

# GESTIRE IMMOBILI



# GUARDANDO AVANTI



**LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO**

ANACI

**INDICE DEL 15.12.2022**

**IL FONDO /**

**Senza pace**

**di Avv. Paolo Alvigini - Direttore Centro Studi Anaci Veneto**

**LENTE D'INGRANDIMENTO /1**

**Mediazione e Condominio: tutto cambia, ma dal 30 giugno**

**di Avv. Alvise Cecchinato**

**LENTE D'INGRANDIMENTO /2**

**Autoconsumo collettivo e comunità energetiche: lo scardinamento degli schemi codicistici ?**

**di Avv. Monica Marcon**

**AGGIORNAMENTI DI GIURISPRUDENZA**

**Arresti sistemici in tema di pagamento delle spese condominiali - Seconda parte**

- solidarietà ex art. 63 disp. att. c.c. e riporto di esercizio, nell'ottica della continuità della gestione
- previsione contrattuale di esonero dal concorso nella spesa
- condominio parziale: il criterio di riparto della spesa non è tanto quello della caratura millesimale, quanto quello dell'utilitas
- oneri condominiali e super-condominio: sulla successione nella titolarità dell'unità solitaria, solidarietà biennale e momento di insorgenza dell'obbligo di contribuzione

**di Avv. Andrea Andrich e Avv. Pierfrancesco Moino**



**GESTIRE IMMOBILI GUARDANDO AVANTI**  
**LA NEWSLETTER DEL CENTRO STUDI ANACI VENETO**

**Comitato di Redazione**

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

**Responsabile Avv. Alvise Cecchinato**



## Il fondo

# Senza pace

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

Stiamo assistendo, per l'ennesima volta, ad un susseguirsi tumultuoso di modifiche, di proposte di modifiche, ad un fiorire di comunicati stampa, con riferimento ai benefici fiscali per l'edilizia, ed in particolare avuto riguardo al Superbonus 110%.

Le scadenze, i termini, gli ultimatum si accavallano di continuo costringendo a tappe forzate che, per certo, non giovano ad una corretta impostazione dell'iter da seguire e delle incombenze da espletare.

Gli Istituti di Credito ed i Cessionari in generale, per parte loro, paventano possibili incapienze rispetto all'accoglimento delle domande di cessione dei crediti, e prospettano praticamente un raddoppio dei costi di accollo in ragione del dilatarsi dei tempi di ammortamento in un decennio.

Gli appaltatori annaspano in un mare di crediti inevasi.

Nascono come funghi General Contractor a volte della consistenza economico-finanziaria di una piuma e senza storia od esperienza.

Molti sono i condomini che temono le ire dell'Agenzia delle Entrate; altri accusano l'amministratore condominiale di essere inerte; altri ancora si scontrano tra di loro dividendosi in due partiti: quello del fare e quello del non fare.

La Cassazione Penale (sentenza 28 Ottobre 2022 n. 40867) ha affermato che sono suscettibili di sequestro preventivo impeditivo, in relazione al delitto di truffa aggravata ai danni dello Stato, i crediti dei terzi cessionari.

E scusate se è poco.

Si leggono delibere assembleari d'ogni specie, molte delle quali possono esporre i condomini e/o l'amministratore a gravi rischi e responsabilità.

Vengono proposti contratti a dir poco impresentabili.

I prezzi delle materie prime e dell'energia lievitano di continuo sull'onda di una inflazione galoppante e di una speculazione senza scrupoli.

E così via.

Insomma: la confusione e l'incertezza regnano sovrane.

Il Legislatore non si è ancora reso conto che il Condominio è cosa ben diversa dal privato, con tempi e modalità deliberative e decisionali che meritano una considerazione specifica, a parte, e quindi regole e tempistiche appropriate.

L'occasione offerta per una valorizzazione del patrimonio edilizio è certamente propizia e ad accogliere con favore, ma abbisogna di regole certe per tutti i soggetti a vario titolo coinvolti, di tempistiche idonee e soprattutto di una prospettiva attuativa che sia stabile nel tempo e che consenta la adozione di programmi edilizi ed economico-finanziari ragionevolmente percorribili.

I furbetti, anzi i furboni, non sono mancati e vanno senza meno perseguiti; ma essi hanno utilizzato a loro favore una normativa deficitaria sin dall'origine cui si è tentato di porre rimedio con vari provvedimenti (troppi) a volte incoerenti, che hanno finito per creare l'attuale clima di stallo.

La legge, i decreti, le circolari, devono essere non solo chiari ed univoci, ma anche stabili nel tempo e, soprattutto, coerenti con lo scopo che ci si prefigge sia da parte dello Stato che da parte dei destinatari di essi.

Grave è che non vengano coinvolti, a pieno titolo, gli amministratori di condominio, e per essi A.N.A.C.I.; il confronto avrebbe consentito probabilmente di evitare tanti errori ma anche di limitare le truffe.

Il nuovo Governo Italiano dovrebbe dunque mutare rotta ed imboccare la via del dialogo, in ogni caso tenendo buon conto dell'esperienza maturata in questi anni.



## Lente d'ingrandimento

# Mediazione e Condominio: tutto cambia, ma dal 30 giugno

di [Avv. Alvisè Cecchinato](#)

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

L'istituto della mediazione (da non confondersi con l'attività di mediazione di cui al codice civile, relativa alla conclusione di affari<sup>1</sup>) è una "ADR", ossia una procedura alternativa di risoluzione delle liti (l'acronimo deriva dall'inglese Alternative Dispute Resolution):

<sup>1</sup> l'art. 1754 codice civile definisce *mediatore colui che mette in relazione due o più parti per la conclusione di un affare, senza essere legato ad alcuna di esse da rapporti di collaborazione, di dipendenza o di rappresentanza*; e l'art. 1755 codice civile stabilisce che *ha diritto alla provvigione da ciascuna delle parti, se l'affare è concluso per effetto del suo intervento*; va considerato però anche l'art. 6 della legge 3 febbraio 1989, n. 39, per cui *hanno diritto alla provvigione soltanto coloro che sono iscritti nei ruoli" tenuti all'uopo dalle Camere di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato, distinti in genere in tre sezioni (una per gli agenti immobiliari, una per gli agenti merceologici ed una per gli agenti muniti di mandato a titolo oneroso)*

alternativa, s'intende, rispetto alla procedura ordinaria di risoluzione delle liti, che è la causa dinanzi all'Autorità Giudiziaria.

Proponendo una causa, un terzo imparziale (il Giudice) decide la controversia tra due o più soggetti attraverso un giudizio, ossia dichiarando chi ha ragione e chi ha torto (il concetto di giurisdizione, come si comprende dalla parola stessa, è proprio nello *ius dicere*: dire, affermare, stabilire il diritto, dell'una o dell'altra delle parti in lite; il che presuppone un giudizio, e consiste in esso).

Proponendo la mediazione, un terzo imparziale (il Mediatore) assiste due o più soggetti nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una controversia.

Il Mediatore non si esprime sui diritti delle parti: tantomeno può obbligarle ad accordarsi.

Può però (e viene specificamente formato ad un tanto) aiutarle a comprendere l'opportunità di un componimento, attraverso l'ascolto, l'analisi, il dialogo.

Se le parti si accordano, la lite in giudizio è evitata; se non si accordano, la lite sarà risolta in giudizio, con la sentenza del Giudice contenente gli accertamenti e le condanne del caso.

Per determinate materie, tra cui quella condominiale, il procedimento di mediazione venne introdotto nel nostro ordinamento come obbligo, o meglio condizione di procedibilità dell'azione in sede giudiziaria (ossia una formalità da assolvere prima di promuovere la causa), più di dieci anni orsono, ancora nel 2010<sup>2</sup>, a fini dichiaratamente deflattivi del contenzioso (ossia la riduzione dei carichi di lavoro degli uffici giudiziari).

La materia del Condomino, si noti, è la prima dell'elenco<sup>3</sup>: "*vicinitas est mater discordiarum*", dicevano i latini, tanto è vero che le cause su rapporti condominiali rappresentano almeno il 10% del totale, e si stimano tra le 300.000 e le 500.000 l'anno.

Nella disciplina del Condominio fu anche inserita, con la riforma del 2012, una apposita previsione normativa, con l'art. 71-quater disp. att. c.c., precisando anzitutto che *per controversie in materia di condominio ai sensi e per gli effetti del nuovo istituto si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice* (che corrispondono agli articoli da 1117 a 1139) *e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice*, e poi dettando alcune regole, in particolare riguardo alla maggioranza necessaria per partecipare al procedimento e per approvare la proposta.

