispettivo, che non può ritenersi implicita nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto*".

La nomina assembleare non accompagnata dall'indicazione del compenso, fosse anche per relationem, è pertanto nulla (interessante la pronuncia del Trib. Milano, Sez. XIII, 12 gennaio 2022, n. 196 che ha ritenuto non valida la semplice indicazione a verbale "come da preventivo" che non risultava allegato al verbale stesso consegnato ai singoli condomini); Poiché la nullità, ai sensi dell'art 1423 cod. civ., è insanabile, un successivo rendiconto che contabilizzi il credito dell'amministratore non potrebbe avere alcun effetto sanante del vizio della nomina. Si aggiunga quanto rileva autorevole dottrina, Consigliere Antonio Scarpa, in commento alla sentenza della Corte d'appello di Palermo del 2 novembre 2022, sul Quotidiano Giuridico del 29.11.2022: *"L'amministratore incaricato senza determinazione del compenso non può agire nei confronti del condominio con l'azione contrattuale per conseguire il corrispettivo dell'attività espletata (proprio in quanto non si è validamente perfezionato alcun contratto), né saranno applicabili al caso l'art. 2231 cod. civ., il quale concerne soltanto l'illegittimo esercizio di professione intellettuale, o l'art. 2126 cod. civ., norma riguardante il solo rapporto di lavoro subordinato, non suscettibile di interpretazione analogica per il suo carattere eccezionale. Trovano applicazione, piuttosto, i principi in materia di prestazioni non dovute di fare, dovendosi riconoscere all'amministratore la possibilità di agire nei confronti del condominio ex art. 2041 c.c. con l'azione di arricchimento senza causa, ovvero di invocare la conversione del contratto di amministrazione nullo in un contratto atipico di consulenza condominiale, ricorrendone gli estremi, e di conseguire il corrispettivo per l'opera svolta in relazione a detto contratto*".

L'amministrazione del condominio può essere affidata anche ad una persona giuridica



di [Giordano Avallone](#),
Giudice del Tribunale
di Castrovillari

Con l'ordinanza n. 10865/2023 del 24/04/2023 la Suprema Corte di cassazione ha confermato il proprio orientamento, secondo cui l'amministrazione condominiale può essere affidata sia ad una persona fisica che ad una giuridica, anche sotto forma di società, tenuto conto che quest'ultima non soffre di limitazioni di capacità, se non nei casi tassativamente previsti dalla legge, e che essa è in grado di offrire, quanto all'adempimento della relativa obbligazione ed all'imputazione della conseguente responsabilità, un grado di affidabilità pari a quello della persona fisica. Dunque, è stato confermato l'orientamento più recente, che aveva aperto la strada alla amministrazione condominiale in capo ad una persona giuridica; orientamento impostosi a partire dalla sentenza del 2007 (Cass., Sez. 2, 23/01/2007, n. 1406).

In particolare, l'ordinanza in commento ha dichiarato inammissibile il ricorso proposto da un condomino avverso la sentenza emessa dalla Corte d'Appello di Venezia con la quale era stato rigettato l'appello proposto avverso la sentenza del Tribunale di Belluno. Più nello specifico un condomino aveva agito in possessoria per ottenere la rimozione di una fioriera che a suo dire gli impediva l'accesso alle aree del piano interrato e del fabbricato ad uso autorimessa, confinante con uno spazio scoperto dello stabile condominiale. Dopo aver ottenuto l'ordinanza che ordinava la rimozione, nel merito il Tribunale di Belluno revocava il provvedimento interdittale. La Corte d'Appello di Venezia, allora, investita dell'appello proposto dal medesimo condomino, rigettava l'appello, ritenendo

che non vi fosse prova del titolo per cui l'appellante aveva agito in possessoria, atteso che egli stesso aveva rappresentato di avere soltanto la disponibilità non titolata del piano interrato e dell'autorimessa e, pertanto, non un possesso tutelabile e che non risultava neppure provato il passaggio sul piazzale da sempre destinato al parcheggio del condominio. Inoltre, la Corte territoriale rigettava anche l'eccezione di difetto di legittimazione attiva del rappresentante costituito per il condominio.

Il provvedimento in commento – oltre alla puntuale analisi della necessità della prova del possesso ai fini della tutela possessoria richiesta dal condomino – offre lo spunto per porre in evidenza ancora una volta come l'evoluzione giurisprudenziale sia andata sempre più nel senso di eliminare qualsivoglia differenza tra persona fisica e persona giuridica, nel senso di riconoscere ad entrambe le figure eguali diritti, eguali facoltà ed eguali doveri. L'esempio più lampante, anche se non relativo alla materia che ci occupa, è quello relativo all'estensione, nei confronti delle società, della responsabilità penale (legge 231/2001), che ha definitivamente superato la distinzione dapprima esistente tra individuo e società.

Anche con riferimento al condominio dottrina e giurisprudenza si sono a lungo confrontate, soprattutto relativamente alla sua natura giuridica, elaborando diverse teorie. Fra le molte, meritano menzione quella che individuava il condominio come un ente collettivo, proprietario delle cose e delle opere comuni dell'edificio, soggetto di diritto distinto dai partecipanti al condominio, dotato di personalità giuridica collettiva autonoma (Branca, *Comunione. Condominio negli edifici*, nel *Commentario Scialoja-Branca*, Zanichelli-Foro it., sub artt. 1100-1139, 1982). Diversamente, per altri, i proprietari di unità abitative in condominio non costituiscono un ente, in quanto i condòmini rimangono persone distinte nelle loro attribuzioni, che acquistano e assumono un complesso di diritti e obblighi proporzionalmente al valore della proprietà di ciascuno mentre l'amministrazione sarebbe giustificata dall'interesse comune dei comproprietari sulle parti comuni (Salis, *Il condominio negli edifici*, Utet, 1956). Per altri ancora il condominio sarebbe una forma di comunione particolare, nella quale aspetto fondamentale assumono le interferenze della comunione con le proprietà esclusive, interferenze che inducono a ritenere, per l'appunto, il condominio come forma particolare di comunione (Peretti Griva, *Il condominio delle case divise in parti*, Utet, 1959). Gli orientamenti più recenti, comunque, si attestano sulla consolidata riconduzione del condominio alla c.d. figura dell'ente di gestione, sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini (Cass., sez. III, 31.10.2017, n. 25855; Cass., sez. II, 9.11.2017, n. 26557).

