

ARCHIVIO DELLE LOCAZIONI DEL CONDOMINIO E DELL'IMMOBILIARE

Rivista bimestrale di dottrina, giurisprudenza e legislazione

■ Fondata nell'anno 1978 ■ Anno 43° (VI° della nuova serie)

Direttore scientifico **Corrado Sforza Fogliani**

in questo numero

- **Cartelle consortili esecutive? Illogico**
(puntuale decisione tributaria in contrasto con la Cassazione), pag. 86
- **Il Tribunale di Piacenza in tema di voto telematico**
dei consorzi di bonifica, pag. 79
- **Caos in vista per le assemblee condominiali**, pag. 1
- **Legge di Bilancio 2021: le norme di interesse**, pag. 115



REGISTRATI AL SITO WWW.LATRIBUNA.IT
e consulta questo fascicolo e gli arretrati dal 2010

ARCHIVIO DELLE LOCAZIONI, DEL CONDOMINIO E DELL'IMMOBILIARE

**Rivista bimestrale di dottrina,
giurisprudenza e legislazione**

**Direttore scientifico
Corrado Sforza Fogliani**

**Direttore responsabile
Giorgio Albonetti**

Anno 2021

Indice sommario

DOTTRINA

- Cuffaro Vincenzo: Il diritto immobiliare alla prova dell'emergenza, pag. 24
- Dubolino Pietro: Il patto aggiunto di maggiorazione del canone nel contratto di locazione ad uso non abitativo, pag. 69
- Scalettaris Paolo: La disciplina del condominio e le questioni in tema di superbonus, pag. 3
- Scalettaris Paolo: Il decreto ministeriale 23 giugno 2020 sulla morosità incolpevole, pag. 29
- Storza Fogliani Corrado: Assemblee condominiali a distanza, problemi vari e casi particolari, pag. 1

GIURISPRUDENZA

Agricoltura

Bonifica – Consorzi di bonifica – Obbligo contributivo. ♦ Cass. civ., sez. V, 23 aprile 2020, n. 8079, N. c. C., *m.*, pag. 89

Amministratore

Revoca – Domanda di revoca dell'amministratore ex art. 1129 c.c. – Statuizione adottata in sede di reclamo – Ricorso per cassazione ex art. 111 Cost. – Ammissibilità – Limiti – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. II, 28 ottobre 2020, n. 23743, D.V. c. S.F., pag. 57

Appello civile

Eccezioni nuove – Esistenza di accordo simulatorio circa la misura del canone – Fondata su fatti e circostanze già ritualmente acquisiti al processo – Eccezione in senso lato – Proponibilità per la prima volta in grado di appello – Sussistenza. ♦ Cass. civ., sez. III, 13 ottobre 2020, n. 22126, D.V. c. G.M.C., pag. 62

Appropriazione indebita

Momento consumativo del reato – Individuazione – Fattispecie in materia di amministrazione condominiale. ♦ Cass. pen., sez. II, 30 ottobre 2020, n. 30188 (ud. 22 luglio 2020), F.N., pag. 55

Assemblea dei condomini

Deliberazioni – Invalidità – Condòmini in potenziale conflitto di interessi – Incidenza del loro voto – Impugnazione – Controllo dell'autorità giudiziaria – Limiti – Esame della sola legittimità, non del merito – Fattispecie relativa a delibera di rifacimento del tetto comune. ♦ Cass. civ., sez. VI, 13 novembre 2020, n. 25680, B.L. c. Condominio (Omissis), pag. 51

Deliberazioni. ♦ Cass. civ., sez. II, 28 maggio 2020, n. 10071, C. c. M., *m.*, pag. 89

Azione penale

Querela – Termine – Reati divenuti perseguibili a querela per effetto del D.L.vo n. 36 del 2018. ♦ Cass. pen., sez. II, 17 aprile 2020, n. 12410 (ud. 13 febbraio 2020), D. G. F., *m.*, pag. 89

Canone

Deposito cauzionale – Locazione non abitativa – Rinuncia del conduttore all'eccezione di compensazione in riferimento al deposito cauzionale

– Clausola contrattuale ad hoc – Invalidità – Esclusione – Ragioni. ♦ Cass. civ., sez. VI, ord. 1 ottobre 2020, n. 20975, N.C.L. c. Immobiliare I.Q., pag. 72

Invalidità del contratto dissimulato di maggiorazione del canone – Prova per testimoni. ♦ Cass. civ., sez. III, 26 maggio 2020, n. 9672, P. c. S., *m.*, pag. 89

Omessa consegna del bene da parte del locatore – Obbligo del conduttore di pagare il canone. ♦ Cass. civ., sez. III, 26 maggio 2020, n. 9666, B. c. S., *m.*, pag. 89

Competenza civile

Connessione di cause – Tribunale delle imprese – Controversia inerente il trasferimento di un immobile dietro pagamento di quote societarie – Controversie relative a "diritti inerenti" – Azione di rilascio dell'immobile per occupazione senza titolo – Inerenza – Esclusione. ♦ Corte di cassazione civile, sez. VI, 6 ottobre 2020, n. 21363, C. S.r.l. c. F. S.r.l., pag. 70

Consorzi

Contributi consortili – Contributi in favore dei consorzi di bonifica – Riscossione mediante ruolo. ♦ Cass. civ., sez. V, 23 aprile 2020, n. 8080, L. c. C., *m.*, pag. 89

Contributi consortili – Contributi in favore dei Consorzi di bonifica – Riscossione a mezzo ruolo – Legittimità – Esclusione – Abrogazione art. 21 R.D. n. 215/1933 – Clausola di continuità ex art. 17, comma 3, D.L.vo n. 46/1999 – Effetti – Inefficacia dell'abrogazione – Esclusione. ♦ Comm. trib. prov. Piacenza, sez. II, 19 novembre 2020, n. 89, B.P. c. C.B.P., pag. 86

Di bonifica – Organi – Consiglio di amministrazione – Elezioni – Diritto di voto – Esercizio – Voto telematico – Previsione statutaria – Delibera che stabilisca di non adottare modalità di voto da remoto – Sospensione inaudita altera parte – Ragioni. ♦ Trib. civ. Piacenza, R.P. ed altra c. C.B.P., pag. 79

Di bonifica – Organi – Consiglio di amministrazione – Elezioni – Diritto di voto – Esercizio – In forma telematica – Previsione statutaria – Mancata attuazione – Illegittima compressione del diritto di voto del consorzio. ♦ Trib. civ. Piacenza, A.P.C. ed altro c. C.B.P. ed altri, pag. 79

Contratti in genere

Simulazione – Relativa – Prova – Controdiplomazione scritta – Assenza – Contratto di locazione immobiliare – Occasionale rilascio di ricevute indicanti il canone effettivamente concordato – Principio di prova scritta – Esclusione. ♦ Cass. civ., sez. III, 13 ottobre 2020, n. 22126, D.V. c. G.M.C., pag. 62

Contratto di locazione

Ad uso non abitativo – Accordo a latere di maggiorazione del canone rispetto a quello fittizio risultante dal contratto – Nullità – Sussistenza – Ragioni – Contratto stipulato anteriormente all'entrata in vigore della legge n. 311/2004 –

Incidenza. ♦ Cass. civ., sez. III, 13 ottobre 2020, n. 22126, D.V. c. G.M.C., pag. 62

Novazione – Oggettiva – Configurabilità – "Aliquid novi", "animus" e "causa novandi" – Modificazioni accessorie – Irrilevanza. ♦ Cass. civ., sez. III, 13 ottobre 2020, n. 22126, D.V. c. G.M.C., pag. 62

Contributi e spese condominiali

Ripartizione – Alberi che insistono su suolo di proprietà esclusiva di un singolo condomino – Spese di potatura – Ripartizione fra tutti i condomini – Condizioni – Fattispecie. ♦ Cass. civ., sez. II, ord. 16 ottobre 2020, n. 22573, T.L. c. Condominio (omissis), pag. 60

Edilizia popolare ed economica

Assegnazione – Diritto dell'assegnatario – Trasmissibilità iure hereditario – Competenza e giurisdizione – Giurisdizione ordinaria e amministrativa – Eredi di assegnatario fucense di alloggio ex L.R. Abruzzo n. 7 del 1997 – Azione di nullità e/o inefficacia dell'atto di cessione dell'alloggio a terzi – Giurisdizione del giudice ordinario – Sussistenza – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. un., 23 aprile 2020, n. 8097, V.A. c. I.R.N., *m.*, pag. 89

Inquinamento

Rifiuti – Smaltimento – Rifiuti urbani – Raccolta differenziata – Sversamento sul marciapiedi antistante la proprietà altrui – Istanza indirizzata dal vicino all'amministrazione comunale – Richiesta di adozione di provvedimenti inibitori e/o sanzionatori – Obbligo della P.A. di provvedere in modo espresso – Silenzio della P.A. – Illegittimità. ♦ T.A.R. Campania, sez. V, 5 marzo 2020, n. 1024, C.A. c. Comune di S.F.C. e Condominio X, pag. 85

Obbligazioni del conduttore in genere

Inadempimento – Domanda da parte del locatore di risoluzione anticipata del contratto. ♦ Cass. civ., sez. III, 5 maggio 2020, n. 8482, I. c. I., *m.*, pag. 90

Restituzione della cosa locata – Deterioramento dell'immobile locato. ♦ Cass. civ., sez. III, 6 maggio 2020, n. 8526, C. c. T., *m.*, pag. 90

Obbligazioni del locatore

Garanzia per molestie – Diritto del conduttore al risarcimento del danno nei confronti del terzo. ♦ Cass. civ., sez. III, 5 maggio 2020, n. 8466, L. c. C., *m.*, pag. 90

Obbligazioni in genere

Estinzione dell'obbligazione (Modi di) – Novazione – Eccezione in senso proprio – Esclusione – Rilevabilità d'ufficio – Sussiste – Fattispecie in tema di contratto di locazione non abitativa. ♦ Cass. civ., sez. III, 13 ottobre 2020, n. 22126, D.V. c. G.M.C., pag. 62

Parti comuni dell'edificio

Impianto di riscaldamento centralizzato – Distacco – Obbligo di pagare le spese di conservazione – Sussistenza – Limiti. ♦ Cass. civ., sez. II, 31

agosto 2020, n. 18131, V.G. c. Condominio (omissis), pag. 74
Lastrico solare. ♦ Cass. civ., sez. un., 30 aprile 2020, n. 8434, H. c. C., *m.*, pag. 90
Lastrico solare. ♦ Cass. civ., sez. un., 30 aprile 2020, n. 8434, H. c. C., *m.*, pag. 90
Sottotetto. ♦ Cass. civ., sez. II, 21 maggio 2020, n. 9383, G. c. S., *m.*, pag. 90
Titolo di fonte negoziale costitutivo di un diritto di c.d. uso esclusivo – Ammissibilità – Esclusione – Fondamento. ♦ Cass. civ., sez. un., 17 dicembre 2020, n. 28972, B.G. ed altra c. R.M. ed altro, pag. 39

Prelazione e riscatto

Comunicazioni di vendita – Denuntiatio del locatore – Natura – Funzione – Adesione del conduttore – Efficacia – Condizioni – Sussistenza dei presupposti del diritto di prelazione – Inclusione – Fattispecie. ♦ Cass. civ., sez. VI, ord. 28 agosto 2020, n. 17992, U. S.r.l. c. P.A.M. ed altro, pag. 77
Vendita dell'immobile – Immobile in comproprietà – Vendita della quota comprendente immobile oggetto di locazione – Diritto di prelazione e conseguente diritto di riscatto del conduttore – Esclusione – Fattispecie. ♦ Cass. civ., sez. VI, ord. 28 agosto 2020, n. 17992, U. S.r.l. c. P.A.M. ed altro, pag. 77

Procedimento civile in genere

Domanda giudiziale – Modificazione – Azione risarcitoria nei confronti del proprietario di unità condominiale. ♦ Cass. civ., sez. III, 26 maggio 2020, n. 9692, P. c. P., *m.*, pag. 90

Professioni intellettuali

Professionisti – Notai – Responsabilità professionale. ♦ Cass. civ., sez. III, 6 maggio 2020, n. 8497, C. c. M., *m.*, pag. 91

Responsabilità civile

Causalità (Nesso di) – Denunce infondate – Responsabilità per danni a carico del denunciante

– Condizioni – Fattispecie relativa a risarcimento dei danni subiti in seguito alla chiusura di locale commerciale. ♦ Cass. civ., sez. VI, 13 novembre 2020, n. 25679, G.G. c. M.U. ed altri, pag. 53

Restituzione della cosa locata

Perdita e deterioramento – Danni causati da animali – Risarcimento del danno – In presenza di clausola contrattuale che vieti espressamente di tenere animali quando possano nuocere all'immobile. ♦ Trib. civ. Monza, sez. II, 15 luglio 2020, n. 923, Sa. c. Ma.Pe., pag. 83

Tributi (in generale)

Accertamento tributario – Accertamento catastale – Cabina di trasformazione presso l'autostrada per la somministrazione dell'energia elettrica per l'illuminazione e funzionamento dell'infrastruttura. ♦ Cass. civ., sez. V, 10 marzo 2020, n. 6705, A. c. A., *m.*, pag. 91

Accertamento tributario – Accertamento catastale – Determinazione della rendita catastale. ♦ Cass. civ., sez. V, 9 marzo 2020, n. 6554, M. c. A., *m.*, pag. 91

Esenzioni ed agevolazioni (benefici) – Agevolazioni prima casa – Accorpamento di unità immobiliari finitime. ♦ Cass. civ., sez. V, 12 giugno 2020, n. 11322, A. c. D., *m.*, pag. 91

Esenzioni ed agevolazioni (benefici) – Agevolazioni varie – Agevolazione ex art. 33, comma 3, della L. n. 388 del 2000. ♦ Cass. civ., sez. un., 23 aprile 2020, n. 8094, N. c. A., *m.*, pag. 91

Tributi degli enti pubblici locali

Imposta comunale sugli immobili – Esenzioni – Agevolazione ex art. 7, comma 1, D.L.vo n. 504 del 1992. ♦ Cass. civ., sez. V, 11 marzo 2020, n. 6795, R. c. F., *m.*, pag. 91

Imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili – Accertamento e riscossione – Riscossione dell'imposta complementare. ♦ Cass. civ., sez. VI, 5 maggio 2020, n. 8454, A. c. I., *m.*, pag. 91

Tributi erariali indiretti

Imposte ipotecarie e catastali – Vincolo di destinazione – Presupposto impositivo. ♦ Cass. civ., sez. V, 23 aprile 2020, n. 8082, A. c. S., *m.*, pag. 92

LEGISLAZIONE E DOCUMENTAZIONE

D.M. (Min. econ.) 28 settembre 2020, n. 151. Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata, pag. 111

D.L. 28 ottobre 2020, n. 137. Ulteriori misure urgenti in materia di tutela della salute, sostegno ai lavoratori e alle imprese, giustizia e sicurezza, connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19, convertito, con modificazioni, nella L. 18 dicembre 2020, n. 176, pag. 111

Risp. (Ag. entr.) 4 novembre 2020, n. 524. Accesso al Superbonus previsto dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 per una unità immobiliare con accesso autonomo inclusa in un condominio., pag. 113

L. 30 dicembre 2020, n. 178. Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023, pag. 115

D.L. 31 dicembre 2020, n. 183. Disposizioni urgenti in materia di termini legislativi, di realizzazione di collegamenti digitali, di esecuzione della decisione (UE, EURATOM) 2020/2053 del Consiglio, del 14 dicembre 2020, nonchè in materia di recesso del Regno Unito dall'Unione europea., pag. 118

PRATICA

Indici ISTAT 2020, pag. 119

Indici ISTAT 2019, pag. 119

Indice armonizzato europeo 2020, pag. 120

Indice armonizzato europeo 2019, pag. 120

Risposte ai quesiti, pag. 121

ASSEMBLEE CONDOMINIALI A DISTANZA, PROBLEMI VARI E CASI PARTICOLARI

di **Corrado Sforza Fogliani**

SOMMARIO

1. Assemblea e casi particolari. 2. Rent to buy, chi vota in condominio? 3. Covid e diritto di essere rappresentato in assemblea. 4. Caos in vista per le assemblee di condominio.

1. Assemblea e casi particolari

a) Condòmino intervenuto tardivamente in assemblea. In tema di assemblee condominiali, la legge non prevede particolari formalità in ordine alle modalità della votazione, sicché ai fini del calcolo delle maggioranze prescritte dall'art. 1136 cod. civ. deve tenersi conto del voto espresso dal condòmino intervenuto tardivamente, purché non oltre la chiusura del processo verbale di cui all'art. 1136 cod. civ. (cfr. Cass. sent. n. 9130 del 28.8.'93).

b) Condòmino allontanatosi prima della votazione. Al fine del calcolo delle maggioranze prescritte dall'art. 1136 cod. civ. per l'approvazione delle delibere assembleari, non si può tenere conto del voto del condòmino che, inizialmente intervenuto, si sia successivamente allontanato dichiarando di accettare quanto avrebbe deciso la maggioranza, perché soltanto nel momento della votazione le manifestazioni di voto espresse dai singoli condòmini confluiscono nella formazione della volontà dell'assemblea (cfr., fra le altre, Cass. sent. n. 4225 del 18.7.'85). Ciò, salvo il caso in cui, naturalmente, colui che si allontana non rilasci apposita delega scritta ad uno dei presenti.

c) Partecipazione all'assemblea in videoconferenza. Nessuna norma disciplina la partecipazione di uno o più condòmini all'assemblea condominiale in videoconferenza. Tuttavia, in analogia a quanto previsto in tema di società di capitali dall'art. 2370 cod. civ. ("Lo statuto può consentire l'intervento all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione"), ciò è stato ritenuto possibile ove previsto nel regolamento di condominio e sempreché si garantisca agli interessati la possibilità di intervenire nel corso della discussione. È dubbio, invece, lo svolgimento della riunione di condominio esclusivamente tramite questo mezzo. In senso negativo depone un indirizzo giurisprudenziale

secondo cui l'assemblea deve essere sempre convocata in luogo "fisicamente" idoneo a consentire a tutti i condòmini di parteciparvi (Cass. sent. n. 14461 del 22.12.'99).

d) Assemblea convocata in orario notturno. In mancanza di una norma che disponga il contrario, non esistono limiti di orario alla convocazione di un'assemblea condominiale; né la fissazione dell'assemblea in ora notturna può ritenersi completamente preclusiva della possibilità di parteciparvi (cfr. Cass. sent. n. 697 del 22.1.'00). La decisione della Cassazione va naturalmente interpretata in modo ragionevole.

2. Rent to buy, chi vota in condominio?

La presenza in un edificio condominiale di un'unità immobiliare oggetto di un contratto di rent to buy pone l'interrogativo circa il soggetto chiamato a partecipare all'assemblea.

I dubbi nascono dal fatto che il rent to buy è un istituto introdotto da una norma – l'art. 23 del decreto-legge n. 133/2014 (come convertito) – la quale, nel dettare una specifica disciplina per quei contratti "che prevedono l'immediata concessione in godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato", ha delineato i contorni di una fattispecie che non può essere assimilata a nessuna delle forme contrattuali tradizionali.

La risposta all'interrogativo non può che essere ricercata, quindi, nella stessa disciplina regolatrice dell'istituto in questione. E a tal fine, decisivo appare senz'altro essere il richiamo – operato dal citato art. 23 – agli artt. da 1002 a 1007 c.c. nonché agli artt. 1012 e 1013 c.c., in tema di obblighi nascenti dall'usufrutto.

Posto, infatti, che da quanto precede deriva che, nell'ambito del rent to buy, analogamente a quanto accade nei rapporti tra nudo proprietario ed usufruttuario, spetta al concedente provvedere alle "riparazioni straordinarie" (art. 1005 c.c.), mentre è compito del conduttore (così lo chiama la legge; ma sarebbe più adatto il nome di beneficiario) farsi carico delle spese e, in genere, degli oneri "relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria" del bene (art. 1004 c.c.), è evidente che tale impostazione non può che portare a ritenere egualmente applicabili – in caso di presenza in un edificio di un'unità immobiliare oggetto del contratto che ci occupa – le previsioni dettate dagli ultimi tre commi dell'art. 67 disp. att. c.c., in tema di rapporti tra nudo proprietario, usufruttuario e amministrazione condominiale.

Occorrerà, allora, distinguere se ciò su cui l'assemblea sia chiamata a deliberare attenga ad affari relativi "all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni", oppure no. Nel primo caso, dovrà essere convocato, e quindi partecipare, il conduttore; nel secondo, il concedente. Se poi l'assemblea fosse chiamata a deliberare su più argomenti di diversa natura dovranno essere convocati entrambi i diretti interessati (per poi partecipare o meno, a discussione e votazione, a seconda dei singoli argomenti via via affrontati dall'assemblea).

3. Covid e diritto di essere rappresentato in assemblea

L'intervento in assemblea a mezzo rappresentante, non può essere vietato. Ci sono, però, da risolvere, in tema di delega, altri interrogativi. I più comuni: la delega che forma deve avere? I condòmini possono farsi rappresentare dall'amministratore? E ancora: quante deleghe possono essere conferite ad un singolo soggetto? E i rapporti tra rappresentante intervenuto in assemblea e condòmino rappresentato come devono essere disciplinati? Per rispondere, occorre ricordare che la materia è regolata dal novellato art. 67 disp. att. cod. civ. – norma definita indelegabile dal successivo art. 72 – il quale, al primo comma, dispone espressamente che "ogni condòmino può intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante, munito di delega scritta", aggiungendo che, "se i condòmini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale". La stessa disposizione, al quinto comma, aggiunge, poi, che "all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea". Prima della riforma, invece, l'articolo in questione, con riguardo al tema di interesse, si limitava semplicemente a stabilire che ogni condòmino potesse "intervenire all'assemblea anche a mezzo di rappresentante". Il legislatore della riforma ha chiarito, quindi, alcuni aspetti importanti, in precedenza non regolamentati, che consentono di rispondere immediatamente ai primi tre interrogativi che ci siamo posti. Così si può affermare, quanto alla forma, che la delega deve necessariamente rivestire forma "scritta"; quanto alla possibilità di farsi rappresentare dall'amministratore, che tale possibilità è assolutamente esclusa; quanto al numero di deleghe che possono essere conferite ad un singolo soggetto, che "il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condòmini e del valore proporzionale" nei condominii formati da più di venti condòmini. Resta da dire, infine, della questione oggetto dell'ultimo quesito: quella concernente la disciplina applicabile ai rapporti tra il rappresentante intervenuto in assemblea e il condòmino rappresentato. Tali rapporti, devono ritenersi disciplinati dalle regole generali sul mandato.

4. Caos in vista per le assemblee di condominio

Il Parlamento, in sede di conversione del decreto-legge sulle misure anti-Covid (n. 125/2020), ha approvato definitivamente una norma sulle assemblee condominiali on line che lede gravemente i diritti di tutti i condòmini e, in particolare, dei soggetti più fragili: anziani e famiglie meno abbienti. Lo segnala Confedilizia con riferimento alla norma che introduce la possibilità di svolgere l'assemblea condominiale esclusivamente in videoconferenza con il consenso della "maggioranza dei condòmini". Tale previsione – che sostituisce la precedente, che prevedeva il necessario consenso di "tutti i condòmini" – impedirà di fatto a milioni di persone, non in grado o comunque nell'impossibilità di utilizzare mezzi telematici, di partecipare alle riunioni di condominio, creando comunque un generale aggravio di costi. E poiché non necessariamente la maggioranza dei condòmini è espressione della maggioranza dei valori millesimali dell'edificio, si avrà l'ulteriore, assurda conseguenza che un gruppo di condòmini numeroso, ma rappresentativo complessivamente di pochi millesimi, potrà vincolare l'intera compagine condominiale. L'auspicio è che – come peraltro preannunciato da esponenti della maggioranza – la norma venga al più presto rivista. Allo stesso auspicio inducono del resto anche altri gravi problemi che la norma (raffazzonata, è evidente, direttamente in sede parlamentare, senza adeguate consultazioni di esperti) crea. Ad esempio: sono autorizzate le assemblee miste (quindi con alcuni condòmini in presenza ed altri in video)? Parrebbe di sì: il fatto che il comma inserito (nell'art. 66 Disp. att.) regoli "la partecipazione", induce a questo e non può indurre ad altra conclusione il riferimento successivo alle formalità previste "per la convocazione" (peraltro per ogni tipo di assemblea, infatti); al pari il fatto della prescrizione dell'invio a tutti i condòmini dei verbali delle assemblee (miste o totalmente in video) per evidenti ragioni pratiche e/o di uniformità. Semmai, l'indizione di un'assemblea mista porrà il problema del fatto che le spese d'affitto di un'eventuale sede competano sempre a tutti i condòmini (come deve ritenersi, questa essendo – per così dire – la modalità ordinaria) o solo a quelli che partecipano in presenza. Piuttosto – e in via personale, per concludere – va evidenziato che deve essere risolto dal legislatore sempre che effetti esercitino sulle assemblee le interruzioni di corrente elettrica o altro (e quindi in tutti i casi in cui vi sia un'interruzione della partecipazione di tutti o di alcuni all'assemblea). Così come andrà chiesto se il legislatore si sia accorto del grave vulnus recato al principio fondamentale della legislazione condominiale (riguardante – per questo maggiormente – sia alle teste che ai valori) stabilendo una maggioranza basata solo su uno dei due riferimenti accennati, quello delle teste.

LA DISCIPLINA DEL CONDOMINIO E LE QUESTIONI IN TEMA DI SUPERBONUS

di Paolo Scalettaris

SOMMARIO

1. Premessa. 2. Gli interventi previsti dalle norme in tema di superbonus. 3. Le innovazioni secondo l'art. 1120 c.c. 4. I limiti fissati dall'ultimo comma dell'art. 1220 c.c. 5. Le innovazioni gravose o voluttuarie. 6. Il fondo speciale di cui all'art. 1135 c.c. 7. L'ipotesi dell'installazione degli impianti solari fotovoltaici. 8. Le opere all'interno delle singole unità immobiliari. 9. L'assemblea condominiale; 9.1) *La composizione dell'assemblea*. 9.2) *I quorum deliberativi: il nuovo comma 9-bis dell'art. 119 del d.l. n. 34 del 2020*. 10. *L'amministratore del condominio: compiti, responsabilità, compenso*. 11. *La ripartizione delle spese e del beneficio fiscale*. 12. *Le tabelle millesimali*. 13. *L'art. 10 del decreto-legge n. 76 del 2020*.

1. Premessa

Le norme che disciplinano il superbonus (ed in particolare l'art. 119 del d.l. n. 34 del 2020) – richiamano ampiamente e ripetutamente il condominio negli edifici e le parti comuni nel condominio.

Considereremo qui di seguito alcuni dei problemi cui l'applicazione delle disposizioni in tema di superbonus dà luogo sul piano della vita e della gestione del condominio.

Cercheremo in questo senso di verificare se e quali rapporti possano vedersi tra le vicende relative alle iniziative per cui è prevista la possibilità di fruizione del superbonus e la disciplina del condominio negli edifici dettata dagli articoli da 1117 a 1139 del codice civile e dagli articoli da 61 a 72 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

2. Gli interventi previsti dalle norme in tema di superbonus

Le opere che vengono prese in considerazione dalle norme in tema di superbonus sono costituite da interventi sull'edificio del condominio e sui relativi impianti. La profondità e la rilevanza delle opere e delle conseguenti modificazioni del bene che ne costituisce l'oggetto variano in relazione alla diversità delle opere previste dai commi 1, 2, 4, dell'art. 119 del decreto n. 34.

In sintesi il superbonus – come precisa anche il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate 8 agosto 2020 prot. n. 283847/2020 che definisce le modalità attuative delle norme in materia – spetta nel caso di esecuzione di uno o più degli interventi compresi nel novero degli interventi c.d. "trainanti":

- * intervento di isolamento termico sugli involucri;
- * intervento di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni;

* sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti;

- * intervento antisismico.

Oltre agli interventi "trainanti" ora elencati rientrano nel superbonus anche le spese per interventi ulteriori che vengano eseguiti insieme ("congiuntamente") ad almeno uno degli interventi principali. Si tratta degli interventi c.d. "trainati":

- * interventi di efficientamento energetico;
- * installazione di impianti solari fotovoltaici;
- * realizzazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici.

3. Le innovazioni secondo l'art. 1120 c.c.

La prima considerazione da farsi è che nella disciplina del codice civile volta a regolare il condominio vi sono norme specifiche dedicata alle opere che si eseguano nell'edificio. In particolare viene dettata una ampia e specifica disciplina delle "innovazioni". Vi è da chiedersi quali rapporti debbano vedersi tra le norme in materia di innovazioni e le disposizioni in tema di superbonus.

L'art. 1120 c.c. detta la disciplina delle innovazioni prevedendo che "i condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni".

Viene previsto inoltre che con una maggioranza ridotta rispetto a quella ora indicata possano essere adottate alcune specifiche innovazioni che risultano in questo modo agevolate e favorite dal legislatore: si tratta delle innovazioni "facilitate" elencate dettagliatamente nel 2° comma dello stesso art. 1120 c.c.

La norma ricordata fissa peraltro una serie di limiti alla possibilità di adozione delle innovazioni: l'ultimo comma dell'art. 1120 c.c. vieta infatti "le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino".

Perché possano essere adottate nel condominio le innovazioni, pertanto, le opere devono avere i caratteri di segno positivo che sono indicati nel 1° comma dell'art. 1120 c.c. (devono essere dirette – come si è detto – al miglioramento oppure all'uso più comodo oppure ancora al maggior rendimento delle cose comuni) e nel contempo non devono avere i caratteri di segno negativo che ora si sono elencati indicati nell'ultimo comma dello stesso art. 1120 c.c.: ove ricorrano tali condizioni le innovazioni potranno essere introdotte nel condominio attraverso una delibera dell'assemblea che sia adottata nel rispetto del quorum previsto per la specifica fattispecie di innovazione considerata.

Prima di affrontare le questioni che concernono il rapporto tra la disciplina delle innovazioni e le disposizioni in tema di superbonus è opportuno che chiariamo meglio che

cosa debba intendersi – in chiave concreta – per “innovazioni” nel condominio sulla scorta delle norme ricordate.

Secondo quanto afferma la giurisprudenza, dunque, “per innovazioni delle cose comuni si intendono le modifiche, approvate dall’assemblea con la maggioranza qualificata nell’interesse di tutti condomini, le quali importino l’alterazione dell’entità sostanziale o il mutamento dell’originaria destinazione, in modo che le parti comuni presentino una diversa consistenza materiale, ovvero vengano utilizzate per fini diversi da quelli precedenti. In quanto novità, mutamento, trasformazione, le innovazioni consistono sempre nell’atto o nell’effetto del *facere*” (1).

Nello stesso senso si afferma che “le innovazioni ... designano le nuove opere, le modificazioni, materiali o funzionali, dirette al miglioramento, all’uso più comodo o al maggior rendimento delle parti comuni nell’interesse di tutti i condomini, che possono essere deliberate dall’assemblea con la maggioranza dei partecipanti al condominio e dei 2/3 del valore dell’edificio” (2).

Da ricordare che l’innovazione quale prevista dalla norma ricordata non deve confondersi con le modalità di utilizzo del bene comune da parte del singolo condomino che sono disciplinate dall’art. 1102 c.c. (3). Come ha chiarito la giurisprudenza, infatti, gli artt. 1120 e 1102 c.c. sono disposizioni non sovrapponibili, avendo presupposti ed ambiti di operatività diversi. Le innovazioni di cui all’art. 1120 c.c. non corrispondono alle modificazioni cui si riferisce l’art. 1102 c.c.: le prime sono costituite da opere di trasformazione che incidono sull’essenza della cosa comune, alterandone l’originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà del condomino in ordine alla migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa, facoltà che incontrano solo i limiti indicati dallo stesso art. 1102 c.c. Peraltro tra le sfere di operatività delle disposizioni dettate dall’art. 1102 e dall’art. 1120 c.c. corre una differenza che è anche – ed innanzitutto – di carattere soggettivo giacché – fermo il tratto comune dell’elemento obiettivo consistente nella trasformazione della res o nel mutamento della sua destinazione – quel che rileva nell’art. 1120 (e che è invece estraneo all’art. 1102 c.c.) è l’interesse collettivo di una maggioranza qualificata dei partecipanti espresso da una delibera dell’assemblea. Le modificazioni dell’uso di una cosa comune – ex art. 1102 c.c. – non si confrontano invece con un interesse generale, poiché perseguono solo l’interesse del singolo, laddove la disciplina delle innovazioni segna un limite alle attribuzioni dell’assemblea (4).

Se ci chiediamo se le opere di cui all’art. 119 del decreto n. 34 costituiscano – o possano costituire – innovazioni, pare evidente che la risposta possa essere data solo considerando in modo specifico il singolo intervento: se questo abbia quale effetto l’alterazione dell’entità sostanziale o il mutamento della destinazione della cosa comune (si noti che – come detto – l’innovazione è tale, secondo le disposizioni del codice civile, solo se riguarda un bene comune)

esso dovrà considerarsi intervento diretto alla realizzazione di un’innovazione.

Fermo restando ciò – e cioè fermo restando che in relazione ad ognuno degli interventi sulle parti comuni dell’edificio che fossero compresi nel novero degli interventi che consentono di fruire del superbonus (gli interventi elencati nell’art. 119 del d.l. n. 34 del 2020 che riguardino le parti comuni dell’edificio condominiale) dovrà verificarsi in concreto la sua effettiva portata e la sua entità per accertare se esso costituisca intervento riconducibile alla figura dell’innovazione – pare evidente che nella maggior parte dei casi tale riconducibilità in concreto dovrà riconoscersi dal momento che quelli elencati nell’art. 119 sono in linea di massima tutti interventi di entità considerevole (del resto la normativa in tema di superbonus trova ragione proprio nella portata profonda – tale da influire in misura rilevante sulle condizioni degli edifici interessati – degli interventi da essa previsti: di ciò ci si può rendere conto ove si consideri che, come abbiamo visto, le opere menzionate nell’art. 119 sono costituite – quanto agli interventi “trainanti” – dagli interventi di isolamento termico sugli involucri, dalla sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni, dagli interventi antisismici e – quanto agli interventi “trainati” – dagli interventi di efficientamento energetico o dall’installazione di impianti solari fotovoltaici oltre che dalla realizzazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici, opere tutte che – ad eccezione forse soltanto dell’ultima che abbiamo menzionato – paiono presentare rilevanza considerevole ancorché esse abbiano entità differente).

Da notare poi che, come si è visto, l’innovazione – perché possa considerarsi consentita ai sensi dell’art. 1120 c.c. – deve essere diretta “al miglioramento o all’uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni”. Solamente se abbia questo carattere – dunque solo se essa risulti (in esito ad una valutazione che sembra corretto ritenere che debba effettuarsi caso per caso in relazione alle specifiche condizioni di ogni edificio) idonea a conseguire gli effetti ora indicati – l’innovazione rientrerà nella definizione fornita dall’art. 1120 c.c.

Orbene: sembra che – non potendosi ogni opera rientrare nell’elencazione dell’art. 119 considerarsi a priori e senza necessità di verifica idonea a conseguire gli effetti sopra indicati – anche nel caso degli interventi che diano diritto di fruire del superbonus si tratterà appunto di effettuare la verifica anzidetta in relazione ad ogni singolo intervento che si intendesse eseguire (da notare – per inciso – che di tale verifica e dell’esito di questa sarebbe opportuno che fosse dato atto nel verbale dell’assemblea condominiale che contenesse la delibera relativa alle opere).

Ciò chiarito, vi è da chiedersi se e quali limiti fissati dall’art. 1120 c.c. debbano o possano operare nel caso di esecuzione degli interventi sulle parti comuni che consentano di fruire del superbonus e se e quali norme del codice

civile che concernono le innovazioni debbano trovare nel caso applicazione.

4. I limiti fissati dall'ultimo comma dell'art. 1220 c.c.

Rinviano al prosieguo l'esame delle questioni che concernono il quorum assembleare richiesto dagli artt. 1120 e 1136 c.c. per le delibere relative alle innovazioni (approfondiremo l'argomento infra), è opportuno ricordare innanzitutto che il 4° comma dell'art. 1120 c.c. vieta le innovazioni che possano pregiudicare la stabilità o la sicurezza dell'edificio, che ne pregiudichino il decoro architettonico o che "rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino."

Chiarito che – come si è detto – le opere che consentono di fruire del superbonus possono essere ricondotte – per lo meno nella maggior parte dei casi – alla figura dell'innovazione, pare chiaro che nei confronti di tali opere operino – in ogni caso in cui esse possano concretare un'innovazione – i limiti prescritti dalla norma anzidetta.

* Tra quelli sopra ricordati sembra che il limite che più spesso possa venire in considerazione nel caso che ci interessa sia quello costituito dal pregiudizio del decoro architettonico.

In argomento va ricordato che secondo la giurisprudenza per "decoro architettonico" deve intendersi l'estetica dell'edificio data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia e una specifica identità (nessuna influenza, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., può essere invece attribuita – è stato precisato – al grado di visibilità delle innovazioni contestate, in relazione ai diversi punti di osservazione dell'edificio, ovvero alla presenza di altre pregresse modifiche non autorizzate) (5).

In coerenza con questo principio si afferma che "costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio" (6).

È appunto in relazione a questi profili che l'intervento che consenta di fruire del superbonus dovrà essere valutato: se esso possa comportare un'alterazione della fisionomia dell'edificio e delle sue linee architettoniche (come potrebbe avvenire per esempio nel caso di realizzazione di un rivestimento esterno legato all'opera di isolamento dell'edificio che non rispetti gli elementi anzidetti relativi all'aspetto esteriore dell'edificio) dovrà ritenersi che esso non sia consentito.

* Il medesimo discorso deve essere fatto anche con riguardo agli altri limiti fissati dall'ultimo comma dell'art. 1120 c.c.

Dovrà dunque essere verificata – rispetto alle opere che si intendano eseguire – se vi sia la possibilità del pericolo per la sicurezza e la stabilità dell'edificio.

Pare evidente che quello ora indicato è aspetto che difficilmente potrà venire in campo nel caso delle opere che sono elencate dalle norme ricordate: ma non pare comunque che possa escludersi sempre ed a priori che le opere anzidette possano essere progettate o eseguite con modalità tali da incidere sulla stabilità dell'edificio. Anche a questo aspetto pertanto dovrà essere prestata attenzione.

* Più evidente poi è la necessità che sia prestata attenzione all'eventualità che le opere che darebbero diritto di fruire del superbonus siano eseguite con modalità tali da evitare di pregiudicare – o anche soltanto di limitare – la possibilità di godimento concreto delle parti comuni da parte di ciascuno dei condòmini.

È possibile infatti che – almeno sul piano astratto – le opere che possano dare diritto a fruire del superbonus (si pensi per esempio all'ipotesi di esecuzione di opere con finalità antisismiche: opere che potrebbero comportare profondi mutamenti anche di carattere materiale nella consistenza delle parti comuni) determinino condizioni per cui uno o più condòmini vengano limitati sul piano concreto nella possibilità di godere di parti comuni dell'edificio. È chiaro che in questo caso le opere dovranno ritenersi non consentite.

In relazione ai problemi ora segnalati va osservato sul piano concreto ed operativo che – proprio perché la necessità di porre attenzione ai problemi ora accennati è certamente presente – sarebbe opportuno che nel verbale dell'assemblea del condominio, in occasione dell'assunzione delle delibere dirette a disporre l'esecuzione delle opere idonee a consentire la fruizione del superbonus, venga dedicato uno specifico cenno alla considerazione della verifica dell'assenza di ostacoli alla realizzazione dell'intervento in relazione ai limiti ora ricordati fissati dall'art. 1120 c.c.

5. Le innovazioni gravose o voluttuarie

La disciplina del codice civile in tema di innovazioni è completata dall'art. 1121 c.c. che dispone che "Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condòmini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa".

"Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condòmini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa".

"Nel caso previsto dal primo comma i condòmini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera."

Come si vede, le innovazioni per cui è consentito al singolo condomino ex art. 1121 c.c. di sottrarsi alla relativa spesa per la quota che gli compete, sono quelle che, oltre a riguardare impianti suscettibili di utilizzazione separata,

hanno natura voluttuaria, e cioè siano prive di utilità, ovvero risultino molto gravose, con riferimento oggettivo alle condizioni ed all'importanza dell'edificio (7).

Vi è da chiedersi se e come possano operare i principi fissati dall'art. 1121 c.c. nel caso di interventi diretti a fruire del superbonus.

* In primo luogo va notato che pare difficilmente ipotizzabile che di un intervento della natura che stiamo considerando possa affermarsi l'eccessiva "gravosità": il fatto che tale intervento consenta di fruire del beneficio fiscale previsto dovrebbe condurre ad escludere la possibilità della gravosità.

L'affermazione però non deve essere intesa in termini assoluti.

Nell'affrontare la questione, infatti, potrebbero raggiungersi conclusioni opposte nel caso in cui in relazione all'esecuzione dell'intervento che pure rientrasse nelle previsioni dell'art. 119 vi fossero condòmini proprietari di unità che non potessero fruire del beneficio.

Non solo: va anche considerato che non tutte le spese che derivino dall'esecuzione delle opere di cui all'art. 119 o che comunque siano a queste legate possano essere integralmente oggetto della detrazione fiscale (8).

Del resto il fatto stesso che per ciascuno degli interventi previsti venga fissato un "tetto" di spesa al di sopra del quale non sia consentito fruire del beneficio fiscale fa comprendere come possano esservi opere per le quali l'eccessiva gravosità sia ipotizzabile.

* Discorso diverso sembra debba essere fatto con riguardo al profilo della "voluttuarietà".

Al proposito va ricordato che anche questo aspetto richiede sempre una valutazione di carattere relativo che tenga conto del livello e dei caratteri specifici propri dell'edificio condominiale (si ricordi che la relativa valutazione integra un accertamento di fatto devoluto al giudice del merito incensurabile in sede di legittimità se sorretto da motivazione congrua (9)).

Ciò posto, va notato che in linea di massima sembra debba escludersi che possa configurarsi con riguardo agli interventi elencati dall'art. 119 il carattere della voluttuarietà: ciò dal momento che nessuno di tali interventi sembra possa considerarsi "non utile" (ed è nella inutilità dell'opera appunto che – come si è visto – si ritiene che debba risolversi la voluttuarietà considerata dalla norma in esame).

Anche in questo caso però non può escludersi in via assoluta la possibilità che la condizione qui considerata possa in qualche caso configurarsi.

Da ricordare che le questioni che stiamo esaminando sono state affrontate in modo preciso dalla giurisprudenza proprio con riguardo ad una fattispecie che rientra nell'elencazione delle opere previste dall'art. 119 del decreto-legge n. 34: è stato infatti considerato l'intervento di sostituzione della caldaia dell'impianto di riscaldamento per l'adeguamento alla normativa sopravvenuta ed è stato

affermato che questo non può collocarsi tra "quelli gravosi o voluttuari rispetto alle condizioni e all'importanza dell'edificio dovendo al contrario ricondursi a quelli preordinati al funzionamento ed alla normale vivibilità delle abitazioni anche tenuto conto del necessario adeguamento alle normative sopravvenute" (10).

Quanto poi alla possibilità della utilizzazione separata dell'opera costituente innovazione – aspetto questo che, come si è visto, può presentare rilievo in relazione al tema – va detto che appare difficile, ove si considerino le opere elencate nell'art. 119 del decreto-legge n. 34, ipotizzare per alcuna di tali opere la possibilità dell'utilizzazione separata. Forse qualche approfondimento nella direzione segnata dalla norma meriterebbe l'ipotesi dell'intervento di sostituzione dell'impianto di riscaldamento anche alla luce del fatto che ai sensi dell'art. 1118, 4° comma, c.c. può ipotizzarsi il distacco della singola unità immobiliare dall'impianto centralizzato di riscaldamento nel caso in cui ricorrano i requisiti previsti da questa norma (requisiti che consistono – come noto – nel fatto che il distacco non provochi "notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini").

6. Il fondo speciale di cui all'art. 1135 c.c.

Come noto, l'art. 1135 c.c. prevede che ogni volta che l'assemblea del condominio deliberi la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria o di opere costituenti innovazione debba essere costituito "obbligatoriamente" il fondo speciale destinato alle opere stesse. Ciò – secondo la lettura che molti interpreti danno della norma – a pena di invalidità della delibera di approvazione delle opere (11).

Orbene: pare chiaro che anche nel caso qui in esame vi è (o comunque può esservi) la necessità di costituzione del fondo speciale (che sarà necessario quantomeno in tutti i casi in cui al pagamento delle opere provvedessero direttamente – in tutto o anche soltanto in parte – uno o più condòmini senza fare ricorso allo sconto in fattura o alla cessione del credito d'imposta: situazione che sarà presente in tutti i casi in cui in questo senso si orienti appunto anche soltanto uno dei condòmini).

Ciò notato – e considerato che il fondo speciale deve essere costituito "obbligatoriamente" nel momento in cui si provveda alle opere di manutenzione straordinaria ed alle innovazioni – pare chiaro che la delibera con la quale si disponga l'esecuzione degli interventi di cui all'art. 119 debba prevedere anche – a pena di invalidità – la costituzione del fondo speciale. La quale per i lavori per cui sia stato previsto un prezzo da versarsi gradualmente potrà avvenire – così prevede l'art. 1135 c.c. – con "pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento". Da ricordare al proposito che il provvedimento 8 agosto 2020 del Direttore dell'Agenzia delle Entrate in tema di superbonus ha precisato che "L'opzione di cui al punto 1.1 può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori" (si tratta dell'opzione per lo sconto in fattura e per la cessione del credito d'impo-

sta) e che “per gli interventi di cui all’articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento”.

Da ricordare poi che costituisce principio consolidato che la necessità qui segnalata di costituzione del fondo speciale si pone solamente per le delibere che abbiano natura di delibere definitive. Si ricorda a questo proposito che in giurisprudenza è stato sottolineato – appunto per indicare i caratteri propri delle delibere definitive nella materia in esame – che “la delibera assembleare in ordine alla manutenzione straordinaria deve determinare l’oggetto del contratto d’appalto da stipulare con l’impresa prescelta, ovvero le opere da compiersi e il prezzo dei lavori” (anche se non è necessario che specifichi “tutti i particolari dell’opera ma comunque fissandone gli elementi costruttivi fondamentali, nella loro consistenza qualitativa e quantitativa”) e che “in ogni caso l’autorizzazione assembleare di un’opera può reputarsi comprensiva di ogni altro lavoro intrinsecamente connesso nel preventivo approvato” (12). È appunto con riferimento alle delibere assembleari definitive aventi i caratteri ora segnalati – e solamente con riguardo a queste – che anche per quanto riguarda le innovazioni deve essere disposta la costituzione del fondo speciale.

Resta da dire che potrebbe apparire dubbia la necessità della costituzione del fondo speciale nei casi in cui il superbonus si realizzi con l’applicazione – che fosse riferita in via generale a tutti i condòmini – dello sconto in fattura o con la cessione del credito: tali ipotesi a prima vista parrebbero infatti escludere la necessità del pagamento da parte dei condòmini delle somme necessarie per l’esecuzione delle opere. Vi è da dire però che è certo che anche in questi casi dovrà essere effettuato dai condòmini in via anticipata il versamento delle somme relative alle spese che non siano deducibili (e pertanto per queste sarà certamente necessario il fondo speciale), mentre per le altre somme il quesito resta effettivamente aperto.

7. L’ipotesi dell’installazione degli impianti solari fotovoltaici

Il 5° comma dell’art. 119 dispone che il superbonus possa avere applicazione anche nel caso di installazione di impianti solari fotovoltaici collegati alla rete elettrica.

Da sottolineare che l’intervento potrà avere carattere solamente di intervento “trainato”: condizione perché in questo caso possa fruirsi del superbonus pertanto è che l’intervento sia effettuato “congiuntamente” ad uno degli interventi di cui ai commi 1 o 4 dello stesso art. 119. Il 5° comma dell’art. 119 indica anche i limiti ed i requisiti quantitativi relativi all’opera considerata dalla norma.

Appunto a proposito degli impianti fotovoltaici previsti dalla norma emergono numerosi quesiti in rapporto alla realtà condominiale. Vi è infatti da chiedersi se nel caso in cui l’opera venga eseguita in condominio debbano trovare

applicazione le previsioni dell’art. 1120 (ed in particolare del 2° comma lett. b), c.c. e dell’art. 1122-bis, 2° comma, c.c. che dettano disposizioni proprio con riguardo all’installazione di impianti solari (rispettivamente al servizio comune o al servizio di singole unità) nell’edificio condominiale.

Deve al riguardo essere ricordato che l’art. 1120 c.c. – dopo avere disposto con il suo 2° comma che “i condòmini con la maggioranza indicata dal secondo comma dell’articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto: ... 2) le opere e gli interventi previsti ... per la produzione di energia mediante l’utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune” – dispone che in questi casi “l’amministratore è tenuto a convocare l’assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all’adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l’indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l’amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni”.

Viene inoltre prevista anche con riguardo a tali innovazioni la regola generale che abbiamo già esaminato secondo cui “sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell’edificio inservibili all’uso o al godimento anche di un solo condomino”.

A sua volta il 2° comma dell’art. 1122-bis c.c. prevede che “è consentita l’installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell’interessato”.

Il 3° comma dell’articolo dispone poi che “qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l’interessato ne dà comunicazione all’amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi” e che “l’assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell’art. 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell’edificio” e che l’assemblea “con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l’esecuzione alla prestazione, da parte dell’interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali”. Si prevede infine che “l’accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l’esecuzione delle opere” e che “non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative”.

Vi è da chiedersi se con riguardo alle opere indicate dal 5° comma dell'art. 119 del d.l. 34 si ponga la necessità del rispetto delle prescrizioni e dei limiti e divieti posti dagli artt. 1120 e 1122-bis c.c.

Per dare risposta al quesito sembra debbano essere considerate separatamente le questioni che riguardano l'impianto di uso comune (disciplinate dall'art. 1120 c.c.) e le questioni che riguardano l'impianto ad uso individuale (disciplinate dall'art. 1122-bis c.c.).

a) Consideriamo in primo luogo le previsioni in tema di impianto comune.

Al riguardo il problema del collegamento tra le norme si pone innanzitutto con riguardo al quorum assembleare richiesto: mentre l'art. 1120 c.c. richiede per l'adozione delle delibere in tema di impianti per la produzione di energia in forme alternative la maggioranza di cui al 2° comma dell'art. 1136 c.c. (si tratta peraltro – va notato – di una maggioranza inferiore rispetto a quella fissata per le innovazioni ordinarie, finalizzata a rendere più facile l'adozione delle delibere relative alle innovazioni in questione) il comma 9-bis dell'art. 119 del d.l. 34 fissa invece il quorum – considerevolmente più basso – corrispondente alla maggioranza degli intervenuti rappresentante almeno un terzo dei millesimi dell'edificio. A fronte di tale diversa disciplina sembra che il problema debba trovare soluzione attraverso la considerazione che la disposizione di cui all'art. 119 ha natura di norma speciale, tale pertanto da prevalere – nei casi da essa considerati – sulla norma di portata generale del codice civile.

La questione del rapporto con la disciplina fissata dall'art. 1120 c.c. non si limita però al profilo della maggioranza richiesta per la deliberazione. Vi è infatti da chiedersi anche se e come siano disciplinati tutti gli ulteriori profili che sono regolati dai commi 3° e 4° dell'art. 1120 c.c. in tema di modalità di svolgimento delle cose relativamente alla convocazione dell'assemblea e di limiti e divieti relativi alle opere da eseguirsi.

Quanto alla previsione del 3° comma dell'art. 1120 c.c., va ricordato che questo prevede che per ogni ipotesi di innovazione "agevolata" (quale appunto quella relativa all'impianto solare di uso comune) l'amministratore sia tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta che sia formulata anche da un solo condomino.

Si tratta di una disposizione che è volta certamente a favorire l'adozione delle delibere che dispongano l'innovazione in questione: vi è però da chiedersi se e come tale disposizione debba operare con riguardo al caso che stiamo considerando (caso che è reso più complicato dal fatto che rispetto al tema del superbonus la realizzazione dell'impianto solare deve essere vista quale realizzazione di un intervento avente comunque sempre e soltanto il rango di intervento trainato: il che significa che la deliberazione circa l'impianto solare non potrà che essere una parte di una più ampia decisione che concerna anche gli interventi trainanti).

Tornando alla previsione dell'art. 1120 c.c., va notato che questa norma dispone poi che "la richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti". La formulazione della norma fa pensare dunque che ciò che viene ipotizzato e preso in considerazione sul piano concreto sia l'iniziativa di uno o più condomini che abbiano preventivamente esaminato ed approfondito la questione dal punto di vista tecnico. In questo caso formulando la loro richiesta tali condomini dovranno fornire all'amministratore – perché ne dia comunicazione ai condomini e ne riferisca in assemblea – i documenti costituenti il frutto del loro approfondimento. Condizioni tutte che appaiono difficilmente realizzabili nell'ipotesi di adozione delle decisioni in tema di superbonus relativamente ad opere da eseguire nelle parti comuni, dal momento che queste implicano di norma valutazioni ed approfondimenti collettivi (e non individuali, come quelli cui si riferisce la norma che stiamo considerando).

Da notare poi che sempre l'art. 1120 c.c. ulteriormente organizza la vicenda relativa alla promozione dell'impianto solare da parte di un singolo condomino prevedendo che "in mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni". Si tratta di disposizione che rende ancor più chiara la volontà del legislatore di fare in modo che l'innovazione venga trattata e decisa nel modo più opportuno: in questo caso infatti viene posto a carico dell'amministratore l'obbligo di verificare se le indicazioni che il condomino richiedente abbia fornito siano sufficienti e complete, così da consentire che l'assemblea possa conoscere in modo preciso la questione e non debba rinviare la propria decisione in relazione ad eventuali necessità di approfondimento o di chiarimento. Anche questa disposizione appare però difficilmente suscettibile di attuazione in chiave concreta nel caso che stiamo esaminando (ciò sempre alla luce della matrice solitamente collettiva dell'iniziativa in materia di superbonus relativa alle opere sulle parti comuni).

b) Quanto poi ai rapporti con l'art. 1122-bis c.c., sembra che dal momento che quella ora indicata è norma che riguarda l'installazione dell'impianto solare individuale, essa non dovrebbe avere rapporti con le questioni che abbiamo ora esaminato che sono relative alle maggioranze assembleari: ciò dal momento che la situazione presa in considerazione dal comma 9-bis dell'art. 119 concerne le ipotesi di delibere dell'assemblea condominiale, le quali appunto – come si è già ricordato – possono concernere solo le parti comuni.

Va però segnalato che anche nel caso considerato dall'art. 1122-bis c.c. potrebbe esservi qualche spazio per l'intervento dell'assemblea.

Come si è già detto, infatti, questo articolo dispone che "qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di

esecuzione degli interventi”: il che chiarisce che dunque la situazione che viene presa in considerazione può concernere anche l'intervento sulle parti comuni.

In questo caso – prevede poi la norma – “l'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto”. Come si vede, nel caso considerato vi è dunque una specifica previsione di intervento dell'assemblea con previsione anche della possibilità di adozione di specifiche delibere nel rispetto di un preciso quorum deliberativo che viene fissato dalla norma: si tratta di disposizioni assai dettagliate e precise che pare corretto ritenere che debbano trovare applicazione anche nel caso in cui l'intervento prospettato rientri tra le opere che possano dare luogo alla fruizione del superbonus.

Inoltre viene disposto che “l'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali”. Anche questa previsione non sembra porsi in conflitto con le disposizioni in tema di superbonus e deve ritenersi pertanto applicabile anche in questo caso.

Deve concludersi dunque che quello previsto dall'art. 1122-bis c.c. con riguardo agli impianti fotovoltaici individuali è un insieme di previsioni che sembrano avere un significato che non contrasta con le previsioni che concernono il superbonus: non pare dunque vi sia incompatibilità tra le disposizioni. Il che conduce a ritenere che le disposizioni del codice civile che si sono qui ricordate siano valide ed operative – nei casi in cui in concreto se ne presenti l'occasione – anche nell'ipotesi di realizzazione di impianto solare che benefici del superbonus.

8. Le opere all'interno delle singole unità immobiliari

Altro problema che si pone è quello che concerne l'ipotesi dell'esecuzione di opere nelle parti di proprietà esclusiva.

La materia è regolata dall'art. 1122 c.c. che dispone che “nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio” e che “in ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea”.

Considerato che tra gli interventi che consentono la fruizione del beneficio di cui all'art. 119 del d.l. n. 34 vi sono certamente anche interventi che comportino l'esecu-

zione di opere all'interno delle unità immobiliari, nel caso dovranno trovare applicazione le disposizioni ora ricordate.

Ciò significherà dunque che i condòmini potranno eseguire all'interno delle loro unità le opere che riterranno a condizione però che le stesse non diano luogo ai pregiudizi che sono indicati dall'art. 1122 c.c. Da sottolineare – con riguardo alle opere che ci interessano – che dovrà aversi cura di non alterare in alcun modo il decoro architettonico dell'edificio con opere che pur eseguite nelle proprietà individuali possano avere effetti che si ripercuotano sull'esteriorità dell'edificio (come potrebbe aversi, per esempio, nel caso di opere eseguite nelle terrazze).

Fermo quanto ora detto, va poi sottolineato che nel condurre le cose i singoli condòmini dovranno osservare l'ulteriore prescrizione dettata dalla norma anzidetta: essi dovranno “in ogni caso” (dunque sempre: in relazione ad ogni intervento) dare comunicazione all'amministratore del condominio prima di iniziare le opere (essi infatti gliene devono dare “preventiva notizia”) dell'intervento che si accingono ad effettuare affinché l'amministratore ne possa dare a sua volta notizia all'assemblea del condominio. Da notare che la norma si limita a prevedere che debba essere data notizia all'assemblea e non richiede che questa debba dare autorizzazione alcuna.

Si noti che qualche conseguenza sull'attuazione della previsione ora ricordata potrebbe derivare dal fatto che – come può accadere proprio in relazione agli interventi diretti a consentire la fruizione del superbonus – in sede di assemblea venisse esaminato in un contesto unico il progetto delle opere che ci si accingesse ad eseguire sulle parti comuni e sulle parti di proprietà esclusiva: potrebbe pensarsi che in questo caso la comunicazione all'amministratore affinché questi riferisca all'assemblea non sia necessaria perché superata dall'esame da parte dell'assemblea di un progetto che comprendesse anche le opere da eseguirsi nelle parti di proprietà esclusiva.

9. L'assemblea condominiale

Momento chiave ed aspetto centrale per la vita del condominio è costituito dall'assemblea, la riunione dei condòmini volta ad assumere le decisioni circa la vita e la gestione del condominio, decisioni che dovranno essere poi eseguite dall'amministratore.

L'assemblea condominiale ha certamente un ruolo fondamentale anche con riguardo all'applicazione delle disposizioni in tema di superbonus.

Consideriamo dunque le diverse questioni che si pongono.

9.1. La composizione dell'assemblea

Vi è innanzitutto da chiedersi chi debba partecipare all'assemblea diretta a disporre l'esecuzione degli interventi dei quali si tratta.

a) Il condominio parziale.

Un primo aspetto da considerare è quello legato alla proprietà delle parti comuni sulle quali devono essere eseguiti gli interventi che diano diritto al beneficio. Nel caso in cui gli interventi debbano effettuarsi in parti del condominio che non siano comuni a tutti i condòmini l'assemblea che ne dovrà trattare sarà limitata ai soli condòmini cui la parte interessata dall'intervento sia comune. È l'ipotesi del c.d. "condominio parziale" (che – sulla base di quanto è stato ripetutamente sottolineato (13) – è una "figura nata nella pratica per la semplificazione dei rapporti gestori interni alla collettività condominiale per permettere che, quando all'ordine del giorno dell'assemblea vi siano argomenti che interessino la comunione di determinati beni o servizi limitati soltanto ad alcuni condòmini, il quorum, tanto costitutivo quanto deliberativo, debba essere calcolato con esclusivo riferimento alle unità immobiliari e ai condòmini direttamente interessati").

Quello indicato è principio che è destinato a valere anche nel caso di decisioni circa le opere che diano diritto a fruire del *superbonus*.

Da notare che l'ipotesi del condominio parziale ricorre nella realtà molto più frequentemente di quanto normalmente si sia portati a pensare: si consideri che l'elemento che costituisce il rapporto condominiale è costituito dalla relazione di accessorietà, nel senso che sono comuni alle unità immobiliari di proprietà individuale solo le parti dell'edificio che ad essa servono. Ne deriva che per esempio i proprietari delle autorimesse (o di locali destinati a deposito) di norma non sono proprietari dell'impianto di riscaldamento (che di norma non serve i loro locali (14)) sì che essi dovranno restare estranei ad ogni decisione circa la sostituzione dell'impianto di riscaldamento.

Proprio con riguardo all'impianto di riscaldamento va segnalato un recente intervento della Corte di Cassazione che ha fatto applicazione dei principi ora ricordati: con sentenza 31 agosto 2020 n. 18131 (15) la Corte ha precisato che se in seguito ad un intervento di sostituzione della caldaia dell'impianto termico centralizzato il mancato allaccio di un singolo condòmino non si intenda quale volontà unilaterale dello stesso di rinuncia o distacco, ma sia la conseguenza dell'impossibilità tecnica di fruizione del nuovo impianto condominiale a vantaggio di un'unità immobiliare, restando impedito altresì un eventuale futuro riallaccio, deve ritenersi che tale condòmino non sia più titolare di alcun diritto di comproprietà sull'impianto e non debba perciò nemmeno più partecipare ad alcuna spesa ad esso relativa (e la delibera assembleare che addebitasse le spese di riscaldamento a quel condòmino che non sarebbe più comproprietario dell'impianto centralizzato né sarebbe servito da questo). È evidente che pertanto quel condòmino non dovrà nemmeno partecipare alla votazione dell'assemblea che assuma le deliberazioni che concernano l'impianto di riscaldamento anche nel caso in cui si tratti di interventi che possano dare diritto di fruire del *superbonus*.

Discorso analogo dovrà essere fatto con riguardo alle ipotesi in cui il condominio sia articolato in più corpi o edifici: gli interventi che interessino solo uno degli edifici dovranno essere assunte dall'assemblea della quale faranno parte solo i condòmini proprietari delle unità facenti parte dell'edificio interessato dall'intervento. Ed il calcolo della maggioranza ai fini della verifica del rispetto del quorum prescritto dovrà essere operato con riferimento ai soli condòmini interessati ed ai soli millesimi di competenza di questa platea ristretta di condòmini.

b) La presenza dell'usufruttuario.

Un secondo aspetto riguarda la posizione degli usufruttuari e dei titolari dei diritti di abitazione (o di uso) delle singole unità immobiliari. Si ricordi che ai sensi dell'art. 67 disp. att. c.c. "l'usufruttuario di un piano o porzione di piano dell'edificio esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni". Va però segnalato che l'ultimo comma dello stesso art. 67 prevede che "il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale".

Orbene: non sembra dubbio che tra gli interventi dei quali qui si discute (il discorso sembra porsi soprattutto – ma non soltanto – con riguardo agli interventi "trainati") possano esservi interventi che rientrino nella sfera della competenza dell'usufruttuario. Del resto è certo che tra i possibili beneficiari del bonus vi siano anche gli usufruttuari dell'immobile che sostengano le spese per gli interventi (ciò viene sottolineato anche al punto 2.1. della circolare 24/E dell'Agenzia delle Entrate).