In seguito la normativa sulla mediazione obbligatoria venne però dichiarata incostituzionale, nel 2012<sup>4</sup>, e quindi reintrodotta, nel 2013<sup>5</sup>, con alcune modifiche (in particolare la distinzione tra un primo incontro, per il quale si pagano solo delle spese di segreteria, e un eventuale prosieguito, con la vera e propria attività di mediazione, per il

---

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

3 l'elenco completo originario (art. 5, comma 1 del decreto legislativo succitato) era: *Chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di aziende, risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti, da responsabilità medica e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari, è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ... L'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale ...* ; attualmente l'elenco (art. 5, comma 1 bis del decreto legislativo succitato), relativamente alle controversie per risarcimento del danno non comprende più quello derivante dalla *circolazione di veicoli e natanti*, e comprende anche quello derivante dalla *attività sanitaria*; prossimamente (art. 5, comma 1 del decreto legislativo succitato, vigente dal 30.6.23) all'elenco si aggiungeranno le seguenti materie: *associazione in partecipazione, consorzio, franchising, opera, rete, somministrazione, società di persone e subfornitura*

4 corte costituzionale, 06/12/2012 n. 272; la incostituzionalità fu dichiarata per eccesso di delega

5 decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia, convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98

quale si paga un compenso al mediatore).

La quasi totalità degli Avvocati inizialmente era molto contraria all'istituto (nessuno ha studiato giurisprudenza e poi conseguito l'abilitazione a patrocinare, pensando di finire per assistere parti ... in incontri presso un organismo di mediazione).

Poi, col tempo, buona parte degli Avvocati ha progressivamente rivalutato l'istituto (chi scrive, del resto, è anche mediatore, presso un organismo forense).

In molti casi, anche proprio in ambito condominiale, il procedimento di mediazione può funzionare, essendo sede ed occasione propizia in cui le parti in lite possono riflettere sulla verità del detto per cui "val più un cattivo accordo che una buona sentenza": proverbio antico, ma attualissimo, tenuto conto dei tempi, dei costi e dei rischi delle cause al giorno d'oggi.

Ora come ora, ma ancora per poco, l'Amministratore per partecipare al procedimento di mediazione stante il già accennato art. 71-quater disp. att. c.c. ha necessità di essere autorizzato dall'Assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, ossia 500/1000 (maggioranza non facile da raggiungere; oltre alla necessità di convocare una riunione straordinaria apposita, se non è già prevista a breve la convocazione di quella ordinaria).

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

La cosa è palesemente incongrua, ma la giurisprudenza di legittimità, non senza sorpresa degli addetti ai lavori, un paio di anni fa si pronunciò in modo inequivocabilmente (si veda Cassazione Civile sez. VI, 08/06/2020, n. 10846<sup>6</sup>), sulla base di una interpretazione letterale della norma alquanto discutibile.

Anche perchè interpretando alla lettera il comma sulla maggioranza per l'autorizzazione

---

6 dalla motivazione: *L'art. 71 quater disp. att. c.c., comma 3, lettera, porta, allora, a concludere, identicamente a quanto sostenuto dal Tribunale di Roma, che la condizione di procedibilità della "controversie in materia di condominio" non possa dirsi realizzata allorchè, come avvenuto nel caso in esame, all'incontro davanti al mediatore l'amministratore partecipi sprovvisto della previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c. comma 2, non essendo in tal caso "possibile" iniziare la procedura di mediazione e procedere con lo svolgimento della stessa, come suppone il D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, art. 8, comma 1. Non rileva nel senso di escludere la necessità della delibera assembleare ex art. 71 quater disp. att. c.c., comma 3, il fatto che si tratti, nella specie, di controversia che altrimenti rientra nell'ambito delle attribuzioni dell'amministratore, in forza dell'art. 1130 c.c., e con riguardo alla quale perciò sussiste la legittimazione processuale di quest'ultimo ai sensi dell'art. 1131 c.c., senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea. Pur in relazione alle cause inerenti all'ambito della rappresentanza istituzionale dell'amministratore, questi non può partecipare alle attività di mediazione privo della delibera dell'assemblea, in quanto l'amministratore, senza apposito mandato conferitogli con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c., comma 2, è altrimenti comunque sprovvisto del potere di disporre dei diritti sostanziali che sono rimessi alla mediazione, e, dunque, privo del potere occorrente per la soluzione della controversia (arg. da Cass. Sez. 3, 27/03/2019, n. 8473). Tale evenienza non corrisponde, dunque, all'ipotesi contemplata dal D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28, art. 5, comma 2 bis, il quale dispone che "quando l'esperienza del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale la condizione si considera avverata se il primo incontro dinanzi al mediatore si conclude senza l'accordo", in quanto, ancor prima che mancato, qui l'accordo amichevole di definizione della controversia è privo di giuridica possibilità. Spetta infatti all'assemblea (e non all'amministratore) il "potere" di approvare una transazione riguardante spese d'interesse comune, ovvero di delegare l'amministratore a transigere, fissando gli eventuali limiti dell'attività dispositiva negoziale affidatagli (cfr. Cass. Sez. 2, 16/01/2014, n. 821; Cass. Sez. 2, 25/03/1980, n. 1994). Parimenti, l'art. 1129 c.c., comma 9 (sempre introdotto dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220) obbliga l'amministratore ad "agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale sia compreso il credito esigibile, a meno che non sia stato espressamente dispensato dall'assemblea", non rientrando, quindi, tra le attribuzioni dell'amministratore il potere di pattuire con i condomini morosi dilazioni di pagamento o accordi transattivi senza apposita autorizzazione dell'assemblea.*

alla partecipazione (come al momento quell'intervento giurisprudenziale impone) andrebbe interpretato alla lettera anche il comma sulla maggioranza per l'approvazione della proposta di mediazione (un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, ossia 500/1000, dovrebbe essere sempre necessario, anche quando per una delibera con tale oggetto basterebbe la maggioranza semplice, si pensi ad una modesta transazione pecuniaria; e dovrebbe essere sempre sufficiente, anche quando per una delibera con tale oggetto occorrerebbe l'unanimità dei consensi, si pensi ad una qualsiasi incidenza sui diritti reali).

Di qui, tuttora, l'aggravio per l'Amministratore di dover convocare l'Assemblea, in tema, due volte: non solo per deliberare sulla proposta di mediazione ma anche, da subito, e preliminarmente, per deliberare sulla partecipazione al procedimento.

Oltre a complicazioni per il recupero credito, nei casi in cui vengono opposti, magari solo pretestuosamente, decreti ingiuntivi ottenuti dall'Amministratore attenendosi ai doveri imposti dalla riforma del 2012 (ci riferiamo ovviamente all'art. 1129 comma nono c.c.<sup>7</sup>): infatti sempre la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che l'onere di promuovere il procedimento di mediazione, a pena di improcedibilità della causa e quindi con revoca dell'ingiunzione e condanna alle spese di soccombenza, grava non già sul debitore opponente (ossia il condòmino moroso nei pagamenti) bensì, appunto, sul creditore opposto (ossia il Condominio in persona dell'Amministratore) (si veda Cassazione Civile sezioni unite 18/09/2020, n. 19596<sup>8</sup>).

Un solo lato positivo: dovendo mettere all'ordine del giorno l'autorizzazione ad aderire alla procedura di mediazione, si può ben cogliere l'occasione di mettere all'ordine del giorno anche il riesame, ad esempio, della delibera impugnata, e magari correggere qualche vizio (la sostituzione della delibera già impugnata con altra delibera, pur impugnabile, determina, tecnicamente, cessazione della materia del contendere sulla impugnazione, si veda Cassazione civile sez. VI, 21/06/2022, n. 20005<sup>9</sup>).

A decorrere dal 30.6.23 l'art. 71-quater disp. att. c.c. sarà quasi interamente abrogato, e sarà vigente l'art. 5-ter del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28 (ossia la legge sulla mediazione), introdotto dal decreto legislativo 10/10/2022 n. 149 (ossia l'ennesima modifica per l'efficienza del processo civile, tra le riforme di cui al "pacchetto Cartabia").

<sup>7</sup> tale norma prevede che *salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice*

<sup>8</sup> dalla motivazione: *Nelle controversie soggette a mediazione obbligatoria ai sensi del D.Lgs. n. 28 del 2010, art. 5, comma 1-bis, i cui giudizi vengano introdotti con un decreto ingiuntivo, una volta instaurato il relativo giudizio di opposizione e decise le istanze di concessione o sospensione della provvisoria esecuzione del decreto, l'onere di promuovere la procedura di mediazione è a carico della parte opposta; ne consegue che, ove essa non si attivi, alla pronuncia di improcedibilità di cui al citato comma 1-bis conseguirà la revoca del decreto ingiuntivo*