Secondo tale impostazione il condominio è un ente di fatto, capace di assumere obbligazioni e di essere titolare di diritti relativamente alla sola gestione delle parti comuni con una certa autonomia e una limitata capacità, sprovvisto però di una personalità giuridica propria e distinta da quella dei singoli condomini (Girino, *Il condominio negli edifici*, nel *Trattato Rescigno*, VIII, 2, Utet, 1982). Si tratta di una soluzione compromissoria tra la teoria tradizionale e quella collettivistica, che giustifica la legittimazione dei condomini ad agire per la tutela delle cose comuni, così superando le incongruenze della teoria collettivistica e appianando i contrasti più stridenti tra le tesi individualistiche e le tesi collettivistiche (Antonio Torrisi, *Il condominio negli edifici*, Nuova Giurisprudenza Civile, 2019).

Dunque, come noto, il condominio è da intendersi come ente di gestione, ma, per espressa previsione legislativa tale ente di gestione necessita di un amministratore nominato dall'assemblea dei condomini anche ai fini della propria legittimazione attiva e passiva.

A tal proposito, è opportuno evidenziare che il codice civile del 1942 consentiva a chiunque

di essere nominato amministratore di condominio. Nonostante il ruolo-chiave nella gestione condominiale, la legge non richiedeva requisiti specifici, né abilitazioni particolari per svolgere l'incarico di amministratore di condominio: l'unico "requisito" necessario era la fiducia espressa dall'assemblea al momento della nomina. Dibattuta invece era la possibilità che una persona giuridica potesse essere nominata amministratore di condominio (società di capitali o di persone). Più specificamente su quest'ultimo punto si era sostenuto che l'amministratore non poteva essere una persona giuridica, sia perché il rapporto di mandato era essenzialmente caratterizzato dalla fiducia, sia perché le norme del codice civile sull'amministrazione dei condomini presupponevano che l'amministratore fosse una persona fisica, e in tal senso ne disciplinavano il controllo giudiziario dei relativi atti. Nella sentenza n. 5608/1994, infatti, la Corte di Cassazione aveva affermato che le

società commerciali non possono essere nominate amministratori di condominio, sia perché il rapporto di mandato è essenzialmente caratterizzato dalla fiducia (fiducia che quindi verrebbe a mancare nel caso in cui l'amministratore sia una società composta di più persone), sia perché le norme del codice civile sull'amministrazione dei condomini negli edifici presuppongono che l'amministratore sia una persona fisica. In particolare, *"la disciplina del condominio sembra presupporre necessariamente la figura dell'amministratore come persona fisica, come sembra che si possa evincere dal fatto che, in caso di richiesta di revoca dell'incarico da parte di un condomino, qualora emergano sospetti di gravi irregolarità, il controllo del tribunale sugli atti dell'amministratore viene esercitato - con la necessaria garanzia del contraddittorio - su fatti concretamente riferibili a singole persone fisiche; e, vertendosi in tema di responsabilità personale, l'amministratore non può sottrarsi richiamandosi a regole proprie di un'organizzazione sociale e presentando al giudice un soggetto che è semplice esecutore di direttive e rappresentante di interessi altrui". Tale conclusione si impone, secondo Cass. n. 5608/1994, in base alla considerazione che "l'incarico ad amministrare va inquadrato nell'ambito del contratto di mandato, che è un istituto basato essenzialmente sulla fiducia".*

Diversamente, a distanza di pochi mesi, la Suprema Corte riteneva possibile attribuire la qualità di amministratore ad una società di persone, affermando che le norme sulla nomina non ponessero alcuna limitazione in ordine al soggetto che poteva rivestire tale qualifica: anche se gli artt. 64 e 65 disp. att. cod. civ. sembravano (apparentemente) configurare l'amministratore come persona fisica unica, nulla in tali disposizioni portava ad escludere che le persone potessero essere più di una (Cass., 24.12.1994, n. 11155).

Più di recente, i giudici di legittimità hanno affermato che l'incarico di amministratore del condominio può essere conferito, oltre che ad una persona fisica, anche ad una persona giuridica (nella specie, una società di capitali), tenuto conto che la persona giuridica non soffre di limitazioni di capacità, se non nei casi tassativamente previsti dalla legge, e che essa è in grado di offrire, quanto all'adempimento della relativa obbligazione e all'imputazione della conseguente responsabilità, un grado di affidabilità pari a quello della persona fisica (Cass., 23.1.2007, n. 1406; Cass., 24.10.2006, n. 22840). Tali arresti giurisprudenziali risultano confermati anche dalla l. n. 220/2012 la quale, introducendo l'art. 71-bis disp. att. cod. civ., che contempla i requisiti per svolgere l'incarico di amministratore di condominio, ha avuto modo di stabilire al comma 3°, che sono legittimate a svolgerlo anche le società di cui al titolo V del codice civile, puntualizzando però che, *"in tal caso, 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"*.

L'approdo normativo non è altro che il frutto dell'evoluzione giurisprudenziale che, nel corso del tempo, è passata dalla radicale chiusura verso l'amministrazione condominiale affidata a soggetto giuridico personale, al suo riconoscimento ben prima della novella legislativa del 2012.

Del resto, la figura dell'amministratore condominiale si è evoluta a tal punto da richiedere una molteplicità di conoscenze giuridiche e contabili; in particolare, l'incarico di amministratore di condominio, che una volta veniva normalmente conferito ad uno dei condomini che avesse del tempo a disposizione, ormai viene abitualmente conferito a professionisti esperti in materia di condominio ed in grado di assolvere alle numerose e gravi responsabilità previste dalle varie norme speciali in materia di edilizia, di sicurezza degli impianti, di obblighi tributari, di privacy (Francesco de Paola, Nota sulla possibilità di nominare amministratore di condominio una società di capitali, *Giurisprudenza Italiana*, 2007). Le funzioni sempre maggiori dell'amministratore di condominio e le dimensioni sempre maggiori degli edifici in regime di condominio (basti pensare agli stabili in regime di «supercondominio»), rendono sempre più complessa la gestione condominiale, che, in certi casi, assume i connotati di una vera e propria gestione «manageriale».

Infatti, al di là della legittimazione delle società a svolgere l'incarico di amministratore di condominio, la riforma del 2012 ha profondamente mutato il ruolo dell'amministratore di condominio, trasformandolo da semplice funzione a vera e propria professione: l'acquisita natura professionale dell'attività svolta, alla stessa stregua cioè di un mandato stricto sensu professionale, pone oggi regole di responsabilità che trovano adeguato riferimento non soltanto nel principio generale di governo e di disciplina dell'operato del mandatario (ossia l'amministratore) di cui all'art. 1710 cod. civ. ma, altresì, nella particolare natura delle incombenze oggetto dell'incarico. In tal senso, le riforme susseguitesi nel corso del tempo, pur non escludendo l'eventualità che un singolo condomino sia investito del governo e delle gestione della cosa comune, hanno implementato la tendenza ad affidare la gestione condominiale a specifici professionisti esercenti l'amministrazione di stabili, personalmente o in veste di società di persone o di capitali (Cassano-Serra, *Manuale del nuovo condominio, Profili operativi sostanziali e processuali*, Dike Giuridica Editore, 2018). Si sono ridisegnati così i requisiti per lo svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio, profilando un nuovo apparato normativo che da un lato investe le qualità morali e civili della persona incaricata di espletare l'incarico gestorio e dall'altro, invece, proprio la qualificazione professionale del soggetto e la sua preparazione tecnica specifica.