Da sottolineare che il problema della distinzione tra i due ambiti di competenza – quello del nudo proprietario e quello dell'usufruttuario – si pone anche e soprattutto con riguardo al caso di interventi complessi che riguardino opere che siano riferibili per una parte all'ordinaria amministrazione e per altra parte alla straordinaria amministrazione. In questi casi potrebbe ritenersi che in sede di votazione debba farsi distinzione dovendo (e potendo) esprimere il voto per una parte dell'intervento l'uno e per l'altra parte dell'intervento l'altro soggetto interessato.

Da aggiungere – con riguardo alle questioni che si pongono a proposito della partecipazione all'assemblea dell'usufruttuario – che l'art. 67 disp. att. c.c., dopo avere enunciato la regola che abbiamo ricordato sopra, fa comunque "salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'articolo 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli articoli 985 e 986 del codice", casi tutti in cui "l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario". Dal momento che le ipotesi indicate dalla norma sono i casi del "rifiuto del proprietario alle riparazioni" (art. 1006 c.c.: caso in cui l'usufruttuario può fare eseguire l'opera a proprie spese salvo il diritto al rimborso al termine dell'usufrutto), della realizzazione di "miglioramenti"

(art. 985 c.c.: per cui all'usufruttuario spetta un'indennità al momento della restituzione della cosa) e di realizzazione delle "addizioni" (art. 986 c.c.: ipotesi in relazione alla quale del pari l'usufruttuario ha diritto a un'indennità ove le addizioni non vengano tolte al termine dell'usufrutto), pare dunque che all'assemblea che esaminerà l'esecuzione degli interventi previsti dall'art. 119 dovranno essere convocati anche gli usufruttuari delle unità immobiliari facenti parte del condominio.

Da aggiungere – con riguardo alle ipotesi che si sono ora prospettate – che un quesito che può porsi è se e come il diritto dell'usufruttuario a percepire il rimborso della spesa (peraltro senza interessi: art. 1006 c.c.) o a percepire un'indennità (da fissarsi peraltro nell'importo minore *inter expensum et melioratum*, nei casi di cui agli artt. 985 e 986 c.c.) possa incidere in concreto sul diritto dell'usufruttuario al beneficio fiscale dal momento che questo – come è espressamente previsto – deve essere limitato alla spesa effettivamente sostenuta al netto dei contributi e dei rimborsi. Sulla scorta di quanto viene precisato anche al punto 4. della circolare 24/E dell'Agenzia delle Entrate la risposta al quesito è agevole: in questo caso la detrazione spetterà all'usufruttuario ma i rimborsi che egli percepirà in periodi d'imposta successivi a quelli in cui avrà beneficiato della detrazione dovranno essere assoggettati a tassazione separata.

c) La posizione differenziata dei condòmini.

Altro aspetto da segnalare con riguardo alle assemblee condominiali volte ad esaminare le questioni relative agli interventi che danno diritto a fruire del *superbonus* è quello che deriva dalla diversità dell'interesse all'esecuzione degli interventi che può aversi all'interno della compagine dei condòmini. Anche in questo caso – così come nel caso del *bonus* facciate (16) – le condizioni e le ragioni della disomogeneità nella posizione dei condòmini possono essere più d'una.

* Una prima ipotesi che si prospetta in questo senso deriva dalla considerazione che le norme che stiamo esaminando prevedono che del vantaggio fiscale collegato al ricorso al *superbonus* non possano fruire nello stesso modo tutti i soggetti interessati: per esempio ne restano del tutto esclusi i soggetti che non possiedano redditi imponibili. Non solo: i contribuenti "che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o ad imposta sostitutiva" potranno usufruire del beneficio solo attraverso il ricorso allo sconto in fattura o alla cessione del credito, restando esclusa per essi la detrazione fiscale diretta.

Nell'ambito del condominio potrebbe pertanto presentarsi una condizione di disomogeneità quanto all'interesse concreto dei condòmini all'adozione della delibera di esecuzione degli interventi previsti dalle disposizioni che stiamo considerando.

Se per i condòmini che hanno la possibilità di beneficiare del *bonus* fiscale tale possibilità potrà costituire un

elemento di spinta per la decisione di eseguire i lavori, per i condòmini che non potessero beneficiare delle detrazioni non sarà presente tale elemento di interesse. Nel che deve vedersi appunto una condizione di disomogeneità tra le posizioni dei condòmini.

* Altro profilo che può dare luogo, nell'ambito del condominio, a divergenze con riguardo all'interesse all'esecuzione delle opere cui è collegato il "*superbonus*" deve vedersi nella diversa posizione fiscale e giuridica dei condòmini ed in particolare nella natura di soggetti privati o di esercenti un'attività dei condòmini interessati, elemento questo dal quale dipende la possibilità di fruire del beneficio, o anche nella differente posizione contributiva del condòmino interessato (17).

* Altro dato che dà luogo a profonde differenze tra i condòmini sul piano dell'interesse alla realizzazione degli interventi dei quali si tratta è costituito dalla natura abitativa ovvero non abitativa dell'unità immobiliare di cui il condòmino sia proprietario. Il fatto che in relazione alle diverse destinazioni degli immobili le possibilità di fruizione del beneficio fiscale siano differenziate (peraltro profondamente differenziate!) costituisce all'evidenza un ulteriore elemento che conduce a vedere in chiave diversa la posizione degli interessati con riguardo all'interesse all'esecuzione degli interventi.

* Un ulteriore elemento di divergenza delle posizioni dei condòmini quanto all'interesse agli interventi può derivare dal limite del numero delle unità immobiliari per le quali è consentito fruire del beneficio quanto agli interventi nelle unità di proprietà esclusiva. Il condòmino proprietario di più di due unità abitative nell'edificio potrà essere meno motivato rispetto al condòmino proprietario di una o due unità all'esecuzione degli interventi.

* Altro elemento ancora che può dare luogo nell'ambito del condominio a disomogeneità di posizione – e di interesse – dei condòmini può derivare dalla eventuale presenza di conduttori a carico dei quali potrebbe essere posta la spesa per gli interventi.

È chiaro che può esservi grande differenza – quanto alla posizione ed all'interesse rispetto all'adozione della delibera di esecuzione delle opere – tra chi deve sostenere di tasca propria la spesa (salvo poi il diritto a beneficiare della detrazione) e chi può pretendere che siano altri a sostenere la spesa.

* Un'ulteriore ipotesi di disomogeneità di posizione tra i condòmini può configurarsi in relazione all'eventualità che la ripartizione delle spese per l'intervento debba avvenire sulla base di criteri diversi da quelli millesimali o addirittura in relazione all'eventualità che uno o più condòmini sia esonerato in tutto o in parte dalla contribuzione nelle spese.

Un primo esempio in questo senso può essere fornito dall'ipotesi degli interventi per i quali sia prevista l'applicazione della regola fissata dall'art. 1126 c.c.: in questo caso l'obbligo dei condòmini di contribuzione alla spesa

si basa su un criterio diverso da quello millesimale sì che viene ad aversi disomogeneità tra misura del potere di decisione relativamente all'intervento e misura dell'obbligo di contribuzione nella spesa.

Altro esempio poi è quello fornito dall'ipotesi che il regolamento di condominio preveda l'esonero totale o parziale di uno o più condòmini dalla contribuzione in una o più spese comuni (da sottolineare che ciò potrebbe essere previsto solo da un regolamento che avesse natura contrattuale (18)): è evidente che anche in questo caso – nel quale si verrebbe nuovamente ad avere una divergenza tra misura del potere di decisione e misura dell'obbligo di contribuzione – la posizione dei condòmini e conseguentemente l'interesse di ciascuno di essi all'esecuzione degli interventi sarebbero differenti.

Appare evidente che in tutti i casi ora indicati la differenza di posizione dei condòmini potrebbe dare luogo a conseguenze assai rilevanti.

Peraltro proprio la disomogeneità del quadro che ne deriva deve indurci a porci il quesito se sia ragionevole che a seconda della prevalenza nel condominio dei condòmini che abbiano un concreto e preciso interesse economico (per ragioni fiscali) all'esecuzione di determinati lavori o invece – all'opposto – dei condòmini che non abbiano questo interesse sia consentito agli uni o agli altri di imporre agli altri condòmini che venga eseguito o che – al contrario – non venga eseguito l'intervento.

È bensì vero che in via generale in molti casi rispetto alle decisioni che l'assemblea condominiale è chiamata ad assumere l'interesse dei condòmini può essere differenziato per mille ragioni della natura più diversa: ma nel caso che stiamo considerando le condizioni di possibile disomogeneità che abbiamo evidenziato appaiono davvero tali da turbare l'equilibrio nell'ambito del condominio.

9.2. I quorum deliberativi: il nuovo comma 9-bis dell'art. 119 del d.l. n. 34 del 2020

L'art. 63 del decreto-legge 14 agosto 2020 n. 104 ("Misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia") così come modificato in sede di conversione dalla legge 13 ottobre 2020 n. 126 ha previsto (sotto la rubrica "Semplificazione procedimenti assemblee condominiali") che "All'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, dopo il comma 9, è inserito il seguente: «9-bis. "Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio»".

Cerchiamo di comprendere il significato e la portata della norma alla luce delle previsioni dello stesso art. 119 del d.l. n. 34.

a) L'oggetto della deliberazione.

Prendiamo in esame in primo luogo la parte della disposizione diretta a considerare le delibere "aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo".

La previsione così come formulata pone numerosi problemi interpretativi.

Innanzitutto vi è da chiedersi che cosa debba intendersi per delibere che abbiano "per oggetto l'approvazione" degli interventi. Il fatto che si parli di "approvazione" fa pensare che la disposizione riguardi tutte le delibere che prevedano l'approvazione degli interventi: sia che si tratti della decisione di approvazione preventiva dell'intervento (e cioè la delibera con la quale l'assemblea disponga che nell'edificio vengano eseguite le opere della natura indicata dalla norma) sia che si tratti dell'approvazione a posteriori del lavoro eseguito e della relativa contabilità (e cioè la delibera con cui una volta che l'intervento sia stato effettuato si approvi quanto sia stato eseguito e si deliberi circa la relativa spesa e circa l'eventuale riparto di questa).

Vi è da chiedersi peraltro se la regola valga anche con riguardo alle delibere che concernano eventuali aspetti ulteriori delle opere: per esempio delibere che nel corso delle opere forniscano direttive o disposizioni circa modalità esecutive o altri aspetti dell'intervento. Al proposito deve notarsi che la norma fa richiamo non ad ogni delibera "relativa" all'intervento o ad ogni delibera "che concerne" l'intervento ma si limita invece al richiamo alle delibere "aventi ad oggetto l'approvazione" (si noti – perché possa cogliersi il senso del problema interpretativo derivante dalla formulazione della norma – che per esempio l'art. 26 della legge n. 10 del 1991, norma della quale diremo infra, a proposito delle delibere dell'assemblea in materia di misure di contenimento energetico fa riferimento alle "pertinenti decisioni condominiali": formula – come si vede – molto più generica di quella utilizzata dalla norma che stiamo commentando). La questione interpretativa è aperta: da un lato il richiamo letterale formulato dalla norma nei confronti delle sole delibere aventi ad oggetto l'approvazione degli interventi potrebbe orientare l'interprete verso una lettura della norma che ne restringa il perimetro di applicazione limitandolo alle delibere che contengano la decisione di approvazione dell'intervento ed escluda che la regola si applichi a tutte le altre delibere che pure riguardino le opere indicate dall'art. 119; d'altro lato – considerando la questione secondo una prospettiva di lettura sistematica – potrebbe pensarsi che per ragioni di coerenza il fatto che le delibere di approvazione degli interventi possano essere assunte con la maggioranza indicata dalla norma anche le delibere che siano strumentali rispetto a quelle di approvazione delle opere debbano potere essere assunte con la medesima maggioranza ridotta.

Proprio con riguardo al profilo che stiamo considerando viene in rilievo un recente intervento della Corte di Cassazione (19) che ha messo a fuoco alcune importanti questioni a proposito delle delibere dell'assemblea condo-

miniale in tema di lavori di straordinaria manutenzione. La Corte ha affermato che “La dottrina ravvisa un duplice oggetto della deliberazione assembleare che approvi un intervento di ristrutturazione delle parti comuni: 1) l’approvazione della spesa, che significa che l’assemblea ha riconosciuto la necessità di quella spesa in quella misura; 2) la ripartizione della spesa tra i condomini, con riguardo alla quale la misura del contributo dipende dal valore della proprietà di ciascuno o dall’uso che ciascuno può fare della cosa. Se, allora, l’approvazione assembleare dell’intervento, ove si tratti lavori di manutenzione straordinaria, ha valore costitutivo della obbligazione di contribuzione alle relative spese, la ripartizione, che indica il contributo di ciascuno, ha valore puramente dichiarativo, in quanto serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri di calcolo stabiliti dalla legge (o da un’eventuale convenzione). L’approvazione assembleare dello stato di ripartizione delle spese è, piuttosto, condizione indispensabile per la concessione dell’esecuzione provvisoria al decreto di ingiunzione per la riscossione dei contributi, ai sensi dell’art. 63 disp. att. c.c., comma 1”. Alla luce di questi principi potrebbe pensarsi che – proprio per il fatto che la delibera diretta alla ripartizione della spesa tra i condòmini ha valore, come dice la Corte di Cassazione, “puramente dichiarativo” di una realtà preesistente – non sarebbe ragionevole che essa dovesse essere assunta con un quorum più elevato di quello richiesto per la delibera che disponga l’esecuzione degli interventi.

Un aspetto particolare della questione interpretativa che stiamo considerando è quello che riguarda la delibera relativa al fondo speciale di cui all’art. 1135, 1° comma, n. 4, c.c. Come si è già visto, nel caso in cui l’opera costituisca un’innovazione deve essere costituito il fondo speciale anche nel caso in cui si tratti di opera che consenta di fruire del superbonus. Da ciò si ricava che il quorum richiesto dalla norma che stiamo considerando per la delibera di approvazione dell’intervento varrà anche per la delibera con la quale sia disposta la costituzione del fondo speciale (la quale appunto dovrà vedersi non già quale delibera autonoma e distinta, ma invece quale parte della delibera con la quale si disponga l’intervento e cioè della delibera di “approvazione” di questo).

La norma richiama – come si è visto – gli “interventi di cui al presente articolo”: pare chiaro che si tratti di tutte le opere che sono indicate nella parte che precede dell’articolo. Dal momento però che la norma – nella parte che precede – fa riferimento sia agli interventi di carattere “principale” (si tratta – lo ricordiamo ancora una volta – di: interventi di isolamento termico sugli involucri; interventi di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti; interventi antisismici) sia agli interventi

subordinati o “trainati” (interventi di efficientamento energetico; installazione di impianti solari fotovoltaici; realizzazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici) vi è da chiedersi se la regola fissata concerna solo gli interventi “trainanti” o possa applicarsi anche agli interventi “trainati”. Il richiamo generico agli “interventi di cui al presente articolo” fa pensare che la regola riguardi in via generale tutti gli interventi indicati e dunque anche gli interventi trainati: vi è da chiedersi però se ciò valga soltanto a condizione che gli interventi in questione siano effettivamente “trainati” – e cioè siano collegati in concreto ad uno degli interventi principali e vengano eseguiti congiuntamente a questo – o se invece il riferimento – proprio in relazione alla sua genericità – riguardi sempre ed in ogni caso tutti gli interventi che potrebbero avere natura di interventi trainati e dunque se essa valga anche per il caso in cui questi venissero disposti in via autonoma.

b) L’ambito di applicazione della disposizione.

L’ambito di applicazione della disposizione è indicato dalla norma – come si è visto – negli “interventi di cui al presente articolo”.

Va detto subito – passando all’esame del testo della disposizione – che questa fa riferimento agli “interventi” (intesi evidentemente quali opere materiali) ma non dice affatto che la regola da essa enunciata valga solo nel caso di ricorrenza del bonus fiscale; ciò può fare pensare che la regola sia destinata a valere anche nel caso in cui si deliberi di eseguire i lavori della specie indicata senza fare ricorso al beneficio e che comunque la regola in questione sia destinata a valere anche nel futuro – quando sarà scaduto il periodo in cui potranno essere ottenuti i benefici previsti – per ogni decisione circa gli interventi della natura indicata (cappotto, iniziative antisismiche, ecc.).

Ove così fosse la norma dovrebbe essere vista come una disposizione dalla portata assai più estesa e profonda di quanto a prima vista potesse apparire. Si consideri infatti che essa finirebbe per introdurre nel campo del condominio una regola in tema di maggioranze richieste per l’adozione delle delibere circa gli interventi sulle parti comuni che muterebbe considerevolmente il quadro complessivo della materia, nuova regola la cui compatibilità ed il cui coordinamento con le disposizioni che concernono l’introduzione di innovazioni nel condominio appaiono problematici. Il quorum richiesto dalla nuova norma è infatti – come meglio vedremo infra – un quorum particolarmente basso e tale da consentire che le delibere previste possano essere adottate con una maggioranza davvero modesta dei condòmini. Considerato che gli interventi elencati nell’art. 119 – o comunque molti di tali interventi (si pensi, per esempio, al caso delle opere antisismiche) – possono incidere in modo assai profondo sulla stessa consistenza dell’edificio condominiale la scelta del legislatore suscita perplessità. L’opportunità di tale scelta appare poi ancora più incerta ove si consideri che in base alla lettura della norma che sopra si è ipotizzata basata sulla considerazio-

ne che la norma non sembra legare la nuova regola in tema di maggioranza assembleare al superbonus le delibere assembleari relative alle opere indicate potrebbero essere assunte con la maggioranza assai bassa prevista dalla norma anche nel caso in cui l'iniziativa diretta all'esecuzione delle opere non si accompagnasse ai vantaggi derivanti dalla possibilità di ottenere il superbonus.

Oltre a tutto appare difficilmente coordinabile – come si è detto – il contenuto della norma in esame con le altre previsioni del codice civile in materia di innovazioni: si consideri infatti che in base alle previsioni dell'art. 1120 c.c. per le opere e gli interventi diretti ad attuare innovazioni pur "facilitate" quali – per esempio – le opere volte ad eliminare le barriere architettoniche (si tratta, come abbiamo già visto, delle innovazioni la cui adozione il legislatore – in sede di riforma della disciplina del condominio – ha ritenuto di incentivare appunto fissando un quorum deliberativo ridotto rispetto a quello previsto per le innovazioni ordinarie) si richiede una delibera adottata con il voto favorevole di almeno 500 millesimi. Di contro per l'adozione di opere antisismiche viene richiesta – con la nuova norma che stiamo esaminando – una maggioranza molto più bassa (solamente 334 millesimi). Il quadro che ne deriva appare palesemente disomogeneo e squilibrato.

Considerando poi il tema sotto altro punto di vista emerge un altro profilo problematico. Deve essere notato che la regola enunciata dalla disposizione in esame riguarderà solo le delibere di approvazione delle opere sulle parti comuni mentre è certo che gli interventi sulle parti di proprietà esclusiva non potranno essere oggetto di decisione da parte dell'assemblea (20). Orbene: un aspetto assai delicato delle operazioni che stiamo considerando deriva dal fatto che spesso gli interventi che concernono gli impianti nel condominio richiedono l'esecuzione di opere che riguardino sia parti di proprietà comune sia parti di proprietà individuale. In questi casi si presenta – o comunque può presentarsi – assai delicata l'operazione di distinzione tra gli interventi che riguardino i beni comuni e gli interventi che concernano le parti individuali.

Non solo: va osservato come ai fini del conseguimento del superbonus si preveda che gli interventi debbano essere considerati e valutati nella loro globalità (si pensi per esempio alla valutazione del risultato del miglioramento di due classi delle condizioni energetiche dell'edificio, risultato che può derivare dall'insieme delle opere eseguite, relative sia alle parti comuni sia alle parti di proprietà esclusiva). Si tratta di un aspetto assai delicato anche perché – come detto – deve ritenersi che l'assemblea non possa ingerirsi delle parti dell'edificio di proprietà esclusiva.

c) Il quorum previsto.

Il quorum che viene previsto ("Le deliberazioni ... sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio") è quorum deliberativo, non quorum costitutivo. Resta fermo pertanto che ai fini della

regolare costituzione dell'assemblea diretta ad approvare gli interventi dei quali si tratta dovranno essere comunque rispettati i quorum costitutivi prescritti dal 1° comma (quanto alla prima convocazione) e dal 3° comma (quanto alla seconda convocazione) dell'art. 1136 c.c.

Da ricordare poi – per inquadrare correttamente il tema – che con riguardo al quorum deliberativo si ritiene che "per l'approvazione delle delibere assembleari in seconda convocazione devono sussistere entrambi i quorum previsti dal 3° comma dell'art. 1136 c.c., ed entrambi devono risultare maggioritari, rispetto al numero e alla rappresentatività dei partecipanti contrari all'approvazione" (21). Il che significa dunque – in chiave concreta – che nel caso in cui la votazione veda una maggioranza di voti contrari rispetto ai voti favorevoli (voti favorevoli che pure – considerati in termini assoluti – superino la soglia minima corrispondente al quorum fissato dalla norma) anche soltanto con riguardo ad uno dei due criteri previsti (teste e millesimi) la delibera non potrà considerarsi legittimamente assunta.

Da ricordare poi – sempre al fine di inquadrare correttamente il tema – che l'art. 1136 c.c., facendo riferimento, per l'approvazione delle delibere assembleari, ad un determinato numero di partecipanti al condominio e a un determinato valore dell'edificio rappresentato dalle rispettive quote, considera e dispone che – quanto al criterio relativo alle "teste" – ogni condomino intervenuto possa esprimere un solo voto, qualunque sia l'entità della quota che rappresenta ed indipendentemente dal fatto che questa sia costituita da una sola o da più unità immobiliari (il principio vale anche nel caso della comproprietà che abbia ad oggetto più unità immobiliari nel condominio (22)), stante l'autonoma rilevanza attribuita al voto personale rispetto al valore, di qualunque entità – anche minima – essa sia, della quota rappresentata dal singolo condomino (23).

Ciò posto, relativamente allo specifico quorum deliberativo prescritto dalla norma in esame va notato che quello indicato è il medesimo quorum che è previsto dal 3° comma dell'art. 1136 c.c. per l'approvazione delle delibere dell'assemblea in seconda convocazione (per cui si prevede appunto che "La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio").

Da notare però che nel caso disciplinato dalla nuova norma non viene fatta alcuna distinzione tra prima e seconda convocazione: il quorum indicato vale per tutte le delibere della specie indicata, sia che esse vengano adottate dall'assemblea in prima convocazione sia che esse vengano assunte in seconda convocazione.

Si noti peraltro che il quorum così indicato era già previsto per le opere relative all'efficientamento energetico: secondo l'art. 26 della legge 9 gennaio 1991 infatti "per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle

fonti di energia di cui all'articolo 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio" (come noto, la disposizione dell'art. 26 della legge n. 10 del 1991 è stata più volte modificata: il testo attualmente vigente – qui riportato – è quello che deriva dalla modifica operata 1° comma dell'art. 28 della legge n. 220 del 2012). Come si vede, si tratta dello stesso quorum che è previsto dalla norma in commento (che richiede per l'approvazione della delibera "un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio").

Diverso invece è il discorso che riguarda gli interventi antisismici. Per questi non vi erano disposizioni speciali che fissassero maggioranze o quorum specifici per le delibere: per le decisioni relative alle opere antisismiche dunque le maggioranze richieste dovevano ricavarsi per ogni singola e specifica opera che si trattasse di eseguire dalle regole generali espresse dall'art. 1136 c.c. Appunto alla luce di ciò per le decisioni circa gli interventi diretti al consolidamento dell'edificio in prospettiva antisismica di norma doveva farsi riferimento – dal momento che interventi di questa natura solitamente implicano opere estese e profonde – al quorum previsto dal 2° comma dell'art. 1136 c.c. (che fissa per la delibera un "numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio": quorum richiesto per "le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità") o addirittura alla maggioranza di cui al 5° comma dello stesso art. 1136 c.c. (maggioranza costituita da un "numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio": quorum richiesto per le deliberazioni in tema di innovazioni di cui al 1° comma dell'art. 1120 c.c.).

Con la nuova regola le decisioni in tema di interventi antisismici vengono pertanto assai facilitate. Il che ci porta a chiederci nuovamente se sia opportuno che interventi che possono avere grande incidenza sull'edificio possano essere adottati da un numero assai limitato di condòmini. Da notare che la ragione che sembra giustificare questa scelta pare risiedere nella considerazione che l'opera deve essere valutata comunque con grande favore per due ragioni: perché essa costituisce un miglioramento dell'edificio e perché la sua esecuzione non comporta oneri per i condòmini perché vi è la possibilità di fare ricorso al superbonus. Vi è da dire però che quest'ultima considerazione avrebbe giustificazione solo se la disposizione in tema di maggioranze che stiamo esaminando avesse portata limitata ai soli interventi che potessero comportare i benefici fiscali (e fosse dunque in tal senso limitata quanto al suo ambito di applicazione ed all'arco temporale della

sua applicazione) mentre ove essa trovasse applicazione in ogni caso – come potrebbe ritenersi in ragione del fatto che la norma non prevede affatto, quale requisito per la sua applicazione, il suo collegamento al superbonus fiscale – la considerazione segnalata non avrebbe alcuna giustificazione. Non solo: va ricordato che non per tutti condòmini vi è la possibilità di fruire del superbonus, sì che per coloro i quali non abbiano tale possibilità l'argomento ora indicato non avrebbe valore.

Da osservare infine che la scelta che il legislatore ha effettuato nel caso in esame non appare in linea con le scelte adottate in altre occasioni: quando il legislatore ha ritenuto di cercare di favorire specifici interventi nel condominio ha bensì previsto dei quorum deliberativi ridotti, ma non è mai giunto a ridurre il quorum richiesto al livello minimo di consenso che è prescritto per le delibere della rilevanza più modesta. Si consideri per esempio il caso – che abbiamo già ricordato – degli interventi diretti all'introduzione delle innovazioni c.d. "facilitate" di cui al 2° comma dell'art. 1120 c.c.: la maggioranza che il legislatore della riforma del 2012 ha fissato nel caso delle innovazioni anzidette è stata quella di cui al 2° comma dell'art. 1136 c.c., che è una maggioranza comunque ben più significativa della maggioranza semplice prevista dalla norma ora emanata.

d) Le decisioni circa il finanziamento.

Come si è detto, in sede di conversione in legge ad opera della legge di conversione 13 ottobre 2020 n. 126 l'art. 63 del decreto-legge 14 agosto 2020 n. 104 è stato modificato sì che oggi esso prevede (sotto la rubrica "Semplificazione procedimenti assemblee condominiali") che "Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione" non solo degli interventi di cui al presente articolo ma anche "degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi" ... "sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio".

La disposizione così come modificata comporta problemi di portata considerevole che richiederanno ampio esame ed approfondimenti.

Limitandoci per il momento a quanto può ricavarsi da una prima lettura della nuova norma osserviamo quanto segue.

* La norma precisa chiaramente che la portata della disposizione concerne i finanziamenti che riguardino solo gli interventi "di cui al presente articolo": dunque si tratta solo dei finanziamenti per le opere che sono elencate nell'art. 119 che abbiamo già ricordato.

* In secondo luogo va notato che anche con riguardo a questa disposizione si pone il problema (che abbiamo già segnalato) che deriva dal fatto che non è previsto un collegamento della previsione al superbonus (né è previsto alcun termine di scadenza dell'applicabilità della disposizione): ne deriva che questa potrebbe essere vista – così come essa è formulata – quale disposizione diretta a con-

siderare ogni finanziamento per ogni intervento avente il carattere delle opere indicate dall'art. 119 indipendentemente dal fatto che esso dia diritto al superbonus (o che comunque si accompagni alla richiesta di applicazione del superbonus).

* Altro punto da considerare è che la previsione non può che riguardare solamente le opere sulle parti comuni: è chiaro infatti – alla luce dei principi generali in tema di condominio – che non è consentito all'assemblea deliberare circa il finanziamento di opere che riguardino le parti di proprietà esclusiva.

* Quanto detto conduce a considerare la necessità – in ogni caso di esecuzione di opere che riguardino nel contempo parti comuni e parti di proprietà esclusiva – di operare una netta e precisa distinzione tra le parti del finanziamento che riguardino le diverse porzioni dell'intervento: solamente sul finanziamento che riguardi la porzione di opere che abbia ad oggetto le parti comuni potrà deliberare l'assemblea. Si tratta peraltro – pare evidente – di distinzione che in molti casi sarà assai difficile e richiederà ragionamenti ed operazioni di calcolo complesse.

* Deve trattarsi in ogni caso – è un ulteriore rilievo che deve formularsi – del finanziamento collettivo del condominio inteso quale soggetto autonomo e non già della pluralità – e della somma – di finanziamenti individuali.

* Resta aperto il problema della responsabilità dei singoli condòmini nei confronti del soggetto che operi il finanziamento così come resta aperta la questione della possibilità per ciascun singolo condomino di non essere coinvolto nel finanziamento e nelle responsabilità che ne derivano provvedendo egli – per quel che riguarda la sua posizione individuale – ad effettuare anticipatamente e direttamente il pagamento di quanto di sua competenza (situazione questa che può presentarsi in ogni caso ma che si prospetta certamente più di frequente nei casi in cui nel condominio vi siano condòmini che sia prevedibile o che addirittura sia già certo che non daranno adempimento ai loro obblighi di pagamento).

* Altro problema assai delicato è quello delle garanzie (eventualmente ipotecarie) che il soggetto finanziatore potrebbe richiedere ponendo la cosa quale condizione per la concessione del finanziamento: vi è da chiedersi a questo riguardo se e quali possano essere le posizioni dei diversi condòmini, fermo restando comunque che non può ritenersi che all'assemblea sia attribuito il potere di ingerirsi nemmeno sotto il profilo delle garanzie di ciò che è oggetto di proprietà esclusiva dei condòmini.

Quelli ora indicati sono i primi punti ed i primi interrogativi che derivano da una prima lettura della norma: interrogativi che potranno avere risposta solo attraverso ulteriori riflessioni ed approfondimenti ed attraverso l'esperienza che potrà farsi in sede di concreta applicazione della norma.

e) Le decisioni circa lo sconto in fattura e la cessione del credito.

Come si è detto, l'art. 63 del decreto-legge 14 agosto 2020 n. 104 così come modificato in sede di conversione dalla legge 13 ottobre 2020 n. 126 ha previsto (sotto la rubrica "Semplificazione procedimenti assemblee condominiali") che "Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto ... l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio".

La disposizione – così come formulata – pone problemi interpretativi di non agevole soluzione.

Si noti che a prima vista la disposizione sembrerebbe rimettere all'assemblea le decisioni circa la cessione del credito e circa lo sconto in fattura. Ciò però si porrebbe in pieno contrasto con i principi di fondo della disciplina del condominio.

Si consideri infatti che il credito d'imposta che è previsto dalla normativa in materia di superbonus è un credito che è di spettanza del singolo condomino e non del condominio (ciò deve affermarsi anche a prescindere dalla questione circa la possibilità di riconoscere al condominio una soggettività giuridica distinta da quella dei condòmini). L'art. 121 infatti dispone espressamente che "i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare ...": e non vi è alcun dubbio che i soggetti che sostengono le spese (e che pertanto esercitano l'opzione) sono i condòmini.

Da sottolineare che prima che – in sede di conversione in legge del decreto – fosse introdotta questa disposizione appariva assolutamente pacifico che ogni decisione circa la cessione del credito d'imposta e anche circa lo sconto in fattura fosse riservata ai singoli condòmini e non potesse essere oggetto di delibera dell'assemblea né di esame da parte di questa: ogni questione relativa alla cessione del credito dovendo considerarsi questione individuale sottoposta al potere di intervento dell'assemblea.

Per cercare di approfondire la riflessione sul tema può essere utile ricordare una recente pronuncia della Corte di Cassazione che ha affermato un concetto che – pur enunciato con riguardo al tema dei contributi per la ricostruzione degli edifici danneggiati o distrutti da eventi sismici – richiama un principio di fondo utile anche per la definizione della questione qui in esame.

La Corte di Cassazione con sentenza 28 settembre 2020 n. 18044 (24) ha ritenuto – con riguardo ai "contributi per la riparazione ed il miglioramento sismico attribuiti ai proprietari degli immobili distrutti o danneggiati ai sensi delle L. 30 marzo 1998, n. 61 (recante interventi urgenti in favore delle zone terremotate delle regioni Marche e Umbria)" – che l'assemblea del condominio non potesse deliberare in ordine alla ripartizione tra i condòmini di tali contributi "atteso che tali contributi derivano da rapporti obbligatori individuali tra il comune ed i singoli proprietari di ciascuna unità immobiliare, ognuno dei

quali subordinato alle condizioni soggettive ed oggettive previste dalla legge citata e sottoposte a separato accertamento ... sicché essi rimangono sottratti alle attribuzioni deliberative dell'assemblea, la quale, giacché destinata ad esprimere la volontà collettiva dei partecipanti nelle materie di interesse comune, non può comunque adottare provvedimenti volti a perseguire una finalità extracondominiale o a regolamentare diritti ed obblighi appartenenti in via esclusiva ai singoli condomini", ciò "a meno che non si esprima all'unanimità" (25).

Come si vede, i principi che concernono la materia sono chiari: tali principi devono trovare applicazione anche nel caso che stiamo qui considerando.

Se dunque prendiamo in considerazione la nuova previsione del comma 9-bis dell'art. 119 pare che – alla luce dei principi ora enunciati – debba ricercarsi uno spazio per l'operatività della norma che prevede la possibilità che l'assemblea assuma deliberazioni che prendano in considerazione la cessione del credito d'imposta e lo sconto in fattura ma che mantenga fermo il principio per cui le decisioni circa i diritti individuali dei condòmini spettano in via esclusiva a ciascun condòmino. L'operazione non è agevole e richiederà – così come quella imposta dalla nuova previsione in tema di delibere circa il finanziamento degli interventi – ulteriori riflessioni.

Fin d'ora però può segnalarsi che un dato che potrebbe forse essere utile ai fini indicati è espresso dal provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate dell'8 agosto 2020 al punto 4.8. ove è precisato che "Per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici: a) il condòmino beneficiario della detrazione che cede il credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, comunica tempestivamente all'amministratore del condominio l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando, oltre al proprio codice fiscale, l'ammontare del credito ceduto e il codice fiscale del cessionario". Precisazione dell'Agenzia delle Entrate che – mentre conferma che la cessione del credito è operazione di competenza dei singoli condòmini – fa comprendere che comunque nel testo della delibera assembleare potrebbero essere presenti i dati relativi alla cessione del credito: si tratta dunque di una previsione che potrebbe forse consentire di individuare uno degli spazi lasciati all'assemblea pur con riguardo ad una decisione che comunque deve essere approvata dai singoli condòmini.

10. L'amministratore del condominio: compiti, responsabilità, compenso

Altro tema che emerge con riguardo ai problemi relativi all'applicazione del superbonus nel condominio è quello dei compiti dell'amministratore del condominio.

Molti sono gli adempimenti e le attività che competono all'amministratore in relazione alle vicende relative al superbonus: adempimenti ed attività da cui derivano anche responsabilità di portata considerevole per l'amministratore. Proviamo ad elencare ed a considerare alcuni di tali compiti.

* In via preliminare va ricordato che tra le attribuzioni dell'amministratore elencate nell'art. 1130 c.c. vi è anche il compito di "eseguire gli adempimenti fiscali" (si tratta della previsione del n. 5 dell'art. 1130). La disposizione – che è formulata in modo generico e che dunque ha una portata assai "aperta" – viene in campo certamente anche nel caso in esame. L'attività che si chiede all'amministratore di svolgere affinché i condòmini possano fruire del beneficio fiscale costituito dal superbonus dovrà dunque essere condotta dall'amministratore – anche a prescindere da specifiche disposizioni che riguardino singoli e precisi compiti – innanzitutto e comunque in forza della previsione del codice civile che abbiamo ora ricordato.

Ed è in relazione a questo compito che l'Agenzia delle Entrate nella risposta n. 499 del 2020 ha precisato che "anche ai fini del Superbonus gli adempimenti necessari possono essere effettuati ... dall'amministratore del condominio che, nella generalità dei casi, provvede a ogni altro adempimento richiesto ai fini delle detrazioni spettanti in caso di interventi realizzati sulle parti comuni di un edificio in condominio".

Ciò notato in chiave generale, proviamo qui di seguito a considerare nel dettaglio ed in chiave concreta le specifiche attività che l'amministratore del condominio sarà chiamato a svolgere: come ora vedremo, il quadro che ne emerge è complesso.

* In primo luogo deve considerarsi l'attività che l'amministratore svolgerà per preparare il terreno affinché nel condominio venga presa in esame la possibilità dell'esecuzione degli interventi che danno diritto a fruire del superbonus e perché vengano eventualmente assunte le decisioni dell'assemblea finalizzate all'esecuzione di tali interventi.

L'amministratore – in questa prospettiva – potrà dunque convocare l'assemblea ponendo all'ordine del giorno gli argomenti utili affinché l'assemblea possa assumere le prime decisioni dirette a dare avvio all'insieme delle operazioni richieste per l'attivazione degli interventi.

L'iniziativa potrà provenire dallo stesso amministratore (che potrà provvedervi spontaneamente: si ricordi che secondo quanto prevede l'art. 66 disp. att. c.c. "l'assemblea può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario").

Ove poi vi sia una specifica richiesta di convocazione dell'assemblea proveniente dai condòmini l'amministratore dovrà attivarsi per la convocazione nel caso in cui – secondo quanto dispone il 1° comma dell'art. 66 disp. att. – ne sia "fatta richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio".

Da sottolineare dunque che ove vi sia una richiesta dei condòmini avente i requisiti ora ricordati l'amministratore dovrà convocare l'assemblea (sì che in questo caso la mancata convocazione dell'assemblea potrebbe essere vista quale "grave irregolarità" dell'amministratore tale da giustificare la revoca del suo incarico in base alla di-

sposizione del n. 1 dell'art. 1129 c.c.) mentre nel caso in cui una tale richiesta da parte dei condòmini non vi sia la convocazione dell'assemblea per l'esame dell'argomento che stiamo considerando dovrà considerarsi opportuna e consigliabile, ma non strettamente dovuta sì che in questo caso la mancata convocazione non potrà essere considerata quale inadempimento.

Al fine di porre i condòmini nella condizione di essere informati e di assumere correttamente le loro decisioni sarebbe opportuno che l'amministratore acquisisse preventivamente, in vista della convocazione dell'assemblea volta all'esame del tema del superbonus, la documentazione necessaria affinché i condòmini fossero informati sull'argomento.

Da aggiungere che in relazione a quanto ora si è visto l'amministratore potrebbe assumere l'iniziativa di interpellare i condòmini – eventualmente facendo ricorso ad un questionario – perché essi manifestino l'eventuale interesse all'adozione di iniziative in tema di superbonus. Ove attraverso tale interpello emergesse l'interesse di un numero significativo di condòmini per l'iniziativa in questione l'amministratore procederebbe alla convocazione dell'assemblea.

* Una volta che – attraverso i passi di carattere preliminare cui si è fatto cenno – emergesse nel condominio la volontà di esecuzione degli interventi che consentano di fruire del superbonus ed una volta che ciò si fosse tradotto in una precisa delibera dell'assemblea, dovrà avere corso il complesso iter diretto all'esecuzione delle opere ed alla cura degli adempimenti anche di carattere fiscale necessari perché l'operazione abbia attuazione.

In particolare l'amministratore dovrà procedere con tempestività alla convocazione di tutte le successive ed ulteriori assemblee del condominio necessarie perché siano adottate le delibere finalizzate al procedere delle cose: si tenga presente a questo proposito che la vicenda relativa alle opere legate al superbonus non si esaurisce – sul fronte dell'attività e delle decisioni condominiali – in un solo momento ma richiede tutta una serie di passaggi che devono essere organizzati e seguiti in modo attento e tempestivo. Con riguardo a questi profili sarebbe bene che fosse preventivamente individuato il percorso assembleare da seguirsi per lo svolgimento delle operazioni con preventiva individuazione degli argomenti da porre all'ordine del giorno delle assemblee che via via dovranno essere convocate. Ed è chiaro che il soggetto che deve interessarsi della cosa è appunto l'amministratore.

* Considerando poi le cose in una prospettiva diversa da quella propria dell'attività della assemblea, va detto che – una volta che l'operazione fosse stata deliberata ed avesse iniziato ad avere esecuzione – verrebbero in campo numerosi e complessi compiti assegnati all'amministratore.

Uno di tali compiti specifici ulteriori deriva dal fatto che l'amministratore sarà tenuto a dare comunicazione

all'Agenzia delle Entrate dell'esercizio dell'opzione da parte dei condòmini interessati quanto agli interventi sulle parti comuni (da notare che è possibile però che per lo svolgimento di tale compito si faccia ricorso ad un intermediario: proprio il fatto che vi sia questa possibilità alternativa induce a considerare l'opportunità che l'assemblea adottasse una specifica delibera con la quale si delegasse l'amministratore allo svolgimento di questo compito). Si veda al proposito il provvedimento dd. 8 agosto 2020 del direttore dell'Agenzia delle Entrate che dispone: "4.4. Con riferimento agli interventi che danno diritto alla detrazione di cui all'articolo 119 del decreto-legge n. 34 del 2020, la Comunicazione relativa agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici può essere inviata, esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate: ... ; b) dall'amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario di cui all'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 322 del 1998" (da ricordare – per inciso – che si dispone anche che "nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, la Comunicazione è inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato" e che "in tali casi, il soggetto che rilascia il visto ... è tenuto a verificare e validare i dati relativi al visto di conformità e alle asseverazioni e attestazioni di cui al punto 2.1.").

Nello svolgimento dell'attività ora indicata l'amministratore dovrà seguire con diligenza le istruzioni fornite dalle disposizioni dell'Agenzia delle Entrate circa le modalità operative da osservare (una delle quali è indicata dal provvedimento 8 agosto 2020 del direttore dell'Agenzia delle Entrate con la previsione che "l'esercizio dell'opzione, sia per gli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, sia per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, è comunicato all'Agenzia delle Entrate utilizzando il modello allegato denominato Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica").

Da sottolineare che quanto fino ad ora si è ricordato è fonte di responsabilità per l'amministratore: nell'ipotesi di mancata osservanza delle modalità previste, infatti, l'amministratore risponderebbe delle conseguenze pregiudizievoli che ne derivassero per i condòmini.

* Sempre con riguardo alla comunicazione di cui si è detto vanno poi ricordati gli adempimenti legati all'eventualità dell'annullamento della comunicazione all'Agenzia delle Entrate di cui si è detto e della sua sostituzione con altra comunicazione.

Al proposito si segnala che – come precisa il provvedimento 8 agosto 2020 del Direttore dell'Agenzia delle Entrate – "a seguito dell'invio della Comunicazione è rilasciata, entro 5 giorni, una ricevuta che ne attesta la presa in carico, ovvero lo scarto, con l'indicazione delle

relative motivazioni” ed altresì che “la Comunicazione può essere annullata entro il quinto giorno del mese successivo a quello di invio, pena il rifiuto della richiesta. Entro lo stesso termine, può essere inviata una Comunicazione interamente sostitutiva della precedente; altrimenti, ogni Comunicazione successiva si aggiunge alle precedenti”.

Come può notarsi, tutti gli adempimenti ora ricordati costituiscono ulteriori compiti (ed ulteriori fonti di responsabilità) dell'amministratore del condominio.

* Quello che concerne la comunicazione all'Agenzia delle Entrate è dunque uno dei compiti dell'amministratore. Si aggiunga che viene previsto che: “Per gli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici: a) il condomino beneficiario della detrazione che cede il credito, se i dati della cessione non sono già indicati nella delibera condominiale, comunica tempestivamente all'amministratore del condominio l'avvenuta cessione del credito e la relativa accettazione da parte del cessionario, indicando, oltre al proprio codice fiscale, l'ammontare del credito ceduto e il codice fiscale del cessionario” (26)... b) l'amministratore del condominio comunica ai condòmini che hanno effettuato l'opzione il protocollo telematico della Comunicazione di cui ai punti 4.3 e 4.4; (27) ...”.

Disposizioni queste che comportano ulteriori compiti ed ulteriore attività affidata all'amministratore del condominio.

* Importante poi è il rispetto da parte dell'amministratore dei termini previsti per ciascuna delle operazioni indicate.

Quanto alla comunicazione all'Agenzia delle Entrate la cosa è importante anche perché – come precisa il provvedimento dell'8 agosto 2020 dell'Agenzia delle Entrate – “il mancato invio della Comunicazione nei termini e con le modalità previsti dal presente provvedimento rende l'opzione inefficace nei confronti dell'Agenzia delle entrate.”

L'amministratore deve effettuare anche il pagamento delle somme dovute entro i termini (si ricordi che ciò che conta per il superbonus è proprio la data alla quale viene effettuato il pagamento, data che deve essere compresa nel periodo di tempo previsto: il termine ultimo che viene considerato è il 31 dicembre 2021).

* Tra i compiti dell'amministratore vi è anche quello che consiste nel rilascio di “una certificazione delle somme effettivamente corrisposte dai condòmini” con attestazione che tutti gli obblighi previsti dalla legge sono stati adempiuti (si veda a questo proposito la risposta n. 499 dell'Agenzia delle Entrate).

Compito che non è dissimile dall'analogo compito che l'amministratore è tenuto svolgere in relazione alle altre ipotesi di benefici fiscali (quali il bonus facciate).

* Da segnalare poi che un compito ulteriore dell'amministratore si profila nel caso in cui i singoli condòmini eseguano interventi nelle loro unità.

In questo caso l'amministratore – una volta che ne abbia avuto notizia – dovrà a sua volta notiziare della cosa

l'assemblea (ciò è previsto – lo abbiamo già visto – dall'art. 1122 c.c., norma che trova applicazione anche nel caso di esecuzione di opere che diano diritto a fruire del superbonus). Dovrà pertanto essere inserita nell'ordine del giorno della prima assemblea utile la relativa notizia affinché i condòmini possano fare ogni valutazione in argomento.

* Altro adempimento è quello che riguarda i documenti da prodursi e da conservare.

Nel decreto “Requisiti” viene prescritto espressamente (all'art. 6: “adempimenti”) che tra i documenti che devono essere acquisiti e conservati dall'interessato “nel caso in cui gli interventi sono effettuati su parti comuni degli edifici” vi sia anche “copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di ripartizione delle spese”. Documentazione che – viene detto espressamente – “può essere sostituita dalla certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio”. Da notare che – proprio perché l'art. 1123 c.c. prospetta l'ipotesi che il riparto debba essere operato in base a una “diversa convenzione” – il documento che in questo caso dovrebbe essere acquisito sarà quello (eventualmente diverso dalla tabella millesimale) che fissa il criterio e le quote di ripartizione della spesa.

Si noti poi che si richiede la conservazione anche della “delibera assembleare”: sembra che la delibera richiesta sia non già la delibera che abbia disposto l'esecuzione degli interventi ma la delibera di ripartizione delle relative spese tra i condòmini.

Vi è da chiedersi però se la delibera che dovrà essere acquisita e conservata dall'interessato sia la delibera con la quale in sede di previsione (e dunque in via preventiva) si stabilisca la ripartizione tra i condòmini delle spese o sia invece la delibera con la quale si approvi ad operazione conclusa la ripartizione finale – appunto a posteriori – del consuntivo delle spese. Probabilmente – dal momento che la finalità della conservazione del documento sembra essere quella di fornire la certezza circa la spesa sostenuta dal singolo condomino – dovrebbero essere conservati entrambi i documenti, utili perché sia dimostrato in modo chiaro e completo quanto sia stato pagato dal condominio e come sia stato ripartito tra i condòmini con addebito a carico di ciascuno. Peraltro si ricorda che la delibera di ripartizione delle spese – secondo quanto affermato recentemente dalla Corte di Cassazione – ha “valore puramente dichiarativo, in quanto serve solo ad esprimere in precisi termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore, secondo i criteri stabiliti dalla legge (o da un'eventuale convenzione)” (28).

* Consideriamo ora la questione del compenso per l'amministratore per l'attività che egli deve svolgere in relazione alle iniziative dirette ad ottenere il superbonus.

Pare evidente che l'attività che l'amministratore è chiamato a svolgere in relazione alle vicende che consentano ai condòmini di fruire del superbonus debba considerarsi attività di carattere straordinario: attività che peraltro – lo si è visto – è assai complessa ed impegnativa.

Va questo punto ricordato che secondo quanto ritenuto dalla Corte di Cassazione (29) la retribuzione dell'amministratore di condominio, determinata ai sensi dell'art. 1135 n. 1 c.c., deve intendersi riferita, in mancanza di diversa previsione, al complesso dello svolgimento dei suoi compiti, tra i quali sono compresi anche quelli attinenti ai lavori di manutenzione, sia pure "straordinaria", sulle parti comuni dell'edificio.

Alla luce di questo principio pare necessario che l'amministratore – per potere pretendere un compenso supplementare per l'attività anzidetta – chieda che l'assemblea, con le deliberazioni che concernono le iniziative in tema di superbonus, preveda anche l'attribuzione all'amministratore di un compenso per l'attività che egli sarà chiamato a svolgere.

Da sottolineare peraltro che deve ritenersi che la spesa relativa al compenso per l'amministratore non rientrerà – a differenza delle spese per i professionisti che svolgano l'attività finalizzata all'esecuzione delle opere che danno diritto a fruire del superbonus – nelle spese che saranno considerate ai fini della detrazione fiscale o degli altri benefici previsti: va ricordato al proposito che l'Agenzia delle Entrate con risposta ad interpello 915–154/2007 ha affermato l'indetraibilità del compenso per l'amministratore (che non rientra nel novero delle spese che danno diritto alla detrazione ai sensi dell'art. 1 della legge n. 449 del 1997). Risposta che deve valere anche con riguardo alla detrazione legata al superbonus.

11. La ripartizione delle spese e del beneficio fiscale

Aspetto importante è quello che concerne il criterio di ripartizione delle spese per gli interventi.

Si ricordi al proposito che il beneficio va distribuito tra gli interessati in misura corrispondente alle spese che ciascun condomino abbia effettivamente sostenuto.

Il criterio che dovrà essere seguito per la ripartizione delle spese sarà quello che viene indicato dall'art. 1123 c.c.: in assenza di "diversa convenzione" dovrà dunque seguirsi il criterio millesimale (peraltro con le correzioni di cui ai commi 2° e 3° dello stesso articolo 1123).

Non è escluso però che il riparto delle spese venga effettuato sulla base di criteri diversi: si veda – quale esempio – la fattispecie considerata dalla risposta n. 499 dell'Agenzia delle Entrate (che ha esaminato il caso in cui il condomino proprietario del lastrico solare costituente copertura dell'edificio condominiale si era assunto interamente di sostenere la spesa per l'intervento di isolamento da realizzarsi sul lastrico: in questo caso si è ritenuto che il beneficio fiscale spettasse interamente e solamente al condomino in questione).

Da ricordare che – come già si è visto – il decreto "Requisiti" prescrive espressamente (all'art. 6: "adempimenti") che tra i documenti che debbano essere acquisiti e conservati dall'interessato "nel caso in cui gli interventi sono effettuati su parti comuni degli edifici" vi sia la "copia della delibera assembleare e della tabella millesimale di

ripartizione delle spese". Documentazione che "può essere sostituita dalla certificazione rilasciata dall'amministratore del condominio". Da segnalare che – proprio perché in base a quanto prevede l'art. 1123 c.c. la ripartizione potrebbe essere operata sulla base di una "diversa convenzione" – in questo caso dovrebbe ritenersi che il documento che dovrebbe essere acquisito sarà quello (eventualmente diverso dalla tabella millesimale) che fissa il criterio e le quote di ripartizione della spesa.

Si noti poi che è richiesta la conservazione anche della "delibera assembleare": delibera che sembra essere – come abbiamo già detto – non già la delibera che abbia disposto l'esecuzione degli interventi ma la delibera di ripartizione delle relative spese tra i condòmini.

12. Le tabelle millesimali

Vi è da chiedersi se possano vedersi rapporti o interferenze tra le disposizioni in tema di superbonus e le tabelle millesimali. I possibili contatti tra i due aspetti sono più d'uno.

* Un primo evidente punto di collegamento deriva dal fatto che le tabelle millesimali sono la base per le decisioni assembleari relative all'adozione delle iniziative che consentono di fruire del superbonus. Ne abbiamo già parlato quando abbiamo considerato i riflessi delle disposizioni che stiamo considerando sull'assemblea del condominio.

Da ricordare peraltro che in sede di assemblea le decisioni si basano sul doppio criterio delle quote millesimali e delle teste (quest'ultimo – come si è già visto – tiene conto del numero dei condòmini, numero che prescinde dalla quota millesimale di competenza di ciascuno ed anche dal numero delle unità immobiliari di cui ciascuno sia proprietario).

* Altro profilo da considerare è quello che attiene agli effetti dell'esecuzione degli interventi dei quali si discute sulla determinazione delle quote millesimali delle unità immobiliari facenti parte del condominio e/o sull'eventuale modifica o rettifica delle stesse.

Va detto subito che dal momento che gli interventi che contano ai fini del superbonus possono riguardare solo immobili già esistenti la questione sembra porsi solamente per i condominii già esistenti (anche se per la verità non può escludersi che edifici già esistenti ma costituenti oggetto di monoproprietà o di comunione divengano condominii a seguito della vendita di unità immobiliari che intervengono solo in un secondo tempo). Salva dunque quest'ultima eventualità dovrebbe ritenersi che la questione si porrebbe – quanto meno sul piano astratto – per l'ipotesi della revisione o modifica della tabella millesimale.

Al riguardo va ricordato che la fattispecie della modifica o rettifica delle tabelle millesimali è regolata dall'art. 69 disp. att. c.c. che prevede che i valori millesimali possano essere "rettificati o modificati ... quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più

di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino".

Non è chiaro se l'ipotesi ora indicata possa configurarsi nel caso di esecuzione di interventi che consentano di fruire del superbonus. Se pare che debba escludersi una tale possibilità nel caso di alcuni degli interventi previsti (gli interventi di minore impatto e rilevanza), appare invece quanto meno incerto che debba escludersi tale possibilità nel caso di interventi più rilevanti e profondi (si pensi per esempio agli interventi antisismici che potrebbero risolversi in una modifica profonda delle condizioni di una parte dell'edificio).

Vi è però da aggiungere che secondo quanto prevede l'art. 68, 2° comma, disp. att. c.c. "nell'accertamento dei valori ... non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare". Ciò conduce a ritenere che ove gli interventi che venissero eseguiti dovessero essere considerati quali "miglioramenti" dell'edificio di essi non potrebbe tenersi conto non soltanto in sede di formazione della tabella millesimale ma nemmeno ai fini della rettifica della tabella esistente.

13. L'art. 10 del decreto-legge n. 76 del 2020

Il 3° comma dell'art. 10 del decreto-legge 16 luglio 2020 n. 76 convertito in legge 11 settembre 2020 n. 120 recante: «Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale» – articolo la cui rubrica recita "Semplificazioni e altre misure in materia edilizia" – contiene disposizioni che concernono anche gli interventi di cui all'art. 119 del d.l. n. 34 del 2020.

L'articolo in questione prevede quanto segue. "Ciascun partecipante alla comunione o al condominio può realizzare a proprie spese ogni opera di cui agli articoli 2 della legge 9 gennaio 1989, n. 13, e 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, anche servendosi della cosa comune nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 1102 del codice civile" (30).

Consideriamo dunque la previsione del primo capoverso nella parte che interessa le opere di cui all'art. 119 del decreto-legge n. 34.

Si prevede che ogni condomino ("ciascun partecipante al ... condominio") possa eseguire "a proprie spese" tutti gli interventi di cui all'art. 119 "anche servendosi della cosa comune" ma avendo cura di rispettare "i limiti di cui all'art. 1102 c.c.". Quale è il significato della norma?

Innanzitutto si nota che la norma richiama – per individuare l'ambito della regola che essa intende fissare – le opere di cui all'art. 119. Ancorché l'espressione letterale ("opere") sia diversa da quella utilizzata dal comma 9-bis dell'art. 119 ("interventi") sembra che anche in questo caso si ponga il quesito – che abbiamo già considerato a proposito dell'analisi del comma 9-bis dell'art. 119 – dell'individuazione delle opere di cui si tratta. Si ricordi – come si è già ricordato a proposito della norma predetta – che l'art. 119 fa riferimento sia agli interventi

di carattere "principale" e cioè agli interventi "trainanti" sia agli interventi subordinati o "trainati". Orbene: vi è da chiedersi se la regola fissata concerna solo gli interventi "trainanti" o possa applicarsi anche agli interventi "trainati". Il richiamo generico alle opere di cui all'art. 119 fa pensare che la regola riguardi anche gli interventi trainati (vi è da chiedersi però anche in questo caso se ciò valga soltanto a condizione che gli interventi in questione siano effettivamente "trainati" – e cioè siano interventi collegati in concreto ad uno degli interventi principali – o se invece – proprio in relazione alla genericità del richiamo – il riferimento riguardi sempre ed in ogni caso tutti gli interventi e dunque anche – ed in via autonoma – quelli che possano essere interventi trainati).

Da osservare poi come anche a proposito di questa norma si ponga il quesito – che ci siamo posti a proposito della previsione del comma 9-bis dell'art. 119 – se essa sia diretta a considerare solamente l'ipotesi degli interventi nel caso di ricorrenza del bonus fiscale o se invece la regola enunciata dalla norma che stiamo esaminando sia destinata a valere in ogni caso di esecuzione di uno degli interventi elencati nell'art. 119 e dunque anche a prescindere dalla ricorrenza del bonus fiscale: da segnalare che in questo caso la regola troverà applicazione anche nel futuro – quando sarà scaduto il periodo in cui potranno essere ottenuti i benefici previsti – per ogni intervento della natura indicata (cappotto, iniziative antisismiche, ecc.).

In secondo luogo va considerato che la norma sembra diretta ad attribuire a ciascun condomino il diritto di realizzare a proprie spese le opere di cui all'art. 119. Ciò anche facendo uso delle parti comuni (ma con l'obbligo di rispettare i limiti di cui all'art. 1102 c.c.).

Proprio con riguardo alla presenza nell'ambito della disciplina del condominio della previsione dell'art. 1102 c.c. sorgono ulteriori quesiti circa la portata ed il significato della nuova norma. L'art. 1102 c.c. – come noto – dispone che "ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto" e che egli "a tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa".

Come si vede, l'art. 1102 prevede dunque già la possibilità che il condomino faccia uso del bene comune e che egli – pur con i limiti indicati – possa modificare lo stesso in relazione al suo miglior godimento.

Ciò notato, non è affatto chiaro se e quali diverse o ulteriori facoltà la nuova disposizione intende attribuire ai singoli condòmini: la nuova norma – che peraltro richiama espressamente l'art. 1102 c.c. – pare avere l'unica funzione di sottolineare (quanto agli interventi di cui all'art. 119 del d.l. n. 34) una condizione comunque già presente in virtù della previsione dell'art. 1102 c.c. Ed il fatto che si affermi esplicitamente che devono essere rispettati i limiti di cui all'art. 1102 c.c. pare ulteriormente sottolineare la

portata della norma di mera riaffermazione di un principio già esistente e vigente.

Ciò osservato in chiave generale va poi notato che la prospettiva che viene offerta dalla nuova norma è quella dell'iniziativa individuale: si prospetta cioè che il singolo condomino assuma l'iniziativa di eseguire interventi sulle parti comuni dell'edificio condominiale che rientrino nell'ambito della previsione dell'art. 119. L'ipotesi che si considera è dunque quella dell'iniziativa assunta dal singolo condomino per l'esecuzione di interventi che riguardino le parti comuni: ipotesi che sembra presupporre il fatto che la maggioranza dei condòmini non abbia intrapreso l'iniziativa in questione.

Da notare però che la norma non richiede affatto che perché possa procedersi individualmente sia stato preventivamente richiesto agli altri condòmini di effettuare l'intervento. Ciò – si osservi – a differenza dell'ipotesi considerata dall'art. 2 del decreto-legge n. 63 del 1989 in tema di barriere architettoniche (norma che pure è richiamata dalla nuova disposizione che stiamo esaminando): ipotesi che appunto prevede che il singolo condomino debba interpellare preventivamente l'assemblea perché siano eseguiti gli interventi e che solo se l'assemblea non assuma la deliberazione circa l'esecuzione delle opere richieste il singolo condomino possa attivarsi autonomamente. Nel caso dell'art. 119, invece, le cose – in base alla disposizione in esame – paiono destinate a svolgersi diversamente: il singolo potrà infatti decidere autonomamente senza passare per l'interpello dell'assemblea.

Un aspetto cui merita prestare attenzione è quello che concerne i possibili rapporti ravvisabili tra la previsione in esame e la disposizione dell'art. 1134 c.c., norma che – come noto – sotto la rubrica "Gestione di iniziativa individuale" dispone che "Il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente". La norma – come si vede – nega il diritto al rimborso della spesa al condomino che affronti spese per la "gestione di iniziativa individuale" delle parti comuni. Ove la disposizione del codice civile ora ricordata sia letta in questo senso sembra che il suo contenuto presenti in qualche modo convergenza rispetto al contenuto della nuova disposizione che stiamo considerando: in entrambi i casi, infatti, ciò su cui viene richiamata l'attenzione è il fatto che il condomino che assuma individualmente l'iniziativa debba sostenere la spesa a questa relativa senza possibilità di pretendere il rimborso dagli altri condòmini.

Resta da dire che la disposizione in esame potrebbe essere vista quale disposizione i cui effetti siano volti a convergere con quelli della previsione del comma 9-bis dell'art. 119.

Essa appare infatti indirizzata – così come il comma 9-bis anzidetto – a favorire l'esecuzione degli interventi di cui all'art. 119. L'una – il comma 9-bis – è destinata ad

operare sul piano delle iniziative collettive e cioè sul piano delle delibere dell'assemblea (ed è appunto in questo senso che appare indirizzata la fissazione in sede di assemblea di un quorum deliberativo ridotto per le delibere dirette all'esecuzione degli interventi, quorum tale da rendere più agevole l'adozione delle delibere); l'altra – la norma qui in esame – è destinata invece ad operare sul piano dell'iniziativa individuale (ed è volta a sottolineare la possibilità anche per i singoli condòmini – pur in assenza di una volontà collettiva di esecuzione degli interventi – di attivarsi singolarmente ed autonomamente).

NOTE

(1) Così Cass. 26 maggio 2006 n. 12654 (in *Giust. Civ.* 2007, I, pag. 2892).

(2) Così Cass. 8 agosto 2003 n. 11943 (in *Rivista Giur. dell'Edilizia* 2004, I, pag. 502).

(3) Si veda SCALETTARIS, *Appunti in tema di uso delle parti comuni, innovazioni e proprietà esclusive nel nuovo condominio* (in questa *Rivista* 2019, pag. 4 e ss.).

(4) Così Cass. ord. 4 settembre 2017 n. 20712 (in *Guida al dir.* 2017, n. 46, pag. 69, solo massima).

(5) Così Cass. 16 gennaio 2007 n. 851 (in *Immobili & proprietà* 2007, pag. 456, solo massima).

(6) Così Cass. 6 ottobre 2014 n. 20985 (in *Rivista Giur. dell'Edilizia* 2015, I, pag. 213, solo massima; in *Guida al dir.* 2015, n. 7, pag. 58, solo massima; in questa *Rivista* 2015, pag. 174).

(7) Così Cass. 21 maggio 2015 n. 10483 (in *Guida al dir.* 2015, n. 27, pag. 71, solo massima).

(8) Al proposito va ricordato che – come viene precisato alla lettera f) dell'art. 5 del "decreto Requisiti" – delle spese professionali fanno parte delle spese da considerare ai fini della detrazione solamente le spese per le "prestazioni professionali necessarie alla realizzazione degli interventi di cui alle superiori lettere da a) e), comprensive della redazione, delle asseverazioni e dell'attestato di prestazione energetica, ove richieste, nonché quelle di cui all'art. 119, comma 15 del Decreto Rilancio".