<sup>9</sup> dalla motivazione: *in tema di impugnazione delle delibere condominiali, la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall'assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere, analogamente a quanto disposto dall'art. 2377 c.c., comma 8, dettato in tema di società di capitali (Cass. Sez. 6 - 2, 08/06/2020, n. 10847; Cass. Sez. 6 - 2, 11/08/2017, n. 20071; Cass. Sez. 2, 10/02/2010, n. 2999; Cass. Sez. 2, 28/06/2004, n. 11961), rimanendo affidata soltanto la pronuncia finale sulle spese ad una valutazione di soccombenza virtuale. La cessazione della materia contendere conseguente alla revoca assembleare della delibera impugnata si verifica anche quando la stessa sia stata sostituita con altra dopo la proposizione dell'impugnazione ex art. 1137 c.c., in quanto la sussistenza dell'interesse ad agire deve valutarsi non solo nel momento in cui è proposta l'azione, ma anche al momento della decisione. ... Perché possa verificarsi la rinnovazione sanante con effetti retroattivi, alla stregua dell'art. 2377 c.c., comma 8, è necessario che la deliberazione impugnata sia sostituita con altra che abbia un identico contenuto, e che cioè provveda sui medesimi argomenti, della prima deliberazione, ferma soltanto l'avvenuta rimozione dell'iniziale causa di invalidità (Cass. Sez. 2, 09/12/1997, n. 12439; Cass. Sez. 2, 30/12/1992, n. 13740; Cass. Sez. 2, 19/04/1988, n. 3069). Se, invece, l'assemblea decida di revocare la precedente deliberazione e di adottarne altra avente una portata organizzativa del tutto nuova, gli effetti di quest'ultima decorrono soltanto da quando sia stata assunta. Ove, dunque, il giudice rilevi la cessazione della materia del contendere in tema di impugnazione di delibera condominiale, analogamente a quanto disposto dall'art. 2377 c.c., comma 8, (il quale espressamente dispone, peraltro, nel testo successivo al D.Lgs. n. 6 del 2003, che "... il giudice provvede sulle spese di lite, ponendole di norma a carico della società..."), la pronuncia finale sulle spese viene regolata sulla base di una valutazione di soccombenza virtuale, sicché il giudice del merito deve espressamente procedere ad un complessivo ed unitario giudizio circa l'originaria fondatezza delle contrapposte domande ed eccezioni proposte dalle parti, al fine di decidere circa la incidenza della potenziale soccombenza sull'onere delle spese. ...*

Mettiamo a confronto queste norme:

**Sino al 29.6.2023**

**Art. 71-quater disp.att. c.c.**

*Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.*

*La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.*

*Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice.*

*Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione.*

*La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.*

*Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare.*

**Dal 30.6.2023**

**Art. 71-quater disp. att. c.c.**

*Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.*

*Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore secondo quanto previsto dall'articolo 5-ter del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28.*

**Art. 5-ter d.lgs 4.3.2010, n. 28,  
Legittimazione in mediazione  
dell'amministratore di  
condominio**

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

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

*In caso di mancata approvazione entro tale termine la conciliazione si intende non conclusa.*

Dunque la norma di prossima entrata in vigore prevede che:

- *l'amministratore del condominio è legittimato ad attivare un procedimento di mediazione, ad aderirvi e a parteciparvi* (quindi, in qualsiasi materia, senza necessità di alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea, tantomeno a maggioranza qualificata);
- *il verbale contenente l'accordo di conciliazione o la proposta conciliativa del mediatore sono sottoposti all'approvazione dell'assemblea condominiale, la quale delibera entro il termine fissato nell'accordo o nella proposta con le maggioranze previste dall'articolo 1136 del codice civile* (quindi, a seconda dell'oggetto, oltre alla maggioranza degli intervenuti, potranno essere sufficienti, in seconda convocazione, 333/1000, o potranno essere necessari 500/1000, o 666/1000, o l'unanimità);
- *in caso di mancata approvazione entro tale termine la conciliazione si intende non conclusa.*

La modifica è indubbiamente positiva (già solo considerando il fatto che, in caso di opposizione a decreto ingiuntivo, non si sarà più esposti al rischio del mancato raggiungimento della maggioranza qualificata per proporre la mediazione, con la conseguenza della improcedibilità della causa e quindi il danno, e la beffa, della revoca dell'ingiunzione e della condanna alle spese).

L'unica doglianza è sulla entrata in vigore differita: non si sono volute fare distinzioni tra le numerose modifiche di cui all'intervento riformatore, e tant'è.

Sino al 30.6.23 armiamoci di pazienza.



**Lente d'ingrandimento /2**

# Autoconsumo collettivo e comunità energetiche: lo scardinamento degli schemi codicistici ?

di **[Avv. Monica Marcon](#)**

in questo articolo trovi l'approfondimento di un argomento d'interesse in quanto di base ovvero d'attualità - se hai quesiti di interesse generale, inviali pure a questa [mail](#)

Il dibattito che si è acceso intorno alle nuove configurazioni collettive si è concentrato sugli aspetti tecnici e fiscali delle operazioni ad esse connesse, tralasciando l'approfondimento giuridico delle questioni che, viceversa, paiono essere premessa di studio ineludibile, soprattutto quando ad essere coinvolte sono le realtà condominiali, con le loro specifiche

peculiarità a disciplinare l'iter formativo delle volontà, la nascita, l'adempimento e l'estinzione delle obbligazioni.

Giova chiarire che gli schemi codicistici dettati dagli articoli 1120, secondo comma, n.2 c.c., per la dotazione in condominio di impianti centralizzati per la produzione di "energie rinnovabili" e 1122 bis, secondo comma c.c., per l'installazione di impianti autonomi a beneficio del singolo condòmino rimangono invariati.

Perciò le nuove configurazioni dovranno essere meditate dal punto di vista giuridico. Infatti, la loro vita potrebbe non incrociare alcuno degli schemi dettati dal codice civile, intersecarsi o sovrapporsi a quegli schemi.

Autoconsumo collettivo e comunità energetiche costituiranno **SOGGETTIVITA' NUOVE** che daranno vita a **NEGOZI COMPLESSI** (non complicati), talora **ATIPICI**, volti al **SODDISFACIMENTO DI UNA PLURALITA' DI INTERESSI**, non necessariamente facenti capo all'intera collettività condominiale.

### Soggetti nuovi

L'ultima legge di recepimento in Italia della Direttiva europea RED II (Decreto Legislativo n.199/2021) individua nel "**CLIENTE FINALE**" il soggetto destinatario delle norme.

Nella precedente legge di recepimento della medesima Direttiva (L. n.8/2020) le soggettività componenti i gruppi di autoconsumo erano individuate nei "**nuclei familiari**", da tener distinti rispetto ai "non nuclei familiari"; per le comunità energetiche, invece, i soggetti erano variamente definiti **azionisti** o **membri**.

Il giurista attribuisce a ciascuno di questi termini un preciso significato, che, tuttavia, in questo apparato normativo non è esattamente richiamabile.

La nozione di "cliente finale" sfugge a qualsiasi classificazione della civilistica classica.

Con massima semplificazione, il cliente finale è colui che è titolare di un POD, di una utenza, di un contatore, di una bolletta.

In questa accezione metagiuridica, anche il condominio è un cliente finale, se titolare di una propria utenza per l'energia occorrente alle parti comuni. Insieme al condominio, anche i singoli condomini sono clienti finali, in quanto titolari delle utenze loro occorrenti per le porzioni esclusive. Ma sono clienti finali anche le imprese e gli enti pubblici...

Ebbene, ai clienti finali sono date due alternative: divenire autoconsumatori, individuali o collettivi, oppure organizzarsi in comunità energetiche.

In entrambe le soluzioni - lo si ribadisce - rimangono invariati gli schemi classici dettati dagli articoli 1120, secondo comma, n.2 c.c. e 1122 bis, secondo comma c.c. e, del pari, rimangono invariati gli assetti delle proprietà e dell'impiantistica degli edifici.

**Autoconsumo collettivo e comunità energetiche, semmai, possono definirsi configurazioni che sovrintendono all'approvvigionamento e distribuzione di energie rinnovabili, consentendo la fruizione di risparmi e/o il godimento di incentivi, senza scopo di lucro, in ossequio alle finalità della direttiva europea RED II.**

L'autoconsumo collettivo pare meglio attagliarsi alla realtà del condominio: tale configurazione presuppone "clienti finali" che si trovano nel medesimo edificio o, che dir si voglia, sotto il medesimo tetto.

Deve essere chiaro che **il gruppo di autoconsumo collettivo è necessariamente composto di condòmini, ma non è necessariamente composto dalla totalità dei componenti il condominio.**

Per costituire un gruppo di autoconsumo collettivo (nella definizione dell'art.2 D.lgvo n.199/21 di recepimento della Direttiva Europea Red II 2018/2001) bastano **due clienti finali** che si trovino nello stesso edificio o condominio. Ergo, due o più condòmini possono costituire un gruppo, così come il "cliente finale condominio" con la partecipazione di almeno un altro condòmino, può costituire un gruppo di autoconsumo collettivo.

Non deve essere sottovalutato il fatto che singoli condòmini possano abusare dei loro diritti, occupando le superfici più appetibili delle coperture comuni per costituire gruppi di autoconsumo, oppure per aderire con i loro impianti privati a comunità energetiche estranee al condominio.

Questo tipo di comportamenti, oltre che essere d'intralcio alla realizzazione di un progetto collettivo, possono concretizzare un'aperta violazione del principio della parità d'uso che governa, ai sensi dell'art. 1102 c.c., l'utilizzazione dei beni comuni. Il ricorso alla tutela giudiziale potrebbe frustrare, quantomeno in termini di tempo e costi, il perseguimento degli interessi della collettività condominiale.