Il provvedimento della Suprema Corte in commento, in sostanza, conferma la piena e totale legittimazione dell'amministratore del condominio – in persona del legale rappresentante della società affidataria dell'incarico di amministrazione – ad agire ed a resistere in giudizio, che rappresentano solo una delle molteplici attribuzioni dell'amministratore.

Revoca dell'amministratore e portata del divieto di nuova nomina



di Salvatore Impellizzeri,
Avvocato

Con il provvedimento in commento, il Tribunale di Pratio, sentenza n. 599 del 7 settembre 2023, ha affrontato molteplici questioni di notevole rilevanza pratica.

Tra queste: I) la giusta individuazione dei criteri per la determinazione del valore della controversia, allorquando la delibera assembleare sia stata impugnata dal singolo condomino; II) in che termini ha da essere specificato il compenso dell'amministratore; III) la portata e l'eventuale "durata" del divieto di nomina assembleare dell'amministratore revocato con provvedimento del Tribunale; IV) i requisiti che devono sussistere affinché possa essere dichiarata la responsabilità aggravata di cui all'art. 96 c.p.c.

Venendo all'esame della sentenza *de qua*, giova preliminarmente, per chiarezza logica ed espositiva, dar brevemente conto della vicenda fattuale.

Parte attrice – un singolo condomino – adiva il Tribunale Civile di Prato al fine di sentir dire e dichiarare la nullità (ovvero l'annullabilità) di una delibera assembleare adottata in spregio al disposto di cui all'art. 1129, 13° co., c.c., norma che, com'è noto, vieta all'assemblea di nominare nuovamente l'amministratore revocato dall'autorità giudiziaria.

A sostegno della propria domanda, il condomino deduceva come in un tempo antecedente avesse chiesto e ottenuto al Tribunale di Prato la revoca dell'amministratore, provvedimento confermato anche in sede di reclamo dalla Corte d'Appello

di Firenze e che, ciononostante, l'amministratore aveva continuato a svolgere l'incarico, disattendendo le statuizioni dei Giudici di merito.

Anche per tali ragioni, l'attore domandava volesse condannarsi parte convenuta ex art. 96 c.p.c.

Si costituiva in giudizio il condominio in persona dell'amministratore *pro tempore*, eccependo – per quel che qui rileva – l'incompetenza per valore del Tribunale Adito “... dovendo il valore della causa essere parametrato alla quota millesimale del condominio ricorrente...”; che la revoca operata dal Tribunale di Prato non conteneva alcuna allusione a una ipotetica mala gestio del suo operato; che questi, in verità, amministrava in regime di prorogatio[1]; che il relativo potere di rappresentanza dell'amministratore derivava da una delibera assembleare ritualmente costituitasi.[2]

Per le ragioni esposte, anche parte convenuta domandava volersi condannare parte attrice per l'instaurazione del giudizio temerario ex art. 96 c.p.c.

Ciò posto, i Giudici merito procedevano all'esame delle singole deduzioni ed eccezioni. Per coerenza logica merita di essere evidenziata dapprima l'eccezione di incompetenza del Tribunale adito sollevata da parte convenuta, la quale riteneva che, a tal fine, dovesse tenersi conto unicamente della quota di spettanza del condomino che aveva impugnato anziché all'intero ammontare della spesa.

Il Tribunale riteneva che la doglianza non meritasse alcun pregio, rilevando come “... la domanda di impugnazione di delibera assembleare introdotta dal singolo condomino, anche ai fini della stima del valore della causa, non può intendersi ristretta all'accertamento della validità del rapporto parziale che lega l'attore al condominio e dunque al solo importo contestato, ma si estende necessariamente alla validità dell'intera deliberazione e dunque all'intero ammontare della spesa...” [3].

Nel caso di specie, emergeva pacificamente dagli atti processuali come il valore della controversia fosse inferiore agli Euro 5.000,00, prevista dal previgente art. 7 c.p.c. come limite di valore della competenza del giudice di pace.[4]

Dal ragionamento del Giudice discende che il parametro di riferimento ai fini dell'attribuzione della competenza è svincolato da qualsivoglia competenza funzionale, risultando piuttosto necessario volgere lo sguardo al criterio del valore e attribuendo così la competenza mediante (e a seguito di) un'indagine caso per caso.

Ciò acclarato, merita poi di essere segnalato il capo della sentenza relativo alla *specificazione del compenso dell'amministratore*, che ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1129, 14° co., c.c. (“Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore”) deve essere espressamente e analiticamente indicato da questi all'atto dell'accettazione della nomina ovvero al tempo del rinnovo.

La “sanzione” espressamente predisposta dall'ordinamento, in caso contrario, è la radicale nullità della delibera.

Orbene, il Tribunale di Prato traendo dai fatti in causa affermava che “...l'art. 1129, comma 14, cod. civ. [...] prevede un'ipotesi di nullità testuale della delibera di nomina dell'amministratore condominiale che non rechi... la specifica indicazione del suo compenso. Proprio perché la sanzione prevista è quella della nullità e non già quella dell'annullamento, la contestazione di tale profilo di censura non soggiace al termine decadenziale di 30 giorni, che l'art. 1137, comma 2, cod. civ., impone esclusivamente per la proposizione dell'azione di annullamento[5]...”, precisando poi che “... a seguito della riforma introdotta con la legge n. 220/2012, la

costituzione di un valido rapporto di amministrazione condominiale richiede la sussistenza di un documento, approvato dall'assemblea, che rechi l'importo dovuto a titolo di compenso... detto requisito formale può ritenersi soddisfatto anche in presenza di un richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso. Tale previsione mira a garantire la massima trasparenza ai condomini ed a renderli edotti delle singole voci di cui si compone l'emolumento dell'organo gestorio al momento del conferimento del mandato, è tassativa e non ammette equipollenti..."[6].

Di grande rilevanza pratica, come accennato, si rivela altresì il capo della sentenza relativo alla portata del "divieto di nuova nomina" dell'amministratore che sia stata revocato dall'Autorità Giudiziaria.