(9) Così sempre Cass. 21 maggio 2015 n. 10483, cit.

(10) Così Corte di Appello Genova 17 novembre 2017 (in questa *Rivista* 2018, pag. 303).

(11) Al proposito si è prospettato che l'eventuale mancata costituzione del fondo speciale con il coevo accantonamento dei fondi comporterebbe l'annullabilità della delibera con la quale si disponesse l'esecuzione delle opere: in questo senso si veda SCARPA, *Il fondo speciale per la manutenzione* (in questa *Rivista* 2013, pag. 570). Si è prospettato anche che la delibera che a maggioranza disponesse di soprassedere all'allestimento del fondo sarebbe (anche se a quanto da essa previsto fosse stato espresso consenso dall'appaltatore) nulla in quanto "potenzialmente pregiudizievole per ciascuno dei partecipanti, oltre che per le esigenze di gestione condominiale" (l'ipotesi è formulata da SCARPA, *La riforma protestante dell'assemblea di condominio*, in *Immobili & proprietà* 2013, pag. 693).

(12) Così Cass. ord. 21 febbraio 2017 n. 4430 (in *Guida al dir.* 2017, n. 19, pag. 64, solo massima; in questa *Rivista* 2017, pag. 315).

(13) Si veda Cass. 17 febbraio 2012 n. 2363 (in questa *Rivista* 2012, pag. 540, con nota di DE TILLA, *Rapporto tra condominio parziale e condominio dell'intero edificio*); Cass. 2 marzo 2016 n. 4127 (in *Guida al dir.* 2016, n. 15, pag. 47, solo massima).

(14) Si veda in questo senso Cass. 27 novembre 2015 n. 24296 (in *Giur. It.* 2016, I, pag. 1346, con nota di SCALETTARIS, *L'impianto di riscaldamento quale oggetto del condominio parziale*) che ha affermato che il proprietario di un'unità immobiliare in condominio che, per ragioni di conformazione dell'edificio, non sia servita dall'impianto di riscaldamento

mento centralizzato non è comproprietario di tale impianto, non essendo questo legato alla sua unità dalla relazione di accessorietà che costituisce il fondamento tecnico del diritto di condominio e va considerata su base reale, in relazione a ciascun piano o porzione di piano in proprietà esclusiva. Tale condizione non può essere modificata dall'iniziativa unilaterale del condomino proprietario di più unità immobiliari nello stesso edificio che crei un vincolo pertinenziale tra queste.

(15) Cass. 31 agosto 2020 n. 18131 (in *Guida al dir.* 2020, n. 43, pag. 44, solo massima).

(16) Si veda SCALETTARIS, "Bonus facciate": le questioni condominiali che ne derivano (in *questa Rivista* 2020, pag. 276 ss.).

(17) Si consideri per esempio la posizione differenziata del contribuente residente all'estero, proprietario di un immobile in Italia all'interno di un condominio: questi "in mancanza di un'imposta lorda sulla quale operare la detrazione del 110 per cento, potrà optare per la fruizione del Superbonus in una delle modalità alternative previste dall'articolo 121 del decreto Rilancio" (si veda in questo senso la risposta n. 500/2020 dell'Agenzia delle Entrate), posizione dunque diversa da quella degli altri condòmini.

(18) Si veda Cass. 17 gennaio 2003 n. 641 (in *Rivista Giur. dell'Edilizia* 2003, I, pag. 1147): alla stregua della stessa previsione dell'art. 1123 c.c. "la disciplina legale di ripartizione delle spese per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio è derogabile, con la conseguenza che deve ritenersi legittima la convenzione modificatrice di tale disciplina contenuta nel regolamento condominiale di natura contrattuale, ovvero nella deliberazione dell'assemblea, quando approvata da tutti i condòmini".

(19) Si tratta di Cass. Sez. VI ord. 23 luglio 2020 n. 15696 (in *questa Rivista* 2020, 516).

(20) Si veda in questo senso Cass. ord. 12 marzo 2020 n. 7042 (in *questa Rivista* 2020, pag. 529): l'assemblea condominiale non può validamente assumere decisioni che riguardino i singoli condòmini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'ade-

guato uso delle cose comuni: conseguentemente nel caso di lavori di manutenzione di balconi di proprietà esclusiva degli appartamenti che vi accedono, è da ritenersi nulla la deliberazione che disponga in ordine al rifacimento della relativa pavimentazione.

(21) Così Cass. 5 aprile 2004 n. 6625 (in *Foro It.* 2004, I, pag. 2082).

(22) Si veda in questo senso Cass. ord. 23 luglio 2020 n. 15705 (in *questa Rivista* 2020, pag. 513).

(23) Così Cass. 9 dicembre 1988 n. 6671 (in *Giust. Civ.* 1989, I, pag. 908; in *questa Rivista* 1989, pag. 271).

(24) In *Guida al dir.* 2020, n. 38, pag. 38, con nota di TORRASI, *Anche per singole spese e una tantum adesione sempre di tutti i proprietari*.

(25) Così TORRASI, *Anche per singole spese . . .*, cit.

(26) La norma prevede anche che "Nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, non vi è obbligo di nominare l'amministratore del condominio e i condòmini non vi abbiano provveduto, i suddetti dati sono comunicati al condomino incaricato di inviare la Comunicazione all'Agenzia delle entrate".

(27) Anche a questo proposito è previsto che "nel caso in cui, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile, la Comunicazione sia stata inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato, vi provvede quest'ultimo".

(28) Così Cass. ord. 23 luglio 2020 n. 15696 (in *questa Rivista* 2020, pag. 516).

(29) Si veda in questo senso Cass. 25 novembre 2011 n. 24978 (in *Immobili & proprietà* 2012, pag. 120, solo massima).

(30) L'articolo prosegue poi disponendo che "Alla legge n. 13 del 1989 sono apportate le seguenti modificazioni: a) all'articolo 2, comma 1, sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: "Le innovazioni di cui al presente comma non sono considerate in alcun caso di carattere voluttuario ai sensi dell'articolo 1121, primo comma, del codice civile. Per la loro realizzazione resta fermo unicamente il divieto di innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, di cui al quarto comma dell'articolo 1120 del codice civile.....".

IL DIRITTO IMMOBILIARE ALLA PROVA DELL'EMERGENZA (*)

di Vincenzo Cuffaro

Credo opportuno iniziare dal lessico. Dalle parole che compaiono nel titolo della relazione, all'uso delle quali questi mesi ci hanno assuefatto.

Innanzitutto, l'espressione 'diritto immobiliare'. L'espressione linguistica ha certo un significato lato che rinvia a tutte le norme di legge che riguardano i beni immobili, ma nel tempo è venuta assumendo un significato convenzionale, per indicare quel plesso normativo che riguarda le locazioni ed il condominio.

Non a caso entrambi gli istituti appaiono nel titolo di una fortunata e longeva [è pubblicata dal 1989] Rivista (*Archivio giuridico delle*) dedicata ad analizzare le questioni affrontate dalla giurisprudenza avente ad oggetto entrambi gli istituti [palestra nella quale si sono esercitati molti dei legali del coordinamento del quale festeggiamo il trentesimo anniversario]. Ed è certo significativo come solo di recente il titolo abbia registrato l'integrazione che rinvia alla categoria generale del diritto immobiliare intende dar conto di come si sia andato ampliando il novero di contratti che hanno riguardo agli immobili (ad esempio, il contratto di multiproprietà, la locazione di scopo ed ancora il leasing immobiliare e il patto marciano introdotto nella disciplina del credito immobiliare ai consumatori).

Tornando all'accezione più risalente del sintagma 'diritto immobiliare', è agevole cogliere il motivo per cui sia stato usato per rinviare alle locazioni ed al condominio. Il contratto di locazione, espressione del diritto dei contratti, ed il condominio degli edifici, articolazione delle regole proprietarie, sono infatti legati da una sorta di denominatore comune, in quanto hanno entrambi riguardo a diritti di godimento di beni immobili. Diritto personale quello scaturente dal contratto di locazione, diritto reale quello esercitato nel condominio.

Ma lo stesso termine 'emergenza' merita un chiarimento lessicale.

In una prima accezione, il vocabolo rinvia ad un momento critico, ad un avvenimento eccezionale, qual è certo quello della pandemia virale.

In una seconda accezione, di più spiccata valenza giuridica, rimanda a quanto è avvenuto a livello di sistema non solo con i diversi provvedimenti emanati per evitare il diffondersi dell'epidemia ma anche con le disposizioni dettate per cercare di mitigare gli effetti economici delle misure adottate per contrastare l'espandersi dell'epidemia.

Aggiungerei una terza accezione (sulla quale tornerò in seguito) che vuole alludere a come la comunità dei giuristi ha reagito all'accadimento inaspettato.

Il duplice chiarimento sul lessico vale a delimitare il campo dell'indagine rivolta ad illustrare (per sommi capi giacché ai successivi interventi è affidato il compito di illustrare aspetti specifici) cosa è accaduto per il diritto immobiliare al tempo della emergenza epidemica e quindi a far dato da marzo 2020.

Poiché la parte preponderante degli interventi è dedicata al Condominio credo più utile rivolgere l'attenzione alle conseguenze che la normativa emergenziale ha prodotto per il contratto di locazione e segnatamente per il contratto di locazione ad uso non abitativo, più direttamente inciso dalle prescrizioni di blocco delle attività.

Ebbene prendendo in considerazione quanto è accaduto sul piano legislativo, mi sembra che la fenomenologia dei provvedimenti possa essere ricondotta a due tipologie, due modelli.

Il primo modello è quello degli aiuti e delle provvidenze.

Di fronte alla situazione di emergenza si è in primo luogo fatto ricorso ad uno strumento ormai consueto per la disciplina delle locazioni: la sospensione dei provvedimenti di rilascio [nel dettaglio: art. 103, co. 6 del d. l. 17 marzo 2020, n. 18 «L'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 30 giugno 2020»; termine poi spostato al 1° settembre in sede di conversione in legge del decreto e quindi al 31 dicembre per effetto dell'art. 17 bis comma 1 della legge 17 luglio 2020, n. 77 di conversione del d.l. n. 34 del 2020: «Al comma 6 dell'articolo 103 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, le parole: 1° settembre 2020 sono sostituite dalle seguenti: 31 dicembre 2020». Lo strumento più che alle provvidenze sembra ispirato da ragioni di ordine pubblico.

Inoltre, a fronte delle restrizioni imposte alla circolazione delle persone ed alla chiusura di gran parte degli esercizi commerciali, sono state emanate disposizioni dirette ad agevolare i conduttori. Lo strumento è stato quello della provvidenza fiscale, trasformando in credito di imposta parte dei canoni da corrispondere nel periodo di sospensione dell'attività [ancora nel dettaglio: il credito d'imposta, pari al 60 % del canone di marzo era previsto dal d.l. n. 18/2020 per i soli immobili accatastati C/1, poi esteso (dall'art. 28 del d.l. n. 34/2020, convertito in legge n. 77/2020 e dall'art. 77 del d.l. 14 agosto 2020, n. 104) a tutte le locazioni commerciali e per i mesi di aprile-giugno].

Appare chiaro che questo strumento di aiuto [arricchito dalla previsione della cessione del credito] si pone in qualche modo al di fuori del rapporto contrattuale e presuppone anzi l'adempimento dell'obbligazione di pagamento del canone.

Il secondo modello di intervento è quello scaturente da previsioni che toccano più o meno direttamente la disciplina dei rapporti contrattuali di locazione.

Le disposizioni che in qualche modo hanno interessato i contratti di locazioni sono sostanzialmente tre.

- La prima, anche in ordine di tempo, ha una portata circoscritta perché riguarda il settore specifico delle locazioni turistiche.

In sede di conversione del d.l. 17 marzo 2020, n. 18, la legge n. 27/2020 ha aggiunto all'articolato del decreto una disposizione, l'art. 88-bis, che, sotto la rubrica «rimborso di titoli di viaggio, di soggiorno e di pacchetti turistici», nel primo comma dispone che «ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1463 del codice civile, ricorre la sopravvenuta impossibilità della prestazione dovuta in relazione ... ai contratti di soggiorno».

La previsione è chiara. Rispetto ai contratti di soggiorno (e dunque anche alle locazioni turistiche) si è venuta a determinare una situazione di sopravvenuta impossibilità e questo giustifica la risoluzione del contratto ed i conseguenti, eventuali obblighi restitutori. Al riguardo è forse opportuna una chiosa su un profilo sul quel si dovrà tornare. La norma fa riferimento alla «sopravvenuta impossibilità della prestazione» e vien fatto di chiedersi quale sia la prestazione divenuta impossibile: quella del locatore di mettere a disposizione l'immobile o quella del conduttore di usufruire del soggiorno (che di per sé non è certo una prestazione ma l'esercizio del diritto conduttore)?

In realtà le limitazioni di circolazione delle persone non hanno reso impossibile la prestazione ma la realizzazione dello scopo concreto in vista del quale era stato concluso il contratto

- La seconda disposizione ha invece una portata generale.

Ancora nel decreto legge n. 18/2020, convertito in legge n. 27/2020, l'art. 91 integra il dettato dell'art. 3 del d.l. 2 marzo 2020, n. 6, convertito in legge n. 13/2020, stabilendo che il rispetto delle misure dettate per il contenimento dell'epidemia «è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti».

[Una parentesi: questa legislazione dell'emergenza darà da fare agli studiosi di tecnica legislativa, chiamati a riflettere sul metodo delle interpolazioni tra testi emanati al ritmo frenetico imposto dai fatti – lo stesso portale di Normattiva è ora modificato]

La norma è nota.

Il rispetto delle misure dettate per il contenimento dell'epidemia (la chiusura di gran parte degli esercizi commerciali e le limitazioni imposte alla circolazione delle persone) è sempre valutato ai fini di escludere la responsabilità del debitore, anche (e quindi non soltanto per) relativamente all'applicazione di decadenze o penali.

Nel momento in cui la norma speciale impone di valutare la situazione emergenziale quale presupposto che permette al conduttore di giustificare il proprio temporaneo inadempimento, sul rapporto obbligatorio non si determina necessariamente l'effetto di cui all'art. 1218 cod. civ., non sorge cioè l'obbligazione ulteriore di risarcimento

del danno, e sul rapporto contrattuale non si determina automaticamente l'effetto di cui all'art. 1453 cod. civ., risultando in linea di massima precluso al locatore il diritto di ottenere la risoluzione del contratto.

La domanda che si è posta rispetto a tale disposizione è se la stessa possa valere a giustificare il mancato pagamento del canone.

Al riguardo avevo segnalato che una risposta parzialmente positiva poteva darsi sul piano del procedimento sommario, nel senso che nel rito di sfratto per morosità il giudice non poteva automaticamente disporre la convalida dovendo necessariamente valutare la concreta efficienza causale spiegata dalle disposizioni dettate per il contenimento dell'epidemia rispetto al concreto rapporto locativo, per eventualmente escludere la responsabilità per ritardo.

La sostanziale paralisi della giustizia civile ha comunque realizzato nei fatti il medesimo risultato.

L'esito della disposizione, in quanto affidato ad una regola flessibile qual è quella espressa dalla locuzione «è sempre valutato», sembra dunque idoneo a risolvere nella contingenza gli eventuali conflitti contrattuali sorti in relazione al periodo nel quale hanno avuto vigore le misure restrittive, ma il suo contenuto non è tuttavia risolutivo giacché il novero delle controversie potrebbe estendersi anche al di là del confine temporale dell'emergenza sanitaria, per investire le conseguenze dell'emergenza economica provocata dalla pandemia.

In altre parole la norma, che in effetti riguarda questa sì solo una delle prestazioni derivanti dal contratto di locazione, non vale da sola a cancellare ovvero a modificare il contenuto della prestazione del conduttore, lasciando in altre parole aperto ed impregiudicato il problema degli effetti che l'emergenza epidemica ha determinato sui rapporti contrattuali.

- In questa prospettiva ha invece rilievo la terza norma emergenziale. Norma che non ha una portata generale perché dettata per specifici rapporti di locazione.

Il riferimento è al dettato dell'art. 216 del d.l. 19 maggio 2020, n. 34 (c.d. decreto rilancio), convertito in legge 17 luglio 2020, n. 77, là dove al comma 3 dispone che «La sospensione delle attività sportive, disposta con i decreti del Presidente del Consiglio dei ministri attuativi dei citati decreti legge 23 febbraio 2020, n. 6, e 25 marzo 2020, n. 19, è sempre valutata, ai sensi degli articoli 1256, 1464, 1467 e 1468 del codice civile, a decorrere dalla data di entrata in vigore degli stessi decreti attuativi, quale fattore di sopravvenuto squilibrio dell'assetto di interessi pattuito con il contratto di locazione di palestre, piscine e impianti sportivi di proprietà di soggetti privati. In ragione di tale squilibrio il conduttore ha diritto, limitatamente alle cinque mensilità da marzo 2020 a luglio 2020, ad una corrispondente riduzione del canone locativo che, salva la prova di un diverso ammontare a cura della parte inte-

ressata, si presume pari al cinquanta per cento del canone contrattualmente stabilito».

La norma, nel richiamare i DPCM attuativi dei d.l. n. 6 e n. 20 del 2020 circa la sospensione delle attività sportive, ripete dunque l'incipit dell'art. 3 del d.l. 2 marzo 2020, n. 6, «è sempre valutato» che tuttavia declina con riferimento ad un diverso novero di norme di legge. Sono infatti richiamate alla rinfusa:

* la disposizione sulla impossibilità definitiva o temporanea dell'obbligazione (art. 1256),

* la disposizione che nei contratti con prestazioni corrispettive disciplina la impossibilità sopravvenuta parziale di una delle prestazioni (art. 1464),

* la norma che nei contratti con prestazioni corrispettive ed a esecuzione continuata disciplina la risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta (art. 1467),

* ed ancora la norma che, per i contratti con obbligazioni per una sola parte, prevede la riduzione della prestazione dovuta dal contraente la cui prestazione sia divenuta eccessivamente onerosa (art. 1468).

Una congerie all'evidenza eterogenea giacché l'elenco giustappone rimedi aventi presupposti diversi e tra loro antitetici. Esemplificando, se la prestazione (quale?) è divenuta parzialmente impossibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 1464 cod. civ., non può al contempo predicarsi la eccessiva onerosità ai sensi e per gli effetti dell'art. 1467 cod. civ. Rimedi per di più non invocabili rispetto al contratto di locazione che, contrariamente a quanto sembra ritenere (o peggio mostra di ignorare) il legislatore dell'emergenza quando inopinatamente richiama il dettato dell'art. 1468 cod. civ., è contratto dal quale derivano obbligazioni per entrambe le parti.

La valutazione legale di «sopravvenuto squilibrio dell'assetto di interessi pattuito con il contratto» non è del resto solo enunciata, ma è la norma stessa che ne individua gli effetti nel successivo periodo: «In ragione di tale squilibrio il conduttore ha diritto, limitatamente alle cinque mensilità da marzo 2020 a luglio 2020, ad una corrispondente riduzione del canone locatizio che, salva la prova di un diverso ammontare a cura della parte interessata, si presume pari al cinquanta per cento del canone contrattualmente stabilito».

Il significato della disposizione diviene allora chiaro, nel senso che con essa si è voluto stabilire la riduzione alla metà del canone in un arco di tempo predefinito; riduzione tuttavia non automatica, giacché astrattamente suscettibile di essere contraddetta dalla prova che lo squilibrio normativamente rilevato ha determinato una diversa incidenza sul canone in misura maggiore o minore di quella 'presunta' per legge.

Rispetto a tale inequivoco significato precettivo, la incoerenza che segna l'elenco delle norme enunciate nel primo periodo della disposizione perde di significato, in quanto il contraddittorio richiamo a regole legali eterogenee appare come una sorta di pudica giustificazione

dell'intento effettivo della legge: la riduzione del 50% del canone di locazione per cinque mesi.

La differenza rispetto alla previsione di cui dettato dell'art. 3, co. 6-bis del d.l. 2 marzo 2020, n. 6, convertito in legge n. 13/2020, è evidente.

Nel primo caso, l'inutilizzabilità dell'immobile locato determinato dal rispetto delle misure sanitarie non esonera il conduttore dall'adempimento dell'obbligo di pagamento del canone (ma gli consente di recuperare una parte di quanto versato al locatore con lo strumento del credito d'imposta) e premette eventualmente di escludere, ai sensi dell'art. 1218 cod. civ., la propria responsabilità per l'inadempimento e quindi evitare le conseguenze del ritardo nell'adempimento.

Nella norma più recente, la medesima circostanza, la inutilizzabilità dell'immobile locato determinato dal rispetto delle misure sanitarie, assurge a presupposto per una diminuzione legale del canone, seppur limitata nel tempo.

Dunque un vero e proprio cambio di passo legislativo, di per sé foriero di ulteriori sviluppi.

Vien fatto di osservare che nel momento in cui una precisa norma individua la sospensione forzosa dell'attività svolta nell'immobile locato quale sopravvenuto 'fattore di squilibrio' degli interessi divisi dalle parti, il rimedio 'conservativo del contratto', cui fa riferimento la relazione accompagnatoria del disegno di legge, si attinge a strumento che (non tanto mima ma) si sostituisce all'autonomia delle parti. In tal modo, si è venuta a realizzare (seppure per un ristretto novero di fattispecie) quella eterodeterminazione del contenuto contrattuale che al legislatore è certo consentita e che in altre stagioni il legislatore ha esercitato ma che la realtà dei fatti aveva dimostrato inefficiente sul piano economico, anche perché necessariamente (ma non sempre razionalmente) sbilanciata in favore del conduttore [qui dovrebbe aprirsi un'altra parentesi che il tempo impone tuttavia di chiudere rapidamente, sul rilievo dei valori in conflitto, quello della proprietà e quello dell'impresa che godono entrambi di copertura costituzionale].

La ricognizione della seconda tipologia dei provvedimenti legislativi sollecita una riflessione di carattere generale circa la particolarità di tali interventi.

Il legislatore dell'emergenza, per sopperire agli effetti economici delle prescrizioni dettate al fine di cercare di contenere l'espandersi dell'epidemia, ha emanato norme di rinvio e di raccordo. Il ripetuto rinvio alle norme che nel libro quarto del codice civile riguardano le obbligazioni e la disciplina dei contratti in generale è per molti versi singolare, perché parrebbe presupporre che le regole del codice non fossero da sole sufficienti a spiegare efficacia.

La chiave di lettura di tale tecnica affatto particolare può forse essere indicata nella situazione di sconcerto dei governanti determinata dall'inaspettata emergenza che si è venuta a determinare, accompagnata tuttavia da una

sorta di sfiducia nella capacità dei governati di trovare da soli le soluzioni.

In tale prospettiva può allora essere svolta una riflessione finale rispetto alla terza accezione del termine 'emergenza' suggerita in apertura.

Rispetto al quadro emergenziale come hanno reagito gli operatori del diritto, i giuristi nel prospettare le soluzioni e la giurisprudenza nel risolvere i conflitti?

La reazione di giuristi è stata pronta (complice l'isolamento forzato) e diffusa (complice internet) ma caratterizzata da una sorta di contraddizione.

Da un lato è stato ripetutamente invocata la necessità di rispettare i valori che sovrintendono la disciplina dell'obbligazione e del contratto. Segnatamente il valore della solidarietà che nel testo costituzionale è sancito dall'art. 2 Cost. e che nel linguaggio del codice è portato dalle disposizioni sulla correttezza (art. 1173 c.c.) e sulla buona fede segnatamente nella fase di esecuzione del contratto (artt. 1366 e 1375 c.c.)

Dall'altro, malgrado la inusitata gravità dell'accaduto, sono state ribadite valutazioni di rigoroso formalismo, qual è quella che per le obbligazioni pecuniarie nega la configurabilità stessa della impossibilità della prestazione (1).

Vero è che, aldilà del contingente, i tentativi di prospettare soluzioni circa la disciplina del rapporto locativo inciso dalla crisi economica determinata dalla crisi sanitaria devono confrontarsi con il carattere del contratto di locazione qual è regolato dal codice civile (e non solo) che appare in qualche misura indifferente agli accadimenti perturbatori come quelli che si sono verificati in questi mesi e ciò non tanto e comunque non solo rispetto alla prestazione del conduttore, quanto se non soprattutto rispetto alla prestazione del locatore.

Lo 'stress test' cui l'emergenza epidemica ha infatti sottoposto (tra gli altri) il contratto di locazione (stiamo parlando delle locazioni commerciali) ha messo alla luce un profilo che nella situazione di normalità era emerso marginalmente se non per nulla.

Se la principale (ma non unica) obbligazione del locatore consiste nel lasciar godere l'immobile oggetto del contratto, l'ostacolo che si oppone a prospettare l'impossibilità di tale prestazione - impossibilità parziale rispetto alla durata del rapporto - in misura tale da giustificare la riduzione del corrispettivo, non riguarda il mancato godimento del bene da parte del conduttore (il quale malgrado i divieti continua ad averne la disponibilità) ma attiene all'aspettativa del conduttore di poter ricavare dal godimento del bene l'utilità che auspica poterne ritrarre destinandolo ad un uso non abitativo. Ho intenzionalmente usato il termine aspettativa in quanto oggetto del contratto di locazione non un bene produttivo, bensì un immobile, solo funzionale allo svolgimento dell'attività del conduttore.

I divieti emergenziali prima e la crisi economica poi non hanno cioè impedito il godimento dell'immobile loca-

to ma ne hanno ostacolato lo sfruttamento per l'attività economica che il conduttore vi svolge.

Dunque la strada (il rimedio) della impossibilità non è effettivamente percorribile.

Né può essere utilizzata la regola che si legge nell'art. 1623 c.c. [in forza della quale provvedimenti che incidano sulla gestione produttiva giustificano la modifica contrattuale sulla misura del fitto] per la semplice ma determinante ragione che la stessa è dettata rispetto ad un diverso ed autonomo modello contrattuale caratterizzato dall'aver appunto ad oggetto un bene produttivo [il discorso può essere solo accennato perché dovrebbe ampliarsi ad una riflessione sui tipi contrattuali delineati nel codice nel quale sono tenuti distinti i contratti di locazione e di affitto appunto in relazione all'oggetto che per il secondo è costituito da un 'cosa produttiva' cioè, in sintesi, un'azienda]

Schematizzando, è difficile uscire dall'alternativa:

o si ritiene che le vicende del rapporto locativo siano impermeabili a quanto è accaduto sinora e forse sta ancora accadendo ed allora si deve pervenire ad una soluzione di totale chiusura, nel senso che al conduttore non è concesso altro rimedio diverso dallo scioglimento del rapporto contrattuale, con l'auspicio che sia il locatore a chiedere (art. 1467 comma 3 c.c.) di modificare il contenuto del contratto,

Ovvero, con sano realismo, si ritiene che non possa essere ignorato quanto è avvenuto e dunque si riconosce - non in astratto per tutte le locazioni, ma in concreto, rispetto a ciascuna specifica vicenda contrattuale - che l'emergenza, declinata rispetto agli ambiti sanitario, normativo e, non ultimo, economico, può aver determinato un «sopravvenuto squilibrio dell'assetto di interessi pattuito con il contratto». E si tratta allora di stabilire di quali strumenti si può disporre.

La risposta della prassi mi sembra sia stata ispirata in larga parte ad un principio di buon senso. Verrebbe fatto di dire che i governati si sono mostrati per molti versi più assennati di chi li governa ed hanno evitato il moltiplicarsi dei conflitti, preferendo (anche perché resi sospettosi dai tempi della giustizia) la strada di accordi bonari.

E la giurisprudenza? Le diverse pronunce riflettono la varietà delle opinioni.

Tra le non molte decisioni conosciute (ma un pregio tra i tanti del coordinamento dei legali è quello di mettere a confronto le esperienze dei vari fori) alcune hanno seguito la strada del rigoroso formalismo [Trib. Bergamo 11 maggio 2020 in *Corr. Giur.*, 8-9, 2020, che esclude una generale sospensione ope legis di pagamento] altre hanno invece applicato la regola generale sulla impossibilità parziale [Trib. Roma, 29 maggio 2020 *ibidem* che rispetto ad una fattispecie di affitto di azienda ammette la riduzione del canone senza tuttavia richiamare la norma dell'art. 1623 cod. civ.], altra, più di recente, ha invece imboccato la via più suggestiva della modifica del contratto.

L'ordinanza del Tribunale di Roma 27 agosto 2020 che, sul presupposto del mancato adempimento dell'obbligo di rinegoziazione, perviene alla rideterminazione della misura del canone da aprile 2020 a marzo 2021, mostra come sia pericolosa la strada di una giurisprudenza dei valori e come sia difficile maneggiare le clausole generali in assenza della preliminare individuazione di stabili criteri di giudizio.

Piuttosto che stigmatizzare le scelte della giurisprudenza, vien fatto di pensare se non sia possibile prospettare una alternativa al giudizio.

In termini propositivi, potrebbe essere messo a punto uno strumento più funzionale alla composizione di controversie nelle quali venga in discussione la misura (e prima ancora la possibilità) della riduzione del canone locativo. A tale riguardo, l'esperienza della negoziazione

assistita affidata alle associazioni maggiormente rappresentative delle parti contraenti, come delineata nella legge n. 431/98 per le locazioni agevolate (e, prima ancora, dall'art. 11 della Legge n. 359/92 sui 'patti in deroga', ma senza dimenticare il caveat della C. Cost. n. 309/96) appare una strada che merita forse di essere percorsa.

(*) Intervento svolto al 30° Convegno Coordinamento legali Confedilizia tenutosi a Piacenza il 19 settembre 2020.

NOTE

(1) Eppure già nel diritto positivo esistono precedenti in materia: v. d.lgs. 9 ottobre 2002, n. 231, sui ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali, con la previsione dell'art. 3 che appunto esclude la debenza degli interessi moratori ove «il debitore dimostri che il ritardo nel pagamento del prezzo è stato determinato dall'impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile».

IL DECRETO MINISTERIALE 23 GIUGNO 2020 SULLA MOROSITÀ INCOLPEVOLE

di Paolo Scalettaris

SOMMARIO

1. Premessa. 2. Le previsioni del 5° comma dell'art. 6 del d.l. n. 102 del 2013. 3. I decreti interministeriali volti a dare applicazione alle previsioni in tema di morosità incolpevole. 4. Il testo del decreto interministeriale 23 giugno 2020; 4.1) Le premesse. 4.2) La parte precettiva del decreto. 5. Le questioni che si pongono relativamente al contenuto del decreto; 5.1) La ripartizione del fondo. 5.2) L'ambito di applicazione e la portata delle nuove disposizioni. 5.3) Il contenuto della "autocertificazione" del conduttore.

1. Premessa

Il 23 giugno 2020 il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ha emanato il nuovo decreto sulla morosità incolpevole (il decreto è intitolato "Fondo inquilini morosi incolpevoli di cui all'articolo 6, comma 5 del decreto-legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124. Riparto annualità 2020").

Il decreto è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 196 del 6 agosto 2020.

Esamineremo qui di seguito il testo del nuovo decreto ministeriale e ne valuteremo la portata anche con riferimento al quadro delle disposizioni già presenti in materia.

2. Le previsioni del 5° comma dell'art. 6 del d.l. n. 102 del 2013

La figura della morosità incolpevole è stata introdotta dal 5° comma dell'art. 6 del decreto-legge n. 102 del 2013 che ha previsto l'istituzione presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di un fondo destinato appunto agli inquilini morosi incolpevoli (1).

La norma, nell'istituire il fondo, ha previsto che la ripartizione delle risorse che lo compongono tra le Regioni e le provincie autonome di Trento e Bolzano debba avvenire sulla base di quanto venga disposto da un decreto da emanarsi da parte del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze sentita la Conferenza permanente Stato-Regioni. Quanto al contenuto di tale decreto è previsto che questo assegni le risorse prioritariamente alle Regioni che abbiano "emanato norme per la riduzione del disagio abitativo, che prevedono percorsi di accompagnamento sociale per i soggetti sottoposti a sfratto, anche attraverso organismi comunali" ed è previsto che le somme così attribuite alle Regioni debbano essere da queste versate ai Comuni ad alta tensione abitativa che abbiano "avviato" dei "bandi" o "altre procedure amministrative" dirette ad erogare contributi agli inquilini "morosi incolpevoli".

Il decreto-legge anzidetto ha disposto poi che il provvedimento ministeriale ora indicato debba stabilire anche "i criteri e le priorità" da seguirsi da parte dei "provvedimenti comunali che definiscono le condizioni di morosità incolpevole che consentono l'accesso ai contributi".

3. I decreti interministeriali volti a dare applicazione alle previsioni in tema di morosità incolpevole

Le disposizioni ricordate hanno trovato applicazione a far tempo dall'anno 2014 (2). Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti ha emanato infatti da allora di anno in anno il provvedimento previsto dal decreto legge: sono stati così emanati l'uno dopo l'altro il decreto 14 maggio 2014, il decreto 19 marzo 2015, il decreto 30 marzo 2016 (3), il decreto 1 agosto 2017 (4), il decreto 31 maggio 2018 ed infine il decreto 19 dicembre 2019.

Tra quelli ora ricordati si segnala in particolare il decreto 30 marzo 2016 che ha grande importanza perché oltre a disporre la ripartizione tra le Regioni e le provincie autonome del fondo destinato alla morosità incolpevole ha dettato una serie di disposizioni volte a definire la morosità incolpevole e ad individuare – attraverso la previsione di quattro distinte fattispecie – le specifiche "finalizzazioni" dei contributi. Ricordiamo qui di seguito il contenuto di tale decreto.

L'art. 2 di questo dà la definizione della morosità incolpevole: per tale deve intendersi "la situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare". Le condizioni indicate "possono essere dovute, a titolo esemplificativo e non esaustivo" alle seguenti possibili cause: "perdita del lavoro per licenziamento; accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro; cassa integrazione ordinaria o straordinaria che limiti notevolmente la capacità reddituale; mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici; cessazioni di attività libero-professionali o di imprese registrate, derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente; malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato o la consistente riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo o la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali".

L'art. 3 del decreto fissa i "criteri per l'accesso ai contributi". Si dispone che i Comuni, "nel consentire l'accesso ai contributi di cui al presente decreto, nei limiti delle disponibilità finanziarie", debbano verificare che il conduttore "richiedente":

a) abbia un reddito I.S.E. non superiore ad euro 35.000,00 o un reddito derivante da regolare attività lavorativa con un valore I.S.E.E. non superiore ad euro 26.000,00;

b) sia destinatario di un atto di intimazione di sfratto per morosità, con citazione per la convalida;

c) sia titolare di un contratto di locazione di unità immobiliare ad uso abitativo regolarmente registrato (sono esclusi gli immobili appartenenti alle categorie catastali A1, A8 e A9) e risieda nell'alloggio oggetto della procedura di rilascio da almeno un anno;

d) abbia cittadinanza italiana, di un Paese dell'UE, ovvero, nei casi di cittadini non appartenenti all'UE, possieda un regolare titolo di soggiorno”.

È previsto inoltre che il Comune debba verificare “che il richiedente, ovvero ciascun componente del nucleo familiare, non sia titolare di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione nella provincia di residenza di altro immobile fruibile ed adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare”.

Per l'art. 3 del decreto infine “costituisce criterio preferenziale per la concessione del contributo la presenza all'interno del nucleo familiare di almeno un componente che sia: ultrasettantenne, ovvero minore, ovvero con invalidità accertata per almeno il 74%, ovvero in carico ai servizi sociali o alle competenti aziende sanitarie locali per l'attuazione di un progetto assistenziale individuale”.

Viene quindi precisato che “l'importo massimo di contributo concedibile per sanare la morosità incolpevole accertata e da utilizzare per le destinazioni di cui all'art. 5 non può superare l'importo di euro 12.000,00” (art. 4): la disposizione è importante perché – oltre ad indicare la misura massima del contributo concedibile – rende chiaro che la finalità del fondo consiste nel “sanare la morosità incolpevole”. Viene così chiarito che obiettivo dell'istituto è la sanatoria della morosità nella quale il conduttore sia incorso incolpevolmente (sotto questo profilo pertanto non sembra possa condividersi l'affermazione – che è contenuta nella relazione recentemente presentata dalla Corte dei Conti ed approvata con deliberazione 3 agosto 2020 della stessa Corte (5) – secondo cui l'obiettivo delle misure in questione consisterebbe nell'“agevolare la ricerca di una nuova abitazione da parte dei soggetti sottoposti a procedura di sfratto per morosità incolpevole”).

Il decreto dispone infine con il suo art. 5 (“Finalizzazione dei contributi”) che “i contributi sono destinati a:

a) fino a un massimo di 8.000,00 euro per sanare la morosità incolpevole accertata dal comune, qualora il periodo residuo del contratto in essere non sia inferiore ad anni due, con contestuale rinuncia all'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile;

b) fino a un massimo di 6.000,00 euro per ristorare la proprietà dei canoni corrispondenti alle mensilità di differimento qualora il proprietario dell'immobile consenta il differimento dell'esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile per il tempo necessario a trovare un'adeguata soluzione abitativa all'inquilino moroso incolpevole;

c) assicurare il versamento di un deposito cauzionale per stipulare un nuovo contratto di locazione;

d) assicurare il versamento di un numero di mensilità relative a un nuovo contratto da sottoscrivere a canone

concordato fino alla capienza del contributo massimo complessivamente concedibile di euro 12.000,00”.

Viene previsto anche che “i contributi di cui alle lettere c) e d) del comma 1 possono essere corrisposti dal comune in un'unica soluzione contestualmente alla sottoscrizione del nuovo contratto”.

Questo dunque il contenuto del decreto del marzo 2016.

Da sottolineare che le disposizioni ora ricordate sono state poi richiamate – in modo esplicito o anche in modo implicito (6) – dai decreti interministeriali intervenuti in materia negli anni successivi, che si sono limitati a disporre la ripartizione nei diversi anni delle somme di volta in volta disponibili richiamando peraltro appunto – quanto agli aspetti disciplinati dal decreto 30 marzo 2016 che ora si sono ricordati – quest'ultimo decreto.

È questo dunque il quadro della materia quale si è venuto delineando relativamente all'istituto della morosità incolpevole attraverso i decreti interministeriali intervenuti a far tempo dal 2014, l'ultimo dei quali – come si è detto – è il decreto 19 dicembre 2019 che ha richiamato (pur soltanto implicitamente) le disposizioni ricordate del decreto 30 marzo 2016.

4. Il testo del decreto interministeriale 23 giugno 2020

Il nuovo decreto interministeriale 23 giugno 2020 è stato ora emanato per regolare i contributi per la morosità incolpevole relativi all'anno 2020.

Il testo del decreto è organizzato in due parti: la prima parte è costituita dalla premessa mentre la seconda parte contiene le conseguenti disposizioni di carattere precettivo.

Esaminiamo tale testo.

4.1. Le premesse

Nella prima parte del decreto vengono richiamate numerose disposizioni normative e regolamentari in tema di morosità incolpevole e vengono ricordati gli aspetti e le vicende che sono posti alla base di quanto viene disposto con la successiva parte del provvedimento avente carattere precettivo.

Vengono menzionate:

– le previsioni del 5° comma dell'art. 6 del d.l. 102 del 2013 che (come abbiamo già ricordato) hanno introdotto il fondo per la morosità incolpevole da ripartirsi tra le Regioni e le provincie autonome secondo i criteri indicati dalla stessa norma;

– la disposizione (l'art. 1, comma 2 del decreto-legge 28 marzo 2014 n. 47) che fissa in 9,5 milioni di euro la dotazione del fondo in questione per l'anno 2020;

– il decreto interministeriale 14 maggio 2014 con cui – si precisa – “è stato effettuato il riparto delle risorse relative all'anno 2014, nonché individuati i criteri per il riparto della disponibilità del Fondo nonché quelli per la definizione di morosità incolpevole, per l'accesso, il dimensionamento dei contributi e le priorità nella concessione dei contributi e fornite indicazioni per la graduazione pro-

grammata dell'intervento della forza pubblica e modalità per il monitoraggio dell'utilizzo delle risorse ripartite”;

– il decreto interministeriale 30 marzo 2016 con il quale “è stato effettuato il riparto delle risorse assegnate al Fondo inquilini morosi incolpevoli per l'anno 2016, nonché rivisti i criteri, le procedure e le modalità di accesso ai contributi al fine di rendere maggiormente efficace l'utilizzo delle risorse assegnate al Fondo anche in considerazione del carattere innovativo che il Fondo medesimo riveste”;

– il decreto interministeriale 23 dicembre 2019 “concernente il riparto dell'annualità 2019 del Fondo inquilini morosi incolpevoli”;

– le norme in tema di incremento del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione attraverso l'utilizzo delle risorse che non siano state spese per il fondo per la morosità incolpevole;

– l'art. 65 del d.l. 17 marzo 2020 n. 18 (recante misure di “sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da Covid-19”) che prevede che il riparto tra le Regioni del fondo di cui all'art. 11 legge n. 431 del 1998 e del fondo per la morosità incolpevole sia attuato quanto all'anno 2020 “adottando gli stessi coefficienti già utilizzati per i riparti relativi all'annualità 2019” e dispone inoltre che le Regioni provvedano entro 30 giorni dalla conversione in legge del decreto ad attribuire le somme ai Comuni;

– il documento con cui la Conferenza delle Regioni ha formulato proposte “per affrontare le gravi conseguenze dell'emergenza sanitaria in corso, con riguardo, tra l'altro, al settore dell'edilizia residenziale pubblica”.

Nella premessa del decreto sono presenti poi ulteriori considerazioni:

– viene valutata positivamente la proposta della Conferenza delle Regioni volta ad ampliare la “platea dei possibili destinatari dei contributi rispetto ai criteri di accesso ai contributi stabiliti con il decreto interministeriale 30 marzo 2016, anche ai soggetti che pur non essendo destinatari di provvedimenti esecutivi di sfratto, hanno subito, per effetto dell'emergenza da Covid-19, perdite reddituali accertate superiori al 30% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente non riuscendo a sostenere il pagamento dei canoni di locazione, in assenza di liquidità economica”;

– viene segnalata “la necessità di individuare, in via straordinaria per l'annualità 2020, criteri idonei a soddisfare il fabbisogno di intervento pubblico connesso all'emergenza Covid-19 in assenza di indicatori preesistenti e di rendere più agevole e rapido l'accesso al Fondo onde evitare il ricorso alla sede giudiziale”.

4.2. La parte precettiva del decreto

Sulla base delle premesse ora ricordate il decreto detta una serie di disposizioni. Si prevede:

– in primo luogo che le risorse del fondo per gli inquilini morosi incolpevoli per l'anno 2020 – risorse che am-

montano a 9,5 milioni di euro – vengano ripartite in base a quanto viene indicato nella tabella che viene allegata al decreto (all. A);

– inoltre che “al fine di rendere più agevole l'utilizzo delle risorse di cui al comma 1 anche in forma coordinata con le risorse del Fondo nazionale di sostegno per l'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'art. 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, la platea dei beneficiari del Fondo” venga estesa rispetto a quanto in precedenza previsto e comprenda anche i “soggetti che, pur non essendo destinatari di provvedimenti esecutivi di sfratto, presentino una autocertificazione nella quale dichiarino di aver subito, in ragione dell'emergenza Covid-19, una perdita del proprio reddito ai fini IRPEF superiore al 30% nel periodo marzo–maggio 2020 rispetto al medesimo periodo dell'anno precedente e di non disporre di sufficiente liquidità per far fronte al pagamento del canone di locazione e/o agli oneri accessori”;

– che in questo caso “il richiedente deve essere titolare di un contratto di locazione di unità immobiliare registrato anche se tardivamente e deve risiedere nell'alloggio da almeno un anno”;

– che dall'ambito di applicazione delle disposizioni indicate “sono esclusi gli immobili appartenenti alle categorie A1, A8 e A9”.

Alle previsioni ora ricordate viene poi aggiunta l'ulteriore previsione che “i contributi concessi ai sensi del presente decreto non sono cumulabili con il c.d. reddito di cittadinanza”.

Alla luce di quanto indicato nelle premesse viene inoltre disposto ai sensi dell'art. 65, comma 2–quater, del d.l. 17 marzo 2020 n. 18 che “le regioni, entro il termine di trenta giorni dall'entrata in vigore della legge di conversione del citato decreto–legge” debbano attribuire ai Comuni le risorse assegnate.

Viene poi stabilito che “le regioni individuano i comuni cui destinare le risorse assegnate con il presente decreto unitamente ad eventuali stanziamenti regionali anche in deroga all'elenco dei comuni a tensione abitativa di cui alla delibera CIPE 13 novembre 2003, n. 87” e viene previsto altresì che “le regioni assicurano il monitoraggio dell'utilizzo delle risorse assegnate ai sensi del presente decreto nonché di quelle provenienti da eventuali stanziamenti regionali”.

Infine si dispone che “le risorse assegnate alle regioni possono essere utilizzate ... ottimizzandone l'efficienza, anche in forma coordinata con le risorse del Fondo nazionale di sostegno per l'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'art. 11 della medesima legge n. 431 del 1998, al fine di rendere l'utilizzo delle risorse maggiormente aderente alla domanda espressa nelle singole realtà locali”.

5. Le questioni che si pongono relativamente al contenuto del decreto

Il contenuto del decreto – quale ora abbiamo passato in rassegna – dà luogo a numerosi problemi di carattere interpretativo.

5.1. *La ripartizione del fondo*

La prima delle disposizioni dettate dal decreto concernente – come si è visto – la ripartizione del fondo tra le Regioni.

La ripartizione viene effettuata – alla luce di quanto ha disposto il decreto–legge n. 18 del 2020 – con l'utilizzo dei medesimi criteri di riparto che erano stati seguiti per ripartire il fondo per la morosità incolpevole nell'anno 2019: vengono pertanto seguite esattamente le medesime proporzioni che erano state adottate dal decreto 23 dicembre 2019.

La soluzione (rispetto alla quale il decreto in esame ha comunque portata meramente applicativa: la decisione circa l'adozione del criterio di ripartizione anzidetto era stata assunta infatti con il decreto–legge n. 18 del 2020) può suscitare però qualche perplessità. Ciò perché i dati riferiti all'anno 2018 appaiono inadeguati a fornire un'immagine della situazione quale attualmente si presenta a seguito delle profonde modifiche derivate dall'emergenza da Coronavirus (modifiche che – come è noto: ma è importante che sia segnalato ai fini che qui interessano – hanno avuto effetti assai diversificati nelle diverse realtà locali).

A parte ciò, va segnalato che comunque le anticipazioni (recentemente diffuse) circa i dati sugli sfratti relativi all'anno 2019 evidenziano considerevoli modifiche rispetto ai dati relativi all'anno 2018 sì che l'utilizzo di questi appare, anche a prescindere dagli effetti dell'emergenza, riferito ad una situazione che nei fatti risulta inattuale e pertanto non idonea a soddisfare le esigenze che si pongono.

Da notare poi che per il riparto dei fondi disponibili viene utilizzato il criterio basato sulla proporzione tra il numero delle pronunce di sfratto per morosità nelle diverse Regioni in base a quanto indica il rapporto annuale pubblicato dal Ministero dell'Interno. In argomento vanno richiamati però i dubbi già espressi nel passato circa la ragionevolezza di tale criterio: il fatto che i dati pubblicati dal Ministero dell'Interno siano dati complessivi che riuniscono senza distinguerli il numero degli sfratti per morosità ed il numero degli sfratti “per altra causa”, la palese minore idoneità – ai fini che qui interessano – del riferimento ai dati relativi al numero dei provvedimenti di convalida di sfratto per morosità emessi rispetto al riferimento al numero delle esecuzioni dei provvedimenti di rilascio portate a conclusione, il fatto che i dati diffusi dal Ministero dell'Interno presentino palesi contraddizioni ed errori (questi ultimi provocati anche dal mantenimento – nella “griglia” utilizzata dal Ministero per fini statistici – di una fattispecie – quella del rilascio “per necessità” del locatore – che non è più presente da moltissimi anni nel nostro ordinamento) (7), sono tutti elementi che – come si è già segnalato nel passato – conducono a dubitare dell'opportunità della scelta che è stata adottata e che si continua a seguire.

5.2. *L'ambito di applicazione e la portata delle nuove disposizioni*

Altra parte delle disposizioni dettate dal decreto cui deve essere prestata attenzione è quella che concerne

l'ambito di applicazione delle provvidenze previste per la morosità incolpevole.

Al proposito il passaggio chiave del provvedimento in esame è costituito dalla frase (che abbiamo già ricordato) contenuta nelle premesse del decreto secondo cui va accolta “la proposta avanzata dalla Conferenza delle regioni e delle province autonome per quanto attiene l'ampliamento della platea dei possibili destinatari dei contributi rispetto ai criteri di accesso ai contributi stabiliti con il decreto interministeriale 30 marzo 2016, anche ai soggetti che pur non essendo destinatari di provvedimenti esecutivi di sfratto, hanno subito, per effetto dell'emergenza da Covid–19, perdite reddituali accertate superiori al 30% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente non riuscendo a sostenere il pagamento dei canoni di locazione, in assenza di liquidità economica”.

Il passaggio delle premesse ora ricordato si traduce – nella parte precettiva del decreto – nella previsione che “la platea dei beneficiari del Fondo è ampliata anche ai soggetti che, pur non essendo destinatari di provvedimenti esecutivi di sfratto, presentino una autocertificazione nella quale dichiarino di aver subito, in ragione dell'emergenza Covid–19, una perdita del proprio reddito ai fini IRPEF superiore al 30% nel periodo marzo–maggio 2020 rispetto al medesimo periodo dell'anno precedente e di non disporre di sufficiente liquidità per far fronte al pagamento del canone di locazione e/o agli oneri accessori”.

Consideriamo dunque quest'ultima previsione.

In primo luogo deve notarsi che la lettura della disposizione è resa difficile dalla particolare modalità con la quale essa è formulata: il testo della disposizione non è chiaro sia perché con esso nel medesimo tempo – e senza alcuna distinzione – si enuncia la finalità che si intende perseguire e si fissa il precetto da applicare sia perché con la disposizione in esame si dispone una modifica delle previsioni contenute in altra disposizione ma non si indica quale debba essere il testo finale corrispondente al risultato di tale intervento.

Se ci chiediamo dunque che cosa significhi e che cosa comporti la disposizione in esame la prima notazione da farsi è che questa non sembra comportare la modifica della definizione della morosità incolpevole quale viene fornita dall'art. 2 del decreto 30 marzo 2016 (definizione secondo cui “per morosità incolpevole si intende la situazione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a ragione della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare” in conseguenza di una o più delle cause elencate – peraltro solo a titolo esemplificativo – nello stesso art. 2 del decreto): il contenuto della nuova disposizione – ed i requisiti da essa indicati – paiono infatti rientrare nella definizione ora ricordata.

La nuova disposizione sembra nella sostanza direttamente ad ampliare il perimetro del campo dei possibili fruitori del beneficio previsto per la morosità incolpevole

allargandolo a soggetti che non siano “destinatari di provvedimenti esecutivi di sfratto” (è questa l’indicazione fornita dalla Conferenza delle Regioni) ma possiedano i requisiti fissati dalla disposizione in esame per l’appartenenza a tale ulteriore schiera di possibili fruitori dei benefici.

Intesa la disposizione in questo senso, pare debba ritenersi che il quadro che si ricava dall’art. 3 del decreto ministeriale del 2016 resti fermo con l’aggiunta però della possibilità che il beneficio previsto per la morosità incolpevole sia riconosciuto anche in favore di conduttori che non siano destinatari di un “provvedimento esecutivo di sfratto” ma che presentino invece e comunque i requisiti specifici indicati dalla nuova disposizione (dei quali dovrà essere fornita la prova attraverso una “autocertificazione” del conduttore richiedente) consistenti nel dato positivo dell’aver il conduttore “subito, in ragione dell’emergenza Covid-19, una perdita del proprio reddito ai fini IRPEF superiore al 30% nel periodo marzo–maggio 2020 rispetto al medesimo periodo dell’anno precedente” e nel dato negativo costituito dal fatto che il conduttore richiedente non abbia la concreta disponibilità “di sufficiente liquidità per far fronte al pagamento del canone di locazione e/o agli oneri accessori”.

Vi è da dire però che – se questa è la lettura che appare coerente con il testo del decreto – una tale lettura lascia spazio comunque a molti interrogativi.

Un primo interrogativo che si pone è se e quali requisiti fissati dall’art. 3 del decreto del 2016 debbano considerarsi, alla luce della nuova disposizione, ancora presenti.

La questione appare complessa e di non agevole soluzione.

Si ricordi che il 1° comma dell’art. 3 del decreto anzidetto ha condizionato la possibilità della fruizione del contributo ad una serie di requisiti legati al livello del reddito (calcolato secondo i criteri ISE e ISEE) del conduttore, all’essere il conduttore “destinatario di un atto di intimazione di sfratto per morosità, con citazione per la convalida”, all’essere inoltre il conduttore “titolare di un contratto di locazione di unità immobiliare ad uso abitativo regolarmente registrato” nella quale egli risieda da almeno un anno, infine dall’essere il conduttore cittadino italiano o cittadino di un Paese dell’UE o, se extracomunitario, dall’essere egli in possesso di “regolare titolo di soggiorno”. A questi si aggiunge poi il requisito negativo costituito dal fatto che “il richiedente, ovvero ciascun componente del nucleo familiare, non sia titolare di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione nella provincia di residenza di altro immobile fruibile ed adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare”.

Non è affatto facile coordinare le disposizioni ora ricordate con la nuova disposizione.

In primo luogo si nota che tra i requisiti indicati nell’art. 3 ora ricordato non è affatto presente il requisito costituito dall’essere il conduttore “destinatario di un provvedimento esecutivo di sfratto”: ciò che si prevede è che il conduttore sia destinatario di un atto di intima-

zione di sfratto mentre non si chiede affatto che nei suoi confronti sia stato emesso un provvedimento giudiziale di sfratto. In base a quanto prevede l’art. 3 del decreto del 2016 la richiesta del contributo per la morosità incolpevole può essere formulata anche dal conduttore che si sia visto soltanto notificare l’atto di intimazione dello sfratto ancorché non si sia ancora giunti all’emissione di un provvedimento giudiziale di rilascio.

Alla luce di questa considerazione la nuova previsione appare contraddittoria: con essa infatti si afferma di allargare il beneficio anche ai conduttori che non si trovino in una certa condizione, condizione che però già la disposizione originaria non poneva affatto quale elemento richiesto per l’attribuzione della possibilità di richiesta del beneficio! Nel che deve vedersi appunto un primo evidente elemento di contraddizione ed incoerenza.

Ciò osservato, va ricordato però – approfondendo il tema – che sulla scorta delle previsioni del decreto del 2016 la necessità della previa emissione del provvedimento giudiziale di rilascio, pur non essendo fissata in via generale, poteva ricavarsi con riguardo ad alcune ipotesi specifiche dalle previsioni delle lettere a) e b) dell’art. 5 del decreto: tali previsioni infatti (lo abbiamo notato in altra sede (8)), indicando quali ipotesi di applicazione delle disposizioni dirette all’attribuzione del beneficio la fattispecie che implicava la “contestuale rinuncia all’esecuzione del provvedimento di rilascio dell’immobile” da parte del locatore (ipotesi di cui alla lett. a) e la fattispecie che implicava il consenso del locatore al “differimento dell’esecuzione del provvedimento di rilascio dell’immobile per il tempo necessario a trovare un’adeguata soluzione abitativa all’inquilino moroso incolpevole” (ipotesi di cui alla lett. b), ponevano la necessità per queste fattispecie della previa pronuncia del provvedimento esecutivo di rilascio.

Da sottolineare però che le previsioni ora ricordate (e le ipotesi cui esse sono dedicate) riguardano – in base a quanto dispone il decreto del 2016 – non già i requisiti per la richiesta del beneficio ma invece le fattispecie in relazione alle quali in favore del conduttore che si trovi in possesso dei requisiti prescritti dall’art. 3 del decreto può essere disposta l’erogazione del contributo (per la quale oltre a tutto è previsto che vi sia una differenziazione della misura massima del contributo concedibile a seconda delle diverse ipotesi). Si tratta dunque di previsioni che hanno portata e significato diversi da quelli propri della disposizione che stiamo esaminando.

Da ricordare poi che accanto alle fattispecie di cui alle lettere a) e b) l’art. 5 del decreto del 2016 contempla anche altre due ipotesi (quelle di cui alle lett. c) e d) relative rispettivamente all’erogazione di un contributo per la costituzione del deposito cauzionale destinato ad una nuova locazione ed all’erogazione di un contributo per il pagamento anticipato del canone per un nuovo contratto di locazione da stipularsi nelle forme del contratto agevo-

lato) che non hanno affatto quale presupposto la previa esistenza di un provvedimento esecutivo di rilascio.

Alla luce di quest'ultima considerazione potrebbe forse opinarsi – per cercare di dare un significato alle nuove disposizioni – che in base al nuovo assetto della materia per i conduttori che non fossero destinatari di un provvedimento esecutivo di sfratto (e cioè per i conduttori ai quali l'odierno provvedimento ministeriale afferma di avere inteso allargare la possibilità di fruizione del beneficio per la morosità incolpevole) la possibilità di richiesta del contributo dovrebbe riconoscersi ma limitatamente ai casi in cui il contributo fosse finalizzato alla realizzazione delle fattispecie di cui alle lett. c) e d) dell'art. 5 del decreto del 30 marzo 2016.

Esaminando il tema in altra prospettiva dobbiamo poi chiederci se e quali dei requisiti posti dall'art. 3 del decreto del 2016 debbano considerarsi presenti anche con riguardo alla nuova "platea" di conduttori cui la disposizione ora emanata dichiara di intendere allargare il beneficio.

La necessità di porsi il quesito nasce dal fatto che la nuova disposizione non si limita ad aggiungere una categoria di possibili destinatari del contributo, ma fornisce anche una serie di indicazioni circa specifici requisiti che tali nuovi destinatari del contributo devono possedere, specifici requisiti che potrebbero vedersi quali requisiti sostituiti di quelli posti dal decreto del 2016.

Si noti a questo proposito che la previsione secondo cui "il richiedente deve essere titolare di un contratto di locazione di unità immobiliare registrato anche se tardivamente e deve risiedere nell'alloggio da almeno un anno" e la previsione per la quale "sono esclusi gli immobili appartenenti alle categorie A1, A8 e A9" (previsioni entrambe presenti nel decreto interministeriale oggi emanato) possono apparire quali previsioni dirette a sostituire le indicazioni che proprio con riguardo a questi aspetti erano già presenti nel decreto del 2016 (non si vede infatti per quale ragione – se non per sostituire la parte del decreto del 2016 relativa a tali previsioni – siano state inserite nel nuovo decreto le previsioni sopra ricordate).

Ed il fatto che si sia ritenuto di formulare in modo espresso, con il nuovo decreto, le indicazioni anzidette circa tali requisiti necessari per la richiesta del beneficio ci deve portare a domandarci se invece gli altri requisiti posti dal decreto del 2016 che non vengono richiamati dal nuovo decreto (ci riferiamo al requisito relativo al reddito secondo i criteri ISE e ISEE, al requisito relativo alla non proprietà di immobili, al requisito relativo alla cittadinanza italiana o di un Paese dell'UE in capo al conduttore richiedente o al possesso, per i conduttori che siano stranieri extracomunitari, del permesso di soggiorno) debbano considerarsi ancora presenti o siano invece oggi superati e soppressi. Peraltro vi è da chiedersi anche se l'interrogativo ora formulato si ponga nei confronti di tutti i conduttori cui è attribuita la possibilità di chiedere il contributo per la morosità incolpevole o se invece esso si ponga solo nei

confronti degli appartenenti alla "platea" dei conduttori nuovi possibili fruitori dei benefici (e cioè alla platea dei conduttori morosi incolpevoli che non siano sfrattati).

Quesito quest'ultimo che sembra debba porsi anche alla luce della considerazione che il requisito prescritto dal decreto del marzo 2016 circa il reddito del conduttore appare difficilmente compatibile con le nuove regole fissate nei confronti dei nuovi possibili beneficiari del contributo: non è chiaro infatti – il discorso vale appunto per i conduttori appartenenti alla nuova "platea" di possibili beneficiari delle provvidenze per la morosità incolpevole – se e quale rapporto debba vedersi tra il requisito (posto dalla nuova disposizione relativamente a questi conduttori) costituito dalla riduzione del reddito IRPEF in misura superiore al 30% e dalla mancanza della liquidità necessaria per il pagamento del canone e degli oneri accessori ed il requisito (posto invece dall'art. 3 del decreto del 2016) del rispetto delle soglie di reddito secondo i criteri ISE e ISEE nelle misure indicate dall'art. 3 anzidetto.

Come si vede, le questioni – così come ora prospettate – appaiono complesse e non è certo agevole darvi soluzione. Un'indicazione utile per orientare la ricerca della soluzione potrebbe forse ricavarsi dalla considerazione che i requisiti posti dall'art. 3 del decreto del 2016 appaiono tutti profondamente legati alla figura della morosità incolpevole così come definita dallo stesso decreto del 2016, definizione che peraltro – come si è già notato – non è stata né superata né modificata dalle nuove disposizioni ora emanate: tale considerazione potrebbe orientare la lettura delle disposizioni che stiamo esaminando verso il riconoscimento della necessità, pur dopo l'introduzione del decreto del 23 giugno 2020, della presenza di tutti i requisiti posti dal decreto del 2016 per tutte le ipotesi di morosità incolpevole.

5.3. Il contenuto della "autocertificazione" del conduttore

Resta da considerare un ulteriore aspetto delicato: quello relativo al contenuto della "autocertificazione" che si prevede che il conduttore richiedente debba formulare (il discorso riguarda – come si è visto – solo il caso del conduttore che non sia stato sfrattato).

La dichiarazione che il conduttore è tenuto a formulare ai fini della "autocertificazione" riguarda due elementi:

- la riduzione del reddito IRPEF del conduttore nei mesi di marzo, aprile e maggio 2020;
- l'assenza di disponibilità liquida – in capo al conduttore – che sia sufficiente per il pagamento dei canoni e degli oneri accessori.

Al riguardo va segnalato innanzitutto che in base alla disposizione in esame i requisiti menzionati devono essere certamente presenti entrambi: si prevede infatti che la dichiarazione del conduttore richiedente debba riguardare sia l'uno sia l'altro elemento e che non sia sufficiente dunque la presenza di uno solo dei due elementi.

Va poi notato che – come ora vedremo – entrambi gli elementi danno luogo ad incertezze.

a) Il dato relativo alla riduzione del reddito. Quanto al requisito legato alla riduzione del reddito, si nota che non è chiaro come e che cosa debba essere oggetto di verifica e di calcolo ai fini della dichiarazione.

Si consideri che di norma il reddito ai fini IRPEF (che sono i fini espressamente indicati dalla disposizione in esame) è considerato e valutato in chiave annuale sì che non è chiaro sulla base di quali elementi possa essere formulato un calcolo del reddito riferito solamente ad alcuni mesi.

Ciò emerge evidente con riguardo alla posizione dei lavoratori autonomi, per i quali il reddito è il risultato di una complessa operazione che deve tenere conto dei ricavi e delle spese oltre che di ogni deduzione: si tratta di un'operazione che appare necessariamente riferibile al periodo annuale rilevante sul piano fiscale, rispetto a cui non si comprende come possa operarsi l'artificioso scorporo di un più breve segmento temporale.

Il problema si presenta peraltro anche con riguardo ai conduttori che abbiano la veste di lavoratori dipendenti. Se a prima vista in questo caso l'elemento al quale potrebbe pensarsi di fare ricorso è dato dalla retribuzione percepita dal conduttore nel periodo indicato, ove si consideri più approfonditamente la cosa emerge che quello ora indicato è un dato solamente parziale come tale inidoneo a fornire un'immagine chiara e precisa delle condizioni di reddito del soggetto interessato (per avere un quadro preciso bisognerebbe infatti considerare anche la quota della retribuzione relativa alla tredicesima – ed eventualmente anche alla quattordicesima – mensilità ed anche gli aspetti economici legati alle ferie, ai permessi, al lavoro straordinario, ecc.: tutti elementi che appare difficile calcolare con riguardo ad un segmento temporale limitato).