**L'amministratore deve, dunque, muoversi d'anticipo, conoscendo le opportunità del mercato e facendosi parte diligente nel proporle, senza imporle.**

Un impianto fotovoltaico del condominio è una dotazione impiantistica che valorizza l'intero stabile. E se il condominio "governa" le operazioni, comprese quelle di aggregazione in queste nuove configurazioni, i benefici possono essere condivisi dall'intera collettività.

La costituzione di una comunità energetica può essere un'operazione un po' più complessa rispetto alla creazione di un gruppo di autoconsumo collettivo, quantomeno per l'estensione del fenomeno: in questo caso nasce un nuovo soggetto giuridico; un **soggetto di diritto autonomo**, distinto dai "clienti finali" che lo compongono.

Anche per questa configurazione è richiesto il requisito della prossimità territoriale.

Si è accennato ad una possibile maggior complicazione in relazione alla costituzione di una comunità energetica, ma va evidenziato che la semplice partecipazione ad una comunità energetica già costituita può essere operazione alquanto semplice, soprattutto se esse avvenga senza apporto di impianto (tecnicamente l'autoconsumatore aderente non prosumer).

Vero è che ci si muove in realtà ancora poco collaudate e che vengono alla luce soggetti del tutto sconosciuti, con ruoli ancora non ben definiti (il referente, l'aggregatore, il gestore dell'impianto, il prosumer), ma è anche vero che nulla vieta di avvalersi di esperti professionisti del settore che possono validamente supportare l'amministratore e i condòmini in tutte le fasi dell'operazione.

Un po' come è accaduto per il General Contractor per le operazioni Superbonus.

### **Interessi e obiettivi nuovi**

Le nuove configurazioni sono pensate per il perseguimento di obiettivi strategici di ampio respiro.

È senz'altro riduttivo pensare ad interessi collettivi, intendendosi per tali quelli della collettività dei proprietari di edifici, o personali, intendendosi per tali quelli del singolo condòmino.

Gli obiettivi cui tendono la direttiva europea e le leggi nazionali di sua attuazione sono indubbiamente di rilevanza collettiva, ma collettiva in senso addirittura sovranazionale:

- la promozione delle forme di energia rinnovabile
- la sicurezza degli approvvigionamenti energetici
- la riduzione del consumo energetico
- la garanzia di un'energia sostenibile a prezzi accessibili
- in generale l'ottenimento di vantaggi ambientali, sociali e sanitari.

**Si potrebbe dire che i gruppi di autoconsumo e comunità energetiche sono formazioni collettive a libera partecipazione, deputate all'ottimizzazione del risparmio energetico e alla tutela dell'ambiente.**

### **Nuovi negozi**

Autoconsumo collettivo e comunità energetiche imporranno una pluralità di **NEGOZI COMPLESSI e talora ATIPICI**.

Ogni specifica realtà avrà peculiarità differenti e non sarà certamente possibile standardizzare una tipologia di negozi universalmente valida.

Occorrerà saper distinguere i negozi che attengono alla dotazione degli immobili con impianti fotovoltaici da quelli, del tutto diversi, che attengono alla costituzione di gruppi di autoconsumo o alla costituzione o alla adesione a comunità energetiche.

Inevitabile sarà la conclusione di una pluralità di contratti, tra cui il conferimento di una pluralità di mandati professionali di natura tecnica, contabile fiscale e giuridica.

Non esistono schemi predefiniti, perché ogni situazione richiederà uno studio specifico, conformato alle caratteristiche ed esigenze di ciascuna collettività, con infinite variabili.

Qualcuno sostiene l'opportunità di procedere per STEP, gradualmente dovendosi occupare prima della dotazione di impianti negli edifici e solo successivamente dell'organizzazione delle nuove configurazioni collettive.

Senz'altro è più pragmatico congegnare un'unica complessa operazione, considerando sin dall'inizio tutte le variabili, in una visione d'insieme che abbia come obiettivo il progetto definitivo realizzabile nello specifico contesto.

Bisognerà porsi una serie di quesiti.

La collettività dei condomini ha già un impianto per la produzione di energia rinnovabile? Se ne vuole dotare? Ha bisogno di finanziamento per la realizzazione dell'impianto? Prende in considerazione l'idea di farlo costruire e/o gestire a terzi? Con quale formula?

Cedendo il diritto di superficie? Stipulando un contratto di locazione? La collettività dei condomini prende in considerazione l'idea di fruire di agevolazioni fiscali e, in caso di risposta favorevole, quali? La collettività dei condomini prende in considerazione l'idea di costituire una comunità energetica da sola? o con altri condomini? Oppure valuta l'idea di aderire a una comunità energetica già esistente? Conferendo un proprio impianto, oppure senza conferimento?

Anche la più semplice delle configurazioni, e cioè quella del gruppo di autoconsumo collettivo, può avere connotazioni diverse: l'autoconsumo può dotarsi di un proprio impianto, può giovare di un impianto di proprietà altrui, e questo impianto, proprio o altrui, può gestirlo autonomamente o farlo gestire a terzi.

Le variabili da considerare primariamente riguardano i beni comuni (vi sono superfici a disposizione? esistono titoli contrari?) e le risorse economiche a disposizione (serve un finanziamento?).

Dai progetti poi, si dovrà passare alla fase esecutiva.

Quanti e quali contratti?

Anche in questo caso le variabili possono essere infinite. Sarebbe riduttivo pensare al solo contratto d'appalto per l'esecuzione di un impianto fotovoltaico.

Il condominio può, infatti, demandare a terzi l'esecuzione dell'impianto, negoziando i diritti di proprietà superficiale o di godimento sul tetto. Come si è detto sia il gruppo di autoconsumo che la comunità energetica possono avvalersi di un impianto di produzione di energia di altrui proprietà.

I contratti che attengono alla formazione delle nuove configurazioni o all'adesione ad esse non coincidono con i contratti che attengono alla dotazione di impianti di produzione di energia.

**L'aggregazione in questo tipo di collettività richiede contratti di diritto privato aventi ad oggetto la regolamentazione degli atti gestori inerenti agli impianti di produzione d'energia, la distribuzione di quell'energia, la contabilizzazione dei consumi di energia e la distribuzione degli incentivi. La dotazione di impiantistica può essere meramente eventuale: si verranno a creare sicuramente diritti obbligatori, ma non necessariamente diritti reali.**

Nella maggior parte dei casi non saranno necessari particolari formalismi.

Per l'autoconsumo collettivo in condominio - scrive GSE nel suo elaborato di consultazione - è sufficiente un verbale di deliberazione assembleare firmato dai condòmini. L'indicazione pare alquanto semplicistica, sia per la possibile commistione di diritti collettivi con altri privati, sia perché quel verbale dovrebbe teoricamente contenere la regolamentazione di plurimi aspetti (ad esempio la durata, la modalità di adesione, la nomina del referente, quella del mandatario dell'incasso dell'incentivo, la modalità di esercizio del recesso, la modalità di distribuzione degli incentivi, modalità di dotazione e gestione dell'impianto). Così anche per le comunità energetiche.

La forma giuridica che si vorrà dare alla configurazione richiederà, a seconda dei casi, un minore o maggiore formalismo: la configurazione in consorzio o in fondazione con personalità giuridica richiederanno senz'altro l'atto pubblico.

Nel condominio si dovrà aver cura di indagare quale sia la **maggioranza** necessaria per avere valide deliberazioni in relazione a ciascuno dei negozi che si dovranno concludere.

Per la dotazione dell'impianto centralizzato di produzione di energia, le maggioranze richieste sono senz'altro quelle delle innovazioni agevolate dell'art. 1120 c.c. o addirittura quelle più favorevoli della L.10/91, che peraltro sono analoghe a quelle richieste per le operazioni di Superbonus (fruibile anche per le operazioni di efficientamento energetico). Le medesime maggioranze potrebbero validamente autorizzare la costituzione di un gruppo di autoconsumo collettivo o di una comunità energetica, che abbiano come partecipante un "cliente finale condominio", laddove la forma giuridica dell'aggregazione sia quella dell'associazione semplice.

La peculiarità di alcuni negozi può, viceversa, richiedere addirittura l'**approvazione di tutti i condomini**.

Si pensi alla conclusione con soggetti terzi di un contratto atipico di concessione *dello jus ad aedificandum* ad effetti obbligatori di durata ultranovennale, del tipo di quelli esaminati dalla Cassazione a Sezioni Unite per i ripetitori di telefonia sui lastrici (n. 8434 del 30 aprile 2020). Si pensi, inoltre, alla richiesta di finanziamenti al condominio con prestazione di garanzie personali come l'ipoteca da parte dei singoli condòmini.

Si pensi, infine, all'ipotesi in cui il condominio – difettando di risorse economiche e non volendosi obbligare in proprio per la costituzione della provvista – si determini a negoziare, in favore di soggetti terzi, diritti reali di superficie oppure altri diritti reali di godimento sul tetto, allo scopo di vedervi costruito un impianto da utilizzare per una delle due configurazioni in esame.