Il parametro normativo è qui fornito dall'art. 1129, 13° co., c.c., a mente del quale "... In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato..."

Vi è da precisare la portata di tale divieto, cioè se sia sottoposto a un termine di durata ovvero se esso operi sine die, nel senso che l'amministratore revocato per via giudiziale non potrà più ricevere "mandato" dall'assemblea.

Il Giudice di Prato ha optato per la prima soluzione[7], rilevando che detto divieto "... è solo temporaneo (non comprimendo definitivamente il diritto dello stesso di ricevere l'incarico) in quanto riguarda soltanto la designazione assembleare immediatamente successiva al decreto di rimozione..."[8]

Merita da ultimo, a parere dello scrivente, mettere altresì in evidenza la statuizione del Tribunale di Prato in punto di responsabilità ex art. 96 c.p.c., anche per l'attitudine "chiarificatrice" della nota.

Ambedue le parti in causa, come sopra accennato, domandavano al decidente di voler condannare l'altra per lite temeraria, senz'altro aggiungere o precisare.

Orbene, il Giudice rigettava le domande proposte così pronunciando: "Premesso che nessuna delle parti ha specificato se detta domanda sia stata formulata ai sensi del primo o del terzo comma della citata previsione processualcodicistica, ove si riconduca la domanda... all'ipotesi di cui all'art. 96, c. 1 c.p.c. si deve rilevare che secondo il pacifico orientamento della giurisprudenza di legittimità la stessa costituisce una forma speciale di responsabilità contrattuale, che dunque soggiace alla disciplina della ripartizione degli oneri probatori dettati per l'art. 2043 c.c. La parte che agisce per la condanna al risarcimento del danno c.d. da "lite temeraria" è quindi tenuto a provare (i) l'esistenza e la misura del pregiudizio che la stessa assume di aver subito, (ii) la circostanza che l'azione è stata esperita con mala fede o colpa grave e (iii) la sussistenza di un nesso eziologico tra il preteso danno e l'altrui comportamento colpevole. Nel caso di specie nessuna delle parti ha assolto al predetto onere probatorio, non avendo invero nemmeno allegato quale pregiudizio le stesse avrebbero subito in conseguenza della presente azione o della costituzione nel presente giudizio. Omissione, questa, che non può essere sopperita con il ricorso alla liquidazione in via equitativa da parte del giudice, pur invocata dalle parti, la cui applicazione presuppone comunque che la parte abbia fornito prova di aver subito un pregiudizio. Ove poi si riconduca la richiesta risarcitoria all'ipotesi prevista dall'art. 96, c. 3 c.p.c., la stessa non merita comunque accoglimento considerato che secondo la giurisprudenza di legittimità la mera infondatezza, quand'anche manifesta, delle tesi prospettate da una parte non è elemento di per sé sufficiente a giustificare l'accertamento della sua responsabilità aggravata (cfr. Cass. 03/05/2022, n. 13859)..."

Per una disamina, anche pratica, sulla prorogatio e le sue implicazioni si rinvia a SCARPA, Am-

ministratore di condominio - Attribuzioni, doveri e responsabilità 2018, 64 e ss.

Corre obbligo segnalare come, in verità, le eccezioni di parte convenuta fossero di più ampio respiro, involgendo anche temi diversi da quelli oggi trattati (alcuni in materia *lato sensu* fiscale), che meritano maggiore attenzione in altra sede. Per completezza sul *petitum* e sulla *causa petendi* si rinvia all'integrale lettura del provvedimento in commento.

I Giudici rettamente richiamano l'importantissimo precedente Cass. Civ., Sez. II, n. 9068, del 21.3.2022, seguito altresì da Cass. Civ., Sez. VI, n. 16955, del 25.5.2022, a mente della quale *"... il valore della causa deve essere determinato sulla base dell'atto impugnato, e non sulla base dell'importo del contributo alle spese dovuto dall'attore in base allo stato di ripartizione, non operando la pronuncia solo nei confronti dell'istante e nei limiti della sua ragione di debito..."*. Ma si veda altresì Cass. Civ., Sez. II, n. 19250 del 7.7.2021

Giudizio all'evidenza introitato prima dell'intervento della cd. Riforma Cartabia che, com'è noto, ha inciso sul limite di valore delle controversie spettanti al Giudice di Pace. Per tale ragione, l'eccezione di tardività dell'impugnazione sollevata da parte convenuta - in quanto il motivo era stato formulato per la prima volta solo in sede di prima udienza di comparizione delle parti, oltre il termine di decadenza di cui all'art. 1137, 2° co., c.c. - a parere del Giudice adito non è stata ritenuta meritevole di apprezzamento.

Nel caso che ci occupa, il Giudice adito ha ritenuto la dizione impiegata nel verbale assembleare inidonea a soddisfare i requisiti imposti dalla citata previsione legislativa, proprio a causa della sua genericità (*"...i condomini presenti all'unanimità respingono le dimissioni e riconfermano l'attuale amministratore confermando anche il preventivo di spese annuali di loro conoscenza..."*), dichiarando conseguentemente la nullità della deliberazione impugnata. Sul punto, si vedano altresì Cass. Civ. Sez. VI, ord. 22.4.2022, n. 12927 e TERZAGO, *Il Condominio - Trattato teorico-pratico*, 2022, 392: *"... In mancanza del documento di specificazione della retribuzione dovuta, deve piuttosto sostenersi che, ai fini di una valida conclusione del contratto di amministrazione, rimane del tutto irrilevante l'esistenza di una delibera con la quale l'assemblea abbia comunque conferito l'incarico ad un amministratore, non potendo ravvisarsi in una tale delibera una proposta contrattuale nei confronti dell'amministratore, volta ad ottenere da questo, contestualmente all'accettazione, altresì la determinazione del compenso atteso..."*.

Sulla scia di Cass. Civ. Sez. II, ord. n. 3198, del 2.2.2023, a mente della quale *"... il divieto di nomina dell'amministratore revocato dal tribunale disposto dall'art. 1129, comma 13, cod. civ.... è temporaneo, e non comprime definitivamente il diritto dello stesso di ricevere l'incarico, rilevando soltanto per la designazione assembleare immediatamente successiva al decreto di rimozione..."*. Sul punto, si legga SCARPA, *Amministratore di condominio - Attribuzioni, doveri e responsabilità*, 2018, 303-304: *"... Sembra peraltro coerente sostenere che il divieto di nomina dell'amministratore revocato dal Tribunale sia temporaneo, e non comprime definitivamente il diritto dello stesso di ricevere l'incarico, purché ovviamente in possesso dei requisiti di cui all'art. 71-bis disp. att. c.c.: siffatto divieto di nomina non dovrebbe, quindi, più operare nel caso di designazione assembleare non immediatamente successiva all'estinzione del mandato oggetto del Decreto di rimozione, perché intervallata da un ulteriore precedente incarico annuale a favore di altri..."*.