In ogni caso il fatto che il decreto interministeriale in esame non abbia fornito alcuna indicazione circa gli elementi sui quali il conduttore è tenuto ad elaborare il calcolo alla base della autocertificazione richiesta rende tutto assai incerto.

Da notare poi che il reddito cui la disposizione in esame fa riferimento sembra essere solamente il reddito del conduttore: non viene in rilievo invece – a quanto può comprendersi – il reddito degli altri soggetti conviventi con il conduttore. Si tratta di una scelta che appare di dubbia ragionevolezza (ciò appare ancor più evidente ove si consideri che invece il reddito a cui fa riferimento l'art. 3 del decreto del 2016 è il reddito secondo il criterio ISEE e cioè il reddito riferito all'intero nucleo familiare del conduttore).

Da notare infine che l'operazione che viene richiesta è complessa e laboriosa anche perché si tratta di operare il raffronto tra le due diverse situazioni indicate (la situazione relativa al reddito nel periodo considerato nell'anno 2019 e la analoga situazione riferita all'anno 2020): raffronto che rende appunto ancor più complesso il calcolo.

b) Il dato costituito dall'assenza di liquidità. Anche il requisito costituito dall'assenza di liquidità dà luogo ad incertezze e difficoltà.

Si noti in primo luogo la genericità – e la conseguente indeterminazione – dell'espressione "liquidità": aspetto che ha un peso non secondario sul piano concreto ed operativo.

Si noti poi che ciò che deve essere oggetto della dichiarazione richiesta al conduttore non è l'assenza assoluta di qualsivoglia liquidità, ma è invece l'assenza di "sufficiente liquidità per far fronte al pagamento del canone di locazione e/o agli oneri accessori". Il che implica valutazioni e considerazioni che possono avere carattere elastico e in qualche modo discrezionale e che di fatto appaiono non controllabili.

Si consideri, per esempio, il caso in cui il conduttore che abbia la disponibilità di una qualche somma di danaro intenda utilizzare tale somma per fare fronte ad esigenze diverse da quella relativa al pagamento del canone e degli oneri accessori (esigenze diverse che egli ritenga eventualmente prioritarie). Si consideri poi il caso in cui il conduttore abbia la disponibilità di una certa liquidità, ma questa non gli consenta di fare fronte interamente agli obblighi relativi sia al canone sia agli oneri accessori (si consideri per esempio il caso in cui gli sia consentito pagare solo il canone e non gli oneri accessori). Quale dovrà essere il contenuto della "autocertificazione" del conduttore in queste ipotesi?

La difficoltà nel dare risposte certe a questi quesiti costituisce all'evidenza un elemento di debolezza della previsione in esame.

Si noti poi che anche con riguardo all'assenza della disponibilità di liquidità il dato che viene richiesto è riferito solamente alla posizione del conduttore e non anche a quella degli altri conviventi: anche sotto questo profilo la scelta operata dal decreto in esame appare discutibile.

c) Il collegamento causale con l'emergenza. Da ultimo va segnalato che la dichiarazione che il conduttore è chiamato a formulare ai fini della "autocertificazione" non deve avere ad oggetto solamente l'esistenza dei dati che ora abbiamo considerato (riduzione del reddito, mancanza di liquidità) ma deve avere ad oggetto anche l'ulteriore elemento costituito dal collegamento causale tra tali elementi e l'emergenza: si chiede infatti che si dichiarino che gli elementi anzidetti siano intervenuti "in ragione dell'emergenza Covid-19".

Si tratta di un aspetto che non è facile definire in modo preciso: non è chiaro infatti quale debba essere il rapporto causale tra l'emergenza (e gli effetti delle misure adottate per fare fronte a questa) e gli eventi anzidetti.

La stessa formula letterale usata ("in ragione dell'emergenza") appare assai generica e tale da rendere difficile comprendere quali elementi debbano essere considerati.

Si tenga presente che proprio nella formulazione delle regole collegate all'emergenza da epidemia Covid-19 sono state seguite – nel fissare le regole – strade diverse per prendere in considerazione il collegamento con l'emergenza.

Per esempio, l'art. 91 del d.l. 18 del 17 marzo 2020 ha fissato la regola per cui "il rispetto delle misure di conte-

nimento è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 del codice civile, della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti". Come si vede, in questo caso il riferimento è al "rispetto delle misure di contenimento" (9) che costituisce l'elemento eletto a requisito rilevante ai fini dell'applicazione dell'esclusione prevista: si tratta di un riferimento assai diverso – e certamente più preciso (ancorché anch'esso non del tutto esente da genericità) – di quello formulato dal decreto ministeriale che stiamo esaminando.

In altri casi invece (come nel caso dell'attribuzione ai conduttori degli immobili ad uso diverso dall'abitazione del credito d'imposta per un importo pari ad una percentuale del canone della locazione, beneficio che è oggetto della previsione dell'art. 65 del d.l. 18 del 2020 e art. 28 d.l. n. 34 del 2020) il beneficio attribuito dalla norma è stato disposto in via generale in favore di tutta una categoria di soggetti senza che fosse richiesto l'accertamento di un preciso e determinato collegamento con gli effetti dell'emergenza (e senza che fosse richiesta all'interessato alcuna dichiarazione a questo proposito).

La scelta operata con la previsione del decreto interministeriale in esame è dunque diversa da quella che si è seguita nei casi ora ricordati.

NOTE

(1) Per l'esame delle previsioni del decreto-legge n. 102 del 2013 in tema di morosità incolpevole si rinvia a SCALETTARIS, *La morosi-*

tà incolpevole (in questa *Rivista* 2014, pag. 143 ss.) ed a SCRIPPELLITI, *La morosità incolpevole e nuove possibili frontiere del diritto civile* (in questa *Rivista* 2015, pag. 356 ss.). In argomento si veda anche l'articolo di SFORZA FOGLIANI, *Morosità incolpevole, percorso su misura* (ne *Il Sole 24 Ore* del 14 gennaio 2014).

(2) Una indagine sulla gestione del fondo per la morosità incolpevole (oltre che del fondo di cui all'art. 11 della legge n. 431 del 1998) nel periodo compreso tra l'anno 2014 e l'anno 2020 è stata compiuta dalla Corte dei Conti – Sezione Centrale di Controllo sulla gestione delle Amministrazioni dello Stato. Le risultanze di tale indagine sono illustrate nella relazione dal titolo "I fondi per il sostegno all'abitazione in locazione per le categorie sociali deboli (2014–2020)" approvata con deliberazione 3 agosto 2020, n. 9/2020/G.

(3) Al riguardo si rinvia a SCALETTARIS, *Il nuovo decreto ministeriale sulla morosità incolpevole* (in questa *Rivista* 2016, pag. 591 ss.).

(4) A proposito di questo provvedimento si rinvia a SCALETTARIS, *Il decreto ministeriale 1 agosto 2017 in tema di morosità incolpevole* (in questa *Rivista* 2018, pag. 125 ss.).

(5) Si veda la relazione titolo "I fondi per il sostegno all'abitazione in locazione per le categorie sociali deboli (2014–2020)" approvata con deliberazione 3 agosto 2020, n. 9/2020/G, pag. 19.

(6) Un richiamo implicito alle disposizioni indicate è quello operato – da ultimo – dal D.M. 23 dicembre 2019.

(7) Si rinvia al riguardo a SCALETTARIS, *I dati relativi agli sfratti abitativi nell'anno 2017* (in questa *Rivista* 2018, pag. 571 ss.).

(8) Al riguardo si fa rinvio a SCALETTARIS, *Il decreto ministeriale 1 agosto 2017* . . . , cit.: in quella sede si è osservato – con riguardo all'ipotesi di cui alla lett. a) dell'art. 5 del decreto 30 marzo 2016 – che "il fatto che la disposizione faccia richiamo alla rinuncia ad eseguire il provvedimento di rilascio chiarisce che l'ipotesi presuppone la previa pronuncia del provvedimento di rilascio: non sarà sufficiente dunque – perché si applichi la disposizione – che sia stato notificato l'atto di intimazione di sfratto, ma sarà necessario che questo sia stato già convalidato dal giudice".

(9) Si veda a proposito di questa disposizione DE CRISTOFARO, *Rispetto delle misure di contenimento adottate per contrastare la diffusione del virus Covid-19 ed esonero del debitore da responsabilità per inadempimento*, in *Le Nuove Leggi Civili Commentate*, 2020, pag. 571 e ss.

CASI CLINICI DI LOCAZIONE

SOMMARIO

1. Comodato e rimborso spese. 2. Danni ai mobili causati dal gatto del conduttore. 3. Adeguamento canone Istat. 4. Chi paga le spese di riverniciatura delle ringhiere del balcone?

1. Comodato e rimborso spese

Comodato anche con rimborso spese?

La gratuità del comodato non viene meno qualora il comodatario corrisponda una somma periodica a titolo di rimborso spese. L'inserimento, infatti, di pattuizioni accessorie di carattere economico nel contratto di comodato non è di per sé incompatibile con tale figura negoziale qualora le stesse siano tali da non poter essere considerate una controprestazione per il godimento dell'immobile oggetto del contratto. Ciò poiché nella locazione la prestazione imposta al beneficiario è corrispettiva dell'attribuzione del godimento del bene, mentre nel comodato la prestazione economica eventualmente imposta al beneficiario deve mantenere limiti funzionali subordinati e meramente accessori, senza divenire una vera, surrettizia, controprestazione.

Appare, pertanto, incompatibile con la nozione di comodato unicamente il vantaggio conseguito dal comodante quale corrispettivo del godimento della cosa con natura di controprestazione e non quando il comodatario si limiti al pagamento di una somma periodica a titolo di mero rimborso spese: in buona sostanza, il carattere di sostanziale gratuità del comodato cessa esclusivamente qualora il vantaggio conseguito dal comodante si ponga quale vero e

proprio corrispettivo del godimento della cosa con natura di controprestazione e non quando il comodatario si limiti al pagamento della somma periodica a titolo di rimborso spese (in questo senso anche la recente sentenza Tribunale Cagliari, 03/08/2020, n. 1557).

2. Danni ai mobili causati dal gatto del conduttore

Il conduttore è responsabile per danni causati al divano ed alle tende dal proprio gatto?

Il conduttore proprietario di un gatto che cagiona gravi danni all'immobile in locazione ed al suo contenuto è tenuto a risarcire i pregiudizi arrecati dallo stesso felino se il contratto vieta di tenere animali domestici. In tale ipotesi, infatti, non si può ritenere che i graffi sul divano e la rilevante usura delle tende possano in qualche modo essere conseguenza dell'ordinario utilizzo dei medesimi.

3. Adeguamento canone Istat

Aggiornamento canone su base Istat solo se previsto in contratto?

L'art. 32 della L. 28.07.78 n. 392 statuisce che "...le parti possono convenire che il canone di locazione sia aggiornato annualmente su richiesta del locatore per eventuali variazioni del potere d'acquisto della lira (oggi euro)...". Il locatore ha, pertanto, la facoltà di chiedere l'adeguamento del canone sulla scorta degli indici Istat solo se tale facoltà risulta espressamente prevista in contratto.

4. Chi paga le spese di riverniciatura delle ringhiere del balcone?

Se nel contratto nulla è specificatamente previsto in merito, il deterioramento della verniciatura delle ringhiere del balcone deve essere ritenuto conseguente all'uso ordinario. Ne deriva che il costo di riverniciatura spetterà all'inquilino.

CASI CLINICI DI CONDOMINIO

SOMMARIO

1. Apertura abbaino. 2. Tutela decoro architettonico da parte del singolo. 3. Delibere e sindacato del giudice. 4. Revoca amministratore condominiale. 5. Derogabilità criterio riparto. 6. Modifica destinazione d'uso e spese. 7. Pagamento forzoso bollette.

1. Apertura abbaino

Il proprietario dell'ultimo piano può aprire un abbaino?

Il condòmino proprietario dell'ultimo piano ha il diritto di aprire a proprie spese un abbaino sul tetto condominiale, per far entrare aria e luce nei locali di sua proprietà. A consentirlo è, infatti, l'articolo 1102 del Codice civile, che statuisce che ciascun condòmino può servirsi della cosa comune, apportando a proprie spese le modifiche necessarie per il suo miglior godimento purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. L'applicazione di tale disposizione non richiede, pertanto, alcuna autorizzazione preventiva da parte dell'assemblea condominiale.

2. Tutela decoro architettonico da parte del singolo

Il singolo condòmino può agire singolarmente per la tutela del decoro architettonico?

Le modificazioni apportate da uno dei condòmini, in violazione del divieto previsto dal regolamento di condominio, connotano tali opere come abusive e pregiudizievoli al decoro architettonico dell'edificio e configurano l'interesse processuale del singolo condòmino che agisca in giudizio a tutela della cosa comune (in questo senso anche la recente sentenza del Tribunale Roma sez. V, 08/08/2020, n.11487)

3. Delibere e sindacato del giudice

Il giudice può sindacare merito ed opportunità delle delibere assembleari?

Ai sensi dell'art. 1135 c.c., l'assemblea dei condòmini può deliberare con riferimento agli oggetti che garantiscano la gestione della cosa comune nel rispetto degli interessi di tutti i condòmini e delle attribuzioni indicate

dalla legge (artt. 1117 ter e ss. Cod. civ.). Ne consegue che il giudice non può incidere nella valutazione dell'opportunità o meno di una decisione assunta dal consesso dei condòmini, ma può decidere solo in merito alla legittimità della delibera.

4. Revoca amministratore condominiale

L'amministratore condominiale può essere revocato?

L'amministratore può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria su ricorso di ciascun condòmino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'art. 1131 Cod. civ. (mancato avviso ai condòmini di una lite intentata contro il condominio relativa ad un contenuto esorbitante le sue funzioni), se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità.

5. Derogabilità criterio riparto

È derogabile il criterio di riparto delle spese?

Sono affette da nullità – che anche il condòmino il quale abbia espresso il voto favorevole può fare valere – le delibere condominiali con cui a maggioranza sono stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'1123 Cod. civ. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario, a pena di radicale nullità, il consenso unanime dei condòmini.

6. Modifica destinazione d'uso e spese

Se il condòmino modifica la destinazione d'uso può sottrarsi all'obbligo di contribuzione?

Il condòmino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni nemmeno modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali.

7. Pagamento forzoso bollette

Quali strumenti ha l'amministratore per il pagamento forzoso delle bollette condominiali?

Per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore può attivarsi avanti il competente Tribunale con procedimento monitorio al fine di ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo.

Decisioni delle Sezioni Unite

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. UN., 17 DICEMBRE 2020, N. 28972

PRES. CURZIO – EST. DI MARZIO – P.M. MATERA (CONF.) – RIC. B.G. ED ALTRA (AVV.TI SANTORO E DE CONO) C. R.M. ED ALTRO (AVV.TI BUONAFEDE E FAINI)

Parti comuni dell'edificio | Titolo di fonte negoziale costitutivo di un diritto di c.d. uso esclusivo | Ammissibilità | Esclusione | Fondamento.

La pattuizione avente ad oggetto la creazione del c.d. "diritto reale di uso esclusivo" su una porzione di cortile condominiale, costituente come tale parte comune dell'edificio, mirando alla creazione di una figura atipica di diritto reale limitato, tale da incidere, privandolo di concreto contenuto, sul nucleo essenziale del diritto dei condomini di uso paritario della cosa comune, sancito dall'art. 1102 c.c., è preclusa dal principio, insito nel sistema codicistico, del *numerus clausus dei diritti reali e della tipicità di essi*. (Mass. Redaz.) (c.c., art. 1021; c.c., art. 1102; c.c., art. 1117) (1)

(1) A partire da Cass. 16 ottobre 2017, n. 24301 (seguita da Cass. 10 ottobre 2018, n. 24958; Cass. 31 maggio 2019, n. 15021; Cass. 4 luglio 2019, n. 18024 e Cass. 3 settembre 2019, n. 22059, tutte in *www.la-tribunaplus.it*) è stato affermato che non può ricondursi al diritto di uso previsto dall'art. 1021 c.c., il vincolo reale di uso esclusivo su parti comuni dell'edificio, riconosciuto, al momento della costituzione di un condominio, in favore di una unità immobiliare di proprietà individuale.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. – Tre sorelle, comproprietarie in regime di comunione di un edificio situato in (*omissis*), costituito, nell'arco temporale che qui rileva, da tre unità immobiliari ad uso commerciale al piano terra ed altre tre unità ad uso residenziale al primo piano, oltre che da parti comuni, in particolare un cortile retrostante ed un'area antistante i locali commerciali, procedettero nel (*omissis*) allo scioglimento della comunione, all'esito del quale una delle tre condidenti, Br.As., divenne proprietaria esclusiva di un appartamento al primo piano nonchè del "negoziato posto al piano terra con l'uso esclusivo della porzione di corte antistante distinti al N.C.E.U. alla pagina (*omissis*) – foglio (*omissis*) particella (*omissis*)".

Determinatasi per effetto dello scioglimento della comunione una situazione di condominio dell'edificio, Br.As. alienò a R.L. e O.E., nel (*omissis*), il proprio appartamento al primo piano ed il "negoziato posto al piano terra con l'uso esclusivo della porzione di corte antistante, distinto al N.C.E.U. di detto Comune alla partita (*omissis*) foglio (*omissis*) particella (*omissis*)". Nel cortile retrostante il

fabbricato, cortile costituente parte comune ai soli appartamenti ad uso residenziale al primo piano, le tre originarie comproprietarie avevano inoltre realizzato un vano destinato a servizio igienico.

2. – B.G. e Be.Pi., divenuti proprietari per acquisto fattone, all'esito di una procedura espropriativa, degli altri due appartamenti ad uso residenziale al primo piano, convennero in giudizio R.L. e O.E., nel 2002, dinanzi al Tribunale di Rimini chiedendo accertarsi:

a) che i convenuti avevano realizzato, ed utilizzavano in via esclusiva, una cantina ubicata nel cortile comune ai tre appartamenti al primo piano;

b) che i convenuti si erano appropriati dell'area comune condominiale antistante il loro negozio, lungo la (*omissis*), mediante l'installazione di una tettoia e di una chiusura a pannelli, essendo viceversa essi privi, al riguardo, di un valido titolo giustificativo;

c) che il vano destinato a servizio igienico esistente nel cortile era abusivo.

Il tutto con richiesta di autorizzazione ad essi attori alla eliminazione del servizio igienico nonchè condanna dei convenuti alla rimozione delle opere abusive, ai danni ed alle spese.

3. – R.L. e O.E. si costituirono e resistettero alla domanda.

Quanto al servizio igienico nel cortile retrostante essi si rimisero a giustizia, evidenziando però la loro estraneità alla sua costruzione, effettuata già dalle originarie comproprietarie, ed utilizzazione.

Quanto alla cantina sostennero che nel cortile erano stati eretti tre manufatti, tra i quali appunto la cantina, da considerarsi tutti comuni, chiedendo ordinarsi agli attori di cessare l'uso esclusivo degli altri due.

Quanto all'area antistante il negozio, lungo la (*omissis*), chiesero respingersi la domanda per aver diritto all'uso esclusivo in forza del titolo, ovvero per usucapione della relativa servitù, ovvero in forza dell'art. 1021 c.c..

4. – L'adito Tribunale rigettò integralmente le domande principali e riconvenzionali, con compensazione integrale di spese.

5. – B.G. e Be.Pi. proposero appello al quale R.L. e O.E. resistettero, spiegando a loro volta appello incidentale.

6. – Con sentenza del 23 luglio 2015 la Corte d'appello di Bologna respinse l'appello principale e, in accoglimento dell'appello incidentale spiegato da R.L. e O.E., dichiarò che i manufatti esistenti nel cortile retrostante il fabbricato avevano natura condominiale ed ordinò a B.G. e Be.Pi. di cessare l'uso esclusivo, al fine di consentire a tutti i con-

domini il pari utilizzo, regolando le spese di lite in applicazione del principio della soccombenza.

Osservò la Corte territoriale che:

-) la consulenza tecnica d'ufficio espletata in primo grado aveva dato indicazioni equivoche sulla natura condominiale dell'area antistante i locali commerciali, giacchè l'ausiliare aveva per un verso evidenziato essere senz'altro condominiale il cortile retrostante, risultando invece, sulla base delle schede catastali, l'area verso (*omissis*) e (*omissis*) “a disposizione dei negozi al piano terra”, ma per altro verso aveva infine concluso che le verande realizzate sull'area antistante il negozio R. – O. “insistono anche loro totalmente su area condominiale”, affermazione, questa, che non trovava però alcun riscontro nè nei documenti acquisiti dal tecnico e neppure nella descrizione degli accertamenti catastali da lui compiuti;

-) la locuzione “uso esclusivo della corte antistante”, contenuta sia nell'atto di divisione del 1980 che in quello di compravendita del 1983, non era dirimente, potendo essa rivelare l'intento dei contraenti di riconoscere, con l'uso esclusivo, la natura pertinenziale delle corti antistanti i singoli negozi, in quanto destinate in modo permanente al servizio di quei locali;

-) all'atto della costituzione del Condominio, prodottasi per effetto della divisione del 1980, le condidenti avevano indicato come incluso nelle parti comuni il terreno sottostante e circostante il fabbricato, “salvo gli usi esclusivi delle porzioni di corte antistanti i negozi”, manifestando così l'unanime volontà di escludere tali corti dalle parti comuni, esclusione contro la quale gli attori-appellanti nulla avevano comprovato;

-) in ogni caso l'uso esclusivo menzionato nella divisione e nella successiva compravendita andava ricondotto “all'uso delle parti condominiali ex artt. 1102 e 1122 c.c., proprio in considerazione del contesto nel quale l'uso venne costituito”;

-) l'uso esclusivo delle parti comuni, difatti, non sarebbe vietato da alcuna norma di legge e, al contrario, sarebbe espressamente contemplato dall'art. 1122 c.c.; al fine, poi, di determinare la portata e l'estensione del godimento spettante a ciascun partecipante sui beni comuni, nonchè di accertare l'esistenza, in favore del singolo condominio, di particolari diritti di utilizzazione, contrastanti con la normale destinazione dei beni medesimi, occorrerebbe tener presente la situazione al momento della nascita del condominio, in relazione alle disposizioni del suo atto costitutivo e del regolamento se esistente;

-) nella specie l'uso esclusivo delle corti antistanti il negozio era stato attribuito alla condidente Br.As. concordemente da tutti i condomini con l'atto di costituzione del condominio in data 3 luglio 1980, regolarmente trascritto nei registri immobiliari, ed era stato poi trasferito agli odierni appellati dalla stessa condina con la compravendita del 1983;

-) l'utilizzo delle corti, a voler ammettere la loro natura condominiale, anche se preclusivo di analoga possibilità di godimento da parte degli altri comproprietari, era comunque legittimo perchè voluto in origine da tutti i condomini.

7. – Per la cassazione della sentenza B.G. e Be.Pi. hanno proposto ricorso per sei mezzi.

8. – R.L. e O.E. hanno resistito con controricorso.

9. – Con ordinanza del 2 dicembre 2019, n. 31420, la seconda sezione civile di questa Corte ha disposto la trasmissione degli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite, tanto per esigenza di composizione di contrasto, quanto per la particolare importanza della questione, sulla natura dell'uso esclusivo in ambito condominiale.

Il Primo Presidente ha disposto l'assegnazione alle Sezioni Unite. È stata fissata l'udienza del 21 aprile 2020.

10. – Sono state depositate memorie.

11. – Disposto il rinvio del ricorso a nuovo ruolo, è intervenuta rinuncia accettata.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. – Il ricorso contiene sei motivi.

1.1. – Il primo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli articoli 1362, 1117 e 950 c.c., nonchè nullità della sentenza in relazione all'articolo 112 c.p.c..

Le tre sorelle Br., secondo i ricorrenti, con l'atto di divisione di cui si è detto sarebbero divenute ciascuna proprietaria esclusiva dei singoli appartamenti e negozi di cui si componeva l'edificio, lasciando tra le “parti ed enti comuni” il “terreno sottostante e circostante il fabbricato”, fatti salvi gli “usi esclusivi” delle porzioni di corte antistanti i negozi: il che – si sostiene – non comportava l'attribuzione alle condidenti della piena ed esclusiva proprietà delle corti antistanti i negozi, come poteva anche desumersi dallo stato dei locali al piano terra all'epoca della divisione.

1.2. – Il secondo motivo di ricorso censura la violazione e falsa applicazione dell'art. 11 disp. gen. e dell'art. 1122 c.c., come riformulato dalla L. n. 220 del 2012, avendo la Corte d'appello errato nel motivare la propria sentenza anche sulla scorta del disposto di tale disposizione come novellata, non applicabile *ratione temporis*.

1.3. – Il terzo motivo denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c., avendo errato la Corte di appello nel fare applicazione dei principi in tema di uso della cosa comune, pur dopo aver negato la configurabilità di un diritto reale d'uso ex art. 1021 c.c..

1.4. – Il quarto motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli articoli 1021 e 1024 c.c. e 112 c.p.c., avendo errato la Corte d'appello nell'escludere che con l'atto di divisione le sorelle Br. avessero costituito in favore di Br.As. un diritto reale di uso, in conformità alla previsione dell'articolo 1021 c.c., concernente la porzione antistante il negozio poi venduto ai convenuti.

Venuto ad esistenza il condominio con l'atto di divisione, difatti, l'intera corte circostante il fabbricato – secondo i ricorrenti – aveva acquisito la natura di parte comune, con attribuzione a Br.As. dell'uso esclusivo della porzione antistante il negozio assegnatole allo scioglimento della comunione, ai sensi del citato articolo 1021 c.c.: ma, non essendo stata pattuita l'alienabilità di siffatto diritto d'uso, la cessione di esso, nel 1983, dalla Br.As. a R.L. e O.E. doveva reputarsi nulla in forza del disposto dell'articolo 1024 c.c..

1.5. – Il quinto motivo denuncia nullità della sentenza in relazione all'articolo 112 c.p.c., nonchè la violazione e falsa applicazione dell'articolo 2697 c.c. e dell'art. 11 disp. gen., in relazione all'accoglimento dell'appello incidentale.

Si sostiene che non era affatto controversa tra le parti la natura condominiale della corte posteriore al fabbricato e dei relativi manufatti ivi realizzati, così come non era controverso che i convenuti avessero l'uso esclusivo di una delle cantine poste sul retro dell'edificio, avendo piuttosto costoro replicato che gli attori avessero a loro volta l'uso esclusivo di altre due cantine.

Tale ultima circostanza era stata reputata dalla Corte d'appello non contestata da B. – Be., quantunque essi non fossero esposti ad un onere di contestazione specifica dei fatti di causa, in quanto nel processo non trovava applicazione *ratione temporis* l'articolo 115 c.p.c., come novellato dall'art. 45, comma 14 della legge 18 giugno 2009, n. 69.

1.6. – Il sesto motivo di ricorso denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 91 c.p.c., avendo la Corte di appello erroneamente pronunciato la condanna alle spese, senza tener conto della condotta processuale dei convenuti.

1.7. – Il ricorso, nelle pagine da 42 a 46, contiene poi richiami ad alcuni temi di lite, in previsione dell'eventuale giudizio di rinvio e delle difese eventuali degli intimati, senza svolgere, peraltro, ulteriori specifici motivi di censura riconducibili ad alcuna delle categorie previste dall'art. 360, comma 1, c.p.c..

2. – La rinuncia al ricorso accettata comporta dichiarazione di estinzione del processo, senza spese.

3. – Ritengono tuttavia queste Sezioni Unite che occorra pronunciare nell'interesse della legge il principio di cui si dirà, in risposta al quesito posto dall'ordinanza di rimessione (per l'affermazione del principio di diritto in caso di rinuncia v. Cass., sez. un., 6 settembre 2010, n. 19051).

4. – I primi quattro motivi di ricorso, è difatti osservato dall'ordinanza di questa Corte del 2 dicembre 2019, n. 31420, impongono di esaminare una questione di diritto decisa in senso difforme dalle sezioni semplici, e comunque investono una questione di massima di particolare importanza: quella della natura del c.d. "diritto reale di uso esclusivo" di parti comuni dell'edificio in ambito condominiale.

Si osserva nell'ordinanza di rimessione:

-) a partire da Cass. 16 ottobre 2017, n. 24301 (seguita da Cass. 10 ottobre 2018, n. 24958; Cass. 31 maggio 2019, n. 15021; Cass. 4 luglio 2019, n. 18024; Cass. 3 settembre 2019, n. 22059) è stato affermato che non può ricondursi al diritto di uso previsto dall'art. 1021 c.c., il vincolo reale di "uso esclusivo" su parti comuni dell'edificio, riconosciuto, al momento della costituzione di un condominio, in favore di una unità immobiliare di proprietà individuale, in maniera da incidere sulla disciplina del godimento della cosa comune, nel senso di precluderne l'uso collettivo mediante attribuzione a taluno dei partecipanti di una facoltà integrale di servirsi della res e di trarne tutte le utilità compatibili con la sua destinazione economica;

-) la capostipite di tale orientamento, facendo leva sulle nozioni di "uso esclusivo", contenuta nell'articolo 1126 c.c. e di "uso individuale", prevista dal novellato articolo

1122 c.c., ha ritenuto che tali previsioni pattizie di "uso esclusivo", senza escludere del tutto la fruizione "di una qualche utilità sul bene" in favore degli altri comproprietari, costituiscono deroghe all'articolo 1102 c.c., espressione dell'autonomia privata, con effetto di conformazione dei rispettivi godimenti; entro tale inquadramento, l'uso esclusivo si trasmetterebbe, al pari degli ordinari poteri dominicali sulle parti comuni, anche ai successivi aventi causa dell'unità cui l'uso stesso accede; l'uso esclusivo in ambito condominiale, così come prospettato, sarebbe, quindi, "tendenzialmente perpetuo e trasferibile", e non riconducibile al diritto reale d'uso di cui agli articoli 1021 c.c. e segg., sicchè non condividerebbe con quest'ultimo istituto nè i limiti di durata, nè i limiti di trasferibilità, e nemmeno le modalità di estinzione; neppure vi sarebbe alcun contrasto con il *numerus clausus* dei diritti reali, in quanto l'uso esclusivo condominiale sarebbe, piuttosto, una "manifestazione del diritto del condomino sulle parti comuni";

-) questa configurazione appaga le diffuse esigenze avvertite dalla pratica notarile di dare al cosiddetto "uso esclusivo" di parti condominiali il rango di un diritto perpetuo e trasmissibile, a contenuto, dunque, non strettamente personale, e cioè stabilito a favore del solo usuario, collegando la facoltà di usare il bene non ad un soggetto, ma ad una porzione in proprietà individuale senza limiti temporali;

-) per converso, la qualificazione del diritto di uso esclusivo quale diritto "quasi" *uti dominus*, ma pur sempre con il limite di cui all'art. 1102 c.c., non risolve il problema della trascrivibilità, e quindi dell'opponibilità, dell'uso esclusivo sulla cosa comune, avuto riguardo al rilievo che di modificazioni del diritto di proprietà, di comunione o di condominio non si parla in alcuno dei primi tredici numeri dell'art. 2643 c.c., nè nell'art. 2645 c.c., che prevede la trascrizione di "ogni altro atto o provvedimento che produce... taluni degli effetti dei contratti menzionati nell'art. 2643", mentre solo il n. 14 dell'art. 2643 c.c., parla di sentenze (Le. non di atti negoziali) che operano "la modificazione" di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti;

-) il diritto di uso esclusivo di un bene condominiale, riservato soltanto al proprietario di una delle unità immobiliari, che non può assimilarsi ad una servitù prediale, nè può essere ricostruito in termini di obbligazione *propter rem*, deve d'altronde confrontarsi con la diffusa considerazione che il godimento concreta una facoltà intrinseca del diritto di comunione, sicchè la modifica del contenuto essenziale della comproprietà, consistente nella negazione della facoltà di uso del bene comune ad alcuni condomini, può discendere soltanto dalla costituzione di un diritto reale in favore dell'usuario, il che però appare precluso dall'osservazione che il nostro ordinamento tuttora non consente all'autonomia privata di scavalcare il principio del numero chiuso dei diritti reali.

Invero – osserva tra l'altro l'ordinanza di rimessione – "la questione, cui occorre dare soluzione per decidere i primi quattro motivi di ricorso, circa la natura, i limiti e

la opponibilità del diritto di uso esclusivo su beni comuni, involge evidentemente il più classico problema della utilizzabilità delle obbligazioni come espressioni di autonomia privata volte a regolare le modalità di esercizio dei diritti reali, opponendosi dai teorici che la libertà negoziale possa conformare unicamente i rapporti di debito, e non anche le situazioni reali: tale severa conclusione trova il suo fondamento sempre nel tradizionale principio del *numerus clausus dei diritti reali*, il quale si reputa ispirato da una esigenza di ordine pubblico, restando riservata al legislatore la facoltà di dar vita a nuove figure che arricchiscano i “tipi” reali normativi”.

Dopodiché, nell'ordinanza che ha rimesso gli atti al Primo Presidente è segnalata sia la non uniformità dei responsi concernenti la natura del diritto di uso esclusivo, sia il suo rilievo di questione di massima di particolare importanza.

Ed in effetti, come si vedrà, Cass. 16 ottobre 2017, n. 24301, più che porsi in diretto contrasto con un formato indirizzo giurisprudenziale precedente, ha prospettato una ricostruzione nuova. Tuttavia, se, come osservato, il principio affermato da tale decisione è stato successivamente ribadito, è altrettanto vero che, ancor più di recente, la seconda sezione si è pronunciata in senso opposto, affermando che non può ipotizzarsi la costituzione di un uso reale atipico, esclusivo e perpetuo, che priverebbe del tutto di utilità la proprietà e darebbe vita a un diritto reale incompatibile con l'ordinamento (Cass. 9 gennaio 2020, n. 193).

Sicché anche il contrasto è comunque allo stato effettivamente sussistente.

5. – La questione si pone in generale nei termini seguenti.

5.1. – Quanto all'origine del c.d. “diritto reale di uso esclusivo”, in ambito condominiale, si trova affermato, in dottrina, che esso sarebbe il frutto di una creazione giurisprudenziale, pur se relativamente tralaticia, di dubbia validità.

In effetti, però, la clausola mediante la quale si concede ad una singola unità immobiliare l'uso esclusivo di un'area, nel nostro caso (e di solito) adibita come si vedrà a cortile, non nasce – come è del resto ovvio – dalla giurisprudenza, ma si è diffusa attraverso la prassi negoziale, in particolare notarile: e si è in particolare ipotizzato che tale diffusione possa aver trovato la sua ragion d'essere, almeno in taluni casi, quale escamotage per risolvere, tramite la qualificazione surrettizia, problemi catastali, ad esempio – è stato detto – per il mancato frazionamento dell'area comune.

Nondimeno, è vero che nella giurisprudenza di questa Corte non è raro imbattersi in decisioni rese nell'ambito di liti in cui si controverteva della pretesa titolarità in capo ad un condomino (o ad alcuni condomini) di un diritto di uso esclusivo su una porzione, perlopiù cortilizia, dunque di una parte comune, ai sensi dell'articolo 1117 c.c..

A mero titolo di esempio possono rammentarsi pronunce concernenti: la compatibilità della funzione naturale di un cortile condominiale con la destinazione di esso all'uso esclusivo di uno o più condomini (Cass. 20 febbraio 1984,

n. 1209); il diritto di godere in via esclusiva di un giardino comune conferito in uso al proprietario del piano terreno (Cass. 27 luglio 1984, n. 4451); la legittimità dell'installazione di una tenda su di uno spazio di proprietà comune, da parte del condomino del piano terreno che lo abbia in uso esclusivo e destinato a ristorante (Cass. 25 ottobre 1991, n. 11392); la possibilità di inserimento in un regolamento condominiale contrattuale della previsione dell'uso esclusivo di una parte dell'edificio definita comune a favore di una frazione di proprietà esclusiva (Cass. 4 giugno 1992, n. 6892; e v. al riguardo, ancora senza alcuna pretesa di completezza, Cass. 27 giugno 1978, n. 3169; Cass. 10 luglio 1975, n. 2727; Cass. 24 aprile 1975, n. 1600; Cass. 14 marzo 1975, n. 970); la destinazione di un bene, dall'originario proprietario dell'intero immobile, ad un uso esclusivo (Cass. 28 aprile 2004, n. 8119); l'uso esclusivo di un'area esterna al fabbricato, altrimenti idonea a soddisfare le esigenze di accesso all'edificio di tutti i partecipanti (Cass. 4 settembre 2017, n. 20712).

5.2. – Nonostante la diffusione del fenomeno, tuttavia, non risulta che, prima di Cass. 16 ottobre 2017, n. 24301, sulla quale tra breve si tornerà, questa Corte abbia mai chiaramente preso posizione sul fondamento della configurabilità di un c.d. “diritto reale di uso esclusivo” di una parte comune – formula, varrà subito osservare, dalla forte caratterizzazione di ossimoro, laddove coniuga l'esclusività dell'uso con l'appartenenza della porzione a più condomini – e sulla sua natura: se, cioè, l'attribuzione ad un condomino di un diritto di uso esclusivo altro non sia, almeno in taluni casi, che una formula da intendersi come equivalente dell'attribuzione a lui della proprietà solitaria sulla porzione in discorso; se e come il diritto di uso esclusivo di una parte comune possa armonizzarsi con la regola basilare dettata dall'art. 1102 c.c., senz'altro applicabile al condominio per il rinvio dell'art. 1139 c.c., secondo cui ciascun comunista può servirsi della cosa comune; se il diritto di uso esclusivo abbia natura di diritto reale atipico o sia riconducibile ad una delle figure tipiche di diritto reale di godimento, ovvero se abbia natura non di diritto reale, bensì di diritto di credito.

5.3. – In particolare, non sembra potersi isolare un indirizzo giurisprudenziale che riconduca il c.d. “diritto reale di uso esclusivo” alle servitù prediali.

Si rinviene, difatti, una ormai non recente decisione nella quale si afferma, in generale, in relazione alle formule impiegate nei regolamenti condominiali contrattuali i quali stabiliscano “pesi sulle cose comuni a vantaggio dei piani o delle porzioni di piano”, che le soluzioni oscillerebbero tra le obbligazioni propter rem, gli oneri reali e le servitù reciproche, e che quest'ultima soluzione sarebbe quella preferibile, dal momento che “detti vincoli possono essere trascritti nei registri immobiliari” (Cass. 15 aprile 1999, n. 3749): ma tale pronuncia non si misura con le specifiche caratteristiche del c.d. “diritto reale di uso esclusivo”, il quale consiste non già nella semplice creazione di pesi sulle cose comuni a vantaggio di una o più proprietà solitarie, ma, come si avrà modo di dire, in un sostanziale svuotamento del diritto di proprietà sul fondo servente.

5.4. – Con la pronuncia del 2017 poc'anzi richiamata si è affermato, come ha già rammentato l'ordinanza di rimessione, che l'uso esclusivo su parti comuni dell'edificio, riconosciuto, al momento della costituzione di un condominio, in favore di unità immobiliari in proprietà esclusiva, al fine di garantirne il migliore godimento, incide non sull'appartenenza delle dette parti comuni alla collettività, ma sul riparto delle correlate facoltà di godimento fra i condomini, che avviene secondo modalità non paritarie determinate dal titolo, in deroga a quello altrimenti presunto ex articoli 1102 e 1117 c.c.. Tale diritto non è riconducibile al diritto reale d'uso previsto dall'articolo 1021 c.c. e, pertanto, oltre a non mutuarne le modalità di estinzione, è tendenzialmente perpetuo e trasferibile ai successivi aventi causa dell'unità immobiliare cui accede (Cass. 16 ottobre 2017, n. 24301, che ha confermato la decisione di merito, che aveva respinto la domanda del condominio attore, tesa ad accertare che il diritto d'uso esclusivo su due porzioni del cortile, concesso con il primo atto di vendita dall'originario unico proprietario dell'intero edificio in favore di un'unità immobiliare e menzionato anche nell'allegato regolamento, non era cedibile, nè poteva eccedere i trent'anni).

Il ragionamento posto a base del principio di diritto così massimato si snoda come segue:

-) l'articolo 1117 c.c., nell'indicare le parti comuni di un edificio in condominio, “se non risulta il contrario dal titolo”, consente che, al momento di costituzione del condominio, alcune delle parti altrimenti comuni possono essere sottratte alla presunzione di comunione;

-) se ciò è possibile, a fortiori è possibile, nella medesima sede costitutiva del condominio, che le parti conven-gano l'uso esclusivo di una parte comune in favore di uno o più condomini;

-) sotto la dizione sintetica di “uso esclusivo”, impiegata dall'art. 1126 c.c., contrapposta a quella di “uso comune”, contenuta nell'art. 1122 c.c., nella formulazione risultante dalla L. n. 220 del 2012, ove è precisata una nozione già desumibile dal sistema, si cela la coesistenza, su parti comuni, di facoltà individuali dell'utente e facoltà degli altri partecipanti (mai in effetti realmente del tutto esclusi dalla fruizione di una qualche utilità sul bene c.d. in uso esclusivo altrui), secondo modalità non paritarie, in funzione del migliore godimento di porzioni di piano in proprietà esclusiva cui detti godimenti individuali accedano;

-) deve riconoscersi nella parte comune, anche se sottoposta ad uso esclusivo, il permanere della sua qualità, appunto, comune, giacchè l'attribuzione dell'uso esclusivo costituisce soltanto deroga da parte dell'autonomia privata al disposto dell'art. 1102 c.c., altrimenti applicabile anche al condominio, che consente ai partecipanti di fare uso della cosa comune “secondo il loro diritto”;

-) i partecipanti diversi dall'utente esclusivo vedono diversamente conformati dal titolo i rispettivi godimenti, con maggiori utilità per l'utente e minori utilità per gli altri condomini;

-) dalla qualifica della cosa in uso esclusivo nell'ambito del condominio quale parte comune di spettanza di tutti i

partecipanti, tutti comproprietari, ma secondo un rapporto di riparto delle facoltà di godimento diverso, in quanto fissato dal titolo, da quello altrimenti presunto ex articoli 1117 e 1102 c.c., derivano i corollari dell'inerenza di tale rapporto a tutte le unità in condominio, con la conseguenza che l'uso esclusivo si trasmette, al pari degli ordinari poteri dominicali sulle parti comuni, anche ai successivi aventi causa sia dell'unità cui l'uso stesso accede che delle altre correlativamente fruente di minori utilità;

-) l'uso esclusivo, quale connotazione del diritto di proprietà ex art. 832 c.c., o dell'altro diritto eventualmente spettante sull'unità immobiliare esclusiva cui accede, tendenzialmente perpetuo e trasferibile (nei limiti di trasferibilità delle parti comuni del condominio), non è riconducibile al diritto reale d'uso di cui all'art. 1021 c.c., di cui l'uso esclusivo di parte comune nel condominio non mutua i limiti di durata, trasferibilità e modalità di estinzione;

-) il riconoscimento dell'uso esclusivo non si pone in contrasto con il *numerus clausus* dei diritti reali.

5.4. – Sulla configurabilità del c.d. “diritto reale di uso esclusivo” in ambito condominiale la dottrina non sembra aver fornito indicazioni univoche.

5.4.1. – Si suggerisce anzitutto da alcuni di tener distinti i casi in cui la formula “uso esclusivo” sia impiegata al fine di identificare un diritto di contenuto diverso dalla proprietà ed i casi in cui, invece, la formula, ad esempio attraverso la previsione della perpetuità e trasmissibilità del diritto, miri proprio all'attribuzione del diritto di proprietà, con la finalità, come si accennava, di rimediare a problemi catastali.

5.4.2. – Quanto al “diritto reale di uso esclusivo”, inteso in senso proprio, si afferma essere dubbia la validità di un accordo interno fra i comunisti che, in deroga all'articolo 1102 c.c., assegni l'uso esclusivo, anche se di una parte del bene comune, solo ad uno o più comunisti. Difatti – si sottolinea – l'articolo 1102 c.c., pone in evidenza un aspetto strutturale della comunione, il godimento, aspetto che, secondo un'opinione ampiamente accolta, non sarebbe suscettibile di subire modificazioni, beninteso sostanziali.

5.4.3. – Nel tentativo di supportare sia il dato giurisprudenziale, formatosi anteriormente a Cass. 16 ottobre 2017, n. 24301, sia la prassi, si indica ancora in dottrina, come più rilevante appiglio, pur senza tacere le controindicazioni, l'articolo 1126 c.c..

5.4.4. – È stato affermato, inoltre, che un riconoscimento legislativo degli usi esclusivi, tali da determinare una modificazione del diritto di comproprietà, suscettibile quindi di trascrizione, potrebbe rinvenirsi nell'articolo 6, secondo comma, lettera b), del decreto legislativo 20 maggio 2005, n. 122, che impone al costruttore di indicare nel contratto relativo ad una futura costruzione le parti condominiali e le “pertinenze esclusive”.

5.4.5. – Secondo altri, dopo alcune perplessità sull'utilizzazione del termine “uso”, tale da evocare il diritto reale di cui all'art. 1021 c.c., sarebbe stata superata ogni esitazione definendo tali diritti con l'espressione “uso esclusivo”, senza alcuna altra precisazione, ma nella consapevolezza che esso discenderebbe da un rapporto di servitù.

Il fondo servente sarebbe costituito dal cortile, nella parte asservita; il fondo dominante sarebbe l'unità immobiliare a cui favore l'area è asservita; il peso imposto consisterebbe nella facoltà esclusiva per il condomino a cui favore è costituita la servitù di godere del cortile.

Non osterebbe alla configurabilità di una servitù a favore del bene di proprietà esclusiva di un condomino ed a carico del condominio (o viceversa) il principio *nemini res sua servit in quanto l'intersoggettività del rapporto sarebbe garantita dal concorso di altri titolari sul bene comune.*

5.4.6. – L'“uso esclusivo” di cui si discute, in ogni caso, non potrebbe essere ricondotto alla previsione dell'articolo 1021 c.c..

Difatti, l'“uso” ivi previsto è manifestazione del diritto, per il titolare, di servirsi di una cosa (e, se fruttifera, di raccoglierne i frutti) per quanto occorra ai bisogni suoi e della sua famiglia. Inoltre, secondo l'articolo 1024 c.c., il diritto d'uso non si può cedere o dare in locazione, e la durata dello stesso, secondo l'articolo 979 c.c., richiamato dall'articolo 1026 c.c., non può eccedere la vita del titolare, se persona fisica, o trenta anni, se persona giuridica.

Ne deriva che, per lo più, la locuzione “uso esclusivo” attiene alla destinazione del bene, e non alla qualificazione del diritto, sussumibile entro l'ambito di applicazione dell'articolo 1021 c.c..

5.4.7. – Vi è infine da rammentare, più in generale, che parte della dottrina ammette la creazione per contratto di diritti reali atipici, il che, se fosse vero, farebbe cadere ogni ostacolo al sorgere del c.d. “diritto reale di uso esclusivo”.

6. – Ritengono le Sezioni Unite che il tema del c.d. “diritto reale di uso esclusivo” di parti comuni dell'edificio in ambito condominiale debba essere inquadrato nei termini che seguono.

6.1. – Nell'articolo 1102 c.c., rubricato “uso della cosa comune”, dettato per la comunione ma applicabile al condominio per il tramite dell'articolo 1139 c.c., il vocabolo “uso” si traduce nel significato del “servirsi della cosa comune”. Nell'articolo 1117 c.c., che apre il capo dedicato al condominio, ricorre per tre volte, in ciascuno dei numeri in cui la norma si suddivide, l'espressione “uso comune”, che ripete e sintetizza la previsione dell'articolo 1102 c.c..

Nella locuzione “servirsi della cosa comune” si riassumono le facoltà ed i poteri attraverso i quali il partecipante alla comunione, ovvero il condomino, ritrae dalla cosa le utilità di cui essa è capace, entro i limiti oggettivi della sua “destinazione”, cui pure si riferisce l'articolo 1102 c.c..

L'“uso”, quale sintesi di facoltà e poteri, costituisce allora parte essenziale del contenuto intrinseco, caratterizzante, del diritto di comproprietà, come, ovviamente, di quello di proprietà, a tenore del dettato dell'articolo 832 c.c.. L'uso è cioè (non diritto, bensì) uno dei modi attraverso i quali può esercitarsi il diritto, e forma parte intrinseca e caratterizzante, nucleo essenziale, del suo contenuto.

L'articolo 1102 c.c., ribadisce ulteriormente il carattere intrinseco e caratterizzante dell'“uso della cosa comune” laddove istituisce l'obbligo del partecipante di non

impedire agli altri “di farne parimenti uso secondo il loro diritto”.

6.2. – Nella formula “parimenti uso” si riassumono i connotati, per così dire normali, dell'uso della cosa comune nell'ambito della comunione e del condominio, uso in linea di principio, ed almeno in potenza, per l'appunto indistintamente paritario, promiscuo e simultaneo.

Ciò non esclude la possibilità di un “uso” più intenso da parte di un condomino rispetto agli altri (Cass. 30 maggio 2003, n. 8808; Cass. 27 febbraio 2007, n. 4617; Cass. 21 ottobre 2009, n. 22341; Cass. 16 aprile 2018, n. 9278), tanto più che l'articolo 1123 c.c., secondo comma, contempla espressamente la possibile esistenza di cose destinate a servire i condomini “in misura diversa”, regolando il riparto delle spese in proporzione dell'uso, previsione che trova ulteriore specificazione nel successivo articolo 1124 c.c., con riguardo alla manutenzione e sostituzione di scale e ascensori.

L'uso della cosa comune può assumere inoltre caratteri differenziati rispetto alla regola della indistinta paritarietà, tuttavia pur sempre mantenuta ferma mediante un congegno di reciprocità: così, entro limiti che qui non occorre approfondire, per l'uso frazionato (Cass. 14 luglio 2015, n. 14694; Cass. 11 aprile 2006, n. 8429; Cass. 14 ottobre 1998, n. 10175; Cass. 28 gennaio 1985, n. 434; Cass. 6 dicembre 1979, n. 6338) e per l'uso turnario (Cass. 12 dicembre 2017, n. 29747; Cass. 19 luglio 2012, n. 12485; Cass. 3 dicembre 2010, n. 24647; Cass. 4 dicembre 1991, n. 13036), ipotesi, quest'ultima, ricorrente nel caso della destinazione di cortili a posti auto in numero insufficiente a soddisfare simultaneamente le esigenze di tutti i condomini.

È inoltre ben vero che l'articolo 1102 c.c., nel prescrivere che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, non pone una norma inderogabile, i cui limiti non possano essere resi più severi dal regolamento condominiale (Cass. 20 luglio 1971, n. 2369). Se, però, i suddetti limiti possono essere resi più rigorosi dal regolamento condominiale, resta fermo che non è consentita l'introduzione di un divieto di utilizzazione generalizzato delle parti comuni (Cass. 29 gennaio 2018, n. 2114; Cass. 4 dicembre 2013, n. 27233).

6.3. – Questo essendo il quadro, il c.d. “diritto reale di uso esclusivo” va evidentemente a collocarsi al di là dell'osservanza della regola del “farne parimenti uso”, pur declinata nelle forme particolari di cui si è detto: uso frazionato e uso turnario.

Nel caso dell'“uso esclusivo”, proprio perché esclusivo, cioè, si elide – rimanendo da verificare se ed in che limiti ciò sia giuridicamente fattibile – il collegamento tra il diritto ed il suo contenuto, concentrandosi l'uso in capo ad uno o alcuni condomini soltanto: tant'è che si è parlato in proposito, come già accennato, di uso “quasi”uti dominus”.

6.4. – Qualora l'esegesi dell'atto induca a ritenere che l'attribuzione abbia effettivamente riguardato, secondo la volontà delle parti, non la proprietà, sia pure in veste “mischerata”, ma il c.d. “diritto reale di uso esclusivo” su una

parte comune, ferma la titolarità della proprietà di essa in capo al condominio, è da escludere che un simile diritto, con connotazione di realtà, possa trovare fondamento sull'articolo 1126 c.c..

La norma stabilisce che, quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

Nella giurisprudenza di questa Corte sembra rinvenirsi un unico precedente in cui l'uso esclusivo ivi menzionato è espressamente qualificato come diritto reale di godimento, come tale usucapibile.

Si afferma cioè essere esatto che i lastrici solari, necessari all'uso comune dell'edificio, del quale svolgono la funzione di copertura, non possono in generale essere usucapiti, mentre possono essere ceduti in proprietà ad un solo condomino. Si rammenta, difatti, che l'usucapione non può aver luogo in ordine ai lastrici solari, per i quali sono concettualmente insopprimibili le utilità tratte dagli altri partecipi della comunione, per effetto della connaturata destinazione di tali cose alla copertura ed alla protezione del fabbricato. Ma si aggiunge che l'articolo 1126 c.c., prevede espressamente che uno dei condomini possa avere l'uso esclusivo del calpestio del lastrico e dunque possa usucapire il diritto di calpestio esclusivo. E si ricorda che la dottrina definisce tale uso esclusivo di calpestio come diritto reale equivalente ad una servitù, perfettamente usucapibile. Sicché nulla esclude l'acquisto per usucapione non della proprietà del lastrico solare, ma, appunto, del diritto esclusivo di calpestio, che si presenta oggettivamente come autonomo dal diritto di proprietà (così Cass. 17 aprile 1973, n. 1103).

Ciò detto, la previsione dettata dall'articolo 1126 c.c., è riferita ad una situazione del tutto peculiare, quale quella dei lastrici solari, che, pur svolgendo una funzione necessaria di copertura dell'edificio, e costituendo come tali parti comuni, possono però essere oggetto di calpestio, per la loro conformazione ed ubicazione, soltanto da uno o alcuni condomini, sicché l'uso esclusivo nel senso sopra descritto non priva gli altri condomini di alcunché, perché essi non vi potrebbero comunque di fatto accedere.

Dalla previsione dell'articolo 1126 c.c., allora, può semmai desumersi a contrario che non sono configurabili ulteriori ipotesi di uso esclusivo, le quali, in violazione della regola generale stabilita dal già richiamato articolo 1102 c.c., nonché dei principi, di cui si parlerà più avanti, del numerus clausus e di quello di tipicità dei diritti reali (principi secondo cui i privati non possono creare figure di diritti reali nuovi rispetto a quelli riconosciuti dalla legge, né mutarne il contenuto essenziale), sottraggano a taluni condomini il diritto di godimento della cosa comune loro spettante.

L'articolo 1126 c.c., avuto riguardo ai menzionati principi, non si presta dunque a fungere da punto d'appoggio

per la costruzione di un più ampio "diritto reale di uso esclusivo" delle parti comuni, ma, tutt'al più, ove ne ricorrano i presupposti, ad una cauta applicazione estensiva, come per le terrazze che fungano da copertura di un edificio, le quali rispetto al lastrico offrono utilità ulteriori, ovvero sia il comodo accesso e la possibilità di trattenersi (la distinzione è evidenziata p. es. da Cass. 22 novembre 1996, n. 10323).

6.5. – Neppure rileva che la riforma del condominio del 2012 abbia introdotto talune ipotesi di concessione a singoli condomini di un godimento apparentemente non paritario, giacché, pur volendo tralasciare che tali previsioni, per la loro eccezionalità, non possono concorrere alla costruzione di un principio generale, è da escludere che esse comportino modificazioni strutturali alla comproprietà delle parti comuni in favore del titolare dell'uso.

L'articolo 1122, primo comma, c.c. prevede che nelle parti normalmente destinate all'uso comune che sono state destinate all'"uso individuale" il condomino non può eseguire opere che determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Al riguardo, è agevole osservare che la norma neppure fa riferimento univoco ad un ipotetico "diritto reale di uso esclusivo", mentre essa ben può essere riferita al caso, già ricordato, dell'uso frazionato delle parti comuni.

L'articolo 1120, secondo comma, n. 2, c.c., poi, consente, tra l'altro, che i condomini, con una maggioranza meno rigorosa di quella prevista per le innovazioni in genere, possono disporre opere ed interventi per la realizzazione di parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari. E tuttavia la norma non chiarisce se i posti auto realizzati debbano essere attribuiti in proprietà esclusiva, costituendo in tal caso pertinenze delle singole unità immobiliari, o in godimento frazionato in favore dei proprietari di tali unità immobiliari:

-) nel primo caso si tratterebbe di attribuzione in proprietà (la qual cosa si è già accennato essere pienamente compatibile con la regola generale dettata dall'art. 1117 c.c., che, riferendosi al "titolo diverso", consente di assegnare in proprietà esclusiva porzioni dell'edificio che altrimenti ricadrebbero nelle parti comuni) e non del c.d. "diritto reale di uso esclusivo";

-) nel secondo caso si rientrerebbe nell'ipotesi di uso frazionato già considerata.

L'articolo 1122 bis, secondo comma, c.c., ancora, consente la installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità immobiliari del condominio sul lastrico solare e su ogni altra idonea superficie comune. In base al comma 3 l'assemblea provvede, su richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto.

Anche qui non emerge la configurabilità di un "diritto reale di uso esclusivo". Ed anzi, il fatto che il godimento venga concesso a maggioranza dall'assemblea esclude che possa ricorrere una ipotesi di modificazione del contenuto del diritto di comproprietà.

6.6. – È parimenti priva di fondamento la tesi, talora affermata, secondo cui un riconoscimento legislativo degli usi esclusivi, tali da determinare una modificazione del diritto di comproprietà, potrebbe desumersi dall'articolo 6, secondo comma, lett. b), D.L.vo 20 maggio 2005, n. 122, che obbliga il costruttore a indicare nel contratto relativo a futura costruzione le parti condominiali e le “pertinenze esclusive”.

È già risolutivo osservare che si tratta di una norma eccezionale, dalla quale non potrebbe in ogni caso desumersi l'istituzione di un generale “diritto reale di uso esclusivo”. Ma, al di là di questo, la norma parla di pertinenze, e dunque ancora una volta di attribuzione in proprietà, secondo quanto si è già visto compatibile con l'assetto condominiale.

6.7. – Posto che l'articolo 1102 c.c., come si diceva applicabile al condominio, stabilisce che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, è da escludere che, così come talune parti altrimenti comuni, alla stregua dell'articolo 1117 c.c., possono essere attribuite in proprietà esclusiva ad un singolo condomino, a maggior ragione esse possano essere attribuite, con caratteri di realtà, ad un singolo condomino, in uso esclusivo.

L'impiego dell'argomento a fortiori è difatti in tal caso un artificio retorico volto a dare per dimostrato ciò che doveva invece dimostrarsi: ossia che possa configurarsi una sostanzialmente totale compressione del godimento spettante ai condomini sulla cosa comune, con la speculare creazione di un atipico diritto reale di godimento, il diritto di uso esclusivo, in favore di uno o alcuni, di essi. Ed è parimenti un artificio retorico quello insito nell'affermazione secondo cui il c.d. “diritto di uso esclusivo” non sarebbe in realtà davvero esclusivo, poichè agli altri condomini rimarrebbe (nient'altro che) la possibilità di prendere aria e luce, nonchè di esercitare la veduta in appiombio.

Un diritto reale di godimento di uso esclusivo, in capo ad un condomino, di una parte comune dell'edificio, privando gli altri condomini del relativo godimento, e cioè riservando ad essi un diritto di comproprietà svuotato del suo nucleo fondamentale, determinerebbe, invece, un radicale, strutturale snaturamento di tale diritto, non potendosi dubitare che il godimento sia un aspetto intrinseco della proprietà, come della comproprietà: salvo, naturalmente, che la separazione del godimento dalla proprietà non sia il frutto della creazione di un diritto reale di godimento normativamente previsto.

6.8. – Siffatto c.d. “diritto reale di uso esclusivo” non è inquadrabile tra le servitù prediali.

Si è già visto che non esiste un orientamento giurisprudenziale in tal senso.

All'inquadramento non osta il principio *nemini res sua servit*, il quale trova applicazione soltanto quando un unico soggetto è titolare del fondo servente e di quello dominante e non anche quando il proprietario di uno di essi sia anche comproprietario dell'altro, giacchè in tal caso l'intersoggettività del rapporto è data dal concorso di altri titolari del bene comune (Cass. 6 agosto 2019, n. 21020, e

già Cass. 27 luglio 1984, n. 4457; Cass. 24 giugno 1967, n. 1560; Cass. 22 luglio 1966, n. 2003).

Vi osta la conformazione della servitù, che può sì essere modellata in funzione delle più svariate utilizzazioni, pur riguardate dall'angolo visuale dell'obbiettivo rapporto di servizio tra i fondi e non dell'utilità del proprietario del fondo dominante, ma non può mai tradursi in un diritto di godimento generale del fondo servente, il che determinerebbe lo svuotamento della proprietà di esso, ancora una volta, nel suo nucleo fondamentale.

Ed è perciò che questa Corte ha da lungo tempo affermato, ad esempio, che, essendo requisiti essenziali della nozione di servitù il carattere di peso e l'utilità del rapporto di dipendenza tra i due fondi, deve ritenersi contraria all'ordine pubblico, ove non rientri negli schemi dell'uso, dell'usufrutto o dell'abitazione, la convenzione, con la quale il proprietario del c.d. fondo servente si riserva la sola utilizzazione del legname per uso di carbonizzazione e la facoltà di compiere soltanto lavori attinenti alla sua industria di produzione di energia elettrica, e concede al proprietario del c.d. fondo dominante il diritto di far proprio ogni altro prodotto (Cass. 31 maggio 1950, n. 1343); ed ha ribadito che la costituzione della servitù, concretandosi in un rapporto di assoggettamento tra due fondi, importa una restrizione delle facoltà di godimento del fondo servente, ma tale restrizione, se pur commisurata al contenuto ed al tipo della servitù, non può, tuttavia, risolversi nella totale elisione delle facoltà di godimento del fondo servente. Al proprietario, pertanto, del fondo gravato da una servitù di passaggio, non può essere inibito di chiudere il fondo, purchè lasci libero e comodo l'ingresso a chi esercita la servitù di passaggio o lasci, comunque, al di fuori della recinzione la zona del fondo, sulla quale, a tenore del titolo, la servitù deve esercitarsi (Cass. 22 aprile 1966, n. 1037).

Ora, è del tutto evidente che, se ad un condomino spettasse a titolo di servitù l'“uso esclusivo” di una porzione di parte comune, agli altri condomini non rimarrebbe nulla, se non un vuoto simulacro.

6.9. – Resta da chiedersi se la creazione di un atipico “diritto reale di uso esclusivo”, tale da svuotare di contenuto il diritto di comproprietà, possa essere il prodotto dell'autonomia negoziale.

Il che è da escludere, essendovi di ostacolo il principio, o i principi, sovente in dottrina tenuti distinti, sebbene in gran parte sovrapponibili, del *numerus clausus* dei diritti reali e della tipicità di essi: in forza del primo solo la legge può istituire figure di diritti reali; per effetto del secondo i privati non possono incidere sul contenuto, snaturandolo, dei diritti reali che la legge ha istituito.

Parte della dottrina, certo minoritaria, predica, non solo in Italia, il vanificarsi del dogma – così talora definito, in alternativa ad altre qualificazioni in termini di mistero od enigma – del *numerus clausus* e della tipicità dei diritti reali.