**È ben vero che i gruppi di autoconsumo o le comunità energetiche, di per sé, non incidono direttamente e necessariamente sulla titolarità dei diritti dominicali dei condòmini, ma può anche verificarsi l'ipotesi in cui le nuove configurazioni vadano ad incidere proprio su quei diritti.**

Il tetto o il lastrico debbono necessariamente continuare a svolgere la funzione di copertura per le unità immobiliari sottostanti, ma è possibile garantire questa funzione, negoziando altre possibili utilità di quei beni comuni, a fronte della restituzione di un qualche beneficio, che potrebbe essere la possibilità di ottenere gratuitamente l'energia occorrente per i consumi, oppure di ottenere un altro emolumento (canone periodico o prezzo) che vada a compensare il sacrificio della cessione delle utilità diverse da quella della copertura.

Il tetto è un bene preziosissimo, perché assolve contemporaneamente più compiti e garantisce una pluralità di utilità, potenzialmente frazionabili.

Oltre all'utilità primaria di copertura, ve ne sono diverse altre addirittura codificate (quella di calpestio, ex art. 1126 c.c. nel lastrico di uso esclusivo; quella di sopraelevazione, ex art.1127 c.c. al proprietario dell'ultimo piano).

La realizzazione del progetto di formare un gruppo di autoconsumo o una comunità energetica, può annoverare anche la possibilità che il condominio ceda a terzi un qualche diritto reale come, ad esempio, **il diritto di superficie**. Tale opzione dovrà essere ben ponderata e preferibilmente limitata nel tempo, come è consentito dall'art. 953 c.c. e ciò non tanto per far scattare il diritto all'accessione in favore del condominio, dato che nel

ventennio si verifica l'obsolescenza degli impianti fotovoltaici, quanto piuttosto per conservare, in capo ai condòmini, il diritto di negoziare a migliori condizioni l'utilità della superficie, anche con soggetti e forme diverse da quelle sperimentate.

Ebbene la costituzione di diritti reali di godimento richiede il consenso di tutti i partecipanti, ex art. 1108, terzo comma, c.c., l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata a pena di nullità e richiede, altresì, la trascrizione ai sensi dell'articolo 2643, numero 2) c.c.

Non ha molto senso, quindi, affermare genericamente che le operazioni che ruotano intorno a queste nuove realtà siano prive di formalismi e molto semplici.

Quel che, invece, pare corretto affermare è che, nell'attuale contesto economico-sociale, la collettività dei condòmini **deve** prendere in considerazione l'opportunità di valorizzare quella dotazione patrimoniale preziosissima rappresentata dalle coperture comuni, non foss'altro che per la premialità degli incentivi. Senza fermarsi alla premialità degli incentivi, l'ulteriore passo dovrebbe andare nella direzione del perseguimento degli obiettivi di miglioramento dell'ambiente, dell'utilizzazione di energie rinnovabili, della riduzione dei consumi energetici.

Con questo tipo di approccio, probabilmente le novità del settore energetico sarebbero lette con minore diffidenza.



## **Aggiornamenti di giurisprudenza**

# Arresti sistemici in tema di pagamento delle spese condominiali - seconda parte

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

Nel primo semestre di quest'anno, la Corte di Cassazione ha prodotto una serie di interessanti arresti, tutti aventi ad oggetto (seppur sotto diverse angolature) la problematica afferente il pagamento delle spese condominiali.

In particolare, ci si è occupati

(parte prima) dell'individuazione dei soggetti effettivamente obbligati; del momento di insorgenza dell' obbligazione contributiva; del rapporto interno (sempre nell' ottica

delimitata dall'art. 63 disp. att. c.c.) e dell' interrelazione tra quello interno (condomino, condomini ed amministratore) e quello esterno (condominio e fornitori terzi),

(parte seconda) della solidarietà nell'ottica della continuità della gestione; della validità (anche sotto il profilo consumeristico) della clausola del regolamento contrattuale, volta a consacrare il preventivo esonero dalla spese; della determinazione del criterio (genetico) di riparto secondo il canone dell' utilitas e del rapporto funzionale tra responsabilità solidale e supercondominio,

(parte terza) del distacco.

La complessità della materia ne consiglia, perciò, la trattazione in tre segmenti espositivi.

Nella newsletter di novembre avete trovato la prima; nella presente la seconda; in quella di gennaio p.v. potrete trovare l'ultima.

\* \* \*

### **3. Solidarietà ex art. 63 disp. att. c.c. e riporto di esercizio, nell'ottica della continuità della gestione**

Sempre della “solidarietà” presidiata dall'art. 63 disp. att. c.c. si occupa, con specifico riferimento a quella biennale tra dante causa e subentrante e al c.d. riporto d'esercizio pregresso, **Cass. civ., sez. VI, 21 giugno 2022, n. 20009**, affermando il principio della continuità della gestione, collegato all'approvazione del rendiconto, secondo il criterio di cassa.

La Corte ribadisce che la deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale predisposto dall'amministratore può essere impugnata dai condòmini assenti e dissenzienti nel termine stabilito dall'art. 1137, 2° comma, c.c. non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di mera legittimità, non essendo consentito al singolo condomino rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza, se non nella forma dell'impugnazione della delibera (cfr. Cass. civ., sez. II, 31 maggio 1988, n. 3701; Cass. civ., sez. II, 14 luglio 1989, n. 3291; Cass. civ., sez. II, 20 aprile 1994, n. 3747; Cass. civ., sez. II, 4 marzo 2011, n. 5254). E, pertanto, dall'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore, per effetto della vincolatività tipica dell'atto collegiale stabilita dall'art. 1137, 1° comma, c.c. discende l'insorgenza, e, quindi, anche la prova, dell'obbligazione in base alla quale ciascuno dei condòmini è tenuto a contribuire alle spese ordinarie per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni dell'edificio (cfr. Cass. civ., sez. II, 5 novembre 1992, n. 11981).

Ricordano gli Ermellini che il consuntivo è retto dal c.d. “principio di cassa”, secondo cui i crediti vantati dal condominio verso un singolo condomino vanno inseriti nel consuntivo relativo all'esercizio in pendenza del quale sia avvenuto il loro accertamento (arg. da Cass. civ., sez. II, 4 luglio 2014, n. 15401).

Quindi:

a. volta che siano stati inseriti nel rendiconto di un determinato esercizio i nominativi dei condòmini morosi per il pagamento delle quote condominiali e gli importi da ciascuno dovuti, un tale “accertamento” può ritenersi definitivamente consolidato dalla formazione del “titolo esecutivo” che deriva dall'approvazione del rendiconto e della previsione di spesa;

b. tali pregresse morosità, ove rimaste insolute, devono essere riportate altresì nei successivi anni di gestione, costituendo esse non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una permanente posta di debito di quei partecipanti nei confronti del condominio;

c. il rendiconto condominiale, in forza di un principio di continuità, deve, cioè, partire dai dati di chiusura del consuntivo dell'anno precedente, a meno che l'esattezza e la legittimità di questi ultimi non siano state negate con sentenza passata in giudicato. Solo una tale evenienza (e l'eventuale rettifica cristallizzata da una successiva delibera di rettifica) impone all'amministratore di apporre al rendiconto impugnato le variazioni imposte dal giudice, e, quindi, di modificare di conseguenza i dati di partenza del bilancio successivo (cfr. Cass. civ., sez. VI-2, 15 febbraio 2021, n. 3847).

Si precisa, nella scia definita dalla sentenza poco sopra richiamata, che dal principio della continuità di cassa va tenuta ben distinta la questione dell'individuazione del momento di insorgenza dell'obbligazione di contribuzione nella spesa, ulteriormente precisandosi che, al fine considerato, è il momento di effettiva insorgenza del credito che rileva (cfr. Cass. civ., sez. VI- 2, 22 marzo 2017, n. 7395).

Va altresì evidenziato che, secondo la sentenza, l'inserimento nei rendiconti dei successivi esercizi del credito del condominio verso un condomino moroso, non dando luogo ad un nuovo fatto costitutivo del credito stesso (cfr. Cass. civ., sez. II, 25 febbraio 2014, n. 4489), non sposta i termini del biennio della responsabilità solidale del subentrante *ex art. 63 disp. att. c.c.* (che sempre all'anno in corso e a quello precedente – ovviamente intesi come annualità di esercizio – va inteso).

Dalla sentenza emerge che la solidarietà *ex art. 63 disp. att. c.c.* opera solo per il biennio (esercizio in corso ed esercizio precedente), prescindendo, però, dal riporto: dunque, la responsabilità solidale si esplicita unicamente con riferimento all'esercizio ricompreso nel segmento temporale (anno in corso ed anno precedente) contemplato da detta norma: per cui resta confermato, dice la Corte, quanto recentemente ribadito da Cass. civ, sez. II, 20 giugno 2022, n. 19756, cui si rinvia.