Nel caso in commento, il Giudice adito, rilevato che l'impugnata delibera di designazione dell'amministratore non era quella immediatamente successivamente al provvedimento di revoca giudiziale, ha ritenuto infondata la censura di annullamento mossa sul punto dal condomino attore.

Anche per la conferma dell'incarico all'amministratore è necessaria la maggioranza qualificata



di Giusi Giandolfo,
Avvocato

«In tema di condominio negli edifici, anche in caso di conferma dell'incarico all'amministratore, alla scadenza del primo biennio e dalle successive scadenze annuali conseguenti a rinnovo, è necessaria la maggioranza qualificata di cui al comma 4 dell'art. 1136 cod. civ. nella parte in cui stabilisce per le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore la necessità, anche in seconda convocazione, della maggioranza degli intervenuti pari almeno alla metà del valore dell'edificio».

Con la sentenza n. 12654/2023, pubblicata il 5 settembre 2023, il Tribunale di Roma, ha affrontato una questione di diritto condominiale di notevole rilevanza pratica.

Il caso sottoposto al Tribunale capitolino trae origine dall'impugnazione della delibera con la quale l'assemblea aveva rinnovato l'incarico all'amministratore, nonché di quella successiva con la quale la suddetta volontà veniva ratificata.

L'attore riteneva che entrambi i deliberati fossero viziati per difetto del quorum di legge.

Si costituiva in giudizio il Condominio chiedendo che venisse dichiarata la cessazione della materia del contendere essendo stata la delibera di ratifica sostituita da una successiva ed essendo il mandato conferito all'amministratore scaduto alla data di costituzione in giudizio del sodalizio convenuto.

L'attore confermava il sopravvenuto venir meno del proprio interesse alla prosecuzione del giudizio reso di fatto privo di

senso dagli eventi succedutisi nel tempo. Chiedeva tuttavia la verifica della fondatezza dei motivi di impugnazione ai fini della valutazione della soccombenza virtuale.

Il Giudice adito, dopo aver accertato che la determinazione circa il rinnovo del mandato all'amministratore fosse stata assunta dall'assemblea in violazione dell'art. 1136 c.c., ha condannato il convenuto al pagamento delle spese di lite.

Al riguardo il Tribunale romano, premettendo che in dottrina si è ampiamente discusso in merito alle maggioranze necessarie per la conferma dell'incarico dell'amministratore, ha affermato il principio di diritto secondo il quale è sempre necessaria (sia in caso di nomina, quanto in caso di conferma) la maggioranza qualificata di cui al quarto comma dell'art. 1136 c.c. (in dottrina v. A. Scarpa, "Amministratore di condominio, Attribuzioni, doveri, responsabilità", Vicenza, 2018 pag. 64 e R. Viganò, "Nomina e conferma dell'amministratore condominiale: un vero o falso problema?", in "I rapporti tra assemblea ed amministratore del condominio", Milano, 2005, pag. 32).

Tale disposizione stabilisce che le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore debbano essere adottate, anche in seconda convocazione, con la maggioranza di cui al secondo comma della stessa norma, ovvero con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

Le conclusioni cui giunge il Tribunale sono aderenti all'univoco orientamento giurisprudenziale di legittimità e di merito (sono poche le pronunce di segno contrario: vedasi tra tutte Trib. Roma 15 maggio 2009, n. 10701 e relativa nota a sentenza I. Cimatti, S. Giansiracusa, M. Liistro, A. Re, M. Sala, "Condominio – Conferma dell'amministratore" in "Immobili & proprietà", n. 9, 01/09/2009, p. 601", ove si afferma lapidariamente che trattasi di pronuncia «infausta e profondamente erronea»).

Il Giudice capitolino, facendo propria la linea logico-argomentativa adottata degli Ermellini (Cass. n. 4269/1994 e n. 3797/1978; cfr anche Cass. n. 71/1980) ha statuito che gli stessi presupposti di validità, e gli stessi quorum che determinano la nomina dell'amministratore, devono valere anche per la conferma in carico di tale soggetto. Ciò in quanto le due deliberazioni hanno contenuto ed effetti giuridici uguali, differendo soltanto per la circostanza di continuità (nel caso di conferma di soggetto già in carica) del rapporto fiduciario, rapporto, questo, invece assente in caso di nomina, riguardando quest'ultima una persona nuova (sul punto cfr Corte d'appello di Messina, sez. seconda, 21/12/2022 n. 847 che osserva che «la maggioranza qualificata prevista per la nomina dell'amministratore si impone ed è altresì necessaria per la conferma dell'amministratore di condominio perché il mandato collettivo deve essere periodicamente verificato da parte della minoranza, con la conseguenza che, difettando il quorum ex art. 1136 c.c., l'amministratore in carica prosegue la sua attività ma in regime di prorogatio imperii ossia fino alla nuova assemblea o comunque fino alla nomina di un amministratore da parte dell'Autorità Giudiziaria»).

Nella fattispecie sottoposta al vaglio del Tribunale le delibere impugnate sono state ritenute viziate atteso che, osserva il decidente, il rinnovo del mandato è stato deliberato con la maggioranza degli intervenuti senza che fossero stati precisati i millesimi ed anzi con il voto contrario dell'impugnante (titolare di una quota di partecipazione superiore ai 500 millesimi), e di un altro condomino; del pari la successiva delibera di ratifica è stata adottata in violazione dell'art. 1136 c.c.

In applicazione dei principi enunciati dalla Suprema Corte ed all'esito dell'accertamento

positivo della fondatezza dell'impugnazione, il giudice adito, chiamato a pronunciarsi solo sulla regolamentazione delle spese di lite secondo il principio della soccombenza virtuale in ragione della cessata materia del contendere, ha condannato il Condominio convenuto alla rifusione delle spese di lite in favore del condomino attore.

Conferma dell'amministratore di condominio e quorum deliberativi



di [Gabriele Bordiga](#),
Giudice del Tribunale
di Oristano

La vicenda

La sentenza n. 847/2022, pubblicata il 21.12.2022, della Corte d'Appello di Messina prende espressamente posizione sulla problematica del quorum necessario per l'approvazione della delibera assembleare riguardante la conferma dell'amministratore dopo la scadenza del suo mandato.