Contro di esso si invoca, in breve, una sorta di pari dignità dei diritti reali e dei diritti di credito, riguardati nella prospettiva dell'autonomia privata, che, dall'uno e dall'altro versante, non incontrerebbe altro limite, se non

quello derivante dalla contrarietà all'ordine pubblico, dall'illiceità del contratto e dalla meritevolezza dell'interesse perseguito. Di guisa che i privati potrebbero così dar vita per contratto ad ogni genere di diritto, di natura reale od obbligatoria, purchè nel rispetto dei principi inderogabili dell'ordinamento giuridico. Si è osservato, sotto altro aspetto, che nessuno meglio delle parti stesse potrebbe rispondere, tempestivamente, alle sempre nuove esigenze che il traffico giuridico pone, mentre il legislatore non riuscirebbe a garantire eguale tempestività, nè completezza di strumenti. Dall'angolo visuale dell'analisi economica del diritto si è detto che i principi in discorso determinerebbero diseconomie, sulle quali non è per vero il caso qui di soffermarsi. E può aggiungersi che l'atteggiamento di disfavore verso i menzionati principi ha avuto qualche riscontro in giurisprudenza, a partire dal 2012, con l'arret *Maison de poesie*, proprio laddove essi si sono riaffermati con la codificazione ottocentesca, dopo una parentesi – come è stato detto – di oltre otto secoli.

Ora, ad evidenziare quanto fallace sia l'idea di diritti reali creati per contratto, dovrebbe essere sufficiente osservare che le situazioni reali si caratterizzano per la sequela, per l'opponibilità ai terzi: i diritti reali, cioè, si impongono per forza propria ai successivi acquirenti della cosa alla quale essi sono inerenti, che tali acquirenti lo vogliano o non lo vogliano: creare diritti reali atipici per contratto vorrebbe dire perciò incidere non solo sulle parti, ma, al di fuori dei casi in cui la legge lo consente, anche sugli acquirenti della cosa: ed in definitiva, paradossalmente, vincolare terzi estranei, in nome dell'autonomia contrattuale, ad un regolamento eteronimo.

Quando si afferma, allora, che i principi in discorso non sarebbero espressione di una norma positivamente codificata, ma tutt'al più si radicherebbero semplicemente nella tradizione, in vista di un generico scopo di certezza dei traffici giuridici – scopo, occorre aggiungere, che peraltro basterebbe da solo a rendere ragione dei principi medesimi –, sicchè nulla osterebbe a far sorgere dall'autonomia contrattuale diritti reali atipici, non si tiene nella necessaria considerazione che una espressa disposizione in tal senso sarebbe stata superflua, in un sistema che, dopo aver minuziosamente tipizzato e regolato gli iura in re aliena (cosa già di per sè scarsamente comprensibile, ove potessero crearsene di atipici in numero infinito), pone al centro della disciplina del contratto, come la dottrina ha da assai lungo tempo evidenziato, l'art. 1372 c.c., che limita gli effetti di esso alle parti, con la precisazione che solo la legge può contemplare la produzione di effetti rispetto ai terzi: escludendo così in radice che il contratto, se non sia la legge a stabilirlo, possa produrre effetti destinati a riflettersi nella sfera di soggetti estranei alla negoziazione.

Tale impianto del codice civile, di per sè autosufficiente, si rafforza poi nel quadro costituzionale, in applicazione dell'articolo 42 Cost., laddove esso pone una riserva di legge in ordine ai modi di acquisto e, per l'appunto, di godimento, oltre che ai limiti, allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti, senza che la funzionalizzazione della proprietà offra alcun sensato

argomento che spinga nel senso della configurabilità di diritti reali limitati creati per contratto. Il principio del *numerus clausus* e della tipicità, infine, non incontra ostacoli nell'ordinamento Eurounitario, giacchè l'articolo 345 del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea lascia “del tutto impregiudicato il regime di proprietà esistente negli Stati membri”.

A rincalzo delle raggiunte conclusioni, può ulteriormente osservarsi:

-) che l'articolo 1322 c.c., colloca nel comparto contrattuale il principio dell'autonomia;

-) che l'ordinamento mostra di guardare sotto ogni aspetto con sfavore a limitazioni particolarmente incisive del diritto di proprietà, in particolare connotate da perpetuità, finanche tra le stesse parti, come si desume dalla disposizione dell'articolo 1379 c.c., con riguardo alle condizioni di validità del divieto convenzionale di alienare (v. per la portata generale della regola Cass. 17 novembre 1999, n. 12769; Cass. 11 aprile 1990, n. 3082; e da ult. Cass. 20 giugno 2017, n. 15240, in relazione al vincolo perpetuo di destinazione imposto dal testatore con clausola modale);

-) che l'articolo 2643 c.c., contiene un'elencazione tassativa dei diritti reali soggetti a trascrizione, il che ineluttabilmente conferma trattarsi di *numerus clausus*.

Quanto all'adempimento della formalità della trascrizione, del resto, essa vale a risolvere i conflitti tra successivi acquirenti a titolo derivativo (sugli acquisti a titolo originario, in relazione al rilievo della trascrizione, v. ex multis Cass. 3 febbraio 2005, n. 2161; Cass. 10 luglio 2008, n. 18888, con riguardo alla servitù acquistata per usucapione), ma, essendo dotata di efficacia meramente dichiarativa (Cass. 19 agosto 2002, n. 12236), non incide sulla validità ed efficacia di essi, ed è quindi priva di efficacia sanante dei vizi di cui sia affetto l'atto negoziale, ed inidonea ad attribuirgli la validità di cui esso sia altrimenti privo (Cass. 14 novembre 2016, n. 23127).

E dunque, ammesso e non concesso che una simile trascrizione sia oggi tecnicamente possibile, non ha cittadinanza nel diritto vigente una regola generale che faccia discendere dalla trascrizione – se non sia il legislatore, ovviamente, a stabilirlo – l'efficacia erga omnes di un diritto che non abbia già in sè il carattere della realtà. Ciò – sia detto per inciso – a tacere del rilievo, rimanendo alla trascrizione, che il c.d. “diritto reale di uso esclusivo”, ove inteso come prodotto della atipica modificazione negoziale del diritto di comproprietà, non sarebbe comunque trascrivibile, dal momento che l'articolo 2643 c.c., contempla al numero 14 la trascrizione delle sentenze, non degli atti negoziali, che operano la modificazione di uno dei diritti precedentemente elencati dalla norma.

6.10. – Ecco, dunque, che nella giurisprudenza di questa Corte il principio della tipicità dei diritti reali, con quello sovrapponibile del *numerus clausus*, è fermo.

E cioè, non è configurabile la costituzione di diritti reali al di fuori dei tipi tassativamente previsti dalla legge (Cass. 26 marzo 1968, n. 944). Difatti, “la proprietà non deve essere asservita per ragioni privatistiche in modo tale da rendersi quasi illusoria e priva di contenuto, inetta

quindi a realizzare i propri fini essenziali, convergenti da un lato alla integrazione e allo sviluppo della personalità individuale e dall'altro al benessere e al progresso della comunità attraverso l'incremento della produzione e l'attivazione degli scambi. Di qui la necessità di non abbandonare all'autonomia privata la materia dei diritti reali (iura in re aliena) e di mantenere la loro creazione entro schemi inderogabili fissati da esigenze di ordine pubblico" (Cass. 31 maggio 1950, n. 1343).

È stata così rimarcata la differenza dal punto di vista sostanziale e contenutistico, del diritto reale d'uso e del diritto personale di godimento, che va colta proprio nella ampiezza ed illimitatezza del primo, conformemente al canone di tipicità dei diritti reali delineato dalla legge, rispetto alla multiforme atteggiabilità del secondo, che proprio in ragione della natura obbligatoria e non reale del rapporto giuridico prodotto, può essere diversamente regolato dalle parti nei suoi aspetti di sostanza e di contenuto. Sicché, è da tener fermo che "il principio di tipicità legale necessaria dei diritti reali... si traduce nella regola secondo cui i privati non possono creare figure di diritti reali al di fuori di quelle previste dalla legge, nè possono modificarne il regime. Ciò comporta che i poteri che scaturiscono dal singolo diritto reale in favore del suo titolare sono quelli determinati dalla legge e non possono essere validamente modificati dagli interessati" (Cass. 26 febbraio 2008, n. 5034; richiamata da ultimo da Cass. 3 settembre 2019, n. 21965). Nello stesso senso si osservato che la potenziale estensione delle facoltà dell'utente a tutte le possibilità di uso diretto della cosa è connotato distintivo del diritto di uso, e se, quindi, può ammettersi che il titolo costitutivo restringa il contenuto del diritto con l'esclusione di talune facoltà in esso naturalmente comprese, deve, al contrario, ritenersi che l'attribuzione di una soltanto tra le facoltà di uso consentite dalla natura del bene – tanto più se trattasi di un'utilità del tutto speciale ed estranea alla destinazione fondamentale della cosa – possa dar vita ad un rapporto obbligatorio, ma non possa configurarsi come costitutiva di un diritto reale di uso, che sarebbe essenzialmente diverso da quello previsto dalla legge e come tale inammissibile nel nostro ordinamento nel quale è mantenuto il principio della tipicità dei diritti reali (Cass. 12 novembre 1966, n. 2755). In applicazione del principio di tipicità dei diritti reali di godimento è stato stabilito che non è configurabile un rapporto di così detto dominio utile, corrispondente a uno ius in re aliena, cioè un diritto di godere di un fondo altrui in perpetuo, non essendo consentiti, al di fuori dei casi previsti alla legge, rapporti di natura perpetua, in quanto contrari a interessi di natura pubblicistica (Cass. 26 settembre 2000, n. 12765).

E si è ripetuto che le obbligazioni propter rem, come pure gli oneri reali, sono caratterizzati dal requisito della tipicità, con la conseguenza che possono sorgere per contratto solo nei casi e col contenuto espressamente previsti dalla legge (Cass. 4 dicembre 2007, n. 25289; Cass. 11 marzo 2010, n. 5888; Cass. 26 febbraio 2014, n. 4572; Cass. 15 ottobre 2018, n. 25673; Cass. 2 gennaio 1997, n. 8; Cass. 22 luglio 1966, n. 2003; contra isolatamente e senza speci-

fici argomenti Cass. 6 marzo 2003, n. 3341, ove tuttavia si riconosce che "al principio di tipicità sono vincolati i diritti reali"). Ciò sulla scia di Cass. 18 gennaio 1951, n. 141, secondo cui oneri reali e obbligazioni propter rem "non possono avere un'applicazione generale e illimitata, ma costituiscono figure ammissibili soltanto nei casi previsti dalla legge". La qual cosa, a parte l'obblittiva difficoltà di guardare al c.d. "diritto di uso esclusivo" come ad una obbligazione propter rem, esclude anche la possibilità di tale ricostruzione.

Atteso il principio di tipicità dei diritti reali la trascrizione della donazione modale non fa acquisire all'onere carattere reale (Cass. 9 giugno 2014, n. 12959). Nè, "stante il principio di tipicità dei diritti reali, è possibile rimettere tout court alla scelta dei privati la creazione di figure di proprietà che presentino uno sdoppiamento tra la titolarità formale e quella sostanziale dei beni o forme di dissociazione tra titolarità e legittimazione" (Cass. 10 febbraio 2020, n. 3128).

D'altronde, la tematica delle c.d. servitù irregolari muove proprio dal principio di tipicità dei diritti reali, potendo così esse dar vita esclusivamente a rapporti obbligatori, nel quadro di applicazione del principio dell'autonomia contrattuale di cui all'articolo 1322 c.c. (Cass. 11 marzo 1981, n. 1387; Cass. 4 febbraio 2010, n. 2651, e, da ult. Cass. 9 ottobre 2018, n. 24919).

6.11. – In definitiva, va affermato il principio che segue: "La pattuizione avente ad oggetto la creazione del c.d. "diritto reale di uso esclusivo" su una porzione di cortile condominiale, costituente come tale parte comune dell'edificio, mirando alla creazione di una figura atipica di diritto reale limitato, tale da incidere, privandolo di concreto contenuto, sul nucleo essenziale del diritto dei condomini di uso paritario della cosa comune, sancito dall'articolo 1102 c.c., è preclusa dal principio, insito nel sistema codicistico, del numerus clausus dei diritti reali e della tipicità di essi". Restando ovviamente riservata al legislatore la facoltà di dar vita a nuove figure che arricchiscano i tipi reali normativi.

7. – Esclusa la validità della costituzione di un diritto reale di uso esclusivo di una parte comune dell'edificio, in ambito condominiale, sorge il problema della sorte del titolo negoziale che, invece, tale costituzione abbia contemplato.

7.1. – Una volta ricordato che l'articolo 1117 c.c., nel porre una presunzione di condominialità, consente l'attribuzione ad un solo condomino della proprietà esclusiva di una parte altrimenti comune, occorre anzitutto approfonditamente verificare, nel rispetto dei criteri di ermeneutica applicabili, se le parti, al momento della costituzione del condominio, abbiano effettivamente inteso limitarsi alla attribuzione dell'uso esclusivo, riservando la proprietà all'alienante, e non abbiano invece voluto trasferire la proprietà.

Vero è che l'articolo 1362 c.c., richiama al primo comma, il senso letterale delle parole, senso che, nel caso dell'impiego della formula "diritto di uso esclusivo", depone senz'altro contro l'interpretazione dell'atto come diretto al trasferimento della proprietà; ma anche vero è che il

dato letterale, pur di fondamentale rilievo, non è mai, da solo, decisivo, atteso che il significato delle dichiarazioni negoziali può ritenersi acquisito esclusivamente al termine del processo interpretativo che deve considerare tutti gli ulteriori elementi, testuali ed extratestuali, indicati dal legislatore, anche quando le espressioni appaiano di per sé non bisognose di approfondimenti interpretativi, dal momento che un'espressione prima facie chiara può non apparire più tale se collegata alle altre contenute nella stessa dichiarazione o posta in relazione al comportamento complessivo delle parti (p. es. Cass. 1 dicembre 2016, n. 24560; Cass. 11 gennaio 2006, n. 261).

7.2. – In tale prospettiva può leggersi, a esempio, la decisione di questa Corte in un caso in cui il regolamento condominiale richiamato in un preliminare di vendita contemplava “l'uso esclusivo dei balconcini esistenti nei ripiani intermedi a favore dei condomini proprietari di alloggi non aventi prospicenza diretta verso il cortile”: è stato in tal caso affermato che il regolamento condominiale contrattuale può contenere la previsione dell'uso esclusivo di una parte dell'edificio altrimenti comune a favore di una frazione di proprietà esclusiva, ed in tal caso il rapporto ha natura pertinenziale, essendo stato posto in essere dall'originario unico proprietario dell'edificio, con l'ulteriore conseguenza che, attenendo siffatto rapporto

alla consistenza della frazione di proprietà esclusiva, il richiamo puro e semplice del regolamento condominiale in un successivo atto di vendita (o promessa di vendita) da parte del titolare della frazione di proprietà esclusiva, a cui favore sia previsto l'uso esclusivo di una parte comune, può essere considerato sufficiente ai fini dell'indicazione della consistenza della frazione stessa venduta o promessa in vendita (Cass. 4 giugno 1992, n. 6892, sulla scia di Cass. 29 marzo 1982, n. 1947; nella stessa linea più di recente, Cass. 4 settembre 2017, n. 20712).

7.3. – Non è escluso che il diritto di uso esclusivo, sussistendone i presupposti normativamente previsti, possa altresì essere in realtà da ricondurre nel diritto reale d'uso di cui all'articolo 1021 c.c., se del caso attraverso l'applicazione dell'art. 1419, primo comma, c.c.


7.4. – Rimane poi aperta la verifica della sussistenza dei presupposti per la conversione del contratto volto alla creazione del diritto reale di uso esclusivo, in applicazione articolo 1424 c.c., in contratto avente ad oggetto la concessione di un uso esclusivo e perpetuo (perpetuo inter partes, ovviamente) di natura obbligatoria.

Ciò sia dal versante della meritevolezza, sia quanto all'accertamento se, avuto riguardo allo scopo perseguito dalle parti, queste avrebbero voluto il diverso contratto. (*Omissis*)

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. VI, 13 NOVEMBRE 2020, N. 25680

PRES. LOMBARDO – EST. SCARPA – RIC. B.L. (AVV.TI SANTONOCITO E BOTTARI)
C. CONDOMINIO (OMISSIS)

**Assemblea dei condomini | Deliberazioni | Invali-
dità | Condòmini in potenziale conflitto di interessi
| Incidenza del loro voto | Impugnazione | Controllo
dell'autorità giudiziaria | Limiti | Esame della sola
legittimità, non del merito | Fattispecie relativa a
delibera di rifacimento del tetto comune.**

 L'invalidità della delibera assembleare discende non solo dalla verifica del voto determinante dei condòmini aventi un interesse in conflitto con quello del condominio (e che, perciò, abbiano abusato del diritto di voto in assemblea), ma altresì dalla dannosità, sia pure soltanto potenziale, della stessa deliberazione, in particolare, quando sia diretta al soddisfacimento di interessi extracondominiali, ovvero di esigenze lesive dell'interesse condominiale all'utilizzazione, al godimento ed alla gestione delle parti comuni dell'edificio. In ogni modo, il sindacato del giudice sulle delibere condominiali deve pur sempre limitarsi al riscontro della legittimità di esse, e non può estendersi alla valutazione del merito, ovvero dell'opportunità, ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei partecipanti (Fattispecie relativa a delibera di rifacimento del tetto comune). (*Mass. Redaz.*) (c.c., art. 1105; c.c., art. 1136; c.c., art. 1137; c.c., art. 2373) (1)

(1) Nel senso che le maggioranze necessarie per approvare le deliberazioni sono quelle inderogabilmente previste dalla legge, ai fini sia del conteggio del "quorum" costitutivo che di quello deliberativo, ed includono anche i condòmini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, che possono astenersi dall'esercitare il diritto di voto, v. Cass. civ. 28 settembre 2015, n. 19131, in *questa Rivista* 2016, 49 Cass. civ., 30 gennaio 2002, n. 1201, *ivi* 2002, 282. Sull'ultima parte della massima, si veda Cass. civ. 20 giugno 2012, n. 10199, *ivi* 2012, 516.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

B.L. ha proposto ricorso articolato in quattro motivi avverso la sentenza 11 aprile 2019, n. 292/2018, resa dalla Corte d'appello di Messina.

L'intimato Condominio (*omissis*) non ha svolto attività difensiva.

La Corte d'appello di Messina, rigettando il gravame proposto da B.L., ha confermato la decisione presa in primo grado dal Tribunale di Messina, che aveva rigettato l'impugnazione della deliberazione assembleare 5 marzo

2013 del Condominio (*omissis*), quanto al terzo punto all'ordine del giorno, ovvero alla "ratifica" della precedente deliberazione 22 giugno 2009. La Corte d'appello ha ritenuto infondata la censura di B.L. in punto di conflitto di interessi dei condomini L., C. e C. (conflitto già negato dal Tribunale, essendo l'interesse di tali condomini finalizzato al rifacimento del tetto comune e perciò coincidente con l'interesse condominiale), affermando perciò che l'iniziale deliberazione 22 giugno 2009 doveva al più qualificarsi annullabile (e non nulla) e, "in quanto tale ratificabile". Così anche l'omessa convocazione di B.L. alla pregressa assemblea del 22 giugno 2009 risultava, per i giudici di secondo grado, sanata dalla nuova deliberazione adottata il 5 marzo 2013. Infine, la sentenza impugnata evidenziò come il B. fosse venuto a conoscenza del contenuto della deliberazione 22 giugno 2009, avendone fatto copia dopo la riunione del 26 giugno 2012.

Il primo motivo del ricorso di B.L. deduce la nullità della sentenza impugnata, in quanto deliberata in camera di consiglio il 9 aprile 2019 senza tener conto della memoria di replica dell'appellante, giacché depositata soltanto il giorno precedente, ovvero l'8 aprile 2019, allorquando veniva in scadenza il relativo termine ex artt. 352 e 190 c.p.c..

Il secondo motivo del ricorso di B.L. denuncia la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2373 c.c., evidenziando come la deliberazione assembleare del 5 marzo 2013 fosse stata approvata con il voto favorevole di soggetti (L., C. e C.) in conflitto di interessi visto l'argomento trattato; tali condomini dovevano, pertanto, espungersi dalla votazione, e ciò avrebbe determinato il mancato raggiungimento delle necessarie maggioranze. In particolare, si deduce l'avvenuto annullamento della Delib. 22 giugno 2009 (con sentenze n. 1984/2014 del Tribunale di Messina e n. 258/2016 della Corte d'appello di Messina), con cui era stato disposto il rifacimento di una porzione del tetto condominiale. La censura sottopone la deliberazione impugnata del 5 marzo 2013 alla "prova di resistenza", decurtando le quote dei condomini L., C. e C. e così deducendo che sarebbe mancata la maggioranza necessaria per "procedere alla ratifica" della deliberazione 22 giugno 2009. Il terzo motivo di ricorso denuncia la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2377 c.c., comma 8, assumendo che l'ordine del giorno dell'assemblea del 5 marzo 2013 non faceva riferimento all'argomento oggetto della deliberazione 22 giugno 2009 (lavori di rifacimento parziale del tetto), prevenendo al punto 3 soltanto la voce "ratifica deliberazione assembleare 22 giugno 2009". D'altro canto, la deliberazione del 22 giugno 2009 era poi stata sostituita

all'assemblea del 5 marzo 2013 con altra tuttora affetta da conflitto di interessi.

Il quarto motivo di ricorso denuncia la violazione dell'art. 91 c.p.c., in quanto la Corte d'appello avrebbe dovuto dichiarare l'invalidità della deliberazione 5 marzo 2013 e condannare il Condominio (*omissis*) alle spese di lite.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375 c.p.c., comma 1, n. 5), il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il ricorrente ha presentato memoria. Va disattesa l'istanza di riunione del presente giudizio a quello contraddistinto da R.G. n. 16474/2016, pendente davanti alla Seconda Sezione civile di questa Corte, non sussistendo le ragioni di economia processuale che giustificano la trattazione congiunta di procedimenti relativi a cause connesse, ai sensi dell'art. 274 c.p.c..

Il primo motivo di ricorso è del tutto infondato.

Ove il giudice di appello, come nel caso di specie, abbia deciso la causa il giorno successivo alla scadenza dei termini assegnati alle parti e il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, non è all'evidenza ipotizzabile alcuna nullità della sentenza, non ravvisandosi neppure in astratto un pregiudizio del diritto di difesa delle parti, le quali potranno, piuttosto, invocare la cassazione di detta sentenza ove la stessa non contenga motivata risposta in ordine alle argomentazioni, alle istanze o alle modifiche eventualmente adottate negli scritti difensivi che si assumano non esaminati dal giudice.

Il secondo ed il terzo motivo di ricorso, che possono esaminarsi congiuntamente per la loro connessione, risultano comunque infondati, pur dovendosi correggere la motivazione della sentenza impugnata. Le due censure pongono la questione del vizio del conflitto di interessi che avrebbe inficiato tanto la deliberazione dell'assemblea del 5 marzo 2013, impugnata nel presente giudizio, quanto la deliberazione 22 giugno 2009, che sarebbe stata "ratificata" dalla più recente, deducendo che tale vizio del procedimento collegiale avrebbe imposto un diverso calcolo delle necessarie maggioranze assembleari. Tale conclusione è contraria all'ormai consolidato orientamento interpretativo di questa Corte relativo alla questione di diritto da decidere.

È vero che in tema di impugnazione delle delibere condominiali, perchè 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. VI, 8 giugno 2020, n. 10847; Cass. sez. II, 9 dicembre 1997, n. 12439; Cass. sez. II, 30 dicembre 1992, n. 13740). Nel caso in esame, la deliberazione del 5 marzo 2013 poteva perciò spiegare efficacia sanante quanto alla dedotta mancata convocazione del condomino B. alla riunione del 22 giugno 2009, ma non quanto all'ipotizzato conflitto di interessi di alcuni condo-

mini, ribadendo sul punto la portata organizzativa della precedente deliberazione.

D'altro canto, avuto riguardo alla allegazione da parte del ricorrente di precedenti decisioni della Corte d'appello di Messina, comunque prive di efficacia di giudicato nella vicenda in esame, va considerato come, nella concisa esposizione dei motivi di fatto e di diritto della decisione, il giudice non deve dimostrare esplicitamente l'infondatezza o la non pertinenza di eventuali precedenti giurisprudenziali difformi (neppure se si tratti di cd. autoprecedenti e, cioè, decisioni rese in fattispecie analoghe o simili dallo stesso ufficio), poichè i motivi della decisione, in tanto possono essere viziati, in quanto siano di per sè erronei, in fatto o in diritto, in relazione alla fattispecie concreta, non già perchè eventualmente in contrasto con quelli adottati in decisioni riguardanti altre fattispecie analoghe, simili o addirittura identiche.

È invece inammissibile il riferimento che si fa nel terzo motivo alla incompletezza dell'ordine del giorno comunicato per l'assemblea del 5 marzo 2013, trattandosi di questione di cui non vi è cenno nella sentenza impugnata, sicchè era il ricorrente, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, che avrebbe dovuto allegare, agli effetti dell'art. 366 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 6, l'avvenuta tempestiva deduzione di tale questione innanzi al giudice di merito. Al contrario, nell'esposizione del contenuto dell'atto di citazione notificato il 3 aprile 2013, non si riferisce in ricorso di alcuna doglianza mossa in sede di impugnativa ex art. 1137 c.c., con riguardo alla idoneità dell'ordine del giorno della riunione del 5 marzo 2013 a prefigurare gli argomenti da trattare. La sostanza del secondo e del terzo motivo di ricorso non tiene comunque conto dell'orientamento in base al quale, in tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del "quorum" costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (e non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto, ferma la possibilità per ciascun partecipante di ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio (così Cass. sez. VI, 25 gennaio 2018, n. 1849; Cass. sez. VI, 25 gennaio 2018, n. 1853; Cass. sez. II, 28 settembre 2015, n. 19131; Cass. sez. II, 30 gennaio 2002, n. 1201). Tale orientamento, che discende dal presupposto dell'ammissibilità, nella disciplina delle assemblee di condominio, di una "interpretazione estensiva" (o meglio, del ricorso ad un'applicazione analogica) dell'art. 2373 c.c., considera come nel testo del medesimo art. 2373 c.c., conseguente alla riformulazione operata dal D.L.vo n. 6 del 2003, è venuta meno la disposizione che portava a distinguere, in caso di conflitto di interesse, tra quorum costitutivo dell'assemblea e quorum deliberativo della stessa, e si afferma unicamente che la deliberazione approvata con il voto determinante di soci, che abbiano un interesse in conflitto con quello della società, è impugnabile, a norma

dell'art. 2377 c.c., qualora possa recarle danno. Nella ricostruzione da ultimo offerta nell'interpretazione giurisprudenziale, dunque, soltanto se risulti dimostrata una sicura divergenza tra l'"interesse istituzionale del condominio" e specifiche ragioni personali di determinati singoli partecipanti, i quali non si siano astenuti ed abbiano, perciò, concorso con il loro voto a formare la maggioranza assembleare, la deliberazione approvata sarà invalida. L'invalidità della delibera discende, quindi, non solo dalla verifica del voto determinante dei condomini aventi un interesse in conflitto con quello del condominio (e che, perciò, abbiano abusato del diritto di voto in assemblea), ma altresì dalla dannosità, sia pure soltanto potenziale, della stessa deliberazione. Il vizio della deliberazione approvata con il voto decisivo dei condomini in conflitto ricorre, in particolare, quando la stessa sia diretta al soddisfacimento di interessi extracondominiali, ovvero di esigenze lesive dell'interesse condominiale all'utilizzazione, al godimento ed alla gestione delle parti comuni dell'edificio. In ogni modo, il sindacato del giudice sulle delibere condominiali deve pur sempre limitarsi al riscontro della legittimità di esse, e non può estendersi alla valutazione del merito, ovvero dell'opportunità, ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei partecipanti (si veda, ad esempio, Cass. sez. II, 20 giugno 2012, n. 10199). L'impugnazione ex art. 1137 c.c., grazie anche al rinvio all'art. 1109 c.c., consentito dall'art. 1139 c.c., si amplia al più all'ipotesi in cui la delibera ecceda dai poteri dell'organo assembleare, non potendosi consentire alla maggioranza del collegio, distolta dal perseguimento di interessi particolari, di ledere l'interesse collettivo. Nel caso in esame, il Tribunale di Messina aveva escluso che, nell'approvare con la deliberazione 5 marzo 2013 il rifacimento del tetto comune, l'assemblea, supportata dal voto dei condomini L., C. e C., avesse perseguito apprezzamenti obiettivamente rivolti alla realizzazione di interessi incompatibili con l'interesse collettivo alla buona gestione dell'amministrazione. Tale profilo non è stato nemmeno più oggetto di specifica censura devoluta al giudice d'appello.


Il ricorso va perciò rigettato. Non occorre provvedere in ordine alle spese del giudizio di cassazione, in quanto l'intimato non ha svolto difese in questa sede.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater – da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto. (*Omissis*)

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE
SEZ. VI, ORD. 13 NOVEMBRE 2020, N. 25679
 PRES. LOMBARDO – EST. SCARPA – RIC. G.G. (AVV. STRIANESE) C. M.U. ED ALTRI (AVV.TI IMPROTA E MANCUSI)

Responsabilità civile | Causalità (Nesso di) | Denunce infondate | Responsabilità per danni a carico del denunciante | Condizioni | Fattispecie relativa

a risarcimento dei danni subiti in seguito alla chiusura di locale commerciale.

 La presentazione di una denuncia, come di un esposto, all'autorità giudiziaria o amministrativa, seppur rivelatasi infondata, non può essere fonte di responsabilità per danni a carico del denunciante o dell'esponente, ai sensi dell'art. 2043 c.c., se non quando possano considerarsi calunniosi. Al di fuori infatti di tale ipotesi, l'attività pubblicitica dell'organo titolare della funzione giurisdizionale o della potestà provvedimentoale si sovrappone in ogni caso all'iniziativa del denunciante, togliendole ogni efficacia causale e così interrompendo ogni nesso tra tale iniziativa ed il danno eventualmente subito dal denunciato. (Fattispecie di ricorso proposto dal proprietario della pizzeria che chiedeva il risarcimento dei danni subiti in seguito alla chiusura del locale commerciale) (*Mass. Redaz.*) (c.c., art. 43; c.p., art. 40) (1)

(1) Nel senso che la denuncia di un reato perseguibile d'ufficio o la proposizione di una querela per un reato perseguibile solo su iniziativa di parte possono costituire fonte di responsabilità civile a carico del denunciante (o querelante), in caso di successivo proscioglimento o assoluzione, solo ove contengano sia l'elemento oggettivo che l'elemento soggettivo del reato di calunnia, poiché, al di fuori di tale ipotesi, l'attività pubblicitica dell'organo titolare dell'azione penale si sovrappone all'iniziativa del denunciante (o querelante), interrompendo ogni nesso causale tra tale iniziativa ed il danno eventualmente subito dal denunciato (o querelato), v. Cass. civ. 10 giugno 2016, n. 11898, in *www.latribunaplus.it*; utile anche il rinvio a Cass. civ. 30 novembre 2018, n. 30988 e Cass. civ. 13 gennaio 2005, n. 560, *ibidem*.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

G.G., in proprio e quale rappresentante della s.a.s. L.S. di G.G., C.G. e M.V., hanno proposto ricorso articolato in quattro motivi contro la sentenza n. 34/2019 della Corte d'appello di Salerno, pubblicata il 14 gennaio 2019.

Resistono con controricorso M.U., M.M., M.A. e M.G., i quali chiedono di dichiarare inammissibile o di rigettare il ricorso.

Rimangono intimati, senza svolgere attività difensive, il Condominio (*omissis*), e la s.r.l. I.

Il Condominio (*omissis*), convenne davanti al Tribunale di Nocera Inferiore la s.a.s. L.S. di G.G., G.G., G.C. e V.M., quali proprietari ed usufruttuari dell'unità immobiliare adibita all'esercizio dell'attività di pizzeria e rosticceria, chiedendo la cessazione di tale attività, perchè contrastante col divieto posto dall'art. 28 del regolamento condominiale e comunque produttiva di immissioni pregiudizievoli. I convenuti domandarono in riconvenzionale il risarcimento dei danni da lucro cessante e chiamarono in garanzia la s.r.l. I., loro dante causa. Per far valere l'infondatezza della pretesa del Condominio intervennero in giudizio altresì M.U. e S.S., proprietari di altre unità immobiliari comprese nell'edificio condominiale.

Il Tribunale di Nocera Inferiore accolse la domanda del Condominio attore.

La Corte d'appello di Salerno ha poi accolto in parte l'appello principale di G.G., in proprio e quale rappresen-

tante della s.a.s. L.S. di G.G. (oltre che l'appello incidentale di M.U. e degli eredi di S.S., M.M., M.A. e M.G.), negando che l'art. 28 del regolamento condominiale imponesse l'autorizzazione dell'assemblea per l'esercizio di attività commerciali nei locali-negozi situati al piano terra del fabbricato. Per converso, i giudici di secondo grado hanno respinto l'appello principale sul punto del risarcimento dei danni lamentati da G.G. e dalla s.a.s. L.S. in conseguenza delle interdizioni opposte dal Condominio all'uso degli immobili. A dire della Corte di Salerno, come sarebbe emerso dalle stesse difese dei convenuti, a seguito delle denunce del Condominio ai NAS ed alla ASL SA 1, era stata imposta alla s.a.s. L.S. l'installazione di una canna fumaria a servizio della friggitrice, e quindi, con ordinanza sindacale 1 luglio 2003, n. 9, la sospensione dell'utilizzo della medesima friggitrice fino alla realizzazione di tale canna fumaria. Tali provvedimenti amministrativi, non impugnati, insieme al diniego della domanda di provvedimenti d'urgenza rivolta al medesimo Tribunale di Nocera Inferiore, si inserivano, perciò, secondo la Corte d'appello, nella sequenza causale impeditiva della prosecuzione dell'attività commerciale, che non poteva perciò ricondursi alla condotta colpevole del Condominio.

Il primo motivo di ricorso deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 2043 c.c., sulla ingiustizia del danno, evidenziandosi la condotta imprudente e negligente del Condominio, la quale aveva portato alla chiusura del locale commerciale.

Anche il secondo motivo di ricorso deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 2043 c.c., sulla ingiustizia del danno, pur scaturito da provvedimenti giudiziari o amministrativi non impugnati. I ricorrenti evidenziano come essi non avrebbero avuto motivo di opporsi alla ordinanza sindacale intimante l'installazione della canna fumaria, mentre doveva attribuirsi proprio alla condotta persecutoria del Condominio il diniego della domanda ex art. 700 c.p.c., rivolta al Tribunale.

Il terzo motivo di ricorso deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1123 c.c., sulla sussistenza del nesso di causalità tra la condotta del Condominio ed i danni lamentati dai ricorrenti.

Il quarto motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1126 c.c., sulla errata valutazione delle allegazioni e della prova raccolta in merito ai danni subiti.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere dichiarato manifestamente infondato, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5) c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

I ricorrenti hanno presentato memoria pervenuta in data 20 ottobre 2020, e dunque senza osservare il termine di cui all'art. 380 bis, comma 2, c.p.c..

I quattro motivi di ricorso, che possono esaminarsi congiuntamente per la loro connessione, risultano, ad avviso del collegio, inammissibili ex art. 360 bis, n. 1, c.p.c.

La Corte d'appello di Salerno ha affermato che la chiusura del locale commerciale dove la s.a.s. L.S. svolgeva l'attività di pizzeria e rosticceria, e le correlate perdite

patrimoniali occorse, non fossero causalmente riferibili ad un comportamento non iure e contra ius, e perciò contrario al principio del *neminem laedere*, di cui all'art. 2043 c.c., imputabile al Condominio (*omissis*). Nella sostanza, l'attività degli organi di gestione condominiale si era sostanziata nella presentazione di esposti amministrativi all'amministrazione comunale ed ai NAS e nel contenzioso giudiziario davanti al Tribunale di Nocera Inferiore, sul presupposto dell'esercizio del potere di curare l'osservanza del regolamento di condominio (e, in particolare, del divieto posto dall'art. 28, nella lettura che ne dava il Condominio, condivisa anche dal giudice di primo grado), nonché di tutelare l'edificio dalle immissioni di calore, odori e rumori. Secondo la sentenza impugnata, l'impossibilità della prosecuzione dell'attività commerciale era piuttosto da riferire al provvedimento sindacale che aveva inibito l'utilizzo della friggitrice fino all'installazione di un'apposita canna fumaria.

È conforme all'orientamento di questa Corte la conclusione secondo cui la presentazione di una denuncia, come di un esposto, all'autorità giudiziaria o amministrativa, seppur rivelatasi infondata, non può essere fonte di responsabilità per danni a carico del denunciante o dell'esponente, ai sensi dell'art. 2043 c.c., se non quando possano considerarsi calunniosi. Al di fuori, infatti, di tale ipotesi, l'attività pubblicistica dell'organo titolare della funzione giurisdizionale o della potestà provvedimentale si sovrappone in ogni caso all'iniziativa del denunciante, togliendole ogni efficacia causale e così interrompendo ogni nesso tra tale iniziativa ed il danno eventualmente subito dal denunciato (arg. da Cass. sez. III, 13 gennaio 2005, n. 560; Cass. sez. III, 30 novembre 2018, n. 30988; Cass. sez. III, 10 giugno 2016, n. 11898).

D'altro canto, più in generale, in tema di illecito civile, la ricostruzione del nesso di derivazione eziologica esistente tra la condotta del danneggiante e l'oggetto dell'obbligazione risarcitoria implica la scomposizione del giudizio causale in due autonomi e consecutivi segmenti: il primo è volto ad identificare il nesso di causalità materiale o "di fatto" che lega la condotta all'evento di danno; il secondo è, invece, diretto ad accertare, secondo la regola dell'art. 1223 c.c. (richiamato dall'art. 2056 c.c.), il nesso di causalità giuridica che lega tale evento alle conseguenze dannose risarcibili. Tale giudizio circa la sussistenza del nesso causale fra condotta antiggiuridica ed evento dannoso involge un apprezzamento di fatto che, se, come nel caso in esame, compiutamente motivato, non è sindacabile nel giudizio di cassazione.

Il ricorso va perciò rigettato e le spese del giudizio di cassazione, liquidate in dispositivo, vengono regolate secondo soccombenza in favore dei controricorrenti M.U., M.M., M.A. e M.G., mentre non occorre provvedere al riguardo per gli altri intimati il Condominio (*omissis*), e la s.r.l. I., che non hanno svolto attività difensive.

Va negata la domanda "ex art. 96, terzo comma, c.p.c." proposta dai controricorrenti. In via preliminare, trova applicazione in questo giudizio di legittimità, piuttosto, l'art. 385, comma 4, c.p.c. giacché esso ha ad oggetto un ricorso


avverso sentenza pubblicata dopo il 4 luglio 2009, data di entrata in vigore dell'art. 46, comma 20, della legge n. 69 del 2009, che ne ha disposto l'abrogazione, ed essendo stato il primo grado instaurato anteriormente alla medesima data. È agevole comunque escludere che il ricorso sia stato proposto con colpa grave, ovvero senza aver adoperato la normale diligenza per acquisire coscienza della sua integrale infondatezza.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 –, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto. (*Omissis*)

CORTE DI CASSAZIONE PENALE SEZ. II, 30 OTTOBRE 2020, N. 30188 (UD. 22 LUGLIO 2020)

PRES. VERGA – EST. MONACO – P.M. CENICCOLA (CONF.) – RIC. F.N.

Appropriazione indebita | Momento consumativo del reato | Individuazione | Fattispecie in materia di amministrazione condominiale.

 Il delitto di appropriazione indebita è reato istantaneo che si consuma con la prima condotta appropriativa, e cioè nel momento in cui l'agente compia un atto di dominio sulla cosa con la volontà espressa o implicita di tenere questa come propria. (Nella specie, la Corte ha ritenuto consumato il delitto di appropriazione indebita delle somme relative al condominio, allorché l'imputato ha omesso di restituire quanto dovuto al nuovo amministratore all'atto della cessazione della carica, momento in cui, in mancanza di restituzione dell'importo delle somme ricevute nel corso della gestione, si è verificata l'interversione del possesso) (*Mass. Redaz.*) (*c.p., art. 646*) (1)

(1) In termini, v. Cass. pen., sez. II, 20 giugno 2017, n. 40870, in *www.latribunaplus*.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La Corte di appello di Firenze, con sentenza del 13 giugno 2019, ha confermato la sentenza pronunciata dal Tribunale di Firenze in data 15 novembre 2017, nei confronti di F.N. in relazione al reato di cui all'art. 646 c.p..

1. Avverso la sentenza ha proposto ricorso per cassazione l'imputato che, a mezzo difensore, in un unico articolato motivo ha dedotto quanto segue.

1.1. "Inosservanza o erronea applicazione della legge penale applicata. Prescrizione". In prima battuta la difesa rileva che la Corte di appello di Firenze avrebbe erroneamente applicato gli artt. 157 e 646 c.p. e seguenti. In specifico con riferimento alla individuazione del tempus commissi delicti. Il reato di appropriazione indebita, infatti, si sarebbe consumato non con la mancata consegna del fondo cassa al nuovo amministratore nominato quanto,

piuttosto, con gli atti di appropriazione relativi alle somme versate dai singoli condomini.

1.2. "Errata applicazione della legge penale. Difetto di motivazione, illogicità e manifesta illogicità". La difesa, inoltre, evidenzia che la sentenza impugnata sarebbe priva della necessaria motivazione in merito alle condotte che il ricorrente avrebbe commesso per ogni singolo condomino. La conclusione, in sostanza, limitandosi alla descrizione di un comportamento generale, si fonderebbe esclusivamente su di una scarna e acritica condivisione della decisione di primo grado, in assenza di una specifica valutazione delle singole condotte che il F. avrebbe posto in essere.

1.3. "Violazione di legge e del diritto di difesa. Il ricorrente, poi, censura l'affermazione della Corte territoriale laddove avrebbe attribuito rilievo alla mancata partecipazione dell'imputato al dibattimento e alla scelta che lo stesso avrebbe fatto di non fornire giustificazioni del proprio comportamento.

1.4. "Errata applicazione della legge penale". La difesa, sotto altro profilo, evidenzia che i giudici di merito avrebbero erroneamente interpretato e applicato l'art. 646 c.p. Facendo specifico riferimento alla condotta posta in essere dal F., che nella sostanza pur avendo movimentato le somme sui diversi conti correnti intestati ai vari condomini che amministrava e il proprio, non si sarebbe in concreto appropriato delle somme a livello personale. La gestione confusa, determinata peraltro dalla morosità di molti condomini, d'altro canto, avrebbe, potrebbe avere e avrebbe dovuto avere esclusivamente rilievo sotto un profilo civilistico nei termini di un inadempimento contrattuale.

1.5. "Erronea applicazione della legge penale. Difetto di motivazione, contraddittorietà e manifesta illogicità. Mancanza dell'elemento soggettivo". La difesa rileva anche la carenza dell'elemento psicologico in quanto dagli atti non sarebbe emersa la coscienza e volontà dell'imputato di "tenere come propria" la somma allo stesso versata.

1.6. "Vizio di motivazione con riferimento alle dichiarazioni testimoniali delle persone offese, all'attendibilità delle stesse, al tempo di consumazione del reato, all'assenza del dolo e alla complessiva valutazione delle risultanze processuali. Sotto ulteriori e diversi profili la difesa rileva l'illogicità della motivazione della sentenza impugnata la cui conclusione sarebbe il risultato di una errata valutazione delle prove. La Corte territoriale, infine, avrebbe omesso di motivare in ordine alle specifiche doglianze prospettate nell'atto di appello.

1.7. "Mancanza di condizione di procedibilità. Mancanza applicazione della legge. Omessa motivazione". Da ultimo la difesa rileva che, a seguito dell'entrata in vigore del D.L.vo n. 36 del 2018, il reato contestato sarebbe procedibile a querela di parte. Circostanza questa che i giudici di merito non hanno tenuto in alcun conto e che, invece, avrebbero dovuto considerare valutando se e per quali fatti i condomini avevano ritualmente sporto la querela nei confronti dell'imputato.

2. In data 6 luglio 2020 è pervenuta in cancelleria la requisitoria scritta del Sost. Proc. Gen., Dott.ssa Ceniccola

Elisabetta, che, evidenziata la genericità dei motivi e la manifesta infondatezza delle doglianze, conclude per l'inammissibilità del ricorso.

3. In data 7 luglio 2020 è pervenuta in cancelleria la dichiarazione di revoca e di nomina del nuovo difensore della parte civile Condominio (*omissis*) con le conclusioni scritte per l'inammissibilità o il rigetto del ricorso e la richiesta di condanna del ricorrente al pagamento delle spese sostenute per il grado.

3. In data 13 luglio 2020 sono pervenute in cancelleria le conclusioni scritte con le quali la difesa del ricorrente, avv. Reiner, insiste per l'accoglimento del ricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorso è inammissibile.

1. La questione circa la corretta individuazione del tempus commissi delicti e la conseguente decorrenza del termine di prescrizione è manifestamente infondata.

Il delitto di appropriazione indebita, infatti, è reato istantaneo che si consuma con la prima condotta appropriativa, e cioè nel momento in cui l'agente compia un atto di dominio sulla cosa con la volontà espressa o implicita di tenere questa come propria.

Come correttamente evidenziato alla Corte territoriale sul punto, il reato di appropriazione indebita si è consumato allorché il F., che pure aveva riconosciuto che vi erano delle somme che aveva anche indebitamente gestito, ha omesso di restituire quanto dovuto al nuovo amministratore all'atto della cessazione della carica, momento in cui, in mancanza di restituzione dell'importo delle somme ricevute nel corso della gestione, si è verificata l'interversione del possesso (cfr. sez. II, n. 40870 del 20 giugno 2017, Narducci, Rv. 271199).

2. La doglianza in ordine alla carenza della querela è manifestamente infondata.

Pure a fronte della sopravvenuta modifica della procedibilità del reato, infatti, dalla lettura degli atti (in specifico delle sentenze di primo e secondo grado e dell'atto di appello, pag. 7), risulta che i vari condomini hanno ritualmente sporto querela nei confronti dell'imputato.

Considerata la normativa transitoria prevista dal D.L.vo 10 aprile 2018, n. 36, art. 12, poi, la circostanza che le persone offese si siano costituite parte civile determina la piena sussistenza dell'istanza di punizione e, conseguentemente, della condizione di procedibilità (sez. II, n. 28305 del 18 giugno 2019, Mumlek, Rv. 276540).

Sotto altro profilo, d'altro canto, non avendo il ricorrente indicato quali sarebbero le eventuali condotte per le quali non sarebbe stata presentata la querela, il ricorso è sul punto carente di specificità.

3. Le doglianze contenute negli ulteriori motivi, impropriamente indicate nei termini della violazione di legge, afferiscono alla motivazione della sentenza impugnata criticando, anche direttamente, i criteri utilizzati e le conclusioni cui sono pervenuti i giudici di merito nella valutazione delle prove.

In tema di sindacato del vizio della motivazione ex art. 606 c.p.p., comma 1, lett. e), si deve rammentare che,

nell'apprezzamento delle fonti di prova, il compito del giudice di legittimità non è di sovrapporre la propria valutazione a quella compiuta dai giudici di merito, ma solo di stabilire se questi ultimi abbiano esaminato tutti gli elementi a loro disposizione, se abbiano fornito una corretta interpretazione di essi, dando esaustiva e convincente risposta alle deduzioni delle parti, e se abbiano esattamente applicato le regole della logica nello sviluppo delle argomentazioni che hanno giustificato la scelta di determinate conclusioni a preferenza di altre (così sez. un., n. 930 del 13 dicembre 1995, Rv 203428; per una compiuta e completa enucleazione della deducibilità del vizio di motivazione, da ultimo sez. II, n. 19411 del 12 marzo 2019, Furlan, Rv. 276062; sez. II, n. 7986 del 18 novembre 2016, dep. 2017, Rv 269217; sez. VI n. 47204, del 7 ottobre 2015, Rv. 265482; sez. I, n. 42369 del 16 novembre 2006, Rv 235507).

Dall'affermazione di questo principio, ormai costante nel panorama giurisprudenziale, discende che esula dai poteri della Cassazione, nell'ambito del controllo della motivazione del provvedimento impugnato, la formulazione di una nuova e diversa valutazione degli elementi di fatto posti a fondamento della decisione, giacché tale attività è riservata esclusivamente al giudice di merito, potendo riguardare il giudizio di legittimità solo la verifica dell'iter argomentativo di tale giudice, accertando se quest'ultimo abbia o meno dato conto adeguatamente delle ragioni che lo hanno condotto ad emettere la decisione (sez. II, n. 7986 del 18 novembre 2016, dep. 2017, Rv 269217).

Passando al più specifico tema del "vizio di manifesta illogicità" della motivazione, va osservato che il relativo controllo viene esercitato esclusivamente sul fronte della coordinazione delle proposizioni e dei passaggi attraverso i quali si sviluppa il tessuto argomentativo del provvedimento impugnato, senza la possibilità, per il giudice di legittimità, di verificare se i risultati dell'interpretazione delle prove siano effettivamente corrispondenti alle acquisizioni probatorie risultanti dagli atti del processo; sicché nella verifica della fondatezza, o meno, del motivo di ricorso ex art. 606 c.p.p., comma 1, lett. e), il compito della Corte di cassazione non consiste nell'accertare la plausibilità e l'intrinseca adeguatezza dei risultati dell'interpretazione delle prove, coesistente al giudizio di merito, ma quello, ben diverso, di stabilire se i giudici di merito: a) abbiano esaminato tutti gli elementi a loro disposizione; b) abbiano dato esauriente risposta alle deduzioni delle parti; c) nell'interpretazione delle prove abbiano esattamente applicato le regole della logica, le massime di comune esperienza e i criteri legali dettati in tema di valutazione delle prove, in modo da fornire la giustificazione razionale della scelta di determinate conclusioni a preferenza di altre.

Ne consegue che, ai fini della denuncia del vizio in esame, è indispensabile dimostrare che il testo del provvedimento sia manifestamente carente di motivazione e/o di logica, per cui non può essere ritenuto legittimo l'opporre alla valutazione dei fatti contenuta nel provvedimento impugnato una diversa ricostruzione degli stessi, magari altrettanto logica, dato che in quest'ultima ipotesi verrebbe

inevitabilmente invasa l'area degli apprezzamenti riservati al giudice di merito.

Il controllo di legittimità operato dalla Corte di cassazione, infatti, non deve stabilire se la decisione di merito proponga effettivamente la migliore possibile ricostruzione dei fatti, nè deve dividerne la giustificazione, ma deve limitarsi a verificare se tale giustificazione sia compatibile con il senso comune e con i limiti di una plausibile opinabilità di apprezzamento (sez. IV, n. 4842 del 2 dicembre 2003, Elia, Rv 229368).

Va da ultimo ancora osservato che la denuncia di minime incongruenze argomentative o l'omessa esposizione di elementi di valutazione, che il ricorrente ritenga tali da determinare una diversa decisione (ma che non siano inequivocabilmente muniti di un chiaro carattere di decisività), non possono dar luogo all'annullamento della sentenza, posto che non costituisce vizio della motivazione qualunque omissione valutativa che riguardi singoli dati estrapolati dal contesto. Al contrario, è solo l'esame del complesso probatorio entro il quale ogni elemento sia contestualizzato che consente di verificare la consistenza e la decisività degli elementi medesimi, oppure la loro influenza ai fini della compattezza logica dell'impianto argomentativo della motivazione (sez. I, n. 46566 del 21 febbraio 2017, M., Rv 271227; sez. II, 9242 del 8 febbraio 2013, Reggio, Rv 254988).

Nel caso di specie, la Corte, la cui motivazione si salda ed integra con quella del giudice di primo grado, ha fornito congrua risposta alle critiche contenute nell'atto di appello ed ha esposto gli argomenti per cui queste non erano in alcun modo coerenti con quanto emerso nel corso dell'istruttoria dibattimentale.

Sotto tale aspetto, a fronte di una motivazione adeguata, coerente e logica quanto a credibilità delle persone offese ed alla valutazione complessiva degli altri elementi documentali emersi, ogni ulteriore critica, che trova peraltro fondamento in una diversa ed alternativa lettura dell'istruttoria dibattimentale, risulta del tutto inconfidente (sez. II, n. 7986 del 18 novembre 2016, dep. 2017, Rv 269217).

In specifico.

– I giudici di merito, dando conto della gestione dei condomini e dell'utilizzo indebito delle somme, che poi il F. ha omesso di restituire, hanno dato pieno e adeguato conto della sussistenza degli elementi costitutivi del reato contestato (L'amministratore di più condomini che, senza autorizzazione, faccia confluire i saldi dei conti attivi dei singoli condomini su un unico conto di gestione, a lui intestato, risponde del reato di appropriazione indebita, a prescindere dalla destinazione finale del saldo cumulativo ad esigenze personali dell'amministratore o ad esigenze dei condomini amministrati, in quanto tale condotta comporta di per sé la violazione del vincolo di destinazione impresso al denaro al momento del suo conferimento, in questo senso sez. II, n. 57383 del 17 ottobre 2018, Beretta, Rv. 274889).

– Il ricorso all'argomento secondo il quale il F. non è comparso in dibattimento e non ha fornito alcuna giusti-

ficazione in ordine alla gestione delle somme non determina alcuna violazione del diritto di difesa. La considerazione, d'altro canto, a fronte della sostanziale ammissione fatta dallo stesso imputato agli amministratori che erano subentrati nella carica, risulta pertinente.

– La conclusione dei giudici di merito circa la sussistenza dell'elemento psicologico del reato è coerente agli elementi emersi. La censura della difesa sul punto, sollecitando una diversa e non consentita lettura, non tiene invero conto della circostanza che il F., dichiaratosi consapevole di avere gestito in modo improprio le somme dallo stesso ricevute, ha deliberatamente omesso di versarle, comportandosi così in modo consapevole quale dominus delle stesse.

– Le ulteriori censure in merito alla valutazione delle prove acquisite, pure articolate con un astratto riferimento al travisamento della prova, sono reiterative delle medesime doglianze dedotte in appello e, confrontandosi direttamente con gli elementi emersi nel corso del processo, sollecitano genericamente una non consentita rilettura dell'istruttoria dibattimentale.

Alla inammissibilità del ricorso consegue la condanna del ricorrente al pagamento delle spese processuali, alla rifusione alla parte civile che ne ha fatto richiesta delle spese da questa sostenute per il grado, liquidate come da dispositivo, nonchè, ai sensi dell'art. 616 c.p.p., valutati i profili di colpa nella determinazione della causa di inammissibilità emergenti dal ricorso (Corte cost. 13 giugno 2000, n. 186), al versamento della somma di Euro duemila in favore della Cassa delle Ammende. (*Omissis*)

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. II, 28 OTTOBRE 2020, N. 23743

PRES. LOMBARDO – EST. SCARPA – RIC. D.V. (AVV. NERI) C. S.F. (AVV. TI CLEMENTE E BALSAMO)

Amministratore | Revoca | Domanda di revoca dell'amministratore ex art. 1129 c.c. | Statuizione adottata in sede di reclamo | Ricorso per cassazione ex art. 111 Cost. | Ammissibilità | Limiti | Fondamento.

✍ È inammissibile il ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto con il quale la corte d'appello provvede sul reclamo avverso il decreto del tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio, ai sensi degli artt. 1129 c.c. e 64 att. c.c., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione. Tale ricorso è, invece, ammissibile soltanto avverso la statuizione relativa alla condanna al pagamento delle spese del procedimento, concernendo posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo. (*Mass. Redaz.*) (c.c., art. 1129; c.p.c., art. 91; att. c.c., art. 64) (1)

(1) Orientamento giurisprudenziale consolidato. Si rinvia alle citate Cass. civ. 28 luglio 2020, n. 15995; Cass. civ. 11 aprile 2017, n. 9348; Cass. civ. 27 febbraio 2012, n. 2986; Cass. civ. 1 luglio 2011, n. 14524 e Cass. civ., sez. un., 29 ottobre 2004, n. 20957, tutte in www.lafruibanaphus.it.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

I. D.G.V. impugna, articolando cinque motivi di ricorso ex art. 111 Cost., il decreto n. 307/2016 del 16 febbraio 2016 della Corte d'appello di Bari. Tale decreto ha respinto il reclamo proposto da D.G.V. contro il decreto emesso dal Tribunale di Foggia in data 19 giugno 2015, con cui era stata accolta la domanda avanzata dalla condomina S.F. volta alla revoca giudiziale del D.G. dall'incarico di amministratore del Condominio (*omissis*), (*omissis*), (*omissis*), sul presupposto del reiterato omesso adempimento dell'amministratore alle richieste della S. di visionare la documentazione contabile condominiale e di estrarne copie. I giudici del reclamo hanno affermato che il D.G. non avesse spiegato difese nè formulato specifici motivi di impugnazione avverso il lunghissimo elenco di raccomandate inoltrate dalla condomina S.F. con la richiesta di visionare le "pezze d'appoggio" dei bilanci condominiali, richiesta elusa dall'amministratore per "motivi di privacy".

II. Il ricorso deduce un primo motivo di censura per violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1129 c.c., per aver il decreto impugnato fondato la propria decisione anche sui rifiuti opposti dall'amministratore a richieste provenienti da altri condomini. Anche il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1129 c.c., per aver il decreto impugnato dato rilievo a fatti antecedenti al (*omissis*), allorchè l'assemblea dei condomini aveva confermato il D.G. nell'incarico di amministratore.

Il terzo motivo di ricorso denuncia la violazione dell'art. 1129 c.c. e art. 100 c.p.c., non avendo la condomina S., istante per la revoca dell'amministratore, impugnato le delibere di approvazione del consuntivo, trattandosi, peraltro, di fatti risalenti anche a sette anni prima dell'inizio del giudizio; nè la Corte di Bari avrebbe tenuto conto che l'assemblea del Condominio (*omissis*) aveva più volte confermato il ricorrente nell'incarico di amministratore.

Il quarto motivo deduce la violazione dell'art. 112 c.p.c. e l'omesso esame di fatto decisivo, sempre in ordine al difetto di interesse del Condominio (*omissis*) alla revoca dell'amministratore.

Il quinto motivo allega l'omesso esame di fatto decisivo, circa il motivo di reclamo che aveva negato il rifiuto di mettere a disposizione la documentazione contabile.

III. Resiste con controricorso S.F., che in via pregiudiziale contesta l'impugnabilità per cassazione del provvedimento reso dalla Corte d'appello di Bari, oltre a sostenere poi l'inammissibilità del ricorso ai sensi dell'art. 360-bis c.p.c. IV. Il ricorrente, consapevole del consolidato orientamento giurisprudenziale in punto di inammissibilità del ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto con il quale la corte di appello provvede sul reclamo contro il decreto del tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio, previsto dall'art. 1129 c.c. e art. 64 disp. att. c.c., offre alcuni argomenti (da pagina 2 a pagina 6 del ricorso) per indurre questa Corte a mutare la propria interpretazione, tratti per lo più da opinioni dottrinali. Tali argomenti evidenziano come il provvedimento di revoca dell'amministratore comporti, in realtà, la risoluzione anticipata (e non la mera sospensione) del rappor-

to esistente tra tutti i condomini e l'amministratore, ed è perciò estraneo all'ambito della giurisdizione volontaria.

Vengono addotte una serie di complicazioni di carattere pratico che ostacolano il ripristino dell'incarico in favore dell'amministratore revocato (quale, ad esempio, l'eventuale nomina di un nuovo amministratore). Si sottolinea pure come l'art. 64 disp. att. c.c. deroghi all'art. 1726 c.c., riconoscendo la legittimazione ad agire per la revoca ad un solo condomino, e come la stessa norma contempra la necessità del "contraddittorio" tra ricorrente ed amministratore, il che esula dall'ambito della volontaria giurisdizione. Inoltre, l'art. 1129 c.c., comma 13, preclude all'assemblea la possibilità di nominare nuovamente l'amministratore. Tale considerazione porterebbe a ravvisare l'incidenza del provvedimento di revoca dell'amministratore su diritti soggettivi e quindi l'esperibilità del ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost.

V. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma dell'art. 375 c.p.c., comma 2 e art. 380 bis.1 c.p.c. Il ricorrente ha depositato memoria in data 4 settembre 2020. Non sussistono le ragioni, stabilite dall'art. 374 c.p.c., per la rimessione della causa alle sezioni unite per quanto auspicato dal ricorrente.

Neppure si rende opportuna la trattazione in pubblica audienza ai sensi dell'art. 375 c.p.c., comma 2.

Gli elementi offerti dal ricorrente non inducono a mutare l'orientamento di questa Corte sulla questione di diritto posta.

V.1. Secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, è inammissibile il ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., avverso il decreto con il quale la corte di appello provvede sul reclamo avverso il decreto del tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio, previsto dall'art. 1129 c.c. e art. 64 disp. att. c.c., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione; tale ricorso è, invece, ammissibile soltanto avverso la statuizione relativa alla condanna al pagamento delle spese del procedimento, concernendo posizioni giuridiche soggettive di debito e credito discendenti da un rapporto obbligatorio autonomo (Cass. sez. VI, 28 luglio 2020, n. 15995; Cass. sez. VI, 11 aprile 2017, n. 9348; Cass. sez. VI 27 febbraio 2012, n. 2986; Cass. sez. VI, 1 luglio 2011, n. 14524; Cass. sez. un., 29 ottobre 2004, n. 20957). Non sono dunque ammissibili avverso il decreto in tema di revoca dell'amministratore di condominio le censure proposte sotto forma di vizi in iudicando o in procedendo, dirette a rimettere in discussione la sussistenza, o meno, delle gravi irregolarità ex art. 1129 c.c., comma 12, ovvero la valutazione dei presupposti legittimanti la statuizione di cessazione della materia del contendere, o, ancora, l'omesso esame di elementi istruttori che avrebbero diversamente potuto determinare il giudice del merito nella declaratoria della soccombenza virtuale (cfr. in termini Cass. sez. II, 6 maggio 2005, n. 9516).

V.2. Va ribadito come il procedimento di revoca dell'amministratore di condominio si svolge in camera di consiglio, si conclude con decreto reclamabile alla corte d'appello (art. 64 disp. att. c.p.c.) e si struttura, pertanto,

come giudizio camerale plurilaterale tipico, che culmina in un provvedimento privo di efficacia decisoria, siccome non incidente su situazioni sostanziali di diritti o "status" (cfr. Cass. sez. VI, 23 giugno 2017, n. 15706; Cass. sez. un., 29 ottobre 2004, n. 20957).

Ne consegue che il decreto con cui la corte d'appello provvede, su reclamo dell'interessato, in ordine alla domanda di revoca dell'amministratore di condominio, non avendo carattere decisorio e definitivo, non è, come detto, ricorribile per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost., mentre può essere revocato o modificato dalla stessa corte d'appello, per un preesistente vizio di legittimità o per un ripensamento sulle ragioni che indussero ad adottarlo (restando attribuita al tribunale, giudice di primo grado, la competenza a disporre la revisione del provvedimento emesso in sede di reclamo, sulla base di fatti sopravvenuti: cfr. Cass. sez. VI, 18 marzo 2019, n. 7623; Cass. sez. I, 1 marzo 1983, n. 1540), ai sensi dell'art. 742 c.p.c., atteso che quest'ultima disposizione si riferisce, appunto, unicamente ai provvedimenti camerati privi dei caratteri di decisorietà e definitività (cfr. Cass. sez. I, 6 novembre 2006, n. 23673).

Il decreto con cui la Corte d'appello rigetta, come nella specie, il reclamo sul provvedimento di revoca dell'amministratore di condominio, comunque non costituisce "sentenza", ai fini ed agli effetti di cui all'art. 111 Cost., comma 7, essendo sprovvisto dei richiesti caratteri della definitività e decisorietà, in quanto non contiene alcun giudizio in merito ai fatti controversi, non pregiudica il diritto del condomino ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, nè il diritto dell'amministratore allo svolgimento del suo incarico. Trattasi, dunque, di provvedimento non suscettibile di acquisire forza di giudicato, atteso che la pronuncia di revoca resta pur sempre inserita in un provvedimento non decisorio sul rapporto sostanziale, e non può perciò costituire autonomo oggetto di impugnazione per cassazione, avendo anche la pronuncia sull'osservanza delle norme processuali necessariamente la medesima natura dell'atto giurisdizionale cui il processo è preordinato (arg. da Cass. sez. I, 5 febbraio 2008, n. 2756; Cass. sez. I, 1 febbraio 2016, n. 1873; Cass. sez. VI, 7 luglio 2011, n. 15070; Cass. sez. VI, 18 gennaio 2018, n. 1237).