Un *obiter*: si conferma che l'assemblea non è un Tribunale, per cui esula dalle sue attribuzioni, come previste e perimetrare dall'art. 1135, nn. 2) e 3), c.c., porre a carico di un singolo condomino una determinata spesa sulla base di un accertamento di responsabilità che non provenga da una sentenza e che sia, piuttosto, espressione della volontà maggioritaria dei condòmini: una tale deliberazione, precisano i supremi giudici, proprio perché riguarda solo una singola spesa (e non la modifica di un criterio di spesa normativamente predefinito) dà luogo all'annullabilità della stessa, alla stregua dei principi enunciati da Cass., sez. unite, 14 aprile 2021, n. 9839.

Merita segnalazione, in questo contesto argomentativo sulla c.d. continuità della gestione, il *decisum* di **Cass. civ., sez. II, 2 settembre 2022, n. 25900**, di particolare complessità argomentativa, ma che qui ricordiamo per la sola questione afferente alla legittimità del c.d. fondo di riserva, costituito, nella fattispecie, dalla mancata distribuzione tra i condòmini di quanto percepito a titolo di canone di locazione di un bene (condominiale) comune.

Impugnava il ricorrente la non distribuzione del fondo-cassa (testualmente: "*il fondo cassa - non essendo previsto un termine per il suo impiego - doveva considerarsi impositivo di*

*un vincolo a tempo indeterminato e dunque illegittimo, stante il divieto di previsioni di spesa superiori ad un anno costantemente ribadito dalla giurisprudenza di legittimità”).*

La Corte afferma l'infondatezza della censura, rilevando (e distinguendo tra obbligo ultra-annuale di versamento e contribuzione al fondo, da un lato, e non-destinazione degli utili percetti dal condominio, dall'altro):

- con la sentenza (evocata dal ricorrente) n. 7076/2016 la Corte si era occupata di una delibera impositiva dell'obbligo di continuare a versare le quote relative al fondo di riserva per cinque anni, pari ad una quota condominiale trimestrale per ogni anno, dichiarandone l'invalidità;

ma non è questo (dice la Corte) il caso sottoposto al suo esame, nel quale l'assemblea aveva semplicemente omesso di disporre l'impiego dei residui attivi nell'esercizio di riferimento, senza vincolarli oltre l'esercizio successivo o per periodi ancor più lunghi: se si tratta esclusivamente di mancata decisione sull'impiego, è sufficiente che i residui attivi possano, anche solo implicitamente, desumersi dal rendiconto, in modo da poter essere rilevati nei conti individuali dei singoli condòmini per la conseguente riduzione per compensazione delle quote di anticipazione dovute per l'anno successivo (cfr. Cass. nn. 3936/1975, 8167/1996 e 17035/2016).

E, dunque:

- la decisione assembleare effettivamente impugnata non violava la necessaria dimensione annuale della gestione condominiale mediante la previsione di un fondo cassa alimentato con le anticipazioni da parte dei condòmini o con l'accantonamento dei canoni di locazione di un bene comune (cfr. Cass. n. 7706/1996; Cass. n. 20135/2017);

- la reale finalità della delibera era di assicurare alla collettività condominiale, gestita dall'amministratore, la disponibilità di liquidità economica per far fronte ai maggiori oneri economici che si sarebbero dovuti affrontare una volta terminato il periodo in relazione al quale era stato approvato il preventivo (cfr., in proposito, Cass. n. 12638/2020);

- la costituzione di un fondo cassa per le spese di ordinaria conservazione e manutenzione dei beni comuni appartiene al potere discrezionale dell'assemblea e non pregiudica né l'interesse dei condòmini alla corretta gestione del condominio, né il loro diritto patrimoniale all'accredito della proporzionale somma (cfr. Cass. nn. 3936/1975, 8167/1996 e Cass. 17035/2016), risultando di tutta evidenza che la disponibilità, da parte dell'amministratore, di una pronta liquidità di cassa gli consente di affrontare con maggiore prontezza e tranquillità l'ordinaria gestione del condominio (cfr. Cass. 8167/1997).

#### **4) La previsione contrattuale di esonero dal concorso nella spesa**

Merita di essere segnalata, nel contesto della trattazione della questione afferente al riparto della spesa (o meglio, dei “contributi”), anche la pronuncia resa da **Cass. civ., sez. VI, 21 giugno 2022, n. 20007**, che ribadisce la qualifica di “consumatore” da attribuire al condominio (si può dire, almeno allo stato dell'arte e considerato l'orientamento fin qui condiviso dalla Corte Coerenziatrice, che si tratta di giurisprudenza assolutamente consolidata). Purtroppo, precisa la Corte, ciò non importa la possibilità di qualificare come vessatoria/abusiva la clausola regolamentare che prevede l'esonero dalla

contribuzione in favore dell'originario unico proprietario, proprio perché la tutela consumeristica non opera nel rapporto interno tra condominio e condomino (di fatto, si legge tra le righe, trattandosi di rapporto tra consumatori). Vessatorio è, semmai, il contratto di compravendita (che consente l'attribuzione della qualità di condomino), non il regolamento contrattuale (o meglio, il contratto) che l'esonero stesso prevede.

I giudici di prossimità affermavano la vessatorietà della clausola contenuta nel regolamento condominiale (sul presupposto che gli altri condòmini fossero consumatori), tenuto conto dello squilibrio reso evidente dal fatto che l'esonero era integrale in favore dell'originario proprietario-venditore senza previsione di un termine massimo: ne dichiaravano, dunque, l'inefficacia nei loro confronti in quanto non appositamente approvata.

La Corte di Appello andava addirittura oltre, ponendosi (nell'esegesi dell'art. 33 del Codice del Consumo) in consapevole dissenso con un precedente di legittimità (citata come sentenza n. 16321 del 4 agosto 2016) che, sempre secondo il giudice del gravame meritale, restringeva l'applicabilità del Codice del Consumo alle sole convenzioni limitative di natura reale incidenti sul bene compravenduto, ribadendo la tesi del giudice di primo grado, in base alla quale la clausola d'esenzione dalla spese predisposta dalla società venditrice, risulterebbe "in sé prospettare uno squilibrio significativo dei diritti e obblighi derivanti dal contratto".

La Cassazione, tuttavia, è di diverso avviso, rilevando che il giudizio si svolge tra la condomina originaria costruttrice, intimata con provvedimento monitorio per la riscossione di contributi condominiali, ed il Condominio in persona dell'amministratore pro tempore.

La legittimazione del Condominio si giustifica, peraltro, in base all'art. 1130, n. 3, c.c., ma nessuna legittimazione può, invece, invocare il condominio, ai fini di una decisione con efficacia di giudicato sulla questione della nullità o della inefficacia della clausola convenzionale relativa alla ripartizione delle spese, contenuta nel regolamento di condominio, che si assume accettato dai partecipanti: una tale azione si sarebbe dovuta semmai proporre non nei confronti del condominio, ma verso tutti i condòmini in situazione di litisconsorzio necessario, trattandosi di un contratto plurilaterale avente scopo comune, in quanto partecipi al vincolo negoziale che si assume viziato (cfr., da ultimo, Cass. civ., sez. VI-2, 10 marzo 2021, n. 6656).

L'obbligo di contribuzione non trova fondamento nella disciplina della vendita, afferente al rapporto tra l'originario conduttore ed i successivi aventi causa, mediate dall'art. 33 del codice del consumo, bensì in diversa disposizione, discendendo, in concreto, dagli artt. 1118 e 1123 c.c., e può essere oggetto, tuttavia, di "diversa convenzione" ai sensi dell'art. 1123, 1° comma, c.c.

Da qui il fondamento della decisione che esclude la vessatorietà, in quanto:

- l'art. 1118, 1° comma, c.c. e l'art. 1123 c.c. possono essere derogati da una convenzione stipulata tra tutti i condòmini, come anche da una deliberazione presa dagli stessi con l'unanimità dei consensi dei partecipanti;
- l'autonomia negoziale può anche prevedere l'esenzione totale o parziale per taluno dei condòmini dall'obbligo di partecipare alle spese condominiali (cfr. Cass. civ., 25 marzo

2004, n. 5975, la quale, peraltro, aggiungeva che la clausola del regolamento condominiale che stabilisce in favore di taluni condòmini l'esenzione totale dall'onere di contribuire a qualsiasi tipo di spese, in ordine a una determinata cosa comune può determinare il superamento nei riguardi della suddetta categoria di condòmini della presunzione di comproprietà su quella parte del fabbricato).

La piena legittimità di una tale clausola – ribadisce la Corte – può essere ritenuta in ragione del fatto che nella disciplina del condominio edilizio non è contemplata una norma che abbia portata analoga all'art. 2265 c.c. (divieto di patto leonino), la quale trova, del resto, la propria giustificazione nell'essenziale scopo lucrativo che viene perseguito tramite una attività imprenditoriale.

Quindi, la convenzione di esonero di taluno dei condòmini dagli obblighi collegati alla contitolarità del diritto di proprietà sulle cose comuni, eventualmente inserita nel cosiddetto contenuto contrattuale del regolamento di condominio, è palesemente vicenda negoziale autonoma e distinta, sotto un profilo soggettivo e oggettivo, rispetto al contratto di vendita dell'unità immobiliare intercorsa tra costruttore proprietario originario e singolo condomino acquirente, seppure tale “diversa convenzione” ex art. 1123 c.c. sia oggetto di espresso richiamo nei titoli di compravendita di ciascun appartamento dell'edificio comune.