Nello specifico, il Tribunale di primo grado aveva annullato la delibera in questione in quanto adottata a maggioranza ordinaria, costituita da un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Difatti, il giudice di prime cure aveva ritenuto essere necessaria – piuttosto - la maggioranza qualificata prevista dall'art. 1136, comma 5, c.p.c. (maggioranza dei partecipanti al condominio e almeno la metà del valore dell'edificio).

La Corte d'Appello, rigettando il gravame, ha confermato la preferibilità di tale impostazione, asserendo che la conferma deve essere equiparata a una nuova nomina, sottoposta agli stessi presupposti di validità della nomina iniziale e richiedente gli stessi quorum.

Invero, secondo l'opinione del giudice di secondo grado, le due deliberazioni avrebbero contenuto ed effetti giuridici uguali, differenziandosi solo per il fatto che in un caso vi è costituzione di un rapporto fiduciario inizialmente assente e nell'altro viene data continuità allo stesso rapporto fiduciario.

Commento

La pronuncia esaminata si pone nel solco di molte altre precedenti che hanno affrontato il tema della maggioranza richiesta nelle delibere assembleari aventi ad oggetto la conferma dell'amministratore di condominio.

Trattasi di argomento dibattuto e suscettibile di diverse interpretazioni in quanto l'art. 1136, comma 4, c.c. prevede testualmente la c.d. maggioranza "rafforzata" solo per le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore, nulla dicendo sull'eventuale conferma.

Al riguardo, è da subito opportuno osservare che l'orientamento espresso dalla Corte d'Appello di Messina rispecchia quello attualmente maggioritario nella giurisprudenza di merito.

Anche assai di recente, invero, è stato ribadito che la conferma del mandato consiste nella rinnovazione dei poteri gestori e nell'assegnazione delle funzioni amministrative nella loro pienezza, con effetti analoghi al provvedimento di nomina (Tribunale Cassino sez. I, 30/06/2022, n. 923).

Peraltro, l'impostazione in esame si fonda su un solido, seppur risalente, precedente di legittimità, avendo la Suprema Corte esplicitamente affermato l'applicabilità dell'art. 1136, comma 4, c.c. anche alle deliberazioni di conferma dopo la scadenza del mandato dell'amministratore (Cass. Civ., Sez. 2, 4 maggio 1994, n. 4269).

Ciononostante, non mancano pronunce di merito di segno contrario, secondo le quali "in seconda convocazione, la maggioranza necessaria sia per la valida costituzione dell'assemblea sia per l'approvazione delle delibere aventi ad oggetto l'amministrazione ordinaria del condominio, ivi compresa anche la conferma o nomina di amministratore, sarà di un terzo in relazione al numero dei condomini per la costituzione dell'assemblea e di un terzo in relazione al valore dei millesimi per l'approvazione degli argomenti posti all'odg" (cfr. Tribunale di Palermo, Sez. Seconda Civile, Sentenza del 23/29 gennaio 2015 e, in adesione alla stessa, Tribunale Salerno sez. I, 02/10/2015, n. 4311).

A corroborare tale soluzione, che giustifica l'esistenza di quorum diversi con riferimento a due atti per i quali (stante l'ontologica differenza tra essi) non sarebbe opportuna l'applicazione della stessa disciplina, sembrerebbero intervenire anche le osservazioni di autorevole dottrina.

Difatti, quanto ai termini "nomina" e "conferma", è stato affermato che anche se "rappresentano insieme la valenza attiva e quella passiva del concetto" e "possono evidenziare l'approccio valutativo di compiere l'atto corrispondente manifestando la correlativa volontà", ciononostante essi devono ritenersi simili ma non sovrapponibili (R. Viganò, Nomina e conferma dell'amministratore condominiale; un vero o falso problema?, in I rapporti tra assemblea ed amministratore del condominio, Milano, 2005).

Ad ogni modo, pare necessario tenere conto del fatto che, a seguito della riforma del condominio del 2012, la nuova formulazione dell'art. 1129, comma 10, c.c. prevede che l'incarico dell'amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata; inoltre, il comma 8 della medesima norma regola il momento cessazione dell'incarico, affermando che l'amministratore è tenuto a eseguire le sole attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi.

Da ciò consegue che, scaduto l'eventuale rinnovo "automatico" di un anno, una succes-

siva conferma del mandato non può che consistere in una rinnovazione dei poteri gestori, senza limitazione alle sole attività indifferibili e con assegnazione di piene funzioni amministrative, del tutto assimilabile a quella che avviene con la nomina (in tal senso, Tribunale Avellino sez. I, 17/11/2017, così come la già citata sentenza del Tribunale di Cassino).

Peraltro, in dottrina è stato validamente osservato come un utile spunto possa derivare anche dal raffronto con il diritto societario.

Nella relativa disciplina, infatti, il legislatore ha adottato soluzioni diverse, prevedendo la nomina dei primi amministratori nell'atto costitutivo e la loro scadenza alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica, ferma la rieleggibilità quale attribuzione dell'assemblea ordinaria. In particolare, vengono previsti quorum diversi in prima e in seconda convocazione.

Ciò premesso, sul punto è stato condivisibilmente considerato che “mentre per il condominio il quorum di conferma è quello per la nomina, per le società di capitali esso varia in ragione della prima o seconda convocazione. Ma ciò è espresso per legge” (Maurizio Voi, Il rinnovo dell'incarico dell'amministratore di condominio alla Scadenza annuale del mandato, in Immobili e proprietà, 2015).

Se si ritiene tale differenziazione un'espressa scelta del legislatore, a maggior ragione si deve concludere che in materia condominiale la mancata indicazione di quorum diversi sia indicativa della necessità di assimilare nomina e conferma, di fatto differenti solo con riguardo alla “novità” o meno dell'instaurazione del rapporto fiduciario, circostanza probabilmente non sufficiente a fondare una netta distinzione tra le due ipotesi.

Ciò, si badi, in ragione delle caratteristiche intrinseche della “conferma” (ben diversa dal rinnovo ex art. 1129, comma 10, c.c.) alla luce della disciplina post-riforma, sulla base delle riflessioni già svolte.

Sulla scorta di tali argomentazioni, risulta attualmente preferibile l'impostazione maggioritaria espressa dalla giurisprudenza.

D'altro canto, è meritevole di condivisione anche l'ulteriore rilievo svolto dalla commentata Corte d'Appello di Messina, secondo la quale la necessità di una maggioranza qualificata anche per la conferma dell'amministratore consente di tutelare la minoranza, la quale deve periodicamente verificare il mandato collettivo. Ne consegue che, in caso di mancanza di tale specifico quorum, l'amministratore potrà operare solo per le attività indifferibili e urgenti, come sopra evidenziato, fino all'individuazione di un nuovo amministratore mediante una scelta che risulti più largamente condivisa tra i condomini.