V.3. A fronte delle considerazioni addotte dal ricorrente, va riaffermato che il decreto del tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio, ai sensi dell'art. 1129 c.c. e art. 64 disp. att., c.c., costituisce un provvedimento di volontaria giurisdizione, in quanto sostitutivo della volontà assembleare ed ispirato dall'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela dell'interesse alla corretta gestione dell'amministrazione condominiale in ipotesi tipiche di compromissione della stessa. L'art. 1129 c.c. affida la titolarità del potere di revoca solamente all'assemblea, mentre la revoca disposta dall'autorità giudiziaria ha un esplicito carattere sanzionatorio, sicchè, rispetto ad essa, il ruolo del singolo condomino è esclusivamente di impulso procedimentale. Pur incidendo sul rapporto di mandato tra condomini ed amministratore, il decreto di revoca non ha, pertanto, carattere decisorio, non precludendo la richiesta di tutela giurisdizionale piena, in un ordinario giudizio

contenzioso, relativa al diritto su cui il provvedimento incide (si vedano Cass. sez. VI, 27 febbraio 2012, n. 2986; Cass. sez. VI, 1 luglio 2011, n. 14524).

La deduzione che la revoca ex art. 1129 c.c. e art. 64 disp. att. c.c. si riverbera sul rapporto intercorrente tra tutti i condomini e l'amministratore neppure convince circa la decisorietà, e, quindi, l'attitudine al giudicato, del provvedimento, agli effetti del ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost. È, invero, caratteristica frequente dei procedimenti camerati plurilaterali, nei quali l'intervento giudiziale è pur sempre diretto all'attività di gestione di interessi, l'incidenza su un diritto altrui dell'esercizio, da parte del giudice, di un potere gestorio (si pensi all'analogo decreto della corte d'appello che decide sul reclamo avverso il provvedimento del tribunale reso ai sensi dell'art. 2409 c.c., parimenti non impugnabile con il ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost.), restando consentito al titolare del diritto di chiedere la tutela giurisdizionale a cognizione piena del diritto inciso.

Proprio il richiamo dell'art. 1726 c.c. scolpisce le differenze con la revoca giudiziale dell'amministratore di condominio: il procedimento ex art. 1129 c.c. e art. art. 64 disp. att. legittima anche uno solo dei condomini a rivolgersi al tribunale, anticipando la deliberazione dell'assemblea condominiale eventualmente inerte o persino in contrasto con una già espressa volontà della maggioranza dei condomini, per chiedere la rimozione dell'amministratore, unico legittimato a contraddire; la revoca di un mandato collettivo (quale quello conferito all'amministratore dai condomini in esecuzione della delibera di nomina) supporrebbe, altrimenti, o il comune accordo di tutti i mandanti, ex art. 1726 c.c., oppure una pronuncia giudiziale di risoluzione idonea al giudicato nel litisconsorzio necessario di tutte parti del rapporto contrattuale plurisoggettivo, concettualmente unico e inseparabile.

Anche dopo le modifiche introdotte dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, rimane perciò da confermare la mancanza di attitudine al giudicato del provvedimento con cui il tribunale pone termine ante tempus al rapporto tra amministratore e condomini. Non è determinante in senso contrario il disposto dell'art. 1129 c.c., comma 13 in forza del quale "in caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato". 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. VI, 21 febbraio 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 c.c., comma 13, 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). Anche 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.

Infine, che il provvedimento di revoca debba essere adottato "sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente" (art. 64 disp. att. c.c., comma 1) non è affatto indizio contrastante con la natura di volontaria giurisdizione del procedimento, come suppone il ricorrente, atteso che nei procedimenti camerali di natura contenziosa che si svolgono con il rito camerale deve comunque essere assicurato il diritto di difesa e, quindi, realizzato il principio del contraddittorio.


VI. Il ricorso va perciò dichiarato inammissibile e il ricorrente va condannato a rimborsare alla controricorrente le spese del giudizio di cassazione nell'ammontare liquidato in dispositivo.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater – da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto. (*Omissis*)

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. II, ORD. 16 OTTOBRE 2020, N. 22573

PRES. MANNA – EST. SCARPA – RIC. T.L. (AVV. TRICERRI) C. CONDOMINIO (OMISSIS) (AVV. STRONATI)

**Contributi e spese condominiali | Ripartizione
| Alberi che insistono su suolo di proprietà esclusiva di un singolo condomino | Spese di potatura
| Ripartizione fra tutti i condomini | Condizioni | Fattispecie.**

 Alle spese di potatura degli alberi che insistono su suolo oggetto di proprietà esclusiva di un solo condomino sono tenuti a contribuire tutti i condomini, allorché si tratti di piante funzionali al decoro dell'intero edificio e la potatura stessa avvenga per soddisfare le relative esigenze di cura del decoro stesso. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata per l'omesso esame del vincolo di destinazione imposto dal comune al costruttore circa il congruo numero di alberature da mettere a dimora, al fine di verificare se gli alberi oggetto di abbattimento e di reimpianto concorressero, in virtù del detto vincolo, a costituire il decoro architettonico dell'edificio). (*c.c. art. 810; c.c. art. 934; c.c. art. 1123*) (1)

(1) Per una fattispecie assai analoga si veda Cass. civ. 18 aprile 1994, n. 3666, in *www.latribunaplus.it*.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

T.L. ha proposto ricorso articolato in unico motivo avverso la sentenza n. 5666/2015 della Corte d'appello di Roma, pubblicata il 14 ottobre 2015.

Il Condominio (*omissis*), resiste con controricorso.

Con citazione dell'8 ottobre 2009, T.L. domandò la condanna del Condominio (*omissis*), al pagamento della somma di Euro 5.820,00, in conseguenza delle spese sostenute e da sostenere per l'abbattimento ed il reimpianto di tre alberi siti nel giardino di proprietà esclusiva T., assumendo che gli alberi svolgessero una funzione ornamentale per l'intero edificio. Ladito Tribunale di Roma respinse la domanda, reputando indimostrata la funzione ornamentale degli alberi. T.L. avanzò appello, che la Corte d'appello di Roma, con la sentenza n. 5666/2015, accolse soltanto con riguardo alla quantificazione delle spese processuali liquidate in primo grado, osservando, quanto al merito, che gli alberi di alto fusto presenti nel giardino dell'appellante, pur concorrendo all'aspetto estetico dell'edificio, restavano di proprietà esclusiva della signora T., sicché le spese per l'abbattimento e la sostituzione degli stessi dovevano porsi a carico esclusiva della proprietaria del giardino.

La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2 e 380 bis.1 c.p.c..

Il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Corrado Mistri ha depositato le sue conclusioni scritte, ai sensi dell'art. 380-bis 1 c.p.c., chiedendo di dichiarare inammissibile o, in subordine, di rigettare il ricorso.

Le parti hanno depositato memorie ai sensi dell'art. 380 bis.1 c.p.c..

Va disattesa l'eccezione di inammissibilità del controricorso, formulata dal ricorrente nella memoria, trattandosi di controversia in tema di erogazione di spese occorrenti per la manutenzione delle parti comuni, rientrando tra quelle per le quali è autonomamente legittimato ad agire ed a resistere ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c..

L'unico motivo di ricorso di T.L. denuncia l'omesso esame circa un fatto decisivo ex art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c., quanto all'atto d'obbligo imposto dal Comune di Roma al costruttore del fabbricato quale condizione per il rilascio della concessione edilizia, inerente proprio alla presenza di un congruo numero di alberature da mettere a dimora, anche ai fini del rispetto del vincolo ambientale sussistente nella zona ricadente nel parco dell'(*omissis*); di tal che, gli alberi esistenti nel giardino della ricorrente si dovrebbero intendere ineliminabili ai fini del decoro architettonico dell'intero complesso edilizio, stante il vincolo pubblico derivante dalla condizione imposta dal Comune.

Va premesso che non opera, nel caso in esame, la preclusione riguardo all'impugnazione ex art. 360, n. 5 c.p.c., di cui all'art. 348 ter, comma 5 c.p.c. (applicabile, ai sensi dell'art. 54, comma 2 del D.L. n. 83 del 2012, conv., con modif., dalla L. n. 134 del 2012, ai giudizi d'appello introdotti con ricorso depositato o con citazione di cui sia stata richiesta la notificazione dal giorno 11 settembre 2012), non avendo la sentenza di appello confermato la decisione di primo grado sulla base delle stesse ragioni, inerenti alle questioni di fatto, poste a base della pronuncia appellata. In particolare, il Tribunale di Roma reputò indimostrata la funzione ornamentale degli alberi, mentre i giudici di

secondo grado hanno dato rilievo essenzialmente alla proprietà degli stessi ed alla natura necessitata da ragioni di sicurezza dell'intervento di abbattimento e sostituzione delle piante.

Il motivo di ricorso risulta fondato.

È controverso tra le parti se il Condominio (*omissis*) dovesse partecipare, o meno, alle spese sostenute dalla condomina T. per l'abbattimento ed il reimpianto di tre alberi siti nel giardino di proprietà esclusiva di quest'ultima.

La Corte d'appello di Roma ha risolto la questione nel senso di attribuire valore dirimente alla proprietà esclusiva, e non condominiale, degli alberi, pur riconoscendone l'incidenza sul decoro architettonico dell'edificio.

A proposito della questione di diritto rilevante in causa, un precedente di questa Corte in fattispecie assai analoga, affermò che alle spese di potatura degli alberi, che pur insistono su suolo oggetto di proprietà esclusiva di un solo condomino, sono tenuti a contribuire tutti i condomini allorchè si tratti di piante funzionali al decoro dell'intero edificio e la potatura stessa avvenga per soddisfare le relative esigenze di cura del decoro stesso (Cass. sez. II, 18 aprile 1994, n. 3666). Tale sentenza evidenziava come le piante di alto fusto possano formare oggetto, ad un tempo, di proprietà esclusiva e di comunione, fornendo utilità differenziate al proprietario del suolo e, ad un tempo, ai titolari delle unità immobiliari dell'edificio condominiale, in quanto componenti essenziali del decoro architettonico del fabbricato; ciò giustifica l'obbligo di contribuzione dei partecipanti al condominio alle spese di potatura. Il fondamento della partecipazione agli oneri condominiali, ai sensi degli artt. 1123 c.c. e segg., non è infatti necessariamente correlato alla contitolarità della res, spesso piuttosto derivando dalla utilitas che essa arreca alle singole unità immobiliari, indipendentemente dal regime di proprietà.

La ricorrente T.L. non introduce, tuttavia, una denuncia specifica di violazione o falsa applicazione di norme di diritto (ovvero, in particolare, dall'art. 1123 c.c.). L'unico motivo di ricorso allega, piuttosto, una incompleta ricognizione della fattispecie concreta, non avendo la Corte d'appello esaminato l'atto d'obbligo imposto al costruttore in sede di concessione edilizia per la messa a dimora delle alberature.

Il controricorrente ha formulato una eccezione di giudicato interno per mancata impugnazione in appello del "II CAPO" della sentenza del Tribunale, a proposito proprio dei vincoli imposti dal Comune di Roma per il rilascio della licenza edilizia. Ora, secondo consolidata interpretazione giurisprudenziale, per capo autonomo di sentenza, come tale suscettibile di formare oggetto di giudicato (anche) interno, deve intendersi solo quello che risolve una questione controversa, avente una propria individualità ed autonomia, sì da integrare astrattamente una decisione del tutto indipendente, mentre manca la suddetta autonomia nelle mere argomentazioni che unitamente ad altra, abbiano concorso a formare un capo unico di sentenza (cfr. Cass. sez. I, 23 marzo 2012, n. 4732; Cass. sez. I, 18 settembre 2017, n. 21566).

Occorre, comunque, evidenziare che, se effettivamente la sentenza della Corte di Roma non compie alcun esame dell'atto d'obbligo e della circostanza dei vincoli imposti dal Comune di Roma per la messa a dimora di un "congruo numero di alberature", il ricorso di T.L. specifica di aver prodotto tale documento in primo grado, ricevendo in proposito risposta dal Tribunale di Roma che lo stesso atto non contenesse "riferimenti specifici alla proprietà dell'attrice nè tanto agli alberi per cui è causa". La sentenza impugnata della Corte di Roma, a pagina 2, precisa che T.L. avesse altresì lamentato in sede di gravame proprio che "la funzione ornamentale degli alberi doveva desumersi... dall'atto d'obbligo in cui si era imposto al costruttore "un congruo numero di alberature". Non può dunque in alcun modo dirsi coperta da giudicato la ritenuta irrilevanza dell'atto d'obbligo imposto al costruttore in sede di concessione edilizia per la messa a dimora delle alberature.

L'omesso esame dell'atto d'obbligo risulta, poi, decisivo, in quanto lo stesso, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia.

Ora, è vero che in giurisprudenza si evidenzia come la convenzione, stipulata tra un comune e un privato costruttore, con la quale questi, al fine di conseguire il rilascio di una concessione o di una licenza edilizia, si obblighi ad un "facere" o a determinati adempimenti nei confronti dell'ente pubblico (quale, ad esempio, la destinazione di un'area ad uno specifico uso), non costituisce un contratto di diritto privato, nè ha specifica autonomia e natura di fonte negoziale del regolamento dei contrapposti interessi delle parti stipulanti, configurandosi come atto intermedio del procedimento amministrativo volto al conseguimento del provvedimento finale, dal quale promanano poteri autoritativi della pubblica amministrazione. Ne consegue che, non potendosi qualificare l'atto d'obbligo come contratto a favore di terzi, ai sensi dell'art. 1411 c.c., i privati acquirenti dell'immobile edificato non hanno alcuna possibilità di rivendicare diritti sulla base di esso, nè, quindi, di agire per il suo adempimento, salva l'ipotesi che detto obbligo sia stato trasfuso in una disciplina negoziale al momento del trasferimento delle singole unità immobiliari (Cass. sez. II, 18 settembre 2013, n. 21396; Cass. sez. I, 17 aprile 2013, n. 9314; Cass. sez. II, 23 febbraio 2012, n. 2742).

Tuttavia, nel caso in cui il beneficiario dell'originario atto di assenso edificatorio si sia, con atto d'obbligo allegato alla concessione edilizia, impegnato, nei confronti della p.a., a non modificare la destinazione d'uso del bene in precedenza assentito, le prescrizioni contenute nella concessione edilizia costituiscono un vincolo permanente, che non è consentito ai privati di rimuovere o modificare. Occorre perciò verificare se il vincolo di destinazione alla messa a dimora di un "congruo numero di alberature" del complesso immobiliare costituente il Condominio (*omissis*), costituisce una situazione giuridica a vantaggio dell'intero edificio, situazione che accede alla proprietà esclusiva degli alberi, facente capo a T.L., proprietaria del giardino. Ove gli alberi rientranti nella proprietà T., in forza del vincolo di destinazione, arrechino ai condomini l'utilità di elemento ornamentale, essi possono concorrere

a costituire in modo indissolubile il decoro architettonico dell'edificio, che è bene comune tutelato dalla legge, con la conseguenza che tutti i partecipanti al condominio sarebbero obbligati a contribuire alle spese per l'abbattimento ed il reimpianto, giacché funzionali alla conservazione di tale decoro (ancora Cass. sez. II, 18 aprile 1994, n. 3666).

Va pertanto accolto il ricorso, con rinvio della causa ad altra sezione della Corte d'appello di Roma, la quale procederà a nuovo esame tenendo conto dei rilievi svolti e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di casazione. (*Omissis*)

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. III, 13 OTTOBRE 2020, N. 22126

PRES. GRAZIOSI – EST. IANNELLO – P.M. PATRONE (DIFF.) – RIC. D.V. (AVV. COSTA) C. G.M.C. (AVV. DEASTI)

Obbligazioni in genere | Estinzione dell'obbligazione (Modi di) | Novazione | Eccezione in senso proprio | Esclusione | Rilevabilità d'ufficio | Sussiste | Fattispecie in tema di contratto di locazione non abitativa.

Contratto di locazione | Novazione | Oggettiva | Configurabilità | "Aliquid novi", "animus" e "causa novandi" | Modificazioni accessorie | Irrilevanza.

Appello civile | Eccezioni nuove | Esistenza di accordo simulatorio circa la misura del canone | Fondata su fatti e circostanze già ritualmente acquisiti al processo | Eccezione in senso lato | Proponibilità per la prima volta in grado di appello | Sussistenza.

Contratti in genere | Simulazione | Relativa | Prova | Controdi chiarazione scritta | Assenza | Contratto di locazione immobiliare | Occasionale rilascio di ricevute indicanti il canone effettivamente concordato | Principio di prova scritta | Esclusione.

Contratto di locazione | Ad uso non abitativo | Accordo a latere di maggiorazione del canone rispetto a quello fittizio risultante dal contratto | Nullità | Sussistenza | Ragioni | Contratto stipulato anteriormente all'entrata in vigore della legge n. 311/2004 | Incidenza.

✎ La novazione non forma oggetto di un'eccezione in senso proprio, come si deduce dalla nozione e dalla disciplina quali delineate negli artt. 1230 – 1235 c.c., poste a raffronto con l'espressa previsione della non rilevabilità d'ufficio della compensazione (art. 1242 c.c.), e quindi il giudice può rilevare d'ufficio il fatto corrispondente, ove ritualmente introdotto nel processo. (Nella specie, in applicazione del principio, la Corte ha ritenuto che legittimamente fosse stata ritenuta dal giudice di secondo grado, in una controversia in materia locatizia, l'ammissibilità del motivo d'appello basato sulla dedotta novazione dell'originario contratto, siccome basata su elementi quali la misura del canone, la durata del contratto e la disciplina della sua risolu-

zione, risultanti pacificamente dalle comuni allegazioni delle parti). (*Mass. Redaz.*) (c.c., art. 1230; c.c., art. 1235; c.c., art. 1240)

✎ In tema di novazione e con specifico riguardo al contratto di locazione di immobili, è da escludere il carattere novativo di un accordo che investa soltanto elementi da considerarsi accessori quali, in particolare, la risoluzione di diritto in caso di ritardato pagamento del canone, la misura dell'aggiornamento del canone in relazione agli indici ISTAT e la rinnovazione automatica del contratto alla prima scadenza (clausola, quest'ultima, che, peraltro, non era, nella specie, espressamente prevista ma postulata come derivante proprio dal preteso carattere novativo dell'accordo in questione, sulla base degli altri elementi suindicati). (*Mass. Redaz.*) (c.c., art. 1230; c.c., art. 1231; c.c., art. 1571)

✎ Costituisce eccezione in senso lato, proponibile, come tale, per la prima volta anche in grado di appello, quella con la quale si opponga alla controparte il preteso carattere simulato di un contratto posto dalla medesima controparte a sostegno delle proprie richieste, quando tale opposizione si fondi su fatti e circostanze già ritualmente acquisiti al processo (Principio affermato, nella specie, con riguardo alla dedotta, parziale simulazione, in appello, del contratto di locazione immobiliare relativamente alla misura del canone ivi indicato, avendo la Corte osservato, in proposito, che era risultato pacifica, in atti, la costante corresponsione, al locatore, di un canone superiore a quello figurante nel contratto; fatto, questo, posto dal conduttore a fondamento della domanda di restituzione della differenza). (*Mass. Redaz.*) (c.c., art. 2697; c.c., art. 437)

✎ In tema di simulazione non può ritenersi provata, fra le parti, la simulazione relativa di un contratto di locazione immobiliare, in assenza di controdi chiarazione scritta, sulla sola base del fatto accertato che, fin dall'inizio del rapporto, l'importo del canone mensilmente versato dal locatario era superiore a quello indicato nel contratto, non potendo neppure valere, come "principio di prova scritta", l'avvenuto rilascio, occasionalmente, da parte del locatore, di ricevute con l'indicazione dell'importo effettivamente corrisposto. (*Mass. Redaz.*) (c.c., art. 1414)

✎ In tema di contratti di locazione ad uso non abitativo, il patto aggiunto di maggiorazione del canone rispetto a quello fatto fittiziamente figurare nel contratto è comunque da considerare viziato da nullità (virtuale), ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1418, comma I, c.c., per contrarietà, attesa la finalità di elusione dell'obbligo tributario, a norma imperativa (quale deve ritenersi l'art. 53 Cost.), indipendentemente dalla circostanza che, trattandosi di contratto stipulato anteriormente all'entrata in vigore della legge n. 311/2004, esso non possa essere colpito dalla sanzione di nullità stabilita dall'art. 1, comma 346, di detta legge, per il caso di mancata registrazione. (*Mass. Redaz.*) (c.c., art. 1418; l. 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1)

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Con atto notificato in data 11 ottobre 2011 C.E. intimò a D.V. sfratto per morosità, in relazione all'immobile a lui concesso in locazione, ad uso commerciale, con contratto stipulato il 31 marzo 2006, registrato in data 4 aprile 2006, deducendo il mancato pagamento del canone relativo ai mesi da giugno a settembre 2011 (pari a Euro 775 mensili, oltre aggiornamenti Istat nella misura del 100% dell'indice dei prezzi al consumo) per un complessivo importo di Euro 3.421,16.

Lintimato vi si oppose, assumendo l'esistenza di un maggiore controcredito, sul rilievo che:

- il rapporto giuridico tra le parti traeva origine dal contratto di locazione stipulato in data 1 febbraio 2000 che prevedeva illegittimamente una durata di sei anni senza possibilità di rinnovo ed un canone mensile di Lire 700.000 (Euro 361,51);

- detto contratto si era automaticamente rinnovato sino al mese di febbraio 2012 dovendosi ritenere illegittima la clausola relativa ad una durata inferiore;

- la locatrice aveva preteso fin dall'origine del rapporto che le fosse corrisposto un canone mensile di Lire 1.500.000 (Euro 775,00) nonchè di stipulare un nuovo contratto il 31 marzo 2006, che prevedeva tale importo, diverso rispetto a quello indicato nel contratto originario, in violazione di quanto previsto dalla L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 79;

- il nuovo contratto era affetto da nullità in quanto stipulato in violazione di norme imperative al fine di pretendere un canone maggiore, come illegittimo era l'aggiornamento ISTAT previsto al 100%.

Transitato il giudizio alla fase a cognizione piena, il resistente chiese, nella memoria integrativa, in via riconvenzionale, accertarsi la vigenza del contratto del 1 febbraio 2000 al canone pattuito, con conseguente nullità di ogni diversa determinazione *contra legem*, e la condanna della locatrice alla restituzione delle somme indebitamente pretese e corrisposte nel corso del rapporto, ammontanti ad Euro 55.582,21 per maggiori canoni e ad Euro 1.904,44 per aumenti ISTAT non dovuti oltre interessi legali sul deposito cauzionale.

2. Il Tribunale rigettò la domanda principale e, in parziale accoglimento della spiegata riconvenzionale, dichiarò che il rapporto tra le parti era regolato dal contratto di locazione stipulato in data 1 febbraio 2000, rinnovatosi *ex lege* al canone mensile di Euro 361,51; dichiarò la nullità di ogni diversa pattuizione relativa al canone di locazione e all'aggiornamento ISTAT; condannò la ricorrente al pagamento della somma di Euro 55.582,21, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo, nonchè alla rifusione delle spese processuali.

3. Tale decisione è stata sostanzialmente ribaltata dalla Corte d'appello di Roma che, con la sentenza in epigrafe, in parziale accoglimento del gravame interposto dalla locatrice, ha dichiarato risolto il contratto di locazione per inadempimento del conduttore, condannandolo al pagamento della somma di Euro 2.838,52 a titolo di canoni locativi scaduti e non pagati dal 1 giugno 2011 al 30 set-

tembre 2011 (al netto delle somme pagate dal conduttore per adeguamenti Istat eccedenti la percentuale del 75%) e dell'ulteriore somma di Euro 834,20, a titolo di indennità di occupazione, da ottobre 2011 a luglio 2014, data dell'avvenuto rilascio dell'immobile.

Ha infatti ritenuto, per quanto ancora in questa sede interessa, che:

- avendo le parti stipulato in data 1 febbraio 2000 un contratto di locazione ad uso commerciale, non registrato, per un canone mensile previsto nella misura di Euro 361,51, ma, come riconosciuto dallo stesso appellato, fin d'origine del rapporto, di fatto corrisposto in quella ("certamente concordata tra le parti") di Euro 775,00, doveva escludersi la violazione dell'art. 79 della legge n. 392 del 1978, norma che sanziona la pretesa di somme ulteriori rispetto a quelle originariamente pattuite, risultando altresì inconferente il richiamo all'art. 13, comma 1 della legge n. 431 del 1998, (che sanziona con la nullità ogni pattuizione volta a determinare un importo superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato), poichè afferente esclusivamente ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo;

- al contratto registrato del 31 marzo 2006, nel quale le parti avevano indicato in Euro 775,00 il canone dovuto (corrispondente a quello reale già corrisposto in vigenza del primo contratto), va riconosciuta valenza novativa, atteso che con esso venivano regolamentati, in maniera diversa rispetto al precedente accordo, aspetti non marginali del rapporto, quali la disciplina della risoluzione di diritto in caso di ritardato pagamento dei canoni e la misura dello aggiornamento Istat; inoltre, dalla stipula del nuovo contratto derivava il diritto del conduttore a permanere nell'immobile fino al 2018 (seconda scadenza contrattuale), e dunque per un periodo di ulteriori sei anni rispetto alla scadenza *ex lege* del contratto del 2000.

4. Avverso tale decisione D.V. propone ricorso per cassazione, affidato a cinque motivi, cui resiste G.M.C., nella qualità di amministratrice di sostegno di C.E., depositando controricorso, con il quale anche propone ricorso incidentale condizionato, con unico mezzo.

Entrambe le parti hanno depositato memorie *ex art. 378 c.p.c.*

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo del proprio ricorso il D. denuncia, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma primo, n. 4, "nullità della sentenza per violazione dell'art. 132, n. 4, c.p.c. (motivazione apparente) e dell'art. 437 c.p.c.", in relazione al rigetto della eccezione di inammissibilità, per mutatio libelli, del primo motivo di gravame.

Premesso che tale eccezione era stata opposta sul rilievo che solo in appello, con detto motivo, la locatrice aveva dedotto che, con il contratto del 2006, le parti avrebbero concordato una novazione contrattuale, lamenta che la Corte di merito l'ha ritenuta infondata, laconicamente affermando che la prospettazione del carattere novativo delle obbligazioni assunte con il nuovo contratto era "facil-

mente desumibile dalla difesa assunta alla locatrice con la memoria depositata in data 13 febbraio 2012”.

Deduce che tale generico rinvio costituisce motivazione apparente poichè renderebbe impossibile comprendere le ragioni poste alla base della reiezione della eccezione.

Soggiunge che, peraltro, dalla disamina dell'atto richiamato per relationem, non emerge alcun brano dal quale desumere la tesi della novazione.

2. Con il secondo motivo il ricorrente principale denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 3, c.p.c. violazione o falsa applicazione degli artt. 1230 e 1231 c.c., in combinato disposto con gli artt. 79 legge n. 392 del 1978 e art. 1418 c.c., per avere la Corte d'appello ritenuto sussistente una novazione tra il primo e il secondo contratto, mentre in realtà, di questa, non sussistevano nè l'elemento oggettivo, nè l'elemento soggettivo.

Rileva infatti che: da un lato, gli elementi individuati dai giudici d'appello come costituenti la novazione (ossia, la previsione della risoluzione di diritto in caso di ritardato pagamento; la misura dell'aggiornamento Istat; la permanenza del conduttore fino al 2018) non potevano ritenersi presupposti oggettivi di una novazione del rapporto obbligatorio, non comportando una modificazione nè dell'oggetto nè del titolo (aliquid novi), ma costituendo piuttosto delle modificazioni accessorie ex art. 1231 c.c.; dall'altro non risulta verificata in sentenza la sussistenza nè dell'animus novandi, nè della causa novandi, ma vi erano anzi elementi che escludevano categoricamente la ricorrenza di tali elementi e che presuntivamente avrebbero dovuto portare alla esclusione della novazione ed a ravvisare la sussistenza di un abuso da parte della locatrice.

Rimarca in tal senso che il canone, che costituisce il cuore e l'elemento intorno al quale ruota l'essenza di ogni locazione, era rimasto identico poichè si era passati da Euro 775 pagati de facto con il primo contratto ad Euro 775 pagati “di diritto” con il secondo contratto, e ciò avrebbe dovuto far presumere, in ragione della sperequazione della posizione delle parti, che la stipula del secondo contratto altro non era che un tipico escamotage con cui tentare di fare salvi gli effetti di un abuso protratto dal 2000 al 2006, come correttamente aveva rilevato il Tribunale.

3. Con il terzo motivo il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma primo, nn. 3 e 4, c.p.c. violazione e falsa applicazione dell'art. 437 c.p.c., comma 2, per avere, implicitamente, ritenuto ammissibile il secondo motivo di gravame con il quale la locatrice, mutando radicalmente la difesa opposta in primo grado alla domanda riconvenzionale, aveva dedotto che, coevamente alla stipula del primo contratto, le parti avessero concordato il canone effettivamente dovuto nella maggiore misura di Lire 1.500.000, del quale al contempo, anche sul punto smentendo le proprie precedenti difese, confessava l'effettiva percezione sin dal 1 febbraio 2000.

Rileva che, così argomentando, controparte aveva in appello, per la prima volta, dedotto di avere concluso con il conduttore un patto aggiunto, esterno ed orale, contrario al tenore del primo contratto, qualificabile come accor-

do simulatorio ed aveva, quindi, introdotto un nuovo tema di indagine inammissibile in appello.

4. Con il quarto motivo il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma primo, nn. 3 e 5, c.p.c. violazione o falsa applicazione degli artt. 2697, 2722, 2729, 1414 e 1417 c.c. e dell'art. 79 della L. n. 392 del 1978, nonchè omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, per avere la Corte d'appello:

a) ritenuto provato detto accordo simulatorio (la cui esistenza non poteva considerarsi postulata per implicito dalle difese e domande riconvenzionali da esso svolte in primo grado), erroneamente ritenendo di poterlo desumere in via presuntiva dalla sola erogazione, de facto, del canone maggiorato sin dall'inizio del rapporto;

d) omesso comunque di rilevarne la nullità (siccome sancita anche dalla allora già intervenuta sentenza delle Sezioni Unite della Suprema Corte n. 23601 del 2017) in quanto volto a maggiorare il canone previsto dal contratto apparente;

c) omesso di considerare il fatto decisivo rappresentato dal rilascio, da parte della locatrice, di quietanze per la somma inferiore prevista nel primo contratto (fatto, secondo il ricorrente, idoneo di per sè a dimostrare l'inesistenza di un patto aggiunto sul canone).

5. Con il quinto motivo il ricorrente principale denuncia, infine, ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 4, c.p.c., violazione dell'art. 112 c.p.c., per avere la Corte d'appello dichiarato risolto il contratto sulla base della previsione contenuta nell'art. 4 del secondo contratto, secondo cui il mancato pagamento puntuale anche di due sole rate del canone avrebbe comportato la risoluzione di diritto ex art. 1456 c.c., in assenza di rituale domanda in tal senso, avendo l'attrice, con l'intimato sfratto, proposto la diversa domanda (costitutiva, non dichiarativa) di risoluzione del contratto per inadempimento.

6. Con l'unico motivo del proprio ricorso incidentale condizionato G.M.C., nella detta qualità di amministratrice di sostegno di C.E., sulla premessa che il contratto del 2006, poichè novativo del rapporto, ha fatto venir meno l'apparente incongruenza tra il canone dichiarato e quello effettivo, chiede che, nel caso venga accolto il ricorso principale, l'eventuale diritto alla ripetizione del maggior canone non dovuto sia circoscritto al solo periodo di vigenza del primo contratto (1 febbraio 2000 – 31 marzo 2006).

7. Il primo motivo del ricorso espone due distinte censure, entrambe prospettanti errores in procedendo: la prima, come detto, denuncia motivazione apparente sulla eccezione, disattesa, di inammissibilità del primo motivo di gravame; la seconda mira a contestare la correttezza del rigetto di tale eccezione.

7.1. La prima di tali censure è inammissibile, attesa la natura meramente processuale della questione la cui decisione si lamenta essere supportata da motivazione apparente.

Ed infatti, come non è deducibile il vizio di omessa pronuncia (come ricorda lo stesso ricorrente introducendo l'illustrazione del terzo motivo di ricorso: v. pag. 20) in relazione a domande o eccezioni diverse da quelle di

merito, così, a fortiori, non è nemmeno prospettabile un vizio di carenza o apparenza della motivazione addotta a supporto di espressa statuizione su questione di natura processuale.

Ciò in quanto, come efficacemente evidenziato dalle Sezioni Unite di questa Corte, “con riguardo ai vizi del procedimento... l'oggetto dello scrutinio che è chiamato a compiere il giudice di legittimità, a differenza di quel che accade con riferimento agli errores in iudicando denunciati a norma dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, non (è) costituito dal contenuto della decisione formulata nella sentenza (che segna solo il limite entro cui la parte ha interesse a dedurre il vizio processuale), bensì direttamente dal modo in cui il processo si è svolto, ossia dai fatti processuali che quel vizio possono aver provocato”. Di tali fatti la Corte di cassazione deve prendere essa stessa cognizione, poichè si collocano “all'interno di una vicenda che è tuttora in corso di sviluppo”, di modo che l'eventuale vizio verificatosi anche nei precedenti gradi o fasi è “sempre attuale, ove sia tale da incidere sulla decisione della causa e da compromettere la realizzazione del giusto processo”. Questo essendo il fondamento dell'estensione anche ai profili di fatto dello scrutinio rimesso alla Corte di Cassazione, deve conseguentemente escludersi che questo “debba ridursi alla valutazione di sufficienza e logicità della motivazione del provvedimento impugnato... giacchè non è attraverso la motivazione del provvedimento impugnato, o non solo attraverso di essa, che la Corte di cassazione conosce del vizio processuale denunciato dal ricorrente” (Cass. sez. un. 22 maggio 2012, n. 8077).

7.2. La seconda delle esposte censure – che invece, per l'appunto, invoca lo scrutinio diretto di questa Corte sulla correttezza dello svolgimento processuale sotto il profilo in questione (ossia in relazione alla eccepita inammissibilità, per mutatio libelli, del motivo di gravame con il quale controparte deduceva che, con il contratto del 2006, le parti sarebbero pervenute ad un novazione del rapporto di locazione) – è poi infondata.

Come questa Corte ha già avuto modo di rilevare, la novazione non forma oggetto di un'eccezione in senso proprio, come si deduce dalla nozione e dalla disciplina quali delineate negli artt. 1230 e 1235 c.c., poste a raffronto con l'espressa previsione della non rilevabilità d'ufficio della compensazione (art. 1242 c.c.), e quindi il giudice può rilevare d'ufficio il fatto corrispondente, ove ritualmente introdotto nel processo (Cass. 17 novembre 2016, n. 23434; 8 aprile 2009, n. 8527).

Il rilievo, ribadito in memoria (p. 1.5), secondo cui mancherebbe, nella specie, tale ultimo presupposto, è infondato.

La Corte d'appello ha rilevato la novazione sulla base di elementi (quelli sopra ricordati relativi alla misura del canone, alla disciplina della risoluzione del contratto, alla durata dello stesso) risultanti pacificamente dalle comuni allegazioni delle parti.

Diversa questione – di merito, non processuale – è poi se tali elementi giustificassero effettivamente oppure no l'infirmità trattata dalla Corte d'appello, restando però comun-

que escluso che, per aver attribuito ad essi detta valenza, la Corte sia incorsa nel denunciato error in procedendo.

8. Il secondo motivo di ricorso, con il quale si contesta nel merito la fondatezza dell'assunto secondo cui il contratto stipulato tra le parti nel 2006 avrebbe comportato una novazione del rapporto obbligatorio, deve invece ritenersi fondato.

Secondo il costante orientamento della Cassazione, in tema di locazione, non è sufficiente ad integrare novazione del contratto la variazione della misura del canone o del termine di scadenza, trattandosi di modificazioni accessorie, essendo invece necessario, oltre al mutamento dell'oggetto o del titolo della prestazione, che ricorrano gli elementi dell'animus e della causa novandi, il cui accertamento costituisce compito proprio del giudice di merito insindacabile in sede di legittimità se logicamente e correttamente motivato (v. ex multis Cass. 13 giugno 2017, n. 14620; 9 marzo 2010, n. 5673; 21 maggio 2007 n. 11672).

Alla luce di tale pacifico indirizzo appare evidente l'errore di sussunzione in cui è incorso il giudice a quo per avere attribuito rilevanza, ai fini della configurabilità della dedotta novazione, sotto il profilo oggettivo (aliquid novi), a pattuizioni incidenti su aspetti meramente accessori del rapporto.

È appena il caso di rilevare, infatti, che la previsione della risoluzione di diritto in caso di ritardato pagamento del canone, riguardando situazione meramente eventuale e patologica del rapporto, non comporta di per sé alcuna modificazione né dell'oggetto né del titolo del rapporto locativo.

Quanto al prolungamento di un ulteriore seennio del rapporto, occorre anzitutto rilevare che esso costituisce riferimento meramente tautologico, essendo affermato in sentenza non già perchè espressamente previsto nell'accordo del 2006, ma proprio quale conseguenza del postulato carattere novativo dell'accordo (da esso infatti facendosi discendere che quella del 2012 sarebbe stata non più la seconda scadenza del rapporto, ove ricondotto a quello preesistente, ma la prima, conseguentemente restando il rapporto soggetto a rinnovazione tacita con limitata facoltà di disdetta ai sensi degli artt. 28 e 29 legge eq. can.).

In ogni caso si tratterebbe di effetto incidente, alla stregua della consolidata giurisprudenza sopra ricordata, su aspetto meramente accessorio del rapporto, come tale inidoneo a rappresentare effettivamente modifica novativa del suo oggetto.

Tanto meno tale rilevanza può attribuirsi alla prevista maggiore misura dell'aggiornamento Istat del canone, trattandosi di previsione che, oltre a essere palesemente e incontestatamente nulla per contrasto con l'art. 32 legge eq. can., incide anch'essa su aspetto del rapporto (ossia l'ammontare del canone) che, secondo la citata giurisprudenza, non può comunque considerarsi, di per sé solo, suscettibile di modificazioni tali da integrare novazione del rapporto.

9. È infondato il terzo motivo di ricorso.

L'esistenza tra le parti di un accordo simulatorio circa la misura del canone – opposta da parte della locatrice, per la prima volta in appello, al fine di contrastare la domanda riconvenzionale del conduttore di ripetizione del

maggior canone versato e chiederne pertanto il rigetto in riforma della sentenza di primo grado che tale domanda aveva accolto, ancorchè certamente nella specie configuri prospettazione radicalmente innovativa rispetto alle difese svolte dalla locatrice in primo grado, configura eccezione in senso lato (v. Cass. 24 giugno 1998, n. 6272).

Questa, come noto, consiste, secondo la definizione ricavabile con chiarezza dall'art. 2697 c.c., nella allegazione (se fatta dalla parte) o nella rilevazione (se fatta d'ufficio dal giudice) di fatti estintivi, modificativi o impeditivi del diritto dedotto in giudizio.

Come tale essa si sottrae al divieto posto dall'art. 437, comma 2, c.p.c. (parallelo a quello dettato, per il processo ordinario, dall'art. 345 c.p.c.). Questo, infatti, riguarda le eccezioni non rilevabili d'ufficio (c.d. eccezioni in senso stretto, che sono quelle riservate all'iniziativa della parte per legge o perchè corrispondenti alla titolarità di un'azione costitutiva: v., per tale definizione delle eccezioni in senso stretto, Cass. sez. un. 3 febbraio 1998, n. 1099; sez. un. 27 luglio 2005, n. 15661). Resta tuttavia ferma, anche per le eccezioni rilevabili d'ufficio, la condizione che si tratti di eccezione dedotta (o rilevata d'ufficio dal giudice) con riferimento a fatti principali o secondari risultanti dagli atti, dai documenti o dalle altre prove ritualmente acquisite al processo (non essendo invece necessario, pena la vanificazione della distinzione tra eccezioni in senso stretto ed eccezioni in senso lato, che tali fatti fossero, in primo grado, anche oggetto di espressa e tempestiva attività assertiva: v. Cass. sez. un. 7 maggio 2013, n. 10531; Cass. sez. un. n. 15661 del 2005, cit.; Cass. sez. un. 25 maggio 2001, n. 226/SU; v. anche Cass. 26 febbraio 2014, n. 4548; Cass. 31 ottobre 2018, n. 27998).

Nel caso di specie, la Corte d'appello, nell'accogliere tale eccezione, non ha decampato da tali limiti, avendo deciso sulla base di un fatto – quello, divenuto pacifico in appello, che durante tutto il rapporto il conduttore aveva corrisposto il canone in misura maggiore rispetto a quello pattuito per iscritto – certamente risultante dalle stesse ammissioni delle parti ed evidentemente valorizzato a tal fine, quale elemento indiziario dell'esistenza di un accordo in tal senso le parti.

Come già detto a proposito del primo motivo, diversa questione – di merito, non processuale – è se tale elemento presuntivo giustificasse effettivamente oppure no l'inferenza trattata dalla Corte d'appello, restando però comunque escluso che, per aver attribuito detta valenza a quel fatto risultante ex actis, la Corte sia incorsa nel denunciato error in procedendo.

10. Il quarto motivo è fondato, nei termini appresso precisati.

10.1. Come sopra esposto (p. 4) il motivo si articola in tre diverse sub-censure, chiaramente distinguibili all'interno della pur ampia e complessa censura, dovendosi pertanto disattendere l'eccezione di inammissibilità che, sulla opposta ma non condivisibile premessa della sovrapposizione di censure incompatibili, è preliminarmente per esso dedotta in controricorso (v. Cass. sez. un. 24 luglio 2013, n. 17931).

10.2. Con la prima di tali censure, il ricorrente in sostanza lamenta che, in presenza di contratto scritto di locazione, quello del 2000, indicativo di una certa misura del canone, l'affermazione – opposta dalla odierna resistente, in primo grado, al fine di paralizzare la domanda riconvenzionale del conduttore di ripetizione di indebito – dell'esistenza di un coevo separato accordo tra le parti, circa l'obbligo di versare un canone reale pari al doppio, equivaleva in sostanza all'affermazione di una simulazione relativa del contratto scritto, con riferimento al canone, e ne richiedeva pertanto la prova nel rispetto dei limiti dettati dagli artt. 1414 ss. e 2722 c.c.. Limiti che, invece, la Corte territoriale non avrebbe rispettato avendo in sostanza valorizzato il solo dato fattuale dell'effettivo versamento, da parte del conduttore, nel corso del rapporto, del preteso canone maggiore.

Tale doglianza è fondata, rimanendo conseguentemente assorbito l'esame delle altre ragioni di critica pure espresse nella ampia illustrazione del motivo.

In tema di prova della simulazione nei rapporti tra le parti (arg. a contrario dall'art. 1417 c.c., che la prova per testi senza limiti ammette solo se la domanda è proposta da creditori o da terzi ovvero quando essa, anche se proposta dalle parti, sia diretta a far valere l'illiceità del contratto), se il negozio è stato redatto per iscritto vale la regola generale della limitazione dell'ammissibilità delle prove testimoniali (e dunque anche di quella per presunzioni, giusta il disposto dell'art. 2729, comma secondo c.c.), onde, sia per la simulazione assoluta che per quella relativa, la prova può essere data – ove, come nella specie, si assuma che si tratti di patto coevo – soltanto in base a controdi chiarazioni (art. 2722 c.c.; v., in tema di simulazione relativa del contratto di locazione, con riferimento al canone, Cass. 15 gennaio 2003, n. 471).

La Corte d'appello non si è attenuta a tale regola di giudizio, avendo in effetti dato per scontato che, "atteso che fin dall'origine l'importo corrisposto... ammontava ad Euro 775" (v. sentenza, pagg. 6, in fine, e 7, primo cpv.), tale importo fosse stato "certamente concordato tra le parti": con ciò dunque chiaramente ricavando la prova della simulazione dal comportamento stesso delle parti, laddove avrebbe dovuto invece valutare l'esistenza a tal fine di prova di diverso tipo e, dunque, in sostanza, di una controdi chiarazione scritta.

Nè – giova aggiungere, ancorchè la sentenza non ne faccia cenno – potrebbe attribuirsi il valore di "principio di prova scritta" (legittimante, ai sensi dell'art. 2724, n. 1 c.c., il ricorso alla prova per testi o per presunzioni) alle ricevute che, qualche volta, eccezionalmente, vennero consegnate al conduttore per un importo pari a quello effettivamente corrisposto.

Secondo la giurisprudenza di questa Corte, infatti, in tema di simulazione del contratto, il principio di prova scritta che, ai sensi dell'art. 2724, n. 1, c.c. consente eccezionalmente la prova per testi (e, quindi, presuntiva) deve consistere in uno scritto, proveniente dalla persona contro la quale la domanda è diretta, diverso dalla scrittura le cui risultanze si intendono così sovvertire e contenente un

qualche riferimento al patto che si deduce in contrasto con il documento (Cass. 3 giugno 2016, n. 11467; 22 marzo 1990, n. 2401).

10.3. L'accoglimento della censura testè considerata, come detto, è assorbente rispetto a tutte le altre del quarto motivo.

Mette conto tuttavia rimarcare ad abundantiam – per la rilevanza della questione posta – la fondatezza anche della seconda censura (v. supra p. 4, lett. b).

A tale conclusione deve giungersi, per le ragioni qui di seguito esposte, alla luce del (e in coerenza con) principio affermato dalle Sezioni Unite di questa Corte con sentenza n. 23601 del 9 ottobre 2017, secondo cui “è nullo il patto col quale le parti di un contratto di locazione di immobili ad uso non abitativo concordino occultamente un canone superiore a quello dichiarato; tale nullità vitiat sed non vitiat, con la conseguenza che il solo patto di maggiorazione del canone risulterà insanabilmente nullo, a prescindere dall'avvenuta registrazione”.

10.3.1. La sanzione di nullità dell'accordo dissimulato sul maggior canone, il suo radicamento positivo nella previsione di cui all'art. 79 legge n. 392 del 1978, l'affermata sua insanabilità per effetto di una successiva registrazione, trovano giustificazione, in tale arresto, nei seguenti passaggi argomentativi che giova brevemente ripercorrere:

a) il principio di tendenziale non interferenza tra le regole di diritto tributario e quelle attinenti alla validità civilistica degli atti, recepito nell'art. 10, comma 3, legge 27 luglio 2000, n. 212, ha trovato nel tempo, nella specifica materia locatizia, non consonanti interventi normativi prevedenti nullità testuali a presidio dell'osservanza degli obblighi tributari (art. 13, comma 1, legge n. 431 del 1998, a mente del quale “è nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione di immobili urbani superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato”; art. 1, comma 346, legge 30 dicembre 2004, n. 311, che ha stabilito che “i contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, essi non sono registrati”; viene anche ricordato, benchè non più in vigore, l'art. 3, commi 8 e 9, D.L.vo 14 marzo 2011, n. 23, il quale aveva previsto un particolare regime in caso di omessa o tardiva registrazione del contratto di locazione, nonchè in caso di registrazione di un contratto di comodato fittizio e di una locazione recante un canone inferiore rispetto a quello realmente pattuito);

b) investita più volte della questione di legittimità costituzionale di tali norme, la Corte costituzionale ha dichiarato manifestamente inammissibili o infondate quelle riguardanti l'art. 13, comma 1, legge n. 431 del 1998, (ord. n. 242 del 2004) e l'art. 1, comma 346, legge n. 311 del 2004, (ord. n. 420 del 2007), in tale ultima occasione in particolare affermando che la norma censurata “eleva la norma tributaria al rango di norma imperativa, la violazione della quale determina la nullità del negozio ai sensi dell'art. 1418 c.c.”: passaggio questo che lasciava intendere o comunque non escludeva che la nullità ivi prevista

non fosse propriamente o soltanto una nullità testuale (art. 1418, comma terzo, c.c.) ma potesse intendersi anche come nullità virtuale (art. 1418, comma primo, c.c.) per contrarietà a norme imperative;

c) la giurisprudenza di legittimità ha a sua volta a lungo adottato un orientamento tendente a negare che la norma fiscale avesse carattere imperativo, conseguentemente affermando un principio di non interferenza fra le regole del diritto tributario e quelle attinenti alla validità civilistica degli atti, e tale indirizzo ha mantenuto fermo anche dopo l'introduzione, con la L. n. 431 del 1998, art. 13, comma 1, della sanzione della nullità di ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato nelle locazioni abitative (conseguentemente fatta oggetto di una interpretazione restrittiva in termini di mera invariabilità successiva della pattuizione sul canone: Cass. n. 16089 del 2003 e succ. conformi); tale orientamento è stato però radicalmente rivisto da Cass. sez. un. n. 18213 del 2015 che – nell'affermare che la nullità prevista dall'art. 13, comma 1, legge n. 431 del 1998, sanziona esclusivamente il patto occulto di maggiorazione del canone e non è sanabile dalla registrazione tardiva – muove dalla premessa che si tratti non solo di nullità testuale ma, in parte qua, anche virtuale, attesa la causa concreta del patto occulto, illecita perchè caratterizzata dalla vietata finalità di elusione fiscale e, quindi, insuscettibile di sanatoria;

d) si è dunque affermata nella giurisprudenza di questa Corte una diversa linea di pensiero che, sulla scorta di “indicazioni... di carattere storico-sistematico ed etico-costituzionale”, tende a riconoscere che “le disposizioni di legge successive al 1998 introducono un principio generale di inferenza/interferenza dell'obbligo tributario con la validità del negozio, principio generale di cui è sostanziale conferma nel dictum dello stesso giudice delle leggi (Corte Cost. 420 del 2007)”; principio che non può ritenersi contrastato dalla previsione di cui all'art. 10, comma 3, ultimo inciso, legge n. 212 del 2000, (a mente del quale “le violazioni di disposizioni di rilievo esclusivamente tributario non possono essere causa di nullità del contratto”), atteso che si è al cospetto di disposizioni che, circoscritte al solo ambito delle locazioni (e dunque *leges speciales*), non costituiscono prescrizioni di esclusivo carattere tributario, ma introducono regole di diritto civile, comminando una speciale nullità nei rapporti tra privati, sia pure per effetto di una violazione di carattere tributario, come autorevolmente sostenuto dallo stesso giudice delle leggi;

e) tale chiave di lettura del sistema assume particolare rilievo nel caso – quale quello all'esame delle Sezioni Unite nell'arresto che qui si sta richiamando – di doppia pattuizione del canone, l'una indicata in un contratto simulato e registrato, l'altra (maggiore) specificata in un atto dissimulato e non registrato;

f) al riguardo, esclusa la possibilità di assimilare sul piano morfologico e degli effetti civilistici l'ipotesi di totale omissione della registrazione del contratto contenente ab origine l'indicazione del canone realmente dovuto (in assenza, pertanto, di qualsivoglia procedimento simulatorio)

e quella di simulazione del canone con registrazione del solo contratto simulato recante un canone inferiore, cui acceda il c.d. “accordo integrativo” con canone maggiorato, l’esame di tale ultima fattispecie dalla prospettiva dell’accordo simulatorio consente di far emergere il vizio da cui essa è affetta: “vizio genetico, attinente alla sua causa concreta, inequivocabilmente volta a perseguire lo scopo pratico di eludere (seppure parzialmente) la norma tributaria sull’obbligo di registrazione dei contratti di locazione”;

g) ne consegue che “se tale norma tributaria si ritiene essere stata elevata a “rango di norma imperativa”, come sembra suggerire l’evoluzione normativa e giurisprudenziale più recente e come precisato dalla stessa Corte costituzionale, deve concludersi che la convenzione negoziale sia intrinsecamente nulla, oltre che per essere stato violato parzialmente nel quantum l’obbligo di (integrale) registrazione, anche perchè ab origine caratterizzata da una causa illecita per contrarietà a norma imperativa (ex art. 1418 c.c., comma 1) tale essendo costantemente ritenuto lo stesso art. 53 Cost., la cui natura di norma imperativa (come tale, direttamente precettiva) è stata, già in tempi ormai risalenti, riconosciuta dalla giurisprudenza di questa Corte (Cass. n. 5 del 1985; Cass. ss. uu. n. 6445 del 1985)”;

h) ne discende ulteriormente che, “trattandosi di un vizio riconducibile al momento genetico del contratto, e non (soltanto) ad un mero inadempimento successivo alla stipula... deve allora ravvisarsi la diversa ipotesi di una nullità virtuale, secondo la concezione tradizionale di tale categoria – e, quindi, tradizionalmente insanabile ex art. 1423 c.c.: in tal caso, infatti, la nullità deriva non dalla mancata registrazione (situazione suscettibile di essere sanata con il tardivo adempimento), ma, a monte, dall’illiceità della causa concreta del negozio, che una tardiva registrazione non appare idonea a sanare”;

i) se in caso di omessa registrazione del contratto contenente la previsione di un canone non simulato ci si trova di fronte ad una nullità testuale ex art. 1, comma 346, legge n. 311 del 2004, sanabile con effetti ex tunc a seguito del tardivo adempimento all’obbligo di registrazione, nel caso di simulazione relativa del canone di locazione, e di registrazione del contratto contenente la previsione di un canone inferiore per finalità di elusione fiscale, si è in presenza, quanto al c.d. “accordo integrativo”, di una nullità virtuale insanabile, ma non idonea a travolgere l’intero rapporto – compreso, quindi, il contratto reso ostensibile dalle parti a seguito della sua registrazione (v. sentenza citata, par. 25);

l) in tale contesto ricostruttivo l’art. 79 legge n. 392 del 1978, assume rilievo di norma speculare a quella di cui all’art. 13, comma 1, legge n. 431 del 1998, previa analogia revisione dell’esegesi tradizionale (secondo cui la sanzione di nullità in essa prevista ha riguardo alle sole vicende funzionali del rapporto, colpendo, pertanto, le sole maggiorazioni del canone previste in itinere e diverse da quelle consentite ex lege, e non anche quelle convenute al momento della conclusione dell’accordo) nel senso che il patto di maggiorazione del canone è nullo anche se la sua

previsione attiene al momento genetico, e non soltanto funzionale, del rapporto.

10.3.2. Questa Corte ha avuto già occasione di rimarcare che, benchè la ripercorsa pronuncia delle Sezioni Unite riguardi fattispecie riferita a contratto stipulato in data 20 ottobre 2008, successiva dunque all’entrata in vigore dell’art. 1, comma 346 legge n. 311 del 2004, nondimeno proprio l’operata distinzione tra la nullità testuale (sancita da quest’ultima disposizione in conseguenza della omessa registrazione, violazione extraformale) e la nullità virtuale (discendente dal vizio genetico del patto determinato dallo scopo elusivo perseguito con la simulazione e dalla sua contrarietà alla norma tributaria imperativa che impone l’obbligo di registrazione del contratto) e il rilievo autonomo attribuito comunque a quest’ultima, consentono di ritenere che il principio debba applicarsi anche a contratti di locazione non abitativa che siano stati stipulati anteriormente alla entrata in vigore della citata legge n. 311 del 2004 (v. Cass. 2 marzo 2018, n. 4922).

Anche in tal caso, infatti, non è dubitabile che l’accordo simulatorio trovi la sua causa concreta (scopo pratico) nella finalità di eludere il fisco, sottraendo il maggior canone dissimulato realmente pattuito all’erario (non soltanto all’imposta di registro, ma anche a quella sui redditi); anche in tal caso, dunque, l’accordo si pone in contrarietà con norma, certamente ad esso preesistente, che impone l’obbligo di registrazione (integrale, fedele) dei contratti di locazione.

A tale norma, in virtù della descritta evoluzione ermeneutica, deve riconoscersi carattere imperativo e idoneità pertanto a incidere sulla validità degli atti civili che con essa si pongono in contrasto, ai sensi e per gli effetti dell’art. 1418, primo comma, c.c.

Non si tratta, pertanto, di fare una non consentita applicazione retroattiva dell’art. 1, comma 346, legge n. 311 del 2004, bensì di applicare norme preesistenti sia pure alla luce di una mutata interpretazione della loro forza ed espansività nella gerarchia dei principi dell’ordinamento e della conseguente loro incidenza sulla validità degli atti negoziali privatistici.

Del resto, come opportunamente rimarcato dalle Sezioni Unite (v. sentenza citata, paragrafi da 13.2 a 13.3), la norma di cui all’art. 1, comma 346, L. cit., quand’anche fosse applicabile, non potrebbe comunque svolgere un ruolo diretto ai fini della configurazione di una nullità (testuale) del descritto accordo simulatorio. Manca, invero, per le locazioni non abitative, una norma analoga a quella dettata per le locazioni abitative dell’art. 13, comma 1, legge n. 431 del 1998, che sancisca la nullità testuale del patto di maggiorazione del canone. “La nullità è, di converso, stabilita per l’intero contratto (e non per il solo patto controdichiarativo), in conseguenza non già di un vizio endonegoziale, ma (della mancanza) di un requisito extraformale costituito dall’omissione della registrazione del contratto” (v. sentenza citata, par. 13.3).

La nullità (virtuale) dell’accordo simulatorio (in sé e con i visti diversi effetti) resta dunque, ripetesi, legata (solo) alla illiceità dello scopo pratico perseguito, certa-

mente ravvisabile anche prima dell'entrata in vigore della legge n. 311 del 2004, per contrarietà con norma cardine dell'ordinamento, cui non può non riconoscersi carattere imperativo anche in epoca antecedente alla detta evoluzione legislativa (da intendersi solo quale motivo o occasione, per l'interprete, di una diversa prospettiva storico – ricostruttiva e di una mutata sensibilità etico-costituzionale).

Non sfugge che tale soluzione rende ancor più accentratrice, per i contratti anteriori alla legge n. 311 del 2004, la disparità di disciplina rispetto all'ipotesi di totale omissione della registrazione del contratto (non sanzionata da alcuna nullità, non essendo detta legge retroattiva), ma anche in tal caso vale quanto rilevato dalle Sezioni Unite con riferimento al diverso regime della nullità testuale ex art. 1, comma 346, L. cit., e della nullità virtuale, e cioè che "la diversità di conseguenze può trovare una congrua spiegazione nella maggiore gravità del vizio che inficia le ipotesi simulatorie rispetto a quelle in cui manchi la registrazione del contratto tout court: un vizio genetico e voluto da entrambe le parti nel primo caso, un inadempimento successivo alla stipula di un contratto geneticamente valido, nel secondo caso".

10.3.3. Proprio tale ultima considerazione rende evidente che nessun rilievo scriminante, nella valutazione della validità del patto dissimulato sul canone, può assegnarsi al fatto che, nell'ipotesi in esame, diversamente da quello considerato da Cass. n. 4922 del 2018 e da Cass. sez. un. n. 23601 del 2017, il contratto simulato non era stato registrato.

Come s'è detto, infatti, il fatto che il contratto pretesamente simulato, benchè non registrato, sfugga alla sanzione di nullità prevista dalla citato art. 1, comma 34, legge n. 311 del 2004, per essere stato stipulato anteriormente alla sua entrata in vigore, non impedisce, infatti, di rilevare la causa di nullità nel coevo patto dissimulato di

maggior canone, anche in tal caso potendo in esso (e solo in esso, non anche nel contratto apparente) certamente ravvisarsi il vizio genetico incidente sulla causa dello stesso, rappresentato dalla finalità di elusione fiscale.

11. Lesame del quinto motivo di ricorso, rimane a sua volta assorbito.

L'esistenza di un controcredito ben maggiore rispetto a quello rappresentato dai canoni non versati (la cui entità peraltro deve ritenersi permanere, anche dopo il 2006, nella misura concordata nel 2000, essendo la successiva pattuizione, del cui carattere non novativo si è già detto, nulla per violazione dell'art. 79 legge eq. can.) vale di per sé ad escludere la sussistenza, in alcuna misura, della dedotta morosità.

12. È infine inammissibile l'unico motivo di ricorso incidentale condizionato.

La questione con esso posta è rimasta assorbita nella sentenza impugnata e su di essa dovrà nuovamente pronunciarsi il giudice di rinvio (il quale peraltro dovrà, ovviamente, a tal fine tener conto del principio affermato supra al p. 8 e delle ragioni, ivi esposte, che hanno condotto all'accoglimento del secondo motivo del ricorso principale).

Come tale essa non è suscettibile di essere posta ad oggetto di ricorso incidentale condizionato, presupponendo pur sempre esso la soccombenza della parte che lo propone (v. Cass. 13 luglio 2018, n. 18648; n. 22095 del 22 settembre 2017; n. 4472 del 7 marzo 2016; n. 574 del 15 gennaio 2016; n. 6572 del 3 dicembre 1988; n. 767 del 9 febbraio 1982; n. 1980 del 7 aprile 1981).

13. In accoglimento del secondo e del quarto motivo del ricorso principale, nei termini di cui sopra, la sentenza impugnata va pertanto cassata, con rinvio al giudice a quo, al quale va anche demandato il regolamento delle spese del presente giudizio di legittimità. (*Omissis*)

IL PATTO AGGIUNTO DI MAGGIORAZIONE DEL CANONE NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

di **Pietro Dubolino**

La controversia alla quale si riferisce la sentenza in commento consisteva, in estrema sintesi, nelle contrapposte pretese del locatore di un immobile per uso non abitativo e del conduttore del medesimo immobile volte a far riconoscere, la prima, la risoluzione del contratto per mancata corresponsione del canone protrattasi per quattro mesi e, la seconda, il diritto del conduttore ad ottenere la restituzione di quanto versato in più rispetto all'importo del canone stabilito nell'originario contratto stipulato il 1°

febbraio 2000, assumendosi la nullità, per violazione dell'art. 79 della legge n. 392/1978, tanto dell'accordo verbale quanto del successivo contratto stipulato il 31 marzo 2006, (del quale si escludeva il carattere novativo), in attuazione dei quali il versamento della maggior somma era stato effettuato.

All'esito del giudizio di primo grado era stata riconosciuta la fondatezza delle pretese di parte conduttrice, ma tale decisione era stata ribaltata dal giudice di secondo grado, avverso la cui pronuncia la parte conduttrice aveva quindi proposto ricorso per cassazione.

La Corte di cassazione ha parzialmente accolto il ricorso enunciando una serie di principi di cui, con le massime soprariportate, viene qui offerta la sintesi. I principi espressi nelle prime quattro massime sono quelli ai quali la Corte, in linea con orientamenti già espressi in passato, si è ispirata nel respingere, per un verso, le censure in rito avanzate nel ricorso avverso la decisione della corte d'appello e nell'accogliere, per altro verso, le censure di merito circa il carattere novativo attribuito dal giudice di secondo grado al contratto del 31 marzo 2006 e circa la riconoscibi-

lità, secondo lo stesso giudice, pur in assenza di controdi chiarazione scritta, della parziale simulazione che le parti avrebbero inteso porre in essere, con il primo contratto, relativamente all'importo del canone di locazione.