Il principio di diritto consacrato è di adamantina chiarezza: *“la clausola relativa al pagamento delle spese condominiali inserita nel regolamento di condominio predisposto dal costruttore o originario unico proprietario dell'edificio e richiamato nel contratto di vendita della unità immobiliare concluso tra il venditore professionista e il consumatore acquirente, può considerarsi vessatoria, ai sensi del D.Lgs. 6 settembre 2005, n. 206, art. 33, comma 1, ove sia fatta valere dal consumatore o rilevata d'ufficio dal giudice nell'ambito di un giudizio di cui siano parti i soggetti contraenti del rapporto di consumo e sempre che determini a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, e dunque se incida sulla prestazione traslativa del bene, che si estende alle parti comuni, dovuta dall'alienante, o sull'obbligo di pagamento del prezzo gravante sull'acquirente, restando di regola estraneo al programma negoziale sinallagmatico della compravendita del singolo appartamento l'obbligo del venditore di contribuire alle spese per le parti comuni in proporzione al valore delle restanti unità immobiliari che tuttora gli appartengano”*.

## **5) Condominio parziale: il criterio di riparto della spesa non è tanto quello della caratura millesimale, quanto quello dell'utilitas**

Per smentire una superficiale interpretazione, occorre richiamare l'attenzione su quanto definito da **Cass. civ., sez. II, 22 giugno 2022, n. 20112.**, che impone la preventiva individuazione dell'imputazione della spesa a seconda che si tratti di “spese ordinarie” (art. 1123, 1° comma, c.c.) ovvero di spese relative a beni destinati a servire i condòmini in misura diversa (art. 1123, 2° comma, c.c.).

Il caso: l'opponente chiedeva che fosse annullata la delibera assembleare che aveva ripartito gli oneri condominiali in base ai millesimi generali con riferimento alla spesa sostenuta dal condominio per i lavori di consolidamento della struttura dei locali

autorimessa e che il condominio fosse condannato ad effettuare la ripartizione delle spese tra i soli condòmini fruitori degli interventi edilizi realizzati.

Il Tribunale accoglieva l'opposizione e annullava la delibera, perché veniva accertato che le opere realizzate avevano apportato obiettiva utilità al solo corpo nord dell'edificio, dovendo quindi escludersi la natura di bene condominiale del locale autorimessa, ai sensi dell'art. 1117 c.c. (e del regolamento condominiale).

Di diverso avviso il giudice del gravame che, in totale riforma della pronuncia impugnata, accoglieva l'appello e, per l'effetto, rigettava la domanda di annullamento della delibera avanzata, accertando la natura comune dei locali interessati dalle opere edili in oggetto.

La Cassazione rigetta il ricorso proposto dall'impugnate soccombente, in quanto sulla scorta dell'esistenza di un diritto di comproprietà sui locali autorimessa l'obbligo di concorrere nella spesa si origina dal principio secondo cui (cfr. Cass. civ., sez. II, settembre 2021, n. 24166; Cass. civ., sez. II, 16 gennaio 2020, n. 791; Cass. civ., sez. II, 22 giugno 1995, n. 7077; Cass. civ., sez. II, del 29 aprile 1992, n. 5179):

a. vanno ripartite tra tutti i condòmini, in proporzione al valore della quota di ciascuno, le spese che attengano a parti dell'edificio comuni o ritenute tali in base a norma regolamentare e che adempiano, attraverso le opere poste in essere, ad una funzione di prevenzione di eventi che potrebbero interessare l'intero edificio condominiale;

b. ove non si faccia questione di spese attinenti alle parti comuni, quando l'utilità riguarda la singola proprietà esclusiva e l'intervento non possa in alcun modo servire ad uno o più condòmini, costoro non sono obbligati a contribuire alle spese relative, che vanno, invece, ripartite secondo il canone dell'effettiva "*utilitas*".

Le spese "ordinarie" (afferenti alle parti ed i servizi comuni) previste dall'art. 1123, 1° comma, c.c. rientrano nella categoria delle obbligazioni *propter rem*, ove il nesso immediato tra l'obbligo e la *res* non è modificato dall'interferenza di nessun elemento soggettivo: di conseguenza, il *quantum* resta sempre commisurato alla "realtà", riferita alla quota proporzionale che, per determinazione normativa, esprime la misura della appartenenza. Il contributo riflette, quindi, l'estensione dell'oggetto del diritto reale, da cui l'obbligazione ha origine e al cui pagamento nessun condomino può sottrarsi, neppure rinunciando alla comproprietà sulla cosa comune stessa (cfr. Cass. civ., sez. II, 2 luglio 2001, n. 8924; Cass. civ., sez. II, 19 giugno 2000, n. 8292).

Canone che viene integrato dall'art. 1123, 2° comma, c.c., il quale prevede che la partecipazione a ciascuna spesa deve essere proporzionata al godimento (*utilitas*) che ogni condomino può trarre dalla cosa comune (cfr. Cass. civ., sez. II, 12 novembre 1997, n. 11152; Cass. civ., sez. II, 20 novembre 1996, n. 10214).

Con la conseguenza che, laddove cessi la "destinazione al servizio in misura diversa", un tanto incide sull'*utilitas* per cui il condomino non è tenuto a sopportare le spese relative alla cosa che in alcun modo, per ragioni strutturali o attinenti alla sua destinazione, possano arrecargli utilità: l'obbligo di contribuire alle spese deve essere, in conseguenza, fondato sull'utilità che ad ogni singola proprietà esclusiva può derivare dalla cosa comune, sicché, se la cosa oggetto dell'intervento non può servire ad uno o più condòmini, non vi è obbligo di contribuire alle spese.

Canone, ricorda la Corte, che trova ulteriore conferma proprio nella disciplina del condominio parziale, configurabile *ex lege* tutte le volte in cui un bene risulti, per le sue obbiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato oggettivamente al servizio e/o al godimento, in modo esclusivo, di una parte soltanto dell'edificio in condominio

La sentenza pone poi un'interessante (e per molti versi ovvio) richiamo alle implicazioni che una tale ricostruzione ha nella gestione dell'assemblea: nell'ipotesi di condominio parziale – si ricorda – i partecipanti al gruppo (cfr. Cass. civ., sez. II, Ordinanza n. 791 del 16 gennaio 2020, n. 791; Cass. civ., sez. II, 19 giugno 2000, 8292):

- non hanno il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose di cui non hanno la titolarità;
- conseguentemente, non concorrono alle spese se dalle cose indicate dall'art. 1117 c.c. (scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte del fabbricato) essi non traggono utilità, salva diversa attribuzione per titolo.

## **6) Oneri condominiali e super-condominio: sulla successione nella titolarità dell'unità solitaria, solidarietà biennale e momento di insorgenza dell'obbligo di contribuzione**

Da ultimo, il richiamo a un'articolatissima (ma sicuramente sistemica) decisione: parliamo di **Cass. civ., sez. II, 3 agosto 2022, n. 24069**, che andiamo a esaminare.

Il caso: si trattava dell'opposizione a due decreti ingiuntivi, il primo richiesto dal supercondominio e il secondo da altro condominio, per il pagamento di oneri condominiali approvati dalle rispettive assemblee e relativi ad annualità precedenti l'alienazione dell'immobile da parte dell'opponente.

Riuniti i due giudizi, il Giudice di Pace revocò i decreti ingiuntivi opposti, ma la relativa decisione venne riformata in grado di appello dal Tribunale, che revocò il decreto ingiuntivo emesso in favore del supercondominio e rigettò invece l'opposizione nei confronti del provvedimento monitorio richiesto dal condominio.

Il Tribunale affermò da un lato che le somme ingiunte erano a carico dell'opponente, riferendosi a spese condominiali relative al periodo, precedente la vendita, in cui egli era ancora proprietario dell'immobile, dall'altro che la circostanza che, al momento della proposizione dei ricorsi monitori, l'opponente non fosse più proprietario del bene, se rendeva non applicabile nei suoi confronti la disposizione di cui all'art. 63 disp. att. c.c., non esimeva comunque dall'accertamento della fondatezza delle pretese creditorie fatte valere contro di lui dagli enti condominiali;

L'impugnazione incontrava il parziale favore della Corte, che coglieva il destro per una articolata ricapitolazione della materia.

A) Una (duplice) premessa:

1. Il condomino che venda la propria unità immobiliare è tenuto al pagamento delle spese di gestione fatte nel periodo in cui era proprietario (cfr. Cass. civ. nn. 14531/2022, 11199/2021, 15547/2017, 1956/2000, 981/1998), stante la natura *propter rem* delle obbligazioni che sorgono per effetto di tali spese (come, del resto, è affermato

esplicitamente dall'art. 1123 c.c., mentre il disposto di cui all'art. 63, 4° comma, disp. att. c.c. prevede un'obbligazione solidale autonoma, non *propter rem*, a carico dell'acquirente per i contributi maturati nell'anno in corso e in quello precedente la vendita, la quale presuppone l'esistenza di una obbligazione principale a carico dell'ex proprietario, a sua volta solidalmente tenuto per i contributi maturati fino alla comunicazione all'amministratore dell'atto di cessione del bene.