La nomina dell'avvocato del condominio: legittimazione e limiti alla impugnabilità della delibera



di [Giordano Avallone](#),
Giudice del Tribunale
di Castrovillari

Con l'ordinanza n. 29504/2023 del 24 ottobre 2023 la Suprema Corte di cassazione ha ribadito ancora una volta che l'amministratore di condominio è l'unico legittimato passivo nelle controversie ex art. 1137 c.c. di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea condominiale e che, pertanto, non vi è motivo per interrogarsi sulle maggioranze necessarie all'adozione della delibera di nomina del legale del condominio, poiché, per l'appunto, non è necessaria alcuna delibera assembleare, essendo l'amministratore legittimato a procedere autonomamente alla designazione dell'avvocato del condominio. La Cassazione si è inoltre espressa anche sul tema del limite dei poteri dell'amministratore con riferimento alle attribuzioni di cui all'art. 1130 c.c. Da ultimo, ha brevemente accennato alla sussistenza di più deliberazioni distinte ed autonome fra loro, quante siano le diverse questioni e materie in discussione indicate nell'ordine del giorno contenuto nel relativo avviso di convocazione ed ha rimarcato come in ipotesi di delibera assembleare volta ad autorizzare l'esercizio di un'azione o la prosecuzione di una controversia giudiziaria tra il condominio e un singolo condomino, venendosi la compagine condominiale a scindere, di fronte al particolare oggetto della lite, in base ai contrapposti interessi, non sussiste neppure il diritto del singolo condomino a partecipare all'assemblea, né, quindi, la legittimazione dello stesso a domandarne l'annullamento, essendo egli portatore unicamente di un interesse in conflitto con quello rimesso alla gestione collegiale. In particolare, l'ordinanza in commento ha rigettato il ricorso pro-

posto da due condomini avverso la sentenza della Corte d'Appello di Lecce che aveva riformato la sentenza del Tribunale di Lecce, il quale aveva accolto l'impugnazione ex art. 1137 c.c. della deliberazione assembleare adottata dall'assemblea del Condominio. Tale delibera aveva approvato la nomina del difensore del Condominio ai fini della costituzione in giudizio per resistere alla impugnazione proposta dai ricorrenti avverso una precedente deliberazione volta alla demolizione di una pensilina collocata sulla terrazza condominiale. I ricorrenti avevano impugnato la delibera di nomina dell'avvocato del condominio nel giudizio da essi instaurato per carenza della necessaria maggioranza. La Corte d'appello aveva statuito che, dovendo l'avvocato nominato costituirsi per il Condominio in un giudizio attinente all'esecuzione di precedente delibera, all'amministratore neppure occorreva premunirsi dell'autorizzazione assembleare. Inoltre, la Corte d'appello di Lecce aggiungeva che la delibera impugnata risultava comunque approvata con il voto favorevole di tutti i condomini presenti, con il rispetto della maggioranza necessaria.

La pronuncia in commento ha confermato ancora una volta il granitico orientamento della Suprema Corte, che individua nell'amministratore di condominio l'unico soggetto legittimato passivo nei giudizi relativi alle impugnazioni delle delibere assembleari ex art. 1137 c.c., con potere di rappresentanza in giudizio, ai sensi dell'art. 1131 c.c.

La Corte ha avuto anche modo di chiarire che le attribuzioni dell'amministratore elencate dall'art. 1130 c.c. costituiscono il limite del potere di rappresentanza in giudizio dello stesso, nel senso che laddove l'oggetto del giudizio non sia ricompreso nelle materie di cui all'art. 1130 c.c., l'amministratore ha l'onere di darne immediata notizia ai condomini.

L'interpretazione fornita dalla Suprema Corte ha chiarito che spetta in via esclusiva all'amministratore del condominio la legittimazione passiva a resistere nei giudizi promossi dai condomini per l'annullamento delle delibere assembleari, ove queste non attengano a diritti sulle cose comuni (Cass. Sez. 2, 20/04/2005, n. 8286; Cass. Sez. 2, 14/12/1999, n. 14037; Cass. Sez. 2, 19/11/1992, n. 12379). Essendo l'amministratore l'unico legittimato passivo nelle controversie ex art. 1137 c.c., in forza dell'attribuzione conferitagli dall'art. 1130 c.c., n. 1, e della corrispondente rappresentanza in giudizio ai sensi dell'art. 1131 c.c., allo stesso spetta altresì la facoltà costituirsi nel processo ed eventualmente gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea (Cass. Sez. 2, 23/01/2014, n. 1451; Cass. Sez. 2, 20/03/2017, n. 7095; Cass. Sez. 2, 10/03/2020, n. 6735).

In sostanza, in forza dell'art. 1131 c.c., l'amministratore possiede la rappresentanza dei partecipanti al condominio ed è legittimato ad agire in giudizio, sia contro i condomini sia contro i terzi, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. o dei maggiori poteri conferitigli dall'assemblea o dal regolamento di condominio. Muovendosi all'interno dei limiti delle proprie attribuzioni, pertanto, l'amministratore è titolare di una legittimazione autonoma ad agire in giudizio e non necessita di un'apposita delibera assembleare, fermo comunque il dovere, di mera rilevanza interna e non incidente sui suoi poteri rappresentativi processuali, di riferire all'assemblea lo stato del giudizio pendente (C. Guerra, in *Giur. It.*, 2023, 10, 2082).

Va dunque ribadito che, in linea generale, ai sensi dell'art. 1131 c.c., l'amministratore, potendo essere convenuto nei giudizi relativi alle parti comuni ed essendo però tenuto a dare notizia all'assemblea della citazione e del provvedimento che esorbiti dai suoi poteri, ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3, può costituirsi in giudizio ed impugnare la sentenza sfavorevole senza la preventiva autorizzazione assembleare, ma deve, in tale ipotesi, ottenere la necessaria ratifica del suo operato da parte dell'organo collegiale, per evitare la pronuncia di inammissibilità

dell'atto di costituzione o di impugnazione (Cass. s.u. 18331/2010). Tale principio riguarda - tuttavia - solo le liti che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore ai sensi dell'art. 1131 c.c., commi 2 e 3, non anche le controversie relative alle materie indicate dall'art. 1130 c.c. (Cass. 1451/2014; Cass. 10865/2016). In particolare, nel compito di eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, affidato all'amministratore dall'art. 1130 c.c., n. 1, - per il cui espletamento nel successivo art. 1131 gli è riconosciuta la rappresentanza in giudizio del condominio - è implicitamente ricompreso sia quello di difendere la validità delle delibere in relazione alla regolarità delle assemblee in cui le stesse furono adottate, sia quello di sostenere l'avvenuta dimostrazione documentale della regolarità dei conti sottoposti all'esame dei condomini dalla quale sia derivata l'approvazione dei bilanci (cfr., in termini, Cass. 993/1967, nonché Cass. 1451/2014; Cass. 16260/2016; Cass. 19651/2017). Pertanto, appare irrilevante accertare se l'assemblea abbia irregolarmente autorizzato la proposizione del ricorso, trattandosi di mero atto di assenso di un'attività già legittimamente esercitata dall'amministratore ai sensi dell'art. 1130 c.c. (Cass. 10865/2016; Cass. 13504/1999).