La ritenuta fondatezza di tale ultima censura sarebbe stata anche da sola sufficiente, secondo quanto espressamente affermato nella sentenza, a giustificare la pronuncia di accoglimento del ricorso. La Corte ha tuttavia voluto, "ad abundantiam" (come da essa stessa precisato) affrontare anche la questione della dedotta nullità – a prescindere dalla pretesa, parziale simulazione del primo contratto – dell'accordo intervenuto fra le parti per la corresponsione di un canone maggiore di quello figurante nel contratto medesimo. Tale questione è stata risolta nel senso risultante dalla massima n. 5, sulla scorta, essenzialmente, del richiamo al precedente costituito dalla sentenza delle SS.UU. n. 23601/2017, la quale pure aveva ritenuto affetto da nullità l'accordo intervenuto fra le parti circa la maggiorazione del canone di locazione rispetto a quello fatto fittiziamente figurare nel contratto, facendo derivare detta nullità dalla finalità di elusione fiscale dell'accordo medesimo, indipendentemente dal fatto che esso fosse stato, sia pure tardivamente, sottoposto a registrazione, in ossequio al disposto di cui all'epoca già vigente art. 1, comma 346, della legge n. 311/2004; adempimento, quest'ultimo, da riguardarsi, secondo la medesima sentenza, come idoneo soltanto ad evitare la nullità di altro genere ("testuale" e non "virtuale") espressamente prevista da detta norma per il caso di mancata registrazione. Il che spiega come, nel caso di cui alla sentenza ora in commento, sia stato parimenti ritenute indifferenti tanto la giustificatazza della mancata registrazione del primo contratto, siccome antecedente all'entrata in vigore della citata legge n. 311/2004, quanto l'avvenuta registrazione del secondo contratto, stipulato nella vigenza della medesima legge.


Tanto nella sentenza in commento quanto in quella delle SS.UU. n. 23601/2017 ci si richiama, a sostegno del ritenuto carattere imperativo dell'art. 53, comma 1, della Costituzione, alle sentenze nn. 5/1985 e 6445/1985, rispettivamente della I sezione e delle SS.UU. della Corte di Cassazione, nonché ad un passaggio motivazionale dell'ordinanza n. 420/2007 della Corte Costituzionale, con la quale veniva dichiarata la manifesta infondatezza della proposta questione di legittimità costituzionale dell'art. 1, comma 346, della Legge n. 311/2004. Al riguardo potrebbe tuttavia osservarsi che, quanto alle due sentenze della Cassazione, le stesse si riferivano soltanto al problema costituito dalla validità o meno (negata dalla prima ed affermata, invece, dalla seconda) del patto con il quale, in sede di stipulazione di un contratto di mutuo, si consentiva al mutuante di rivalersi sul mutuatario di quanto dovuto all'erario a titolo di imposte IRPEF e ILOR sugli interessi convenuti. L'imperatività dell'art. 53, comma 1, della Costituzione veniva quindi in rilievo con riferimento non ad accordi aventi finalità elusive dell'obbligo tributario ma solo ad accordi

comportanti una traslazione convenzionale di detto obbligo da un soggetto ad un altro. Quanto poi alla richiamata pronuncia della Corte costituzionale, il passaggio motivazionale riportato nella citata sentenza delle SS.UU. n. 23601/2017 si riferisce all'art. 1, comma 346, della Legge n. 311/2004 per dire che esso "non introduce ostacoli al ricorso alla tutela giurisdizionale, ma eleva la norma tributaria al rango di norma imperativa, la violazione della quale determina la nullità del negozio ai sensi dell'art. 1418 c.c.". Dal che non sembra potersi desumere che il carattere di norma imperativa, ai fini di cui all'art. 1418 c.c., sia stato invece attribuito all'art. 53 della Costituzione. Per quanto valga, può infine osservarsi che nella stessa sentenza in commento, come pure in quella delle SS.UU. richiamata come precedente, si afferma, ad un certo punto, che la nullità dell'accordo sulla maggiorazione del canone "deriva non dalla mancata registrazione (situazione suscettibile di essere sanata con il tardivo adempimento), ma, a monte, dall'illiceità della causa concreta del negozio, che una tardiva registrazione non appare idonea a sanare"; espressione, questa, sulla base della quale dovrebbe quindi ritenersi che la nullità in questione sarebbe da ricondurre alle previsioni non del comma primo (come affermato in altra parte della sentenza in commento, par. 10.3.1., lett. g, e riportato nella massima), ma del comma secondo dell'art. 1418 c.c., nella parte in cui esso prevede appunto che può dar luogo a nullità del contratto "l'illiceità della causa".

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. VI, ORD. 6 OTTOBRE 2020, N. 21363

PRES. DE STEFANO – EST. CRICENTI – RIC. C. S.R.L. (AVV.TI CIROTTI E MERLO) C. F. S.R.L. (AVV.TI RIBALDONE, COMASCHI E PASQUALE)

Competenza civile | Connessione di cause | Tribunale delle imprese | Controversia inerente il trasferimento di un immobile dietro pagamento di quote societarie | Controversie relative a "diritti inerenti" | Azione di rilascio dell'immobile per occupazione senza titolo | Inerenza | Esclusione.

 Non sussiste "inerenza" nel senso richiesto dalla legge tra una controversia relativa al trasferimento di proprietà di un immobile ed il suo rilascio. (*Mass. Redaz.*) (c.p.c., art. 34; c.p.c., art. 40; c.p.c., art. 43; d.l.vo 27 giugno 2003, n. 168, art. 3) (1)

(1) Argomentata decisione, che merita piena adesione. Non risultano precedenti al proposito.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. – La C. S.r.l., società ricorrente, ha la locazione di un immobile concesso dalla I. S.r.l.

Con quest'ultima la C. ha raggiunto un accordo con cui si è impegnata ad acquistare l'immobile, nell'ambito di una transazione seguita ad una controversia dovuta ad inadempimenti contestati alla conduttrice dal locatore.

Dopo la transazione, la F. srl ha acquistato l'immobile dalla I. S.r.l., subentrando dunque nella posizione di quest'ultima verso la C..

Ne sono derivate due controversie.

La prima introdotta da C. verso F. per l'adempimento dell'obbligo di trasferimento dell'immobile, assunto dalla dante causa di F. (ossia I.) con la transazione, trasferimento che aveva come corrispettivo la cessione da parte di C., promissario acquirente, del 67% delle quote della società.

La seconda promossa da F. S.r.l. verso C. per il rilascio dell'immobile, causa iniziata sul presupposto che F. aveva acquistato l'immobile da I. libero da godimenti altrui.

La prima delle due cause, ossia quella avente ad oggetto il trasferimento dell'immobile da F. a C. dietro corrispettivo di quote societarie, pende davanti al Tribunale delle Imprese di Torino; la seconda, ossia quella avente ad oggetto il rilascio dell'immobile da parte di C. a favore di F., pende davanti al Tribunale ordinario di Asti.

Davanti a quest'ultimo giudice, la C. S.r.l. ha eccepito il difetto di competenza, in favore del Tribunale delle Imprese, sull'assunto che la causa di rilascio è connessa con quella di esecuzione del preliminare.

Il Tribunale di Asti ha rigettato questa tesi, affermando la propria competenza per quanto riguarda la causa di rilascio ed escludendo che la relativa domanda possa essere "inerente" al rapporto societario altrove pendente.

Ricorre la C. S.r.l. con un solo motivo di ricorso.

V'è costituzione con controricorso della F. S.r.l.. Il P.G. ha chiesto l'accoglimento del ricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. – La ratio della decisione impugnata è nell'autonomia della causa di rilascio rispetto a quella di adempimento dell'obbligo di vendere.

Il Tribunale conclude dunque nel senso che, non essendovi neanche collegamento tra le due controversie, la regola circa la competenza territoriale della prima, non può estendersi alla seconda.

2. – La società ricorrente contesta questa ratio con un motivo, con cui denuncia violazione dell'art. 3 comma 2 lett. a) e b comma 3 del del D.L.vo n. 168 del 2003.

La norma istituisce, come è noto, la competenza dei tribunali delle imprese, ed aggiunge a tale competenza anche le controversie relative a "diritti inerenti" a quelli che vanno accertati da quel tribunale specializzato.

Secondo la società ricorrente, la causa con cui la Finnavi pretende il rilascio, per occupazione senza titolo dell'immobile, è connessa con o comunque pregiudicata dalla causa con la quale C. S.r.l. ha chiesto il trasferimento dell'immobile dietro pagamento di quote societarie.

Questa connessione, secondo la ricorrente, determina che il diritto al rilascio è inerente a quello al trasferimento con conseguente competenza della sezione specializzata che si occupa di quest'ultimo.

Il motivo è infondato.

Va rilevato che la causa per il trasferimento dell'immobile non ha ad oggetto il trasferimento della quota societa-

ria, la quale costituisce semplicemente il corrispettivo del trasferimento dell'immobile, che è invece il vero oggetto della causa davanti al tribunale delle imprese.

Ciò detto, non v'è "inerenza" nel senso richiesto dalla legge tra la controversia per il trasferimento dell'immobile e quella per il suo rilascio.

Più precisamente, in tema di competenza delle sezioni specializzate in materia di impresa, nelle controversie relative alle partecipazioni sociali o ai "diritti inerenti" queste ultime, di cui all'art. 3, commi 2, lett. b) e 3, del D.L.vo n. 168 del 2003, come sostituito dell'art. 2, comma 1, lett. d), del D.L. n. 1 del 2012, conv., con modif., dalla L. n. 27 del 2012, detta competenza si determina in relazione all'oggetto della controversia, dovendo sussistere un legame diretto di questa con i rapporti societari e le partecipazioni sociali, riscontrabile alla stregua del criterio generale del "petitum" sostanziale, identificabile in funzione soprattutto della "causa petendi", per la intrinseca natura della posizione dedotta in giudizio (Cass. 8738/2017).

Nella fattispecie, l'azione di rilascio non involge rapporti societari nè quanto al petitum, nel senso che la pretesa di rilascio dell'immobile, in quanto occupato senza titolo, non ha alcuna incidenza sui rapporti societari discussi nell'altra causa e nemmeno su partecipazione societarie dell'una parte rispetto all'altra, nè per quanto riguarda la causa petendi, nel senso che la richiesta di rilascio non ha fonte nè in rapporti societari nè in forme di partecipazione societaria di sorta, ma ha fonte in un contratto che si assume inefficace verso il terzo acquirente; ed inoltre la titolarità del diritto dominicale sul bene non incide in via diretta su quella del diritto a fruire del bene stesso.

Nè è sufficiente, come adombrato dal P.G., che vi sia una connessione soggettiva, o meglio, l'identità dei soggetti tra le due cause, poichè la competenza del tribunale delle imprese presuppone che la connessione riguardi l'oggetto di competenza di quel tribunale; altrimenti la forza attrattiva del tribunale specializzato si dovrebbe predicare ogni volta che vi sia identità di soggetti, a prescindere dall'oggetto e dal titolo della loro controversia, il che è fuori dalla norma sulla competenza dei tribunali delle imprese; se invece si ritenesse che l'identità dei soggetti da sola non basta, allora, e tertium non datur, conterebbe la connessione oggettiva, che qui evidentemente non c'è.

Non v'è dunque alcun collegamento della pretesa di rilascio dell'immobile con rapporti di tipo societario (esige un legame diretto anche C. ord. 8043/20 e 8656/20).


Il collegamento a ben vedere, come fatto valere dalla ricorrente, è piuttosto in una generica anteriorità logica della causa sul trasferimento di immobile nei riguardi di quella sul rilascio: se il trasferimento fosse pronunciato la C. diverrebbe proprietaria e non avrebbe obbligo di rilasciare l'immobile; ma questa "pregiudizialità" non incide ovviamente sulla competenza per materia del giudice di merito, e non determina spostamenti di cause dall'uno all'altro giudice, potendo trovare regolamentazione in altre soluzioni processuali, ove ne ricorrono i presupposti.

Il ricorso va pertanto rigettato. Spese secondo soccombenza (C. ord. 504/20) e raddoppio contributo. (*Omissis*)

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. VI, ORD. 1 OTTOBRE 2020, N. 20975

PRES. AMENDOLA – EST. GRAZIOSI – RIC. N.C.L. C. IMMOBILIARE I.Q.

Canone | Deposito cauzionale | Locazione non abitativa | Rinuncia del conduttore all'eccezione di compensazione in riferimento al deposito cauzionale | Clausola contrattuale ad hoc | Invalidità | Esclusione | Ragioni.

 Poiché nel contratto di locazione ad uso non abitativo non sussiste una parte “debole” meritevole di peculiare salvaguardia nella conformazione del sinallagma, è valida la clausola contrattuale che preveda la rinuncia del conduttore all'eccezione di compensazione in riferimento al deposito cauzionale. Poiché tale clausola persegue lo scopo di impedire un utilizzo del deposito cauzionale non conforme alla sua funzione di garanzia quanto alle condizioni in cui viene restituito l'immobile al momento del rilascio, deve infatti ritenersi che – nel prevederla – le parti non siano entrate in una posizione di discrasia rispetto ai principi normativi attinenti al tipo di contratto, bensì li abbiano potenziati e specificati, esercitando la loro autonomia negoziale. (*Mass. Redaz.*) (c.c., art. 1341; c.c., art. 1342; c.c., art. 1362; c.c., art. 1371) (1)

(1) Nel senso che nel contratto di locazione ad uso non abitativo non sussiste una parte “debole”, cfr., da ultimo, in ordine alla determinazione del canone, la quanto mai significativa Cass. civ. 26 settembre 2019 n. 23986, in *questa Rivista* 2020, 62.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato al Tribunale di Reggio Emilia il 26 settembre 2016 N.C.L. S.r.l. si opponeva a decreto ingiuntivo di pagamento di Euro 10.022,83, oltre interessi e spese, a favore di I.I.Q. di P.M. & C. quali canoni di locazione e rimborso di imposta di registro relativamente un contratto di sublocazione di un capannone industriale, eccependo estinzione per compensazione del credito. Si costituiva l'opposta, insistendo nella sua pretesa e, in subordine, prospettando compensazione in relazione a un credito ulteriore relativo al risarcimento di danni.

Il Tribunale, con sentenza n. 484/2017, accogliendo l'opposizione, revocava il decreto ingiuntivo, dichiarando inammissibile la domanda di compensazione avanzata dalla opposta.

I.I.Q. proponeva appello, cui resisteva controparte. La Corte d'appello di Bologna, con sentenza del 22 giugno 2018, lo accoglieva, rigettando pertanto l'opposizione e confermando il decreto ingiuntivo, e condannava l'appellata a rifondere all'appellante le spese di entrambi i gradi.

N.C.L. ha proposto ricorso, basato su un unico motivo. I.I.Q. si è difesa con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Premesso che la parte del ricorso dedicata a quel che viene definito “Fatto e svolgimento del processo” include la completa trascrizione di entrambe le sentenze di merito

(incurrendo così nel c.d. assemblaggio, censurato, per tutti, da SS.UU. 11 aprile 2012 n. 5698), si dà atto comunque che l'unico motivo viene rubricato come violazione o falsa applicazione, in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, degli artt. 1362-1371 c.c. in relazione all'art. 15 del contratto di locazione e agli artt. 1341 e 1342 c.c.

Rileva la ricorrente che la corte territoriale ha totalmente riformato la sentenza del giudice di prime cure, per il quale, “vista l'eccezione di compensazione relativa alla restituzione del deposito cauzionale, il locatore non può rifiutarsi di restituire il deposito cauzionale al conduttore sulla base di generiche contestazioni o semplicemente riservandosi di agire in un separato giudizio per il risarcimento di danni”, per nulla rilevando la rinuncia dell'art. 15 del contratto di locazione “in ragione della sua genericità, senza specifica indicazione dei diritti che si rinunciano (con formulazione peraltro ipotetica) che determina la nullità della clausola”. Invece, appunto, il giudice d'appello ha ritenuto che l'attuale ricorrente, tramite l'art. 15 suddetto, “ha rinunciato espressamente alla compensazione”.

Tale decisione – osserva la ricorrente – non potrebbe essere condivisa, in quanto la clausola di rinuncia alla compensazione “deve essere dichiarata inammissibile”.

Si adduce che “la rinuncia alla compensazione è un negozio giuridico che può avere struttura unilaterale o bilaterale” ed “essere effettuata prima che operi la compensazione o anche in un momento successivo”, ma comunque “dopo il sorgere del credito, altrimenti mancherebbe l'oggetto del negozio” (viene citata Cass. sez. III, 13 giugno 2018 n. 15373: “La L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 79, il quale sancisce la nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto di locazione o ad attribuire al locatore un canone maggiore di quello legale, ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge stessa, non impedisce al conduttore di rinunciare all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, purché ciò avvenga successivamente alla conclusione del contratto, quando può escludersi che il conduttore si trovi in quella posizione di debolezza alla cui tutela la richiamata disciplina è preordinata.”: arresto, questo, che fin d'ora deve qualificarsi privo di pertinenza, vertendo sul ben diverso istituto dell'indennità di avviamento, debenza del locatore rispetto a un'entità pecuniaria che non sussiste al momento della stipula del contratto e si concretizza alla conclusione della sua fase esecutiva, laddove qui si tratta della restituzione di una garanzia subito prestata in diretta conseguenza della stipulazione negoziale).

Il locatore durante la vigenza del contratto – nota ancora la ricorrente – non può disporre del deposito cauzionale, poiché questo ha funzione di garantirlo per l'adempimento di tutti gli obblighi del conduttore; e il conduttore, parimenti, durante la vigenza del contratto “non può vantare alcun diritto di credito nei confronti del locatore, quale il diritto alla restituzione del deposito cauzionale”, restituzione che potrà essere chiesta solo successivamente alla risoluzione del contratto, quando viene meno la sua funzione di garanzia (si richiama ulteriore giurisprudenza di legittimità, tra cui Cass. sez. III, 21 aprile 2010 n. 9442:

“In materia di locazione, l’obbligazione del locatore di restituire al conduttore il deposito cauzionale dal medesimo versato in relazione gli obblighi contrattuali – tramite la consegna di denaro o di altre cose mobili fungibili con funzione di garanzia dell’eventuale obbligo di risarcimento del danno del cauzionante – sorge al termine della locazione non appena avvenuto il rilascio dell’immobile locato, con la conseguenza che, ove il locatore trattenga la somma anche dopo il rilascio dell’immobile da parte del conduttore, senza proporre domanda giudiziale per l’attribuzione, in tutto o in parte, della stessa a copertura di specifici danni subiti, il conduttore può esigerne la restituzione. Tuttavia, ove avvenga lo svincolo, volontario o coattivo, dei beni oggetto di deposito, in via di principio non può riconoscersi a siffatta evenienza, proprio in ragione della anzidetta funzione tipica dell’istituto, un effetto diverso ed ulteriore rispetto a quello della perdita della garanzia liquida dal deposito stesso rappresentata, non potendosi, quindi, inferire, sempre e comunque, dalla sua dismissione l’insussistenza di obbligazioni inadempite del conduttore o di danni da risarcire.”). E dunque, il diritto alla restituzione del deposito cauzionale “sorge e diviene esigibile solo al termine della locazione, come tale avente natura extracontrattuale”: da ciò deriverebbe l’invalidità dell’art. 15 del contratto di locazione in esame.

Lart. 15, d’altronde, stabilisce che “il conduttore rinuncia espressamente a far valere diritti di ritenzione o compensazione che dovessero competergli”, e la corte territoriale vi avrebbe ravvisato la volontà delle parti “di evitare che il conduttore accumulasse debiti per canone di locazione pretendendo di portarli in compensazione con il deposito cauzionale versato”, affermando che la clausola è “conseguenziale rispetto ad altre che pongono a carico del subconduttore l’obbligo di versare un deposito cauzionale (art. 5), il ripristino alla fine del periodo di locazione (art. 10) e il diritto della sublocatrice di trattenere tutte le somme versate (art. 14)”. Ciò non sarebbe condivisibile, perché la formulazione dell’art. 15, come ben argomentato dal primo giudice, sarebbe “palesamente generica”, non individuando “quali siano i diritti di compensazione o di ritenzione” oggetto di rinuncia, e così non consentendo “al sottoscrittore la possibilità di una effettiva conoscenza prima della stipula del contratto”. Inoltre la consequenzialità delle clausole indicate dalla corte territoriale – “sforzo di interpretazione del contratto limitato all’art. 1362 c.c., commi 2-3” (sic) – darebbe luogo ad una interpretazione “abnorme e non rispondente ai reali interessi delle parti”, non essendo ravvisabile nelle clausole 5, 10 e 14 “un qualche riferimento e/o collegamento con la generica clausola di rinuncia (art. 15) che possa anche solo far ipotizzare una consapevole volontà del conduttore di rinunciare a compensare un chissà quale suo credito con chissà quali i debiti assunti con il locatore”.

2. Il motivo in esame, come si è appena visto, agita una pluralità di argomenti, talora *ictu oculi* inconsistenti (come l’affermazione che il diritto alla restituzione del deposito cauzionale versato in relazione a un contratto locazione sia da qualificarsi *extracontrattuale*), per sostenere

che avrebbe errato il giudice d’appello nell’interpretare l’art. 15 del contratto che vincolava il resistente, nella vicenda sfociata in questa controversia, con l.I.Q..

In primis, deve rilevarsi che il riferimento alle norme ermeneutiche viene espletato in modalità non corrette, in quanto, in realtà, la ricorrente propone una interpretazione dell’art. 15 del contratto alternativa rispetto a quella adottata dal giudice d’appello, e precisamente tenta di ricondurre – con una valutazione direttamente fattuale che non individua realmente quale canone interpretativo sarebbe stato violato – alla lettura della clausola adottata dal giudice di prime cure. Sotto questo profilo, il motivo patisce una evidente inammissibilità.

Peraltro, nella già rimarcata pluralità di argomenti il motivo riferisce la sua critica anche alla natura della clausola di rinuncia, che sarebbe a suo avviso nulla. In particolare, essa sarebbe nulla perché la sua sottoscrizione ex art. 1341 c.c. non varrebbe, dal momento che sarebbero state doppiamente sottoscritte tutte le clausole del contratto. Si tratta, in realtà, di una questione nuova proposta nel ricorso, non risultando dalla descrizione della vicenda processuale offerta dalla stessa ricorrente un suo precedente inserimento nel *thema decidendum*. La stessa corte territoriale, d’altronde, argomentando sul contenuto dell’art. 15 del contratto, richiama le duplici sottoscrizioni ex artt. 1341 e 1342 c.c. in relazione, però, soltanto ad alcune specifiche clausole, e cioè, oltre all’art. 15, agli artt. 5, 10 e 14 del contratto (sentenza d’appello, pagina 4).

Anche sotto questo profilo, dunque, il ricorso patisce inammissibilità.

3. Infine, deve osservarsi che, tra le sue varie argomentazioni, la ricorrente affronta pure la natura giuridica della clausola di cui all’art. 15 del contratto, che così recita:

“Rinuncia alla compensazione e ritenzione. Il conduttore rinuncia espressamente a far valere i diritti di ritenzione e compensazione che dovessero eventualmente competergli”.

Anzitutto, non è qualificabile “inammissibile” una clausola contrattuale, come invece prospetta la ricorrente (ricorso, pagina 18). Per il resto, deve darsi atto che si sostiene che la clausola dovrebbe valere “dopo il sorgere del credito, altrimenti mancherebbe l’oggetto del negozio”: non si comprende, tuttavia, la pregnanza di questa critica, dato che la clausola si rapporta *ictu oculi* alla fase esecutiva del contratto per configurare gli obblighi del conduttore nel senso, in sostanza, di un peculiare *solve et repete* con specifico riferimento, per quanto qui interessa, all’eccezione di compensazione come forma di estinzione del credito del locatore, estinzione che viene esclusa nell’ambito di un evidente equilibrio sinallagmatico che le parti hanno perseguito pure sotto il profilo della tutela del locatore. Il che non configge con alcun principio di diritto, dal momento che ormai si è ben compreso che nel contratto di locazione ad uso non abitativo non sussiste una parte “debole” meritevole di peculiare salvaguardia nella conformazione, appunto, del concreto sinallagma (cfr., da ultimo, in ordine alla determinazione del canone, la quanto mai significativa Cass. sez. 3, 26 settembre 2019

n. 23986), essendo del tutto aperta anche in questo tipo di contratto la libertà negoziale laddove non trovi specifici freni normativi, il cui esito quale regolamento dovendosi poi interpretare alla luce dello scopo pratico ricercato dai contraenti (cfr., p. es., Cass. sez. 3, 19 marzo 2018 n. 6675).

Disponendo la rinuncia del conduttore all'eccezione di compensazione, in riferimento – per quanto qui interessa – al deposito cauzionale, è evidente che le parti hanno perseguito lo scopo di impedire un utilizzo del deposito cauzionale non conforme alla sua funzione di garanzia quanto alle condizioni in cui viene restituito l'immobile al momento del rilascio: funzione di garanzia relativa, quindi, all'obbligazione di risarcimento di danno effettuato dal cauzionante che è stata chiaramente riconosciuta dalla giurisprudenza di questa Suprema Corte (v. Cass. sez. III, 21 aprile 2010 n. 9442, invocata proprio dalla ricorrente come sopra si è visto, nonché, da ultimo, Cass. sez. III, 5 luglio 2019 n. 18069), onde, nel tutelarla con la concreta conformazione del regolamento negoziale, le parti non sono entrate in una posizione di discrasia rispetto ai principi normativi attinenti al tipo di contratto, bensì li hanno potenziati e specificati, esercitando la loro autonomia negoziale.

Infondata manifestamente si appalesa, pertanto, anche questa parte del motivo, assorbendo quanto si è appena chiarito ogni altro rilievo.


4. In conclusione il ricorso risulta infondato, con conseguente condanna della ricorrente alla rifusione delle spese del grado – liquidate come da dispositivo – alla controricorrente.

Seguendo l'insegnamento di SS.UU. 20 febbraio 2020 n. 4315 si dà atto, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2012, art. 13, comma 1 quater, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis, se dovuto. (*Omissis*)

CORTE DI CASSAZIONE CIVILE SEZ. II, 31 AGOSTO 2020, N. 18131

PRES. GORJAN – EST. SCARPA – P.M. DE RENZIS (CONF.) – RIC. V.G. (AVV.TI DE MICHELI, BRUYERE E PERACCHIO) C. CONDOMINIO (OMISSIS) (AVV. DI TORO)

Parti comuni dell'edificio condominiale | Impianto di riscaldamento centralizzato | Distacco | Obbligo di pagare le spese di conservazione | Sussistenza | Limiti.

 In tema di condominio negli edifici, il condomino autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune rimane obbligato a pagare le sole spese di conservazione di quest'ultimo – quali, ad esempio, quelle di sostituzione della caldaia – perché l'impianto centralizzato è comunque un accessorio di proprietà comune, al quale egli potrà, in caso di ripensamento, riallacciare la propria unità immobiliare; qualora tuttavia, in seguito ad un intervento di sostitu-

zione della caldaia, il mancato allaccio non sia espressione della volontà unilaterale di rinuncia o distacco, ma una conseguenza dell'impossibilità tecnica di fruire del nuovo impianto, che non consente neppure un futuro collegamento, egli non può essere più considerato titolare di alcun diritto di comproprietà su tale impianto e perciò non deve più partecipare ad alcuna spesa ad esso relativa. (*c.c. art. 1117; c.c. art. 1118; c.c. art. 1123*) (1)

(1) Interessante precisazione. In argomento, si vedano Cass. civ. 3 ottobre 2013, n. 22634, in *questa Rivista* 2014, 182; Cass. civ. 10 maggio 2012, n. 7182, in *www.latribunaplus*.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

V.G. ha proposto ricorso articolato in un unico motivo munito di rubrica, e poi suddiviso in cinque paragrafi, contro la sentenza n. 1830/2015 della Corte d'appello di Torino, depositata il 20 ottobre 2015. Resistono con distinti controricorsi il Condominio (*omissis*), e la S. s.r.l. in liquidazione. La Corte d'appello di Torino ha pronunciato: 1) sull'appello avanzato dal Condominio (*omissis*), avverso la sentenza n. 1637/2013 del Tribunale di Torino (accogliendo il gravame e così respingendo l'opposizione al decreto ingiuntivo n. 59/2008 intimato al V. per spese di riscaldamento degli esercizi dal 2001 al 2007); 2) sull'appello formulato da V.G. contro la sentenza n. 2829/2013 del Tribunale di Torino (rigettando l'appello e così respingendo l'impugnazione ex art. 1137 c.c. spiegata dal V. con riguardo alla deliberazione di approvazione del consuntivo 2007/2008, che poneva a carico della proprietà V. una quota per la gestione del riscaldamento).

L'impugnata sentenza della Corte d'appello di Torino, dopo aver esposto da p. 5 a p. 32 i fatti di causa, ha evidenziato in motivazione come: 1) apparisse incontrovertibile che, dopo la sostituzione della caldaia per l'erogazione del riscaldamento centralizzato deliberato dall'assemblea 11 settembre 2000 del Condominio (*omissis*), l'unità immobiliare del condomino V., quanto meno dal 2001, non era più stata collegata all'impianto condominiale; 2) era stato accertato che l'assemblea dell'11 settembre 2000 non avesse autorizzato il V. a distaccare la sua proprietà dall'impianto centralizzato; 3) il distacco comunque operato dal V. costituiva violazione dell'art. 10 del regolamento di condominio, secondo il quale "... è obbligatorio servirsi dell'impianto di riscaldamento centralizzato per il periodo di accensione e per la resa termica prevista dalle vigenti norme, eventuali deroghe, se possibile, dovranno essere approvate all'unanimità dai singoli utenti. Nessun condomino può rinunciare all'utilizzo del riscaldamento centralizzato, anche se temporaneamente..."; 4) l'assemblea del 12 ottobre 2000 fece divieto al V. di staccarsi dal riscaldamento centralizzato, all'unanimità dei presenti e col voto difforme del solo interessato; 5) a seguito della sostituzione della caldaia operata nel 2001, l'unità immobiliare di proprietà V. non venne proprio più collegata con l'impianto centralizzato condominiale, il che aveva dato luogo ad una fattispecie diversa dall'ipotesi del "distacco", rientrante nel novellato art. 1118 comma 4, c.c.; 6) il V. non aveva assolto all'o-

nere della prova che dal distacco operato non derivasse un aggravio di gestione o uno squilibrio termico, restando, peraltro, in tal caso esonerato dalle sole spese per l'uso del riscaldamento centralizzato; 7) tali prove di aggravio o squilibri non erano nella specie ipotizzabili, in quanto la proprietà V. era stata non "distaccata", ma proprio "non collegata" in origine all'impianto centralizzato, così contravvenendo all'art. 10 del regolamento condominiale. La Corte di Torino ha infine dichiarato inammissibili il secondo, il terzo ed il quarto motivo dell'appello di V.G. (consuntivo e preventivo, tardivi pagamenti, spese personali), mentre ha ritenuto infondata la censura concernente la condanna al rimborso delle spese processuali sostenute dalla S. s.r.l., ex amministratrice del Condominio (*omissis*), da questo chiamata in garanzia.

Il ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va dapprima agevolmente superata l'eccezione avanzata dal controricorrente Condominio (*omissis*), secondo cui dovrebbe dichiararsi cessata la materia del contendere, in quanto, nel corso di altra causa tra le parti pendente davanti al Tribunale di Torino, il medesimo Condominio, "senza nulla riconoscere in fatto ed in diritto", ha provveduto a versare al condomino V. l'importo del decreto ingiuntivo n. 59/2008, nonché a stornare le somme rendicontate per spese di riscaldamento.

La cessazione della materia del contendere, che può essere dichiarata anche dalla Corte di cassazione, postula la sopravvenienza, nel corso del giudizio, di eventi fattuali o atti volontari delle parti, riconosciuti ed ammessi da tutti i contendenti ed idonei ad eliminare ogni posizione di contrasto. Ciò non è riscontrabile ove una delle parti provveda a pagare o a restituire in corso di causa le somme controverse, "senza nulla riconoscere in fatto ed in diritto", come si assume avvenuto nella specie, e sono perciò anche inammissibili, ai sensi dell'art. 372 c.p.c., i documenti prodotti dal controricorrente Condominio (*omissis*) a sostegno della dedotta cessazione della materia del contendere.

I. L'unico motivo del ricorso di V.G. che abbia una specifica rubrica – nella quale vengono indicate le norme di diritto su cui si fondano le censure e vengono esposti i vizi denunciati mediante richiamo alle tassative categorie logiche previste dall'art. 360 c.p.c. – si trova a p. 22 dell'atto di impugnazione. Esso denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102, 1117, 1118, 1120, 1138, 1362 e ss. c.c., degli artt. 112 e 115 c.p.c., art. 345 comma 3, c.p.c., dell'art. 143 disp. att. c.p.c., ed ancora l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, il "vizio logico di ragionamento" e l'omesso esame circa un fatto decisivo. Il ricorrente deduce la manifesta contraddittorietà della sentenza impugnata, per aver sostenuto che non poteva essere ritenuto in alcun modo legittimo il "distacco" della proprietà V. dall'impianto centralizzato, in quanto la stessa non era mai stata "allacciata" alla nuova caldaia sostituita nel 2000/2001. Le condizioni di legittimità del distacco erano state al contrario, secondo il ricorrente,

verificate dal CTU, sicché egli doveva ritenersi obbligato a partecipare alle sole spese di conservazione dell'impianto. Seguono alla premessa unitaria del ricorso cinque paragrafi. Nel paragrafo "a) il debito per riscaldamento" (p. 26 e ss. del ricorso), si afferma l'inoperatività, all'epoca dei fatti di causa, della L. n. 220 del 2012, e la sussistenza di un diritto del singolo condomino a staccarsi dall'impianto di riscaldamento condominiale, senza essere onerato di alcuna prova preventiva, essendo peraltro pacifico che fosse stato "il Condominio a non allacciare l'unità immobiliare del V. alla nuova caldaia installata nel 2001". Si aggiunge che era stata comunque fornita in giudizio la prova che alcun funzionamento e/o disservizio fosse conseguito al mancato allacciamento della unità immobiliare del ricorrente all'impianto centralizzato.

Il paragrafo "b) Consuntivo 2007/2008 e preventivo 2008/2009" (p. 31 di ricorso) ipotizza l'omessa motivazione e omessa pronuncia sul secondo motivo di appello inerente proprio al consuntivo gestione ordinaria 2007/2008.

Il paragrafo "c) I tardivi pagamenti" (p. 32 di ricorso) denuncia ancora l'omessa motivazione e omessa pronuncia, l'error in iudicando ed il vizio di insufficiente e/o omessa motivazione sul relativo motivo di appello.

Il paragrafo "d) Le spese personali" (p. 33 e ss. di ricorso) deduce l'omessa motivazione "in relazione all'art. 112 c.p.c..".

Il paragrafo "e) Le spese di lite della S." (p. 35 e ss. di ricorso) attiene al rimborso delle spese della terza chiamata in causa.

I.2. I motivi di ricorso contenuti nei paragrafi "b) Consuntivo 2007/2008 e preventivo 2008/2009", "c) I tardivi pagamenti" e "d) Le spese personali" sono inammissibili. La Corte di Torino aveva, infatti, dichiarato inammissibili, ai sensi dell'art. 342 c.p.c., il secondo, il terzo ed il quarto motivo dell'appello di V.G. (consuntivo e preventivo, tardivi pagamenti, spese personali), mancando in essi "qualsiasi critica alla ratio decidendi" della prima sentenza, ed esaurendosi gli stessi in una "semplice riproposizione" delle tesi difensive avanzate davanti al Tribunale. Avendo il giudice d'appello dichiarato inammissibili tali motivi di gravame per difetto di specificità, al fine di impedire il passaggio in giudicato in parte qua della sentenza, il ricorrente, rimasto soccombente, aveva l'onere di denunciare l'errore della pronuncia gravata come violazione e falsa applicazione dell'art. 342 c.p.c., agli effetti dell'art. 360 comma 1, n. 4, c.p.c., dimostrando che i motivi d'appello, ritenuti non specifici, avessero invece i requisiti prescritti dalla legge, giacché recanti una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza del Tribunale e, con essi, delle relative doglianze, mediante affiancamento alla parte volitiva di una parte argomentativa contrastante con le ragioni addotte dal primo giudice (cfr. Cass. sez. III, 9 marzo 1995, n. 2749; Cass. sez. II, 20 agosto 2019, n. 21514).

I tre motivi di ricorso in questione allegano, al contrario, censure di omessa motivazione, omessa pronuncia, errore in iudicando, insufficiente e/o omessa motivazione, senza confrontarsi con la peculiare dichiarazione di inammissibilità ex art. 342 c.p.c. contenuta nella sentenza impugnata.

1.2. Il primo motivo di ricorso, con le specificazioni di cui al paragrafo "a) il debito per riscaldamento", è fondato nei termini di seguito indicati.

La sentenza della Corte d'appello di Torino è errata nella parte in cui ha sostenuto che fosse comunque illegittimo il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato effettuato dal condomino V., ovvero il "mancato collegamento" della unità immobiliare di proprietà V. all'impianto condominiale dopo la sostituzione della caldaia nel 2001, alla stregua dell'art. 10 del regolamento di condominio, secondo cui "... è obbligatorio servirsi dell'impianto di riscaldamento centralizzato per il periodo di accensione e per la resa termica prevista dalle vigenti norme, eventuali deroghe, se possibile, dovranno essere approvate all'unanimità dai singoli utenti. Nessun condomino può rinunciare all'utilizzo del riscaldamento centralizzato, anche se temporaneamente...", nonché della revoca di ogni autorizzazione al distacco deliberata dall'assemblea del 12 ottobre 2000.

La Corte d'appello di Torino ha deciso la questione di diritto ad essa devoluta senza tener conto del consolidato orientamento giurisprudenziale in base al quale, già prima dell'entrata in vigore del novellato art. 1118 comma 4, c.c., introdotto dalla L. n. 220 del 2012, si riconosce a ciascun condomino il diritto di rinunciare legittimamente all'uso del riscaldamento centralizzato e di distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condomini, se sia provato che dal distacco non derivano né un aggravio di spesa per gli altri condomini né uno squilibrio di funzionamento, restando in tal caso fermo soltanto l'obbligo del concorso nel pagamento delle spese occorrenti per la conservazione e la manutenzione straordinaria dell'impianto. Sono conseguentemente nulle, per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune, la clausola del regolamento condominiale, come la deliberazione assembleare che vi dia applicazione, che vietino in radice al condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento e di distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, seppure il distacco non cagioni alcun notevole squilibrio termico né aggravio di gestione per gli altri partecipanti. Secondo l'interpretazione giurisprudenziale di questa Corte, infatti, la disposizione regolamentare che contenga un incondizionato divieto di distacco si pone in contrasto con la disciplina legislativa inderogabile emergente dall'art. 1118 comma 4, c.c., L. n. 10 del 1991, art. 26, comma 5 e art. 9, comma 5, D.L.vo n. 102 del 2014, (come modificato dall'art. 5, comma 1, lett. i, punto i, D.L.vo 18 luglio 2016, n. 141), diretta al perseguimento di interessi sovraordinati, quali l'uso razionale delle risorse energetiche ed il miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale, e sarebbe perciò nulla o "non meritevole di tutela" (Cass. sez. II, 11 dicembre 2019, n. 32441; Cass. sez. II, 2 novembre 2018, n. 28051; Cass. sez. II, 12 maggio 2017, n. 11970; Cass. sez. VI, 3 novembre 2016, n. 22285; Cass. sez. II, 29 settembre 2011, n. 19893; Cass. sez. II, 13 novembre 2014, n. 24209; Cass. sez. II, 30 marzo 2006, n. 7518).

È altrimenti incomprensibile la conclusione cui perviene la Corte d'appello di Torino, quando afferma che il condomino V. non poteva essersi legittimamente distaccato dall'impianto centralizzato di riscaldamento, e doveva perciò continuare a sostenerne le spese di funzionamento, in quanto, a seguito della sostituzione della caldaia avvenuta nel 2001, la proprietà V. non era proprio più collegata con il rinnovato impianto centrale condominiale: in sostanza, si legge nella sentenza impugnata: "l'impianto di riscaldamento V. non fu mai collegato "prima" (a caldaia sostituita) e distaccato "dopo" (sempre a caldaia sostituita) dall'impianto di riscaldamento centrale".

Di regola, si spiega che il condomino rimane obbligato a pagare le sole spese di conservazione dell'impianto di riscaldamento centrale (ad esempio, proprio quelle per la sostituzione della caldaia), anche quando sia stato autorizzato a rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e a distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto comune, atteso che l'impianto centralizzato costituisce un accessorio di proprietà comune, al quale il predetto potrà comunque, in caso di ripensamento, ri-allacciare la propria unità immobiliare (Cass. sez. II, 29 marzo 2007, n. 7708).

Se, tuttavia, in seguito ad un intervento di sostituzione della caldaia dell'impianto termico centralizzato, il mancato allaccio di un singolo condomino non si intenda quale volontà unilaterale dello stesso di rinuncia o distacco, ma appaia quale conseguenza della impossibilità tecnica di fruizione del nuovo impianto condominiale a vantaggio di una unità immobiliare, restando impedito altresì un eventuale futuro riallaccio, deve ritenersi che tale condomino non sia più titolare di alcun diritto di comproprietà sull'impianto, e non debba perciò nemmeno più partecipare ad alcuna spesa ad esso relativa, essendo nulla la deliberazione assembleare che addebiti le spese di riscaldamento ai condomini proprietari di locali cui non sia comune l'impianto centralizzato, né siano serviti da esso (Cass. sez. II, 3 ottobre 2013, n. 22634; Cass. sez. II, 10 maggio 2012, n. 7182).

1.3. L'accoglimento del primo motivo del ricorso, cui consegue la cassazione con rinvio della causa, comporta l'assorbimento dell'ulteriore mezzo di gravame sulla ripartizione dell'onere delle spese di lite introdotto nel paragrafo "e) Le spese di lite della S.", in quanto la relativa censura è diretta contro una statuizione che, per il suo carattere accessorio, è destinata ad essere travolta dall'annullamento che viene disposto dalla sentenza impugnata, a seguito del quale la liquidazione delle spese delle precorse fasi del giudizio va effettuata dal giudice di rinvio, tenendo conto dell'esito finale del giudizio.


II. Conseguono l'accoglimento del primo motivo di ricorso, "paragrafo a)", la declaratoria di inammissibilità dei motivi di cui ai paragrafi "b)" "c)" e "d)" e l'assorbimento del motivo di cui al paragrafo "e)". La sentenza impugnata va perciò cassata, nei limiti delle censure accolte, con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Torino, che deciderà uniformandosi agli enunciati principi e provvederà anche alla liquidazione delle spese del giudizio di cassazione. (*Omissis*)


**CORTE DI CASSAZIONE CIVILE
SEZ. VI, ORD. 28 AGOSTO 2020, N. 17992**

PRES. SCODITTI – EST. DELL'UTRI – RIC. U. S.R.L. C. P.A.M. ED ALTRO

Prelazione e riscatto | Comunicazioni di vendita | Denuntiatio del locatore | Natura | Funzione | Adesione del conduttore | Efficacia | Condizioni | Sussistenza dei presupposti del diritto di prelazione | Inclusione | Fattispecie.

Prelazione e riscatto | Vendita dell'immobile | Immobile in comproprietà | Vendita della quota comprendente immobile oggetto di locazione | Diritto di prelazione e conseguente diritto di riscatto del conduttore | Esclusione | Fattispecie.

 La comunicazione del locatore al conduttore dell'intenzione di vendere l'immobile locato per uso non abitativo – cosiddetta "denuntiatio", prevista dall'art. 38 della l.n. 392 del 1978 – è atto dovuto non negoziale, volto a consentire l'esercizio del diritto di prelazione purché però sussistano già i presupposti per la sua esistenza; perciò in carenza di questi è inefficace l'adesione del conduttore alla suddetta denuntiatio. (Nella specie la S.C. ha escluso che sussistessero i presupposti per l'esercizio del diritto di prelazione, attesa l'oggettiva diversità tra la quota offerta nella "denuntiatio" e l'intero bene condotto in locazione dal conduttore). (l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 38) (1)

 In tema di locazione di immobili urbani ad uso non abitativo, al conduttore non spettano il diritto di prelazione ed il conseguente diritto di riscatto dell'immobile, secondo la disciplina degli artt. 38 e 39 della l. n. 392 del 1978, qualora il locatore intenda alienare a terzi, una quota del bene oggetto del rapporto di locazione. (Nella specie, è stato escluso il diritto di prelazione con riguardo ad una sola quota dell'immobile mancando l'identità tra la quota offerta nella "denuntiatio" e l'intero bene condotto in locazione). (l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 38; l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 39) (2)

(1) Consolidato insegnamento della giurisprudenza di legittimità (Cass. civ. 12 novembre 1996, n. 9881, in *questa Rivista* 1997, 233 e Cass. civ. 22 febbraio 1991, n. 1909 in *www.laTribunaPlus.it*), integralmente condiviso e ribadito dalla pronuncia in epigrafe al fine di assicurarne continuità.

(2) Sempre nel senso che il diritto di prelazione e riscatto non spettano al conduttore laddove manchi l'imprescindibile presupposto dell'identità dell'immobile locato con quello venduto, v. Cass. civ. 21 ottobre 1998, n. 10431, in *questa rivista* 1998, 834.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza resa in data 5 dicembre 2018, la Corte d'appello di Palermo, in accoglimento dell'appello proposto da P.A.M. e P.G., e in riforma della decisione di primo grado, ha ordinato il trasferimento, ai sensi dell'art. 2932 c.c., in favore della U. s.r.l., della quota di un terzo indiviso di proprietà di un'area dalla stessa U. s.r.l. condotta in locazione e appartenente, per la predetta quota, a P.A.M. e a P.G., con la contestuale condanna della U. s.r.l. al pagamento, in favore degli appellanti, del prezzo dovuto;

a fondamento della decisione assunta, la corte territoriale ha evidenziato come la circostanza dell'avvenuta offerta di vendita, da parte di P.A.M. e P.G., della quota indivisa in esame (anziché dell'intero condotto in locazione) sul presupposto dell'affermato diritto della U. s.r.l. a godere della prelazione alla stessa spettante, ai sensi della L. n. 392 del 1978, art. 38, non avesse assunto alcuna rilevanza sulla manifestazione, da parte della U. s.r.l., della volontà di aderire alla proposta, atteso che la mancata coincidenza tra il bene immobile condotto in locazione (nella sua interezza) dalla U. s.r.l. e quello offerto in prelazione dalle controparti (limitato a una sola quota indivisa dello stesso bene) non aveva impedito l'incontro effettivo della volontà negoziale delle parti, a prescindere dalla concreta sussistenza dei presupposti per il riconoscimento del diritto di prelazione in favore della società conduttrice;

avverso la sentenza d'appello, la U. s.r.l. propone ricorso per cassazione sulla base di due motivi d'impugnazione; P.A. e P.G. resistono con controricorso;

a seguito della fissazione della camera di consiglio, sulla proposta di definizione del relatore emessa ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c., P.A. e P.G. hanno presentato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo, la società ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione dell'art. 112, dell'art. 163, n. 4, degli artt. 345 e 702-bis e quater c.p.c. (in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.), per avere la corte territoriale illegittimamente acquisito d'ufficio elementi di prova oltre i limiti delle domande ex adverso proposte, esercitando poteri istruttori officiosi non consentiti in grado d'appello;

con il secondo motivo, la ricorrente censura la sentenza impugnata per violazione della L. n. 392 del 1978, artt. 38 e 39 e degli artt. 1326, 1362 e 1366 c.c. (in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.), per avere la corte territoriale erroneamente ritenuto che la denuntiatio comunicata dai comproprietari al conduttore ai fini dell'esercizio della prelazione legale di cui all'art. 38 della cit. equivalessa, sul piano dell'efficacia giuridica, a un'ordinaria proposta contrattuale, con la conseguente erronea affermazione dell'avvenuto valido ed efficace incontro della volontà delle parti ai fini del trasferimento della sola quota dell'immobile condotto in locazione (nella sua interezza) dalla società avversaria;

il secondo motivo è manifestamente fondato e suscettibile di assorbire la rilevanza della restante censura;

osserva il Collegio come, secondo il consolidato insegnamento della giurisprudenza di questa Corte (qui integralmente condiviso e ribadito al fine di assicurarne continuità), la comunicazione del locatore al conduttore dell'intenzione di vendere l'immobile locato per uso non abitativo – cosiddetta denuntiatio, prevista dalla L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 38 – è atto dovuto non negoziale, volto a consentire l'esercizio del diritto di prelazione purché però sussistano già i presupposti per la sua esistenza; perciò in carenza di questi è inefficace l'adesione del conduttore alla suddetta denuntiatio (sez. III, sentenza n. 504 del 15 gennaio 2001, Rv. 543141 – 01; sez. III, sentenza

n. 9881 del 12 novembre 1996, Rv. 500491 – 01; sez. III, sentenza n. 1909 del 22 febbraio 1991, Rv. 471057 – 01);

al riguardo, varrà rilevare come il problema della natura della denuntiatio nella prelazione urbana e degli effetti della dichiarazione di esercizio della prelazione fatta dal conduttore è stato più volte affrontato da questa Corte e variamente risolto, talvolta attribuendo alla denuntiatio natura di proposta contrattuale talaltra negandola, sicché solo nel primo caso si riteneva che la dichiarazione di accettazione determinasse la formazione del contratto;

il contrasto giurisprudenziale è stato infine composto dalle Sezioni Unite di questa Corte con sentenza 4 dicembre 1989 n. 5359, con cui, dopo aver approfondito l'esame dell'istituto della prelazione legale urbana così come disciplinato dalla L. n. 392 del 19878, si è affermato:

a) che la denuntiatio non è proposta contrattuale e neppure mera informativa di generici intenti destinata ad avviare trattative tra le parti;

b) che la stessa costituisce atto dovuto di interpello, vincolato nella forma e nel contenuto, finalizzato all'esercizio del diritto di prelazione spettante al conduttore;

c) che la dichiarazione di prelazione da parte dell'avente diritto non costituisce accettazione negoziale e non comporta comunque l'immediato acquisto della proprietà dell'immobile, ma soltanto vincolo legale per entrambe le parti di addivenire – entro un preciso termine – alla stipula del previsto contratto, con contestuale pagamento del prezzo da parte del conduttore;

questo Collegio non ha motivi per discostarsi da tale insegnamento che condivide, né appare possibile opinare che, ove la denuntiatio venga destinata a un soggetto che non è titolare del diritto di prelazione, la stessa non costituirebbe adempimento di un obbligo legale ma un atto di natura negoziale in quanto ricollegabile a una determinazione volitiva della parte, essendo detta denuntiatio pur sempre ricollegabile alla volontà della parte stessa di adempiere all'obbligo di legge (e non di fare una proposta)

sul presupposto (erroneo) della sussistenza del diritto di prelazione in testa alla controparte conduttrice;

ciò posto, il mancato ricorso dei presupposti per l'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'odierna società ricorrente (attesa l'oggettiva diversità tra la quota offerta nella denuntiatio e l'intero bene condotto in locazione dal conduttore) esclude che l'interpello illo tempore inoltrato dagli odierni resistenti sia valso ad avviare un valido procedimento di formazione contrattuale, in ipotesi suscettibile di ricevere tutela ai sensi dell'art. 2932 c.c.; varrà sottolineare, in ogni caso, come la mancata identità del bene oggetto della relazione negoziale intercorsa tra le parti imponga in ogni caso di escludere l'insorgenza di alcun vincolo tra le parti a seguito delle rispettive manifestazioni di volontà, dovendo trovare applicazione nella specie il consolidato insegnamento della giurisprudenza di questa Corte, ai sensi del quale, in tema di locazione di immobili urbani ad uso non abitativo, in caso di vendita a terzi della quota di proprietà comprendente l'immobile locato non spetta al conduttore il diritto di prelazione e di riscatto di cui alla L. n. 392 del 1978, artt. 38 e 39, mancando l'imprescindibile presupposto dell'identità dell'immobile locato con quello venduto (cfr. sez. III, sentenza n. 10431 del 21 ottobre 1998, Rv. 519924 – 01 e succ. conf.); sulla base di tali premesse, rilevata la fondatezza del secondo motivo (assorbito il primo), dev'essere disposta la cassazione della sentenza impugnata;

non sussistendo la necessità di svolgere accertamenti di fatto, ritiene il Collegio, ai sensi dell'art. 384 c.p.c., di poter decidere nel merito sull'appello illo tempore proposto da P.A.M. e P.G. avverso la sentenza di primo grado, con il relativo integrale rigetto;


al rigetto dell'appello segue la condanna di P.A.M. e P.G., in solido tra loro, al rimborso, in favore della controparte, delle spese di entrambi i gradi del giudizio di merito, nonché delle spese della presente fase di legittimità. (Omissis)

I

TRIBUNALE CIVILE DI PIACENZA DECR. 30 NOVEMBRE 2020

EST. TIBERTI – RIC. R.P. ED ALTRA C. C.B.P.

Consorzi | Di bonifica | Organi | Consiglio di amministrazione | Elezioni | Diritto di voto | Esercizio | Voto telematico | Previsione statutaria | Delibera che stabilisca di non adottare modalità di voto da remoto | Sospensione inaudita altera parte | Ragioni.

 In tema di consorzi di bonifica, la previsione statutaria relativa al voto telematico risulta funzionale all'esercizio da parte dei consociati/contribuenti del diritto di elettorato attivo, diritto soggettivo che consente a questi ultimi di concorrere alla formazione della volontà sociale, la cui mancata attuazione si risolve in una compressione della sfera giuridica dei consociati, quantomeno sotto il profilo dell'effettività dell'esercizio del diritto di voto. La scelta di non adottare modalità di voto telematiche da remoto appare, inoltre, stridente con il principio della più ampia partecipazione al voto da parte dei consorziati sancito dalla legge regionale, tenuto conto che nelle attuali condizioni fattuali di emergenza sanitaria l'implementazione del voto telematico appare *ictu oculi* più consona a garantire la massima partecipazione del corpo elettorale, oltre ad impedire l'esposizione dei votanti ad ulteriori e non necessarie occasioni di contagio. (Sulla scorta del riferito principio, il Giudicante ha quindi sospeso l'efficacia delle delibere con le quali erano state indette le elezioni per il rinnovo del Consiglio di amministrazione del Consorzio, negando la possibilità del voto telematico nonostante un'espressa previsione in questo senso contenuta nello statuto) (*l.r. Emilia Romagna, 2 agosto 1984, n. 42, art. 17; delib. G.R. Emilia Romagna, 20 settembre 2010, n. 1385, art. 18*) (1)


II

TRIBUNALE CIVILE DI PIACENZA ORD. 11 DICEMBRE 2020

EST. TIBERTI – RIC. A.P.C. ED ALTRO (AVV.TI ANGIOLINI, GOMITONI E FERRARI) C. C.B.P. ED ALTRI (AVV. DE FINA)

Consorzi | Di bonifica | Organi | Consiglio di amministrazione | Elezioni | Diritto di voto | Esercizio | In forma telematica | Previsione statutaria | Manca-

ta attuazione | Illegittima compressione del diritto di voto del consorziato.

 In tema di rinnovo delle cariche dei consorzi di bonifica, la modalità di voto in forma telematica (anche online), il cui esercizio sia direttamente previsto dallo Statuto, non può essere preclusa al consorziato qualora sia tecnicamente possibile e ragionevolmente rispettosa dei requisiti di segretezza, unicità, provenienza e non modificabilità, pena una irragionevole ed illegittima compressione dell'esercizio del diritto di voto stesso. (*l.r. Emilia Romagna, 2 agosto 1984, n. 42, art. 17; delib. G.R. Emilia Romagna, 20 settembre 2010, n. 1385, art. 18*) (2)

(1, 2) Le decisioni risultano essere le prime in Italia e costituiscono un'importantissima affermazione dei diritti dei contribuenti dei Consorzi di bonifica. Costituiscono un importante precedente per tutti i Consorzi nei cui statuti (o nelle cui leggi regionali di riferimento) sia previsto, ma non applicato, il voto telematico. Per altri Consorzi in cui il voto telematico non sia statutariamente (o legislativamente) previsto, le pronunce in oggetto recano importanti argomentazioni al fine di introdurre la previsione del voto de quo.

I

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con delibera n. 9 del 21 settembre 2020 il Cda del C.B.P. ha indetto le elezioni per il rinnovo componenti del Consiglio di Amministrazione convocando l'Assemblea dei consorziati per domenica 13 dicembre e per lunedì 14 dicembre 2020, con svolgimento delle operazioni di voto nei medesimi giorni;

Con delibera n. 10 del 21 settembre 2020 il Cda ha approvato le disposizioni relative all'esercizio del diritto di voto ed ha deliberato di non dar corso alla predisposizione di regole per assicurare il voto telematico da remoto (c.d. "non presidiato" o anche online):

Lo Statuto del Consorzio, approvato con Delibera della Giunta della Regione Emilia Romagna n. 1385 del 20 settembre 2010, prevede all'art 18, disciplinante le operazioni di voto, che "con specifico regolamento consortile approvato dalla Regione, da adottare entro due anni dall'entrata in vigore del presente statuto, sono disciplinate le modalità di esercizio del diritto di voto in forma telematica e le operazioni relative alle verifiche e allo scrutinio dei voti così espressi. L'esercizio del voto in forma telematica deve garantire l'unicità del voto, la sicurezza della provenienza, le segretezza e la non modificabilità dello stesso"; l'art. 17 della L.R. n. 42/1984, prevede che "gli statuti (consorti-

li) disciplinano in particolare le modalità di svolgimento delle elezioni nel rispetto dei seguenti principi: a) favorire la partecipazione al voto dei consorziati anche attraverso l'utilizzazione di nuovi sistemi di voto, ivi compresi quelli di tipo telematico attraverso modalità certificate che assicurino la provenienza del voto, la segretezza e la non modificabilità dello stesso;

Gli odierni istanti agiscono in giudizio lamentando la illegittimità, per contrarietà allo Statuto ed alla normativa regionale, delle delibere assunte dal C.B.P. con cui viene negato agli aventi diritto al voto la possibilità di votare con modalità telematiche (da remoto) nelle imminenti elezioni indette per i giorni 13 e 14 dicembre 2020, anche alla luce dell'attuale emergenza sanitaria in atto nonché della sostanziale inottemperanza alla previsione statutaria, protrattasi per numerosi anni; deducono inoltre l'erroneità ed illegittimità dei criteri adottati per l'assegnazione dei singoli votanti ad una sezione; chiedono di esercitare il diritto di votare telematicamente e, conseguentemente, di ordinare al Consorzio la sospensione delle attività assembleari relative alle elezioni fino all'esito del presente giudizio cautelare, nell'ipotesi in cui non fosse possibile l'instaurazione del contraddittorio prima delle elezioni.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'attività del Consorzio di Bonifica, persona giuridica pubblica, deve conformarsi ai principi generali dell'azione amministrativa ex art. 1 L. 241/90, nonché esplicarsi in una modalità rispettosa del diritto dei consociati ad una buona amministrazione, sancito ai sensi dell'art. 41 della Carta dei diritti fondamentali dell'UE;

La disposizione statutaria di cui all'art. 18, stante il chiaro e preciso tenore letterale nonché la previsione di un termine ad adempiere, appare prevedere un esplicito vincolo conformativo in capo al Consorzio ed ai suoi organi, nel senso che una discrezionalità in capo all'ente può ritenersi sussistere solo con riferimento alla scelta delle concrete modalità di regolazione e disciplina del voto telematico, ma non può spingersi fino al punto di sindacare la doverosità o meno dell'adozione delle attività necessarie per l'ottemperanza a quello che appare un preciso obbligo statutario;

Tale doverosità appare sussistere anche in quanto la previsione statutaria risulta funzionale all'esercizio da parte dei consociati/contribuenti del diritto di elettorato attivo, diritto soggettivo che consente a questi ultimi di concorrere alla formazione della volontà sociale; la mancata attuazione della norma statutaria appare risolversi, dunque, in una compressione della sfera giuridica dei consociati, quantomeno sotto il profilo dell'effettività dell'esercizio del diritto di voto, con conseguente legittimazione del singolo consorziato ad agire per ottenere l'ottemperanza, da parte degli organi del Consorzio, alle disposizioni statutarie;

La Delibera n. 10, che interviene in un contesto di costante disapplicazione pluriennale della norma statutaria, appare viziata sotto il profilo della motivazione, in quanto l'asserita impossibilità tecnica di adottare, per la fissata tornata elettorale, modalità di voto telematiche da remo-

to (online), non tiene conto della circostanza che già da tempo sul mercato agiscono operatori che offrono ad enti e società, sia pubbliche che private, servizi di voto digitale da remoto in grado di garantire segretezza e autenticità; la delibera appare quindi determinare una sostanziale elusione del già citato art. 18 dello Statuto, nonché affetta da indici sintomatici di illogicità e irragionevolezza;

La scelta del C.d.a. di non adottare modalità di voto telematiche da remoto appare, inoltre, stridente con il principio della più ampia partecipazione al voto da parte dei consorziati sancito dalla legge regionale, tenuto conto che nelle attuali condizioni fattuali di emergenza sanitaria l'implementazione del voto telematico appare ictu oculi più consona a garantire la massima partecipazione del corpo elettorale, oltre ad impedire l'esposizione dei votanti ad ulteriori e non necessarie occasioni di contagio;

Alla materiale impossibilità di instaurare il contraddittorio e definire il presente procedimento prima dell'inizio delle operazioni di voto, o comunque in tempo utile per ridefinirne in concreto ed in modo effettivo le modalità, consegue che la celebrazione delle stesse pregiudicherebbe l'esecuzione del provvedimento cautelare richiesto, in quanto l'accoglimento della domanda di consentire il voto telematico ai consorziati risulterebbe irrimediabilmente compromesso nel caso in cui le elezioni fossero celebrate nelle more del presente procedimento;

ritenuto, in conclusione, che l'istanza di concessione del provvedimento inaudita altera parte debba ritenersi meritevole di accoglimento. (*Omissis*)

II

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Premesso che:

i ricorrenti – un consorziato e un'associazione a tutela degli interessi dei proprietari di immobili – hanno agito in giudizio lamentando la illegittimità, per contrarietà allo Statuto ed alla normativa regionale, delle delibere assunte dal C.B.P. con cui viene negato agli aventi diritto la possibilità di esercitare il voto con modalità telematiche (da remoto) nelle imminenti elezioni indette per i giorni 13 e 14 dicembre 2020, anche alla luce dell'attuale emergenza sanitaria in atto, del quadro normativo collegato all'emergenza epidemiologica, nonché della sostanziale inottemperanza alla previsione statutaria, protrattasi per numerosi anni; deducono inoltre l'erroneità ed illegittimità dei criteri adottati per l'assegnazione dei singoli votanti ad una sezione; hanno chiesto, conseguentemente, l'emissione di un provvedimento d'urgenza che ordini al Consorzio di permettere l'esercizio in forma telematica del diritto di voto e partecipazione all'assemblea nonché di riformare le sezioni elettorali per le prossime elezioni; quanto al profilo della strumentalità del giudizio cautelare, preannunciano un giudizio di merito volto ad ottenere l'accertamento, in via generale, del diritto dei consorziati di votare mediante modalità telematiche e in particolare la condanna del Consorzio a riconvocare l'assemblea dei votanti per le

prossime elezioni previa previsione delle opportune modalità telematiche di partecipazione/voto telematiche ed adozione di una nuova disciplina di formazione delle sezioni elettorali.

È intervenuto nel procedimento il Sindacato provinciale della proprietà fondiaria, deducendo il diritto dei propri aderenti a partecipare alle elezioni in condizione di piena sicurezza mediante il voto telematico da remoto, chiedendo l'accoglimento del ricorso;

Si è costituito il resistente Consorzio di bonifica, chiedendo il rigetto del ricorso in quanto infondato in fatto ed in diritto, deducendo, in sintesi: 1) la sussistenza di un giudicato tra le parti per effetto delle pronunce del G.A. (TAR Parma n. 285/2016 e C.d.S. n. 724/2018) a seguito di una controversia sostanzialmente identica sorta in relazione alle elezioni consortili del 13 e 14 dicembre 2015; 2) la definitività delle delibere adottate dal consorzio e la loro mancata impugnazione; 3) la fondatezza nel merito dell'esclusione delle modalità di voto telematico online, basata sul dato oggettivo, confermato dalla Regione Emilia Romagna (soggetto cui lo Statuto riserva l'approvazione del regolamento consortile di disciplina dell'esercizio di voto in forma telematico) dell'impossibilità tecnica di garantire l'unicità, la segretezza, sicurezza e non modificabilità del voto in assenza di una fase di sperimentazione e di certificazione esterna; 4) il difetto di giurisdizione del G.O. in favore del G.A.