2. Il condomino che vende non può più considerarsi tale, ma diventa soggetto estraneo al condominio (cfr. Cass. civ. nn. 23345/2008 e 9/1990). La posizione di condomino è assunta, per effetto della cessione, dal nuovo proprietario. Ciò significa che il cedente, non essendo più condomino:

2.1. non ha alcun titolo per partecipare alle assemblee condominiali;

2.2. non può considerarsi vincolato dalle sue deliberazioni, perché l'art. 1137, 1° comma, c.c. stabilisce che le deliberazioni dell'assemblea sono obbligatorie per tutti i condòmini e tale principio comporta, in negativo, che esse non sono vincolanti per coloro che sono estranei alla compagine condominiale:

2.2.1. non ha senso porre il tema, nei confronti dell'ex condomino, della definitività della delibera condominiale per mancata impugnazione, dal momento che il dante causa, precedente proprietario, non può, non avendone la legittimazione, proporre impugnazione avverso la delibera, vincolante per i soli condòmini;

2.2.3. le contestazioni che il "vecchio condomino" dovesse eventualmente sollevare in giudizio nei confronti della stessa sfuggono alla stessa logica della distinzione tra cause di annullabilità e cause di nullità della delibera, che può porsi esclusivamente rispetto alle impugnative proposte dai condòmini.

B) Il problema della posizione dell'ex condomino, a fronte della delibera di approvazione del rendiconto.

Si discute, ovviamente, delle spese che sono poste a carico del vecchio proprietario, in quanto effettuate prima della vendita, ma approvate senza la sua partecipazione, e della correlata posizione del condominio diretta a far valere la propria pretesa nei confronti di chi ne è, come sopra precisato, direttamente obbligato.

Ricorda la Corte che sul problema della posizione dell'ex condomino nei confronti dell'assemblea condominiale tenutasi successivamente alla cessione del suo appartamento, si registrano due orientamenti:

a. il primo – minoritario e concretamente disatteso dalla pronuncia in commento – secondo cui il venditore, non più legittimato a partecipare direttamente alla assemblea, può tuttavia far valere le proprie ragioni connesse al pagamento dei contributi relativi al periodo in cui era proprietario attraverso l'acquirente che gli è subentrato, per il quale, anche in relazione al vincolo di solidarietà, si configura una gestione di affari non rappresentativa, che importa obbligazioni analoghe a quelle derivanti da un mandato, fra cui quella di partecipare alle assemblee condominiali e di rappresentare e far valere, in esse, anche le ragioni del suo dante causa (cfr. Cass. civ. nn. 23345/2008 e 9/1990). È dubbio, dice la Corte, che si possa parlare di gestione di affari, per il sol risolutivo rilievo, secondo cui la mancata partecipazione del venditore all'assemblea ha origine dalla mancanza di un titolo legittimante (cioè, nel non essere più condomino) e non da un

impedimento di fatto. Il fatto è, osserva la Corte, che tali decisioni non si spingono ad affermare che, per effetto della rappresentanza di interessi in assemblea da parte dell'acquirente, la relativa deliberazione ha efficacia vincolante anche nei confronti dell'ex proprietario.

b. un secondo, consolidato orientamento – più condivisibile, e di fatto, accolto dagli Ermellini – muove dalla considerazione che (ciò costituendo *jus receptum*, Cass. civ. nn. 467272017, Cass. 19519/2005 e Cass. 857/2000) l'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio deriva non dalla preventiva approvazione della spesa e dalla ripartizione della stessa, ma dalla concreta attuazione dell'attività di manutenzione e sorge, quindi, per effetto dell'attività gestionale concretamente compiuta. Ne consegue, pertanto, che l'eventuale venir meno della delibera per invalidità non comporta anche l'insussistenza del diritto del condomino di pretendere la contribuzione alle spese per i beni e servizi comuni di fatto erogati.

E qui la Corte richiama, lasciandola sullo sfondo, la questione dell'effettivo insorgere dell'obbligo di contribuzione, confermando la differenza introdotta tra esecuzione di lavori straordinari, da un lato, e approvazione del rendiconto per le spese c.d. "ordinarie", dall'altro, che ribadisce deve essere differenziato nei termini più sopra meglio richiamati.

Ma diverso dalla problematica che si collega al momento di insorgenza dell'obbligo (e, quindi, della sua riferibilità, nell'ottica della formazione di un titolo esecutivo) è quello della vincolatività della delibera nei confronti dell'originario proprietario.

Il fatto che la delibera non sia vincolante per l'ex proprietario si traduce infatti nella possibilità (per il "condomino subentrante") di:

- sollevare avverso di essa contestazioni liberamente, non astrette nel termine ed alle regole che disciplinano l'impugnativa da parte dei condomini ai sensi dell'art. 1137 c.c.,
- non significa, per contro, che essa sia del tutto irrilevante nel rapporto di credito e debito tra il condominio e l'ex condomino,
- la natura ricognitiva e non innovativa del rendiconto, porta, infatti, a ravvisare in essa l'atto rappresentativo, conforme al modello legale, delle spese effettuate per la gestione dei beni comuni e dei conseguenti obblighi di contribuzione a carico dei condomini, già sorti in forza dell'attività di gestione,
- la delibera si configura come un documento ricognitivo e quindi rappresentativo che, seppure non vincolante nei confronti dell'ex condomino, ha tuttavia un valore probatorio intrinseco del credito vantato dal condominio, suscettibile di valutazione da parte del giudice, ai sensi dell'art. 116 c.p.c.,
- l'ex condomino non può limitarsi a contestare il documento nella sua globalità, deducendo la mera non vincolatività della delibera nei suoi confronti, ma è tenuto a contestare, in relazione al rendiconto approvato, le singole voci di spesa per cui ritiene non dovuti i contributi specifiche).

Ed a conclusione di questo percorso la Corte pone un'interessante, ancorché ovvia, distinzione tra decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo ex art. 63 disp. att. c.c. e decreto ingiuntivo ordinario fondato sulla c.d. "prova scritta" del credito.

Il condomino alienante, se si sottrae (proprio perché non è più condomino) alla “tagliola” dell’art. 63 disp. att. c.c., certamente non si libera di ogni suo obbligo di contribuzione, potendo esser richiesto ed ottenuto, nei suoi confronti, ordinario (633 e seg. c.p.c.) decreto di ingiunzione di pagamento (anche se non immediatamente esecutiva).

Precisa la Corte:

- è vero che l’alienante dell’immobile, per effetto della vendita, non è più condomino: dalla perdita di tale qualità deriva l’inapplicabilità, nei suoi confronti, della disposizione di cui all’art. 63, 1° comma, disp. att. c.c., che – come noto – consente all’amministratore, sulla base dello stato di ripartizione della spesa approvato all’assemblea, di ottenere decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo a carico del condomino inadempiente;
- ma una tale ricostruzione non significa che l’amministratore non possa avvalersi della procedura monitoria ai sensi della norma generale posta dall’art. 633 c.p.c. e chiedere la concessione della provvisoria esecutività del decreto.

In sintesi: nei confronti di chi è attualmente condomino (sulla base dello stato di ripartizione rendicontato) l’amministratore può/deve agire *ex art. 63 disp. att. c.c.*, ottenendo un titolo immediatamente esecutivo (ovviamente, nell’ambito del biennio e con specifica attenzione alla “causa del credito” ed al momento di effettiva insorgenza dell’obbligo di contribuzione).

Sulla scorta delle medesime prove (“prova scritta”: rendiconto e relativa approvazione) nei confronti di chi non è più condomino, la solidarietà biennale *ex art. 63 disp. att.* può essere valorizzata nelle forme ordinarie e, cioè, citazione, ricorso *ex art. 702-bis c.p.c.*, ma anche – e soprattutto – decreto ingiuntivo ordinario (laddove la richiesta, sempre secondo le regole ordinarie, di immediata esecutività, ben può esser ancorata alle medesime condizioni previste per ogni altra ingiunzione: pericolo nel ritardo, magari riferita alla necessità di garantire la “continuità della gestione; riconoscimento del debito, in tesi ancorandolo al preventivo approvato dall’alienante, quando questi ancora era condomino).

La “prova scritta” rafforzata, osserva la Corte, si può così ancorare alla produzione da parte dell’amministratore di condominio della delibera di approvazione di rendiconto e di ripartizione della spesa, cui va riconosciuto valore di prova anche nei confronti dell’ex condomino, sia pure sottoposta, in questo caso, alla prudente valutazione da parte del giudice chiamato ad emettere l’ingiunzione.

Ed ecco perché, spiega la Cassazione, bene ha fatto la Corte di prossimità, pur ribadendo il richiamato principio dell’inutilizzabilità, nella fattispecie concreta, dell’art. 63 citato, a non dar seguito alla revoca del decreto ingiuntivo.