Nella pronuncia in commento la Suprema Corte ha dunque (ri)affermao che l'amministratore di condominio è l'unico legittimato passivo nelle controversie riguardanti l'impugnazione di una delibera assembleare e che, pertanto, non vi era ragione per interrogarsi su quale maggioranza occorresse all'assemblea per deliberare sulla lite (in particolare, quella di cui al quarto comma dell'art. 1136 c.c., secondo i ricorrenti), giacché non vi era proprio la necessità di procedere con approvazione assembleare alla nomina dell'avvocato cui dare mandato per la costituzione in giudizio del condominio, in quanto si trattava di causa che non esorbitava dalle attribuzioni dell'amministratore, agli effetti dell'art. 1131, comma 2, c.c. La delibera resa sul punto vale al più come mero assenso dell'assemblea ad una scelta spettante all'amministratore (Cass. n. 10865 del 2016).

L'amministratore di condominio, pertanto, ha la piena facoltà di procedere alla nomina di un legale del condominio per le controversie che rientrano nelle sue attribuzioni ai sensi dell'art. 1130 c.c. senza la necessità di alcuna delibera assembleare autorizzativa sul punto. L'eventuale deliberato adottato dall'assemblea non avrebbe altra finalità se non quella di assenso o ratifica dell'operato dell'amministratore.

In questo contesto l'unica possibilità che rimane al condomino dissenziente è quella di provocare una delibera assembleare che si pronunci sull'affidamento dell'incarico da parte dell'amministratore al legale nominato. A questo punto gli scenari sono due: o l'assemblea presta assenso al comportamento dell'amministratore, lasciando al condomino dissenziente la sola possibilità di esprimere il proprio dissenso (art. 1133 c.c.), oppure l'assemblea adotterà una delibera con la quale imporrà all'amministratore di modificare la nomina e/o di provvedere secondo le volontà assembleari.

Infine, v'è da sottolineare che la Suprema Corte ha richiamato un interessante orientamento della Cassazione sul tema della legittimazione del singolo condomino, portatore di un interesse contrastante con quello della maggioranza, a partecipare alla assemblea dei condomini. Con la recente pronuncia n. 3192/2023, infatti, si è stabilito che, nell'ipotesi di controversia tra condominio e uno o più condomini, la compagine condominiale viene a scindersi di fronte al particolare oggetto della lite, per dare vita a due gruppi di partecipanti al condominio in contrasto tra loro, nulla significando che nel giudizio il gruppo dei condomini, costituenti la maggioranza, sia rappresentato dall'amministratore, con la conseguenza che si considera nulla per impossibilità dell'oggetto la deliberazione dell'assemblea che, con riferimento ad

un giudizio che veda, appunto, contrapposti il condominio ed un singolo condomino, ponga anche a carico di quest'ultimo, pro quota, l'obbligo di contribuire alle spese sostenute dallo stesso condominio per il compenso del difensore o del consulente tecnico di parte nominati in tale processo, trattandosi di spese per prestazioni rese a tutela di un interesse comunque opposto alle specifiche ragioni personali del singolo condomino, e neppure, perciò, trovando applicazione in tale ipotesi l'art. 1132 c.c. (Cass. Sez. 2, 23/01/2018, n. 1629; Cass. Sez. 2, 18/06/2014, n. 13885; Cass. Sez. 2, 25/03/1970, n. 801). Tale situazione, ad avviso della Corte, non può non determinare implicazioni sullo stesso diritto di partecipare all'assemblea, sul modello di quanto avviene in situazioni di condominio parziale, ragion per cui si modifica la stessa composizione del collegio e delle maggioranze (arg. da Cass. Sez. 2, 27/09/1994, n. 7885, così in sentenza).

Pertanto, e qui vi è la interessante presa di posizione della Corte, la condizione nella quale alla delibera assembleare volta a promuovere una lite o a resistere ad una domanda, uno o più condomini controparti processuali dei restanti partecipanti al condominio, non va ricondotta alla disciplina del conflitto di interessi di cui all'art. 2373 c.c., giacché quest'ultimo si manifesta soltanto in sede di assemblea al momento dell'esercizio del potere deliberativo e verte sul contrasto tra l'interesse proprio del partecipante al voto collegiale e quello comune all'intera collettività e perciò anche a lui stesso, il che induce a computare quest'ultimo ai fini sia del "quorum" costitutivo che di quello deliberativo, salva la sola facoltà di astenersi dall'esercitare il diritto di voto (Cass. Sez. 2, 28/09/2015, n. 19131). Viceversa, con riguardo alla deliberazione assembleare relativa alla controversia tra il condominio ed il singolo condomino, quest'ultimo, come detto, si pone come portatore unicamente di un interesse contrario a quello rimesso alla gestione collegiale. Dunque non si tratta di semplice conflitto di interessi, il che determinerebbe la possibilità (o l'obbligo) di astenersi dalla votazione, ma di titolarità di interesse in contrasto, rectius, contrario a quello della maggioranza, con la conseguenza che al singolo condomino non solo non è consentita la votazione, ma addirittura la partecipazione all'assemblea, e conseguentemente la legittimazione ad impugnare la relativa delibera per mancata o tardiva convocazione (lasciando aperta, ovviamente, la porta dell'impugnazione per altri vizi del deliberato).

In conclusione, la pronuncia in commento ha confermato la legittimazione esclusiva dell'amministratore del condominio ad agire ed a resistere in giudizio in un procedimento volto all'impugnazione di una delibera assembleare e la sua legittimazione a provvedere alla nomina del legale del condominio, come articolazione delle sue attribuzioni ex art. 1130 n.1 c.c.

TITANO24

Newsletter di aggiornamento
realizzata in collaborazione
con 24 Ore Professionale



ASACON
ASS. SAMMARINESE AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

24 ORE
PROFESSIONALE



Con il patrocinio della
SEGRETARIA DI STATO
ISTRUZIONE E CULTURA



REPUBBLICA
DI SAN MARINO