Si sono costituiti con intervento ad opponendum A.G., B.S.G. e S.M. (iscritti alle liste elettorali e candidati alle elezioni per il C.d.A.), aderendo alla richiesta di rigetto del ricorso e deducendo, in sintesi: 1) la carenza di giurisdizione del G.O.; 2) il difetto di legittimazione attiva di Confedilizia; 3) l'insistenza di profili di nullità delle delibere consortili e la definitività degli atti amministrativi presupposti (Statuto e delibere consortili e regionali); 4) l'inammissibilità del ricorso per mancata instaurazione del contraddittorio con la Regione; 5) l'impossibilità di svolgere le votazioni online in base agli accertamenti compiuti dalla Regione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Ritenuto che:

Il ricorso, in base ad una valutazione sommaria tipica del presente procedimento, è parzialmente fondato;

Quanto alla preliminare questione di giurisdizione, si rileva come l'individuazione del giudice munito di giurisdizione è legata alla posizione giuridica che il ricorrente fa valere in giudizio ed è ancorata all'ordinario criterio della causa petendi o del petitum sostanziale, ovvero della posizione giuridica soggettiva per la quale viene attivata la tutela giurisdizionale, in base alle allegazioni ed ai fatti così come dedotti da parte ricorrente, dovendo inoltre essere accertata la natura dell'atto adottato nel caso concreto dall'Amministrazione, sussistendo la giurisdizione del giudice amministrativo laddove si tratti di un atto di esercizio di poteri autoritativi funzionale al perseguimento dell'interesse pubblico.

Orbene, nel caso di specie appare sussistere la giurisdizione del G.O. in quanto i ricorrenti prospettano una lesione dell'effettività nell'esercizio del diritto di elettorato attivo, deducendo come la mancata attuazione da parte del Consorzio delle previsioni statutarie che prevedono il voto in forma telematica non integri una attività "neutra" con riferimento al contenuto effettivo del diritto stesso, bensì determini un impatto nell'esercizio dello stesso, concretizzandosi in una compressione della sfera giuridica del consorziato, e spingendosi fino ad allegare un vero e proprio diritto di esercitare il voto in forma telematica; viene dedotta, inoltre, la funzionalità della votazione elettronica da remoto rispetto alla necessità per il singolo consorziato di minimizzare il rischio di esporsi al contagio da COVID-19 e conseguire così il duplice scopo di partecipare alle operazioni attinenti alla formazione della volontà sociale senza porre in pericolo la propria salute personale.

Si aggiunga che il chiaro e preciso tenore letterale della disposizione statutaria di cui all'art. 18, avente come base giuridica una legge regionale che prevede espressamente la possibilità di introdurre il voto telematico, appare prevedere un esplicito vincolo conformativo in capo al Consorzio ed ai suoi organi, nel senso che in capo all'ente non residua alcuna discrezionalità e/o potestà amministrativa in merito alla adozione o meno di un regolamento disciplinante le modalità di voto telematico; non appare quindi che il Consorzio, nell'adempimento all'obbligo statutario citato, eserciti alcuna potestà autoritativa, o che nel rapporto tra consorziato e Consorzio in materia di esercizio del diritto di voto si possa instaurare un rapporto di tipo pubblicistico; né invero appare possibile ricondurre tale materia ad una questione inerente al funzionamento o alla organizzazione del Consorzio come ente, come tale disciplinata dal diritto pubblico.

Ciò posto, in tema di condizioni dell'azione, con riferimento alle associazioni di categoria costituite nell'odierno giudizio (Confedilizia e proprietà fondiaria), appare sussistere la legittimazione attiva di tali parti in quanto l'oggetto della presente controversia, attenendo all'esercizio del diritto di voto da parte dei proprietari di immobili e fondi rustici ricompresi nel circondario consortile della provincia di Piacenza, appare rientrare nella categoria di interessi statutariamente tutelati da tali enti, essendo il diritto di voto nelle elezioni del Consorzio di bonifica giuridicamente consequenziale alla proprietà immobiliare ed alla natura di onere reale dei contributi di bonifica, senza quindi che si verifichi un indebito fenomeno di sostituzione processuale.

Non appare ostativo alla ammissibilità dell'odierna istanza cautelare il giudicato costituito dalle pronunce del G.A. citate dal Consorzio; in primo luogo, appare dirimente la considerazione che nell'odierna controversia sono presenti soggetti ricorrenti diversi rispetto al contenzioso amministrativo già definito; in secondo luogo, tale contenzioso riguardava l'impugnativa degli atti amministrativi consortili relativi alle precedenti elezioni, mentre oggetto della presente causa è l'accertamento in generale del diritto a votare con modalità telematiche, anche con ri-

ferimento alle prossime elezioni per il mandato del quinquennio 2021-2025, alla luce tra l'altro del nuovo quadro normativo legato all'emergenza sanitaria.

Quanto alla questione relativa alla mancata impugnativa innanzi al giudice amministrativo delle delibere consortili n. 9 e 10, da cui consegue la loro definitività e irrettrabilità, deve rilevarsi che tale circostanza, pacifica in sé, non osta al sindacato incidentale da parte del giudice ordinario sulla legittimità di tali atti, al fine di statuire sulla fondatezza o meno del ricorso, avendo la presente controversia, tra l'altro, un oggetto più ampio rispetto alla legittimità o meno di tali atti.

In merito al *fumus bonis iuris*, ritiene questo Tribunale che appaia verosimile che si sia concretizzata una non legittima compressione del diritto di voto dei consorziati nel momento in cui il Consorzio ha radicalmente escluso, con la delibera n. 10 già citata, la possibilità per gli stessi di esercitare il voto in forma telematica da remoto (online), nonostante tale modalità di esercizio del diritto di voto sia espressamente e chiaramente prevista dallo Statuto.

Va premesso in tema che nel caso di specie non è possibile prescindere dalla peculiarità costituita dalla emergenza sanitaria cui consegue la vigenza di una legislazione emergenziale legata all'emergenza epidemiologica da COVID-19, basata primariamente sulla dichiarazione dello stato di emergenza, prorogato fino al 31 gennaio 2021 ai sensi del D.L. 125 del 7 ottobre 2020, in forza della quale vanno ridotte al minimo le occasioni di esposizione della popolazione al rischio di contagio ed il mezzo telematico viene visto con favore da Legislatore anche per lo svolgimento di attività tradizionalmente svolte in presenza.

Risulta inoltre necessario rimarcare come vi sono disposizioni normative in cui si stabilisce chiaramente il principio secondo cui la pubblica amministrazione deve adoperarsi per facilitare la possibilità per i cittadini di ricorrere a mezzi informatici, anche con riferimento all'esercizio dei propri diritti civili e politici, tale per cui non appare più possibile considerare l'utilizzo del mezzo telematico per il voto una semplice modalità addizionale rispetto al "tradizionale" esercizio dello stesso in presenza, essendo tale mezzo tra l'altro direttamente funzionale ad attuare il principio del massimo grado di partecipazione.

Ciò detto, non è contestato come il consorzio non abbia mai adottato, né tantomeno sottoposto alla Regione per l'approvazione, un proprio regolamento per l'esercizio del da parte dei consorziati di diritto di voto in forma telematica, omettendo quindi ab origine di dare attuazione alla disposizione statutaria di cui all'art. 18, per un periodo di tempo sicuramente irragionevole (circa otto anni), rispetto al termine biennale previsto dallo Statuto per l'attuazione; giova rilevare infatti che la disposizione statutaria appare chiara e univoca nell'attribuire, in primo luogo, ai consorziati la facoltà di esercitare telematicamente il diritto di voto e, in secondo luogo, direttamente al Consorzio stesso, nell'ambito della propria autonomia gestionale, statutaria e finanziaria – garantita dai contributi dei consorziati –, il compito di adottare un regolamento disciplinante in concreto l'esercizio del diritto di voto in forma

telematica, mentre alla Regione è attribuito un controllo necessariamente successivo, che si concretizza in un atto di approvazione, coerentemente con la propria funzione di vigilanza stabilita dalla legge e con il principio di sussidiarietà verticale nell'esercizio delle funzioni amministrative.

La modalità di voto in forma telematica (anche online), il cui esercizio è direttamente previsto dallo Statuto, non può quindi essere preclusa al consorzio qualora sia tecnicamente possibile e ragionevolmente rispettosa dei requisiti di segretezza, unicità, provenienza e non modificabilità, pena una irragionevole ed illegittima compressione dell'esercizio del diritto di voto stesso.

La decisione del Consorzio di negare il voto telematico da remoto, così come emerge dalla delibera n. 10, si basa esclusivamente sul recepimento da parte dell'ente, senza alcuna attività o valutazione propria, di valutazioni espresse in una nota protocollata della Regione Emilia Romagna, in cui il voto telematico viene definito "tecnicamente non applicabile a questa tornata elettorale", a seguito di un incontro avvenuto nel luglio 2020 tra la Regione e la società (a capitale pubblico) L. S.p.a.; appare, quindi, che di fatto il Consorzio abbia abdicato alla propria funzione di dettare una disciplina per l'esercizio del voto telematico, prevista dallo Statuto nell'interesse dei propri consorziati, rimettendo preventivamente ogni determinazione in merito alla Regione.

Non pare sussistere una base giuridica, normativa o statutaria, che necessariamente preveda l'adozione di misure di regolamentazione preventive del voto telematico comuni e uniformi a tutti in consorzi della Regione, né l'affidamento esclusivo del servizio di votazione telematico alla società in house della Regione, L. S.p.a., al di là di valutazioni, meritorie o meno che siano, connesse a ragioni politiche o organizzative.

In merito al profilo, contestato tra le parti, della impossibilità tecnica per la presente tornata elettorale di adottare modalità di voto telematiche rispettose dei principi costituzionali e a quelli comunitari di segretezza, personalità e espressione libera del voto, non appaiono, allo stato, condivisibili le valutazioni della Regione (e, in conseguenza, del Consorzio) sulla impossibilità di garantire tali requisiti minimi; in realtà le stesse problematiche relative alla necessità di sperimentazione del sistema di voto e di certificazione da parte di soggetti terzi, evidenziate dalla Regione e riprese dal Consorzio, appaiono, in primo luogo, espressamente riferite alla specifica situazione della società L. S.p.a..

In secondo luogo, senza pretese di esaustività sul punto, anche in ragione della natura sommaria della cognizione odierna e della specificità tecnica del tema, appare non fondato l'assunto secondo cui non sia in generale possibile, per la specifica tipologia di elezioni di cui si discute, garantire ai consorziati l'esercizio di un voto telematico dotato dei requisiti di ragionevole certezza, segretezza, sicurezza della provenienza e unicità del voto, con annessa certificazione; la modalità di voto online è ormai adottata largamente da parte di un'ampia pletora di enti sia pubblici che privati e sul mercato operano già da diversi anni soggetti

riconosciuti e specializzati in grado di offrire servizi di voto telematico dotati di ragionevoli canoni di scurezza e dotati di riconoscimento a livello anche istituzionale.

Sicuramente vero è che il voto telematico presenta tutt'ora vulnerabilità sotto il profilo della scurezza, ma tale considerazione da sola attiene più ad eventuali patologie delle operazioni elettorali (astrattamente possibili, del resto, anche nelle votazioni in presenza o per delega), e non appare idonea a precludere, se non elevando i requisiti di sicurezza e autenticità ad un parametro eccessivamente ed irragionevolmente rigido, l'utilizzo di modalità tematiche attuali che appaiono sicuramente idonee a garantire uno standard di sicurezza accettabile, anche per gli enti pubblici; sotto tale profilo, il riferimento specifico fatto dai resistenti alla necessità di adottare sistemi conformi alla Raccomandazione 5/2017 del Committee of Ministers to member States on standards for e-voting (raccomandazione che, tra l'altro, pare riferirsi alle elezioni politiche in senso stretto) ed alla necessità di utilizzare un codice sorgente open source non paiono ostativi alle suddette considerazioni, tenuto altresì conto che tali standard avrebbero potuto potenzialmente essere considerati opponibili ai consorziati solo ove il Consorzio li avesse fatti preventivamente propri con un regolamento interno.

Non fondato appare, allo stato, il motivo di ricorso relativo alla illegittimità dei criteri adottati per l'assegnazione dei singoli votanti ad una sezione, in base al dirimente argomento secondo cui l'articolo dello Statuto asseritamente illegittimo appare in realtà riproduttivo dell'articolo 16, comma 2, della L.R. Emilia Romagna n. 42/1984 e quindi conforme alle previsioni di legge, mancando quindi un evidente profilo di violazione del criterio di rappresentatività; di conseguenza, la domanda cautelare relativa a tale profilo non può essere accolta.

Quanto al profilo del periculum in mora, appare fondato ritenere che il voto telematico consentirebbe ai consorziati la possibilità di partecipare alle prossime operazioni di voto dell'assemblea consortile per il rinnovo del Cda in condizioni di piena sicurezza e tutela della salute personale, evitando occasioni di possibile contagio, con conseguente interesse attuale e specifico dei consorziati di poter esprimere le proprie preferenze elettorali con modalità telematica da remoto.

Appare inoltre evidente che, in assenza di un provvedimento d'urgenza che imponga al Consorzio di adempiere alle previsioni statutarie, i consorziati, nelle more dell'eventuale instaurazione del giudizio di merito volto ad ottenere l'accertamento in via generale del loro diritto di votare con modalità telematiche a norma di Statuto, non sarebbero in ogni caso in grado di esercitarlo nelle prossime elezioni consortili, con irreparabile pregiudizio parziale del diritto la cui tutela è richiesta in sede di merito.

Il Tribunale è consapevole della circostanza che l'effettiva attuazione del diritto di votare telematicamente potrebbe, in concreto, dipendere anche dalle determinazioni della Regione Emilia Romagna, cui è rimessa l'approvazione del relativo regolamento consortile e che, non essendo parte del presente procedimento, non può essere

destinataria di provvedimenti; tuttavia, il provvedimento emesso all'esito del presente giudizio cautelare risponde comunque all'interesse concreto ed attuale dei consorziati a che venga attuato lo Statuto ed emesso dal Consorzio, già in vista delle prossime elezioni consortili, il primo atto che costituisce il presupposto necessario per l'esercizio in concreto del voto telematico.

Le spese di lite, stante la complessità delle questioni affrontate e la parziale novità delle stesse, vengono compensate, sussistendo gravi motivi.

P.Q.M.

Letti gli artt. 669-bis ss. e 700 c.p.c.

In parziale accoglimento del ricorso:

1) Conferma la sospensione delle operazioni elettorali fissate per il 13 e 14 dicembre, e, per l'effetto, Dispone la riconvocazione dell'Assemblea Consortile per le votazioni inerenti al rinnovo del C.d.a.;


2) Ordina al C.B.P. di procedere tempestivamente all'attuazione dell'art. 18 dello Statuto, nella parte in cui prevede la regolamentazione delle modalità di voto in forma telematica;

3) Compensa integralmente le spese tra le parti.

TRIBUNALE CIVILE DI MONZA SEZ. II, 15 LUGLIO 2020, N. 923

EST. CANIATO – RIC. SA. C. MA.PE.

Restituzione della cosa locata | Perdita e deterioramento | Danni causati da animali | Risarcimento del danno | In presenza di clausola contrattuale che vieti espressamente di tenere animali quando possano nuocere all'immobile.

 Il proprietario dell'animale è tenuto, anche in via extracontrattuale, alla rifusione dei danni causati ai beni altrui dal proprio animale, tanto più nel rapporto di locazione ove grava sul conduttore un obbligo di diligente custodia del bene, e - a maggior ragione - in presenza di una clausola contrattuale ad hoc che preveda un espresso divieto di tenere animali quando possano nuocere all'immobile. (c.c., art. 1590) (1)

(1) In generale sul tema del risarcimento del danno per l'inadempimento o l'inesatto adempimento dell'obbligo del conduttore - previsto dall'art. 1590 c.c. - di restituire la cosa locata nel medesimo stato in cui l'aveva ricevuta, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della stessa in conformità del contratto, v. Cass. civ. 15 marzo 2018 n. 6387, in *questa Rivista* 2018, 688.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Sulla legittimità della riconsegna dell'immobile

Dal punto di vista del conduttore, il bene è stato restituito.

Non vi è alcuna prova né invero alcuna allegazione, del fatto che il proprietario abbia chiarito al conduttore le modalità esatte di restituzione.

Nel ricorso è semplicemente indicato che il verbale di riconsegna è stato redatto "in contraddittorio tra le parti";

È chiesta la conferma testimoniale dell'incontro presso l'immobile e della redazione di verbale di riconsegna, indicando a teste il sig. Sa. c/o Immobiliare Sa. in Agrate Brianza.

La riconsegna dell'immobile è firmata, oltre che dal sig. Ma. Pe., anche dal sig. Sa., qualificatosi, nella parte prestampata del verbale, quale "Amministratore" con riferimento alla propria agenzia immobiliare e facendo riferimento alla MTD quale proprietaria.

L'agenzia Sa., secondo quanto affermato dalla convenuta, è intervenuta nella stesura del contratto di locazione e nella riscossione dei canoni di locazione e l'espletamento dei connessi adempimenti fiscali.

Appare quindi la buona fede dei conduttori nel riconsegnare l'immobile all'agenzia.

Anche nella prima missiva stragiudiziale (18 aprile 2018) il difensore fa riferimento a verbale di riconsegna "in contraddittorio fra le parti" ed alla riserva "espressa dalla proprietà" in merito al divano.

Corrispondendo i canoni all'agenzia, è naturale e legittimo l'affidamento nella sua legittimazione.

Tra l'altro, i conduttori facevano uso personale e non professionale dell'immobile quindi sono qualificabili come consumatori. Mentre la proprietaria è una società di capitali professionista nel settore e ha quindi l'onere di chiarire i dettagli della propria organizzazione.

Anche l'agenzia sua mandataria per la riscossione dei canoni è un professionista, e – nella prospettazione di parte convenuta – avrebbe avuto l'onere di avvisare circa i limiti del proprio mandato (art. 1711 c.c.).

Tra l'altro il verbale di riconsegna è redatto su foglio in parte prestampato ed in parte compilato a mano ed appare legittimo esercizio di un'attività autorizzata dalla proprietà e consueta.

Sull'onere della prova dei danni all'immobile

Nel verbale di riconsegna si evidenzia un grave danno al divano, evidentemente derivante da un uso del bene non conforme al contratto che prevedeva, al punto n. 11, il divieto di tenere animali che potessero causare danni al bene.

Documento 7 di parte convenuta:

Ai fini della prova si deve considerare anche il tempo trascorso dalla riconsegna del bene e la sua possibile trasformazione e danneggiamento, considerato anche il verbale di riconsegna dell'immobile all'agenzia Sa., in cui si legge, quanto alle condizioni dell'immobile alla riconsegna:

"Pulizia dei locali OK

Imbiancatura OK

Impianti funzionanti OK

Altro : divano da verificare"

Parte convenuta ha prodotto fotografie del divano, di cui non è contestata la riferibilità all'arredo presente nell'immobile.

Non è inoltre contestata la allegazione secondo cui fosse nuovo al momento dell'inizio della locazione.

Infine, nella fase stragiudiziale parte odierna ricorrente ha formulato una proposta conciliativa pari al 60% del valore del divano dichiaratamente da catalogo Mondoconvenienza 2014, pari ad Euro 339,00.

Nella documentazione fotografica successiva, prodotta in questo giudizio, si evidenziano graffi a due tende che appaiono nuovamente, in via presuntiva, riferibili all'animale da compagnia pacificamente tenuto dai ricorrenti.

Come noto, il proprietario anche in via extracontrattuale è tenuto alla rifusione dei danni ai beni altrui, causati dal proprio animale. Tanto più in questo caso, in cui sussiste un rapporto contrattuale che comporta, per il conduttore, un obbligo di diligente custodia del bene e che prevede un espresso divieto di tenere animali quando possano nuocere all'immobile.

È dovuto pertanto il risarcimento per queste voci.

Una liquidazione equitativa deve tenere conto del fatto che i conduttori hanno abitato l'immobile dal 1 luglio 2014 al 16 dicembre 2017

La liquidazione del danno deve tenere conto dell'ammortamento dei mobili in quasi quattro anni di locazione, per cui non appare non lontana da equità la somma già offerta in via stragiudiziale dai conduttori, pari ad Euro 339,00.

In via equitativa, si liquida l'ammontare della cauzione da restituire (comprensivo di interessi e rivalutazione) in Euro 2.500,00.

Sez. III, ordinanza n. 6387 del 15 marzo 2018 (Rv. 648463 - 01). In tema di risarcimento del danno per l'inadempimento o l'inesatto adempimento dell'obbligo del conduttore - previsto dall'art. 1590 c.c. - di restituire la cosa locata nel medesimo stato in cui l'aveva ricevuta, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della stessa in conformità del contratto, incombe sul locatore fornire la prova del fatto costitutivo del vantato diritto, e cioè il deterioramento intervenuto tra il momento della consegna e quello della restituzione dell'immobile, mentre sul conduttore grava l'onere di dimostrare il fatto impeditivo della sua responsabilità, e cioè che il deterioramento si è verificato per uso conforme al contratto o per fatto a lui non imputabile.

MTD ha manifestato la disponibilità ad una restituzione "parziale" della cauzione (doc. 5 ricorrenti, del 7 maggio 2018), tuttavia non è prodotta una precisa offerta e nel ricorso quantifica i danni in somma superiore al valore della cauzione, pur limitandosi a chiedere il rigetto integrale della domanda.

Si legge da documenti depositati dalla convenuta che avrebbe richiesto la somma di Euro 610,00 per danni al divano, pari al prezzo dell'acquisto in data 16 settembre 2013, come da fattura inclusiva del costo di trasporto (doc. 11 parte convenuta).

Tale cifra è ripetuta nella "nota lavori da fare e sostituzione completa parti danneggiate" prodotta sempre dalla convenuta, che si riproduce. Dalla lettura di questo documento, si evince che la cauzione è stata ritenuta praticamente da compensarsi con i danni.

Gli arredi, dalle foto e fatture prodotte, sono di modesto valore, appare quindi eccessivo, ad esempio, il costo non documentato indicato per le tende.

Circa i danni al materasso, non risultano evidenti dalle fotografie, né è dato comprendere se si tratti di copri-materasso.

Nella documentazione fotografica prodotta dalla proprietà si evidenziano i residui danni di cui all'elenco riprodotto.

Molti danni sono rimasti senza una prova della loro entità: ad esempio, è visibile una macchia al rivestimento di una delle sedie ma non è chiarito se sia possibile un rimedio altro che la sostituzione di tutte e quattro le sedie quale sostituzione di una sola o del solo suo rivestimento.

Parte convenuta non ha dato prova alcuna di avere eseguito i lavori sopra elencati – quali fra i più onerosi, sistemazione del parquet essendo prodotto solamente un preventivo e di non avere semplicemente dato in affitto i locali nello stato in cui si trovavano.

Per un altro esempio, l'imbiancatura non appare, dalle foto prodotte, gravemente viziata, nulla se non dettagli che potrebbero sistemarsi facilmente e che è da escludersi diminuisca il valore locativo dell'immobile. Lodierna ricorrente ha affermato, in fase stragiudiziale, che l'imbiancatura è stata effettuata da un professionista il quale ha usato i prodotti "sikkens" previsti dal contratto e non vi è prova che tale affermazione non sia vera.

Perché di questo si parla: essendo pacifico che l'utilità che trae MDM dall'immobile è quella di concederlo in locazione quindi la riscossione dei canoni, la prova del danno – che non può essere "in re ipsa" deve consistere nella prova della necessità di sostituire il bene ovvero della necessità di una riduzione del canone o di una perdita di mensilità di canoni per una maggiore difficoltà di trovare soggetti interessati, dovuta proprio alle condizioni dell'immobile.

È principio giurisprudenziale consolidato quello secondo cui l'inadempimento o l'inesatto adempimento dell'obbligazione contrattuale, pur costituendo di per sé un illecito, non obbliga, però, l'inadempiente al risarcimento, se in concreto non ne è derivato un danno;

Detto principio si applica anche alla fattispecie disciplinata dall'art. 1590 c.c., con la conseguenza che il conduttore non è obbligato al risarcimento, se dal deterioramento della cosa locata, superiore a quello corrispondente all'uso della cosa in conformità del contratto, non è derivato, per particolari circostanze, un danno patrimoniale al locatore (Cass. 20 ottobre 2006 n. 22529; Cass. 16 novembre 2005 n. 23086, sez. III, Cass.n. 5328 del 2007, n. 17964/2014).

Lonere di provare il danno patrimoniale subito è a carico del locatore.

La prova può anche venire data per presunzioni, quali nella fattispecie che ci occupa, la presunzione che provve- da all'acquisto di un nuovo divano e di nuove tende.

La proprietà non ha invece fornito alcuna prova del fatto che i residui danni, come raffigurati nella documentazione fotografica prodotta, le abbiano cagionato un danno economico.

Quanto sopra conduce a ritenere la proposizione del presente giudizio necessitata dalle richieste esorbitanti o comunque non provate in giudizio da parte della proprietà che, pur ritenendosi danneggiata, non ha proposto alcun giudizio.

Le spese legali seguono pertanto la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, in assenza di fase istruttoria. (*Omissis*)

T.A.R. CAMPANIA SEZ. V, 5 MARZO 2020, N. 1024

PRES. SCUDELLER – EST. D'ALTERIO – RIC. C.A. (AVV. CENTORE) C. COMUNE DI S.F.C. E CONDOMINIO X

Inquinamento | Rifiuti | Smaltimento | Rifiuti urbani | Raccolta differenziata | Sversamento sul marciapiedi antistante la proprietà altrui | Istanza indirizzata dal vicino all'amministrazione comunale | Richiesta di adozione di provvedimenti inibitori e/o sanzionatori | Obbligo della P.A. di provvedere in modo espresso | Silenzio della P.A. | Illegittimità.

È illegittimo il silenzio serbato dall'amministrazione comunale sull'istanza promossa da un privato al fine di sollecitare l'adozione di un provvedimento di tipo inibitorio e/o sanzionatorio idoneo ad impedire ai condomini di uno stabile adiacente lo sversamento di rifiuti solidi urbani sul marciapiedi antistante la proprietà del vicino, in spregio all'ordinanza igienico sanitaria che impone di riporre i contenitori davanti alle rispettive abitazioni. (*d.l.vo 3 aprile 2006, n. 152, art. 192; l. 7 agosto 1990, n. 241, art. 2*) (1)

(1) Per riferimenti generali in ordine all'obbligo delle Pubbliche Amministrazioni di concludere il procedimento amministrativo mediante l'adozione di un provvedimento espresso in virtù di ragioni di giustizia e di equità, nonché in connessione al dovere di correttezza e di buona amministrazione della parte pubblica, v. Cons. Stato, sez. IV, 27 aprile 2012, n. 2468, in *www.latribunaplus.it*.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

1. La sig.ra C., agisce per la declaratoria di illegittimità del silenzio rifiuto serbato dall'amministrazione comunale sulla sua istanza propulsiva, notificata - a mezzo p.e.c. - in data 12 luglio 2019, con cui ha chiesto di avviare un adeguato procedimento, finalizzato all'adozione di un provvedimento di tipo inibitorio e/o sanzionatorio, idoneo ad impedire lo sversamento dei rifiuti solidi urbani sul marciapiede antistante la sua proprietà.

1.1. Premette in fatto la ricorrente che il Comune di S.F.C., con ordinanza igienico sanitaria n. 29 dello dicembre 2016, in conformità a quanto prescritto dal D.L.vo n. 152/2006, ha stabilito le modalità del servizio di raccolta, di conferimento e del trasporto della raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani, con l'obiettivo di migliorare in termini di efficienza e di recupero la gestione dei rifiuti urbani ed assimilati e la tutela del decoro dell'igiene urbana.

1.2. Riferisce che i Condomini del Condominio X adiacente alla sua proprietà, in spregio alle disposizioni della su richiamata ordinanza, che impongono di depositare i rifiuti in buste fornite dal Comune, da riporre in contenitori davanti alle proprie abitazioni, depositano sistematicamente i sacchetti dei rifiuti solidi urbani sul marciapiede, oltre tutto dinanzi al muro di confine del complesso edilizio stesso, al di là del quale insiste l'unità immobiliare di sua proprietà.

1.3. Lamenta che tale comportamento, oltre ad integrare la violazione delle prescrizioni di cui all'ordinanza

citata, crea un evidente disagio a causa delle intollerabili immissioni odorogene che ne conseguono a suo danno.

2. Avendo l'amministrazione serbato il proprio silenzio sull'istanza, omettendo di avviare il relativo procedimento e di adottare il provvedimento conclusivo del procedimento, ha proposto il presente ricorso, deducendo a sostegno dell'azione avverso il silenzio un unico motivo così rubricato: 1) Violazione e falsa applicazione dell'art. 2 della L. 241/90, violazione e/o falsa applicazione dell'art. 192 D.L.vo n. 152/2006, eccesso di potere per carenza di istruttoria, mancata comparazione degli interessi in gioco, violazione del principio di buon andamento dell'amministrazione.

3. Nella mancata costituzione dell'Amministrazione resistente, alla Camera di Consiglio dell'11 febbraio 2020, fissata per la trattazione, la causa è stata trattenuta in decisione.

4. Il ricorso deve essere accolto, nei limiti e nei termini di seguito precisati.

4.1 Con un unico articolato motivo la ricorrente lamenta il contrasto dell'operato dell'Amministrazione intimata con il disposto contenuto nell'art. 2 legge 241/90, nella parte in cui impone alle pubbliche amministrazioni il dovere di concludere il procedimento amministrativo mediante l'adozione di un provvedimento espresso in virtù di ragioni di giustizia e di equità nonché in connessione al dovere di correttezza e di buona amministrazione della parte pubblica (cfr. per tutte Consiglio di Stato, sez. IV, 27 aprile 2012, n. 2468).

4.2 Il motivo è fondato.

4.2.a L'omissione dell'adozione del provvedimento finale assume il valore di silenzio-inadempimento (o rifiuto) solo nel caso in cui sussista un obbligo giuridico di provvedere, cioè di esercitare una pubblica funzione attribuita normativamente alla competenza dell'organo amministrativo destinatario della richiesta, attivando un procedimento amministrativo in funzione dell'adozione di un atto rientrante nella sfera autoritativa del diritto pubblico e l'amministrazione non abbia provveduto nel termine fissato dalla legge o dal regolamento. Richiamando i principi informativi dell'attività amministrativa di buon andamento e di correttezza la giurisprudenza in materia ha precisato che la parte pubblica è tenuta a provvedere espressamente tutte le volte in cui, anche a prescindere dall'esistenza di un puntuale obbligo fissato dalla legge, da un regolamento o da un atto amministrativo, vi siano ragioni di giustizia ed equità di per sé idonee a radicare la legittima aspettativa del privato a conoscere il contenuto e le ragioni delle determinazioni dell'amministrazione (cfr. Tar Lazio, Roma, sez. I, 12 maggio 2010, n. 10900). Ciò a maggior ragione dopo che l'art. 2, comma 1, L. n. 241 del 7 agosto 1990, nella versione risultante dalle modifiche introdotte dalla legge 6 novembre 2012 n. 190, sancisce l'obbligo della PA di provvedere - seppur con motivazione in "forma semplificata" con un sintetico riferimento al punto di fatto o di diritto ritenuto risolutivo - persino nei casi in cui l'istanza non sia assensibile per la "manifestata irricevibilità, inammissibilità, improcedibilità o infondatezza della domanda", superando l'impostazione tradizionale

che riteneva, per ragioni di economicità dell'azione amministrativa, che in tali ipotesi fosse del tutto inutile provvedere (cfr., da ultimo, Cons. Stato, sez. III, n. 3827/2016).

4.2.b Nel caso di specie, di fronte all'istanza della ricorrente rivolta alla civica amministrazione di adottare un provvedimento di tipo inibitorio e sanzionatorio, idoneo ad impedire lo sversamento dei rifiuti solidi urbani sul marciapiede antistante la sua proprietà, ripristinandone le condizioni di igiene ambientale, sussisteva l'obbligo di quest'ultima, derivante dai principi di lealtà, correttezza e buona amministrazione, di fornire una risposta espressa, stante, per quanto esposto, la qualificata aspettativa della ricorrente, titolare di una posizione sostanziale qualificata e differenziata derivante dallo stabile collegamento della sua proprietà con il sito in questione, interessato dall'illecito sversamento dei rifiuti e dalla necessaria adozione di atti rientranti nella sfera autoritativa del diritto pubblico. Dunque sussisteva l'obbligo dell'amministrazione di concludere il procedimento con l'adozione di un provvedimento espresso, all'esito della valutazione comparativa di tutti gli interessi pubblici e privati coinvolti dallo sviluppo della vicenda amministrativa, comunicando le determinazioni, anche se di segno negativo, in ultima analisi assunte.

4.3 Le superiori considerazioni inducono all'accoglimento del ricorso in esame limitatamente all'accertamento dell'illegittimità del silenzio serbato dall'amministrazione comunale, sull'istanza della ricorrente volta a sollecitare i poteri di vigilanza e repressivi di settore spettanti all'amministrazione. Ne consegue l'obbligo di quest'ultima di provvedere in modo espresso sulla riferita istanza finalizzata all'accertamento, in contraddittorio con i soggetti interessati, dell'avvenuta violazione del divieto di abbandono dei rifiuti in violazione della normativa vigente e, in particolare, dell'ordinanza igienico sanitaria n. 29 del 10 dicembre 2016, onde pervenire all'adozione delle disposizioni necessarie a rimuovere i rifiuti abbandonati, anche con misure di tipo inibitorio e/o sanzionatorio e con eventuale esecuzione in danno dei soggetti individuati quali obbligati.

5. Per il caso di perdurante inerzia si nomina sin da ora Commissario ad acta il Prefetto della Provincia di Caserta o altro funzionario all'uopo delegato, che provvederà in sostituzione dell'amministrazione comunale inadempiente.

6. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo. (*Omissis*)


COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI PIACENZA

SEZ. II, 19 NOVEMBRE 2020, N. 89

PRES. CRISAFULLI – EST. SONZINI – RIC. B.P. (AVV. MARCHESI) C. C.B.P. (AVV. GIOCOSI)

Consorzi | **Contributi consortili** | **Contributi in favore dei Consorzi di bonifica** | **Riscossione a mezzo ruolo** | **Legittimità** | **Esclusione** | **Abrogazione art. 21 R.D. n. 215/1933** | **Clausola di continuità ex art.**

17, comma 3, D.L.vo n. 46/1999 | Effetti | Inefficacia dell'abrogazione | Esclusione.

 Non può ritenersi – con argomentazione del tutto illogica – che la c.d. clausola di continuità (art. 17, comma 3, D. L.vo n. 46/99) possa assurdamente conseguire l'effetto di rendere inefficaci successive abrogazioni, con particolare riferimento a quella che ha espressamente abrogato la norma (art. 21 R.D. 215/33) che attribuisce ai (soli) Consorzi di bonifica la possibilità di emettere ruoli di riscossione, per di più immotivatamente esecutivi. (r.d. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 21; d.l.vo 26 febbraio 1999, n. 46, art. 17) (1)

(1) Con sette sentenze (con collegi in composizioni diverse da quelli che si erano in precedenza pronunciati sul particolare problema), la Commissione Tributaria provinciale di Piacenza torna ad occuparsi dell'annoso problema della perdurante legittimità o meno della riscossione dei contributi consortili a mezzo ruolo. In merito, si sono espresse per l'illegittimità tutte le decisioni di merito (almeno una ventina) che si sono pronunciate ex professo sul problema e solo la Cassazione romana (in una sola sentenza) si è espressa per la legittimità (cfr. in *questa Rivista* n. 3/20, pag. 301, con nota critica di G. MAIACCA). Il problema nasce, com'è noto, dall'intervenuta abrogazione espressa dell'art. 21 R.D. 215/33 (che autorizza la riscossione per ruoli) e dal fatto che la (potente) Ass. naz. Bonifiche (ANBI) sostiene la tesi – abbracciata, come visto, dalla sola Cassazione romana – che tale possibilità di esigere i (dovuti) pagamenti permanga, in funzione di una pretesa clausola di continuità (rappresentata dall'art. 17, c. 1 D. L.vo 46/99), che determinerebbe – ai soli nostri fini – la reviviscenza della norma espressamente abrogata dal legislatore. La tesi è stata abbracciata da Cass. n. 8080/2020, con motivazione ampiamente censurata nella precitata nota critica. Il giudice tributario di Piacenza, nella decisione in commento, dopo aver enunciato diversi argomenti a favore del contribuente, spiega che anche la sentenza invocata dalla Cassazione nella sentenza ora citata non rileva, e fa ciò menzionando anzitutto l'opposta sentenza – sempre della Cassazione – n. 2173/15, nonchè facendo soprattutto presente che aderire alla tesi dei Supremi Giudici componenti il particolare Collegio, equivarrebbe a sostenere una tesi dalle conseguenze assolutamente illogiche: “Sostenere che l'effetto di una norma che genericamente prevede la continuità – dice la sentenza in rassegna – di applicazione di un numero indiscriminato di norme vigenti in quel momento, sia quello di rendere inefficaci le successive abrogazioni di alcune delle stesse norme, appare contrario ad ogni logica interpretativa”.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

B.P. soc. Coop. per azioni impugna la cartella di pagamento notificata il 19 maggio 2019 e del relativo ruolo a mezzo della quale il C.B.P. ha richiesto il pagamento dei contributi consortili, pari a complessivi Euro 10.050 per l'anno 2018 relativamente, tra gli altri, all'immobile di sua proprietà sito in (*omissis*) - Via (*omissis*), pagamento eseguito con espressa riserva di ripetizione al solo scopo di evitare atti esecutivi. La ricorrente eccepisce: la nullità e/o l'inesistenza della cartella e del relativo ruolo per violazione del combinato disposto dell'all. 1 D.L.vo 179 dell'1 dicembre 2009 e dell'art. 14 c. 14 ter L. 246 del 28 novembre 2005, essendo venuto meno il potere di riscossione mediante ruolo in capo al Consorzio; nel merito: l'inesistenza del beneficio di bonifica per l'immobile della ricorrente non esistendo in zona opere di bonifica; la illegittimità del-

la determinazione dei contributi con riferimento alla rendita catastale; violazione artt.li 3 ultimo comma, 10 ultimo comma, 17 c. 1 R.D. 215 del 13 febbraio 1933 per omessa adozione del decreto di approvazione del c.d. perimetro di contribuenza e trascrizione dello stesso sui singoli immobili a cui si riferisce; violazione del principio del giusto procedimento in quanto disposto dalla circolare 17 maggio 1933 n. 27 Ministero Agricoltura e Foreste e artt.li 7, 8, 9 e 10 L. 241 del 7 agosto 1990 che prevedono il procedimento di formazione del provvedimento del perimetro di contribuenza consentendo ai proprietari dei beni interessati di intervenire nel procedimento con memorie e documenti sulla proposta predisposta dal Consorzio. Chiede la declaratoria di nullità o inesistenza della cartella e in ogni caso la declaratoria di illegittimità della stessa previa disapplicazione delle parti del piano di classifica del Consorzio e delle linee guida approvate dalla Regione Emilia Romagna che stanno alla base della pretesa del Consorzio, con condanna del Consorzio al rimborso dei contributi pagati, oltre interessi legali, e con vittoria delle spese di lite.

Il Consorzio si costituisce in giudizio rilevando che il potere del Consorzio di riscuotere i contributi mediante ruoli è fondato sull'art. 17 c. 3 D.L.vo 46/1999 che ha disposto la continuazione del potere di riscossione delle entrate già riscosse con tale sistema in base alle disposizioni vigenti alla data di entrata in vigore di quella norma, contestando comunque che possa ritenersi abrogata dal 16 dicembre 2010 l'art. 21 R.D. 215 del 13 febbraio 1933 e, nel merito, che la presenza del sistema fognario comunale non esclude il ruolo delle opere di bonifica e che l'adozione del piano di classifica esonera il Consorzio dall'onere di provare l'esistenza di concreti benefici per gli immobili dei contribuenti, mentre la contestazione del piano di classifica da parte del contribuente deve essere specifica e non solo generica per escludere quell'effetto sull'esonero dall'onere probatorio a favore del Consorzio; contesta che la rendita catastale sia la base per la determinazione dell'onere contributivo, che è invece riferito al valore convenzionale dell'immobile ricavato dalla tabella ministeriale per il calcolo dell'imposta di registro nelle compravendite immobiliari; contesta i motivi relativi al perimetro di contribuenza che in forza del DGR 778/2009 devono intendersi determinati con la ridelimitazione dei comprensori di bonifica approvati con la L.R. 5/2009 Regione Emilia Romagna e adempite le formalità di pubblicazione ex art. 10 c. 2 R.D. 215/1933 con la sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale n. 74 del 24 aprile 2009. Chiede il rigetto del ricorso con vittoria delle spese di lite.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La Commissione, conformemente al proprio orientamento già espresso, ritiene fondata ed assorbente l'eccezione preliminare di nullità del ruolo dovendosi ritenere abrogato l'art. 21 R.D. 215/1933 dal 16 dicembre 2010, per effetto della L. 246/2005 e del D.L.vo 174/2009. Parte resistente assume che, come ritenuto dalla Corte di Cassazione con sentenza 23 aprile 2020 n. 8080, l'art. 21 citato non può ritenersi abrogato, ma comunque la permanenza

in vigore delle disposizioni per la riscossione a mezzo ruolo dei contribuiti consortili è confermata dall'art. 17 c. 3 D.L.vo 46/1999 che dispone una "clausola di continuità" per la riscossione a mezzo ruolo delle entrate già riscosse con tale sistema in base alle disposizioni vigenti alla data di entrata in vigore della detta norma, 1 luglio 1999, epoca in cui era sicuramente in vigore l'art. 21 R.D. 215/1933.

Si osserva che nella sentenza 23 aprile 2020 n. 8080 si argomenta, tra l'altro, sul presupposto che il predetto R.D. non sia menzionato nell'allegato 1 del D.L.vo 179/2009, traendone la conseguenza che la Corte costituzionale nella sentenza 188/2018 affermando espressamente la attuale vigenza dell'art. 11 del predetto R.D. confermi implicitamente l'attuale vigenza del medesimo. In realtà nell'allegato 1 di cui sopra sono elencati diversi articoli del R.D. che sono stati pertanto esclusi dalla abrogazione disposta dalla L. 246 del 2005: tra questi è infatti indicato l'art. citato nella sentenza della Corte costituzionale, che in nessun altro punto si esprime sulla persistente vigenza dell'art. 21 R.D. 215/1933, che invece nell'allegato 1 non è indicato. Non può quindi essere posto in dubbio che l'art. 21 citato debba ritenersi abrogato con effetto dal 16 dicembre 2010.

Deve ritenersi infondato anche l'ulteriore motivo addotto per sostenere la permanente legittimità della riscossione a mezzo ruolo dei contribuiti consortili. Infatti, l'art. 17 D.L.vo 46/1999 non dispone ex novo la riscossione a mezzo ruoli dei contribuiti dei consorzi di bonifica, che infatti, come la stessa sentenza Cass. 8080/2020 afferma, devono ritenersi esclusi dalle disposizioni dei primi due commi, che dispongono i casi di riscossione a mezzo ruolo modificando il D.P.R. 602/1973 sulla disciplina della riscossione. Con il comma 3 si limita a prevedere, per evitare interpretazioni abrogative delle altre disposizioni sulla riscossione allora vigenti, che queste continuano ad applicarsi. Ma a questa "clausola di continuità" non può essere attribuito il potere di attribuire efficacia "eterna"

alle norme allora vigenti anche a fronte di una loro futura abrogazione espressa o tacita. D'altra parte, che questa interpretazione di tali "clausole" sia conforme alla dottrina e alla giurisprudenza della stessa Corte di Cassazione è ravvisabile nella sentenza 26 ottobre 2015 n. 2173 che espressamente, e senza necessità di particolare motivazione, afferma che la norma ivi in esame (sulla riscossione a mezzo ruoli dei contribuiti previdenziali della Cassa di previdenza forense) continua ad applicarsi ex art. 17 D.L.vo 46/1999 perchè non è stata oggetto di abrogazione nè espressa ne tacita. D'altro canto, si ribadisce, sostenere che l'effetto di una norma che genericamente prevede la continuità di applicazione di un numero indiscriminato di norme vigenti in quel momento sia quello di rendere inefficaci le successive abrogazioni di alcune delle stesse norme appare contrario ad ogni logica interpretativa. Il richiamo all'applicabilità delle norme sulla riscossione delle imposte sul reddito disposto dall'art. 21, ora abrogato, appare contraddetta nella stessa sentenza che afferma la non applicabilità ai contribuiti consortili di quanto previsto dall'art. 17 D.L.vo 46/1999 commi 1 e 2 sulla riscossione a mezzo ruoli delle entrate dello Stato, tipicamente quelle relative alle imposte sui redditi.

Da ultimo, non pare rilevante il parere espresso dal Governo, nel quale i riferimenti giurisprudenziali sono tutti relativi a fatti anteriori alla intervenuta abrogazione della norma in oggetto. L'accoglimento della eccezione di nullità della cartella di pagamento assorbe ogni altro motivo di merito. Il ricorso deve quindi essere accolto, con il conseguente diritto della ricorrente alla restituzione di quanto già pagato per effetto della cartella dichiarata nulla, con gli interessi di legge. La natura della questione trattata ed il contrasto giurisprudenziale che sussiste sulla stessa costituiscono motivo per la compensazione delle spese di lite. (*Omissis*)

Massimario

I testi dei documenti qui riprodotti sono desunti dagli Archivi del Centro elettronico di documentazione della Corte di cassazione. I titoli sono stati elaborati dalla redazione

Agricoltura

■ Bonifica – Consorzi di bonifica – Obbligo contributivo.

In tema di contributi di bonifica, il contribuente, anche qualora non abbia impugnato innanzi al giudice amministrativo gli atti generali presupposti (cioè il perimetro di contribuzione, il piano di contribuzione ed il bilancio annuale di previsione del consorzio), riguardanti l'individuazione dei potenziali contribuenti e la misura dei relativi obblighi, può contestare, nel giudizio avente ad oggetto la cartella esattoriale dinanzi al giudice tributario, la legittimità della pretesa impositiva dell'ente, assumendo che gli immobili di sua proprietà non traggono alcun beneficio diretto e specifico dall'opera del consorzio. In tal caso, però, quando vi sia un piano di classifica, approvato dalla competente autorità, l'ente impositore è esonerato dalla prova del predetto beneficio, che si presume in ragione della comprensione dei fondi nel perimetro d'intervento consortile e dell'avvenuta approvazione del piano di classifica, salva la prova contraria da parte del contribuente. ♦ Cass. civ., sez. V, 23 aprile 2020, n. 8079, N. c. C. (r.d. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 10; c.c., art. 860; c.c., art. 2697). [RV65755301]

Assemblea dei condomini

■ Deliberazioni.

Il condomino regolarmente convocato non può impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condomino, in quanto l'interesse a far valere un vizio che renda annullabile una deliberazione dell'assemblea, non può ridursi al mero interesse alla rimozione dell'atto, ovvero ad un'astratta pretesa di sua assoluta conformità al modello legale, ma deve essere espressione di una sua posizione qualificata, diretta ad eliminare la situazione di obiettiva incertezza che quella delibera genera quanto all'esistenza dei diritti e degli obblighi da essa derivanti. ♦ Cass. civ., sez. II, 28 maggio 2020, n. 10071, C. c. M. (c.c., art. 1324; c.c., art. 1441; c.c., art. 2697; att. c.c., art. 66). [RV65775801]

Azione penale

■ Querela – Termine – Reati divenuti perseguibili a querela per effetto del D.L.vo n. 36 del 2018.

In tema di condizioni di procedibilità, con riferimento ai reati divenuti perseguibili a querela per effetto del D.L.vo 10 aprile 2018, n. 36, la disciplina transitoria di cui all'art. 12, comma 2, del medesimo decreto, che, in caso di procedimento pendente, prevede l'avviso alla persona offesa per l'eventuale esercizio del diritto di querela, non si applica alla persona offesa che abbia già manifestato la volontà di punizione, anche se in modo irrituale ed in violazione delle forme previste dalla legge, poiché, diversamente, l'avviso si risolverebbe in una rimessione in termini ovvero nel riconoscimento della possibilità di sanare i vizi dell'atto. (Fattispecie in tema di querela per il delitto di appropriazione indebita ai danni di un condominio, presentata da un terzo incaricato e sottoscritta soltanto da alcuni condomini, con firme non autenticate). ♦ Cass. pen., sez. II, 17 aprile 2020, n. 12410 (ud. 13 febbraio 2020), D. G. F. (c.p., art. 120; c.p., art. 646; c.p., art. 61; c.p.p., art. 337; d.l.vo 10 aprile 2018, n. 36, art. 12). [RV279057]

Canone

■ Invalidità del contratto dissimulato di maggiorazione del canone – Prova per testimoni.

In tema di locazione immobiliare, la prova per testimoni è ammissibile se la domanda è diretta a far valere l'illiceità dell'accordo dissimulato che preveda un canone superiore rispetto a quello risultante dal contratto registrato (ex art. 1417 c.c.) e quando vi è un principio di prova per iscritto (ex art. 2724, comma 1, n. 1, c.c.) che conferisca alla testimonianza riscontro probatorio documentale presuntivo. (In applicazione del principio, la S.C. ha cassato con rinvio la decisione di merito che non aveva ammesso la prova testimoniale, sebbene la conduttrice avesse dedotto, a fondamento della domanda di ripetizione di indebito, la nullità del contratto dissimulato volto ad ottenere un canone maggiorato e, inoltre, prodotto, quale prova documentale, un assegno bancario quietanzato, con imputazione specifica al pagamento del canone di locazione, recante un importo doppio rispetto a quello contenuto in una proposta contrattuale predisposta, su incarico del locatore, da un'agenzia immobiliare). ♦ Cass. civ., sez. III, 26 maggio 2020, n. 9672, P. c. S. (c.c., art. 1417; c.c., art. 1424; l. 27 luglio 1978, n. 392, art. 79; l. 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1). [RV65784601]

■ Omessa consegna del bene da parte del locatore – Obbligo del conduttore di pagare il canone.

La mancata consegna dell'immobile locato da parte del locatore esclude l'obbligo del conduttore di pagare il canone, senza che assuma rilievo la facoltà del locatario di agire per la consegna coattiva del bene o per la risoluzione del contratto. ♦ Cass. civ., sez. III, 26 maggio 2020, n. 9666, B. c. S. (c.c., art. 1571; c.c., art. 1575; c.c., art. 1587; c.c., art. 1453). [RV65781501]

Consorzi

■ Contributi consortili – Contributi in favore dei consorzi di bonifica – Riscossione mediante ruolo.

I contributi di bonifica continuano ad essere riscossi tramite ruolo secondo le norme che regolano l'esazione delle imposte dirette in quanto, anche ritenendo che l'art. 14, comma 14, l. n. 246 del 2005 abbia abrogato l'art. 21 r.d. n. 215 del 1933, quest'ultima disposizione è resa "ultra vigente" dall'art. 17, comma 3, d.l.vo n. 46 del 1999, sicché è legittimo che i consorzi di bonifica si avvalgano degli agenti della riscossione. ♦ Cass. civ., sez. V, 23 aprile 2020, n. 8080, L. c. C. (r.d. 13 febbraio 1933, n. 215, art. 21; d.l.vo 26 febbraio 1999, n. 46, art. 17; l. 28 novembre 2005, n. 246, art. 14). [RV65755401]

Edilizia popolare ed economica

■ Assegnazione – Diritto dell'assegnatario – Trasmissibilità iure hereditario – Competenza e giurisdizione – Giurisdizione ordinaria e amministrativa – Eredi di assegnatario fucense di alloggio ex L.R. Abruzzo n. 7 del 1997 – Azione di nullità e/o inefficacia dell'atto di cessione dell'alloggio a terzi – Giurisdizione del giudice ordinario – Sussistenza – Fondamento.

In tema di edilizia residenziale pubblica, spetta alla giurisdizione ordinaria la controversia, promossa dagli eredi del soggetto assegnatario fucense di un alloggio ai sensi dell'art. 3 della L.R. Abruzzo n. 7 del 1997, avente ad oggetto la richiesta di nullità e/o inefficacia del contratto di cessione dell'immobile stipulato

con un terzo dal competente organo regionale, per essere il petitorio sostanziale della lite costituito dall'accertamento della titolarità, in capo all'assegnatario, del diritto soggettivo di riscatto i cui presupposti sono fissati direttamente dalla legge. ♦ Cass. civ., sez. un., 23 aprile 2020, n. 8097, V.A. c. I.R.N. (*l.r. Abruzzo, 27 gennaio 1997, n. 7, art. 3; l. 12 maggio 1950, n. 230; c.p.c., art. 386*). [RV65753601]

Obbligazioni del conduttore in genere

■ Inadempimento – Domanda da parte del locatore di risoluzione anticipata del contratto.

Il locatore, che abbia chiesto ed ottenuto la risoluzione anticipata del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, ha diritto anche al risarcimento del danno per la anticipata cessazione del rapporto, da individuare nella mancata percezione dei canoni concordati fino al reperimento di un nuovo conduttore. L'ammontare del danno risarcibile costituisce valutazione del giudice di merito, che terrà conto di tutte le circostanze del caso concreto. ♦ Cass. civ., sez. III, 5 maggio 2020, n. 8482, I. c. I. (*c.c., art. 1218; c.c., art. 1453; c.c., art. 1591*). [RV65780501]

■ Restituzione della cosa locata – Deterioramento dell'immobile locato.

L'inadempimento o l'inesatto adempimento dell'obbligazione contrattuale è di per sé un illecito, ma non obbliga l'inadempiente al risarcimento se, in concreto, non è derivato un danno al patrimonio del creditore, neppure nell'ipotesi disciplinata dall'art. 1590 c.c. Ne consegue che il conduttore non è tenuto al risarcimento se dal deterioramento della cosa locata, superiore a quello corrispondente all'uso della stessa in conformità del contratto, per particolari circostanze non è conseguito un danno patrimoniale al locatore. (Nella specie, la riconsegna era avvenuta per consentire che l'immobile, destinato ad attività alberghiera, fosse sottoposto a ristrutturazione, sulla quale il deterioramento non aveva avuto alcuna incidenza economica). ♦ Cass. civ., sez. III, 6 maggio 2020, n. 8526, C. c. T. (*c.c., art. 1218; c.c., art. 1223; c.c., art. 1590*). [RV65781101]

Obbligazioni del locatore

■ Garanzia per molestie – Diritto del conduttore al risarcimento del danno nei confronti del terzo.

Il conduttore ha diritto alla tutela risarcitoria nei confronti del terzo che, con il proprio comportamento, gli arrechi danno nell'uso o nel godimento dell'immobile locato, avendo un'autonoma legittimazione per proporre l'azione di responsabilità contro l'autore di tale danno, ai sensi dell'art. 1585, comma 2, c.c.. ♦ Cass. civ., sez. III, 5 maggio 2020, n. 8466, L. c. C. (*c.c., art. 1585*). [RV65780101]

Parti comuni dell'edificio

■ Lastrico solare.

Qualora le parti abbiano inteso attribuire all'accordo con cui il proprietario di un lastrico solare conceda in godimento ad altri, a titolo oneroso, la facoltà di installarvi e mantenerli per un certo tempo un ripetitore, o altro impianto tecnologico - con il diritto di mantenere la disponibilità ed il godimento dell'impianto ed asportare il medesimo alla fine del rapporto -, effetti obbligatori, lo schema negoziale di riferimento è quello del contratto atipico di concessione "ad aedificandum" di natura personale, con rinuncia del concedente agli effetti dell'accessione, con il quale il proprietario di un'area concede ad altri il diritto personale di edificare sulla stessa, di godere e disporre dell'opera edificata per l'intera durata del rapporto e di asportare tale opera al termine del rapporto. Tale contratto è soggetto alla disciplina dettata, oltre che dai patti negoziali, dalle norme generali contenute nel titolo II del libro IV del codice civile (art. 1323 c.c.), nonché, per quanto non previsto dal titolo, dalle norme sulla locazione, tra cui quelle dettate dagli artt. 1599 c.c. e 2643, n. 8, c.c. e, ove stipulato da un condominio per consentire a terzi l'installazione del ripetitore sul lastrico solare del fabbricato

condominiale, richiede l'approvazione di tutti i condomini solo se la relativa durata sia convenuta per più di nove anni. ♦ Cass. civ., sez. un., 30 aprile 2020, n. 8434, H. c. C. (*c.c., art. 1323; c.c., art. 1599; c.c., art. 934; c.c., art. 2643*). [RV65760403]

■ Lastrico solare.

Il programma negoziale con cui il proprietario di un lastrico solare intenda cedere in godimento ad altri, a titolo oneroso, la facoltà di installarvi e mantenerli per un certo tempo un ripetitore, o altro impianto tecnologico, con il diritto di mantenere la disponibilità ed il godimento dell'impianto ed asportare il medesimo alla fine del rapporto, può astrattamente essere perseguito sia attraverso un contratto ad effetti reali, sia attraverso un contratto ad effetti personali; la riconduzione del contratto concretamente dedotto in giudizio all'una o all'altra delle suddette categorie rappresenta una questione di interpretazione contrattuale, che rientra nei poteri del giudice di merito. ♦ Cass. civ., sez. un., 30 aprile 2020, n. 8434, H. c. C. (*c.c., art. 952; c.c., art. 953; c.c., art. 934; c.c., art. 1322*). [RV65760401]

■ Lastrico solare.

Qualora le parti abbiano inteso attribuire all'accordo con cui il proprietario di un lastrico solare conceda in godimento ad altri, a titolo oneroso, la facoltà di installarvi e mantenerli per un certo tempo un ripetitore, o altro impianto tecnologico - con il diritto di mantenere la disponibilità ed il godimento dell'impianto ed asportare il medesimo alla fine del rapporto -, effetti reali, lo schema negoziale di riferimento è quello del contratto costitutivo di un diritto di superficie, il quale attribuisce all'acquirente la proprietà superficaria dell'impianto installato sul lastrico solare, può essere costituito per un tempo determinato e può prevedere una deroga convenzionale alla regola che all'estinzione del diritto per scadenza del termine il proprietario del suolo diventi proprietario della costruzione; il contratto con cui un condominio costituisca in favore di altri un diritto di superficie, anche temporaneo, sul lastrico solare del fabbricato condominiale, finalizzato alla installazione di un ripetitore, o altro impianto tecnologico, richiede l'approvazione di tutti i condomini. ♦ Cass. civ., sez. un., 30 aprile 2020, n. 8434, H. c. C. (*c.c., art. 952; c.c., art. 953; c.c., art. 954; c.c., art. 934*). [RV65760402]

■ Sottotetto.

La natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può presumersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato, anche solo potenzialmente, all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune; il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo. ♦ Cass. civ., sez. II, 21 maggio 2020, n. 9383, G. c. S. (*c.c., art. 1117; c.c., art. 1102; c.c., art. 817*). [RV65770501]

Procedimento civile in genere

■ Domanda giudiziale – Modificazione – Azione risarcitoria nei confronti del proprietario di unità condominiale.

Nell'azione risarcitoria esperita nei confronti del proprietario di un'unità condominiale (nella specie, per danni conseguenti a perdite idriche provenienti da tubazioni), la successiva deduzione della qualità di condomino del convenuto costituisce una modificazione della domanda ammissibile ai sensi e nei limiti dell'art. 183, comma 6, c.p.c. e non incorre nel divieto di formulazione di nuove domande, in quanto l'elemento identificativo soggettivo delle "personae" è immutato e la domanda modificata, relativa alla stessa vicenda sostanziale dedotta in giudizio con l'atto introduttivo, non modifica le potenzialità difensive della controparte ed è connessa a quella originaria in termini di "alternatività". ♦ Cass. civ., sez. III, 26 maggio 2020, n. 9692, P.

c. P. (c.p.c., art. 183; c.p.c., art. 112; c.p.c., art. 163; c.c., art. 1117). [RV65769001]

Professioni intellettuali

■ Professionisti – Notai – Responsabilità professionale.

Il notaio incaricato del rogito di un atto di compravendita immobiliare è tenuto, in adempimento del dovere di consiglio su di lui incombente anche relativamente all'esistenza ed all'applicazione di agevolazioni fiscali, a presentare direttamente istanza per l'attribuzione della rendita catastale ovvero ad inserirne la richiesta sulla base della valutazione automatica desumibile dalla rendita catastale non ancora assegnata ovvero, ove non voglia provvedere a tanto, a rendere edotte di ciò le parti. ♦ Cass. civ., sez. III, 6 maggio 2020, n. 8497, C. c. M. (c.c., art. 1218; c.c., art. 1176; c.c., art. 2236; d.l. 14 marzo 1988, n. 70, art. 12). [RV65782401]

Tributi (in generale)

■ Accertamento tributario – Accertamento catastale – Cabina di trasformazione presso l'autostrada per la somministrazione dell'energia elettrica per l'illuminazione e funzionamento dell'infrastruttura.

La cabina di trasformazione, installata presso l'autostrada, per la somministrazione dell'energia elettrica occorrente all'illuminazione e al funzionamento degli apparati dell'infrastruttura, costituisce "unità immobiliare a destinazione particolare" compresa nel gruppo E delle categorie catastali e non presenta autonomia funzionale e reddituale rispetto all'immobile principale. ♦ Cass. civ., sez. V, 10 marzo 2020, n. 6705, A. c. A. (d.p.r. 1 dicembre 1949, n. 1142, art. 8; d.p.r. 1 dicembre 1949, n. 1142, art. 6; d.l. 3 ottobre 2006, n. 262, art. 2; r.d.l. 13 aprile 1939, n. 652, art. 5). [RV65754501]

■ Accertamento tributario – Accertamento catastale – Determinazione della rendita catastale.

In tema di determinazione della rendita catastale dei fabbricati a fini fiscali, l'Agenzia del Territorio non dispone di alcun potere discrezionale nell'individuazione del saggio di interesse da applicare al capitale fondiario, al quale fa riferimento l'art. 29 del D.P.R. n. 1142 del 1949, in quanto lo stesso deve essere determinato, anche per gli immobili classificati nei gruppi D ed E, in misura fissa e inversa rispetto ai moltiplicatori previsti dal d.m. 14 dicembre 1991, senza che assuma alcun rilievo la circostanza che, per detti immobili, la rendita deve essere determinata per stima diretta, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 1142 del 1949, in quanto, ai fini fiscali, il valore degli immobili si determina, in generale, applicando all'ammontare delle rendite risultanti in catasto, periodicamente rivalutate, i moltiplicatori previsti dal d.m. 14 dicembre 1991, richiamato dall'art. 52 del D.P.R. n. 131 del 1986, dai quali si ricava appunto, in senso inverso, il saggio di capitalizzazione. ♦ Cass. civ., sez. V, 9 marzo 2020, n. 6554, M. c. A. (d.p.r. 1 dicembre 1949, n. 1142, art. 29; d.p.r. 1 dicembre 1949, n. 1142, art. 30; d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, art. 52; d.m. 14 dicembre 1991). [RV65754101]

■ Esenzioni ed agevolazioni (benefici) – Agevolazioni prima casa – Accorpamento di unità immobiliari finitime.

In tema di agevolazioni tributarie, i benefici fiscali per l'acquisto della "prima casa" spettano anche nel caso di accorpamento di più unità immobiliari finitime costituenti nel loro insieme un'unica abitazione, purché entro il termine triennale di decadenza, corrispondente a quello concesso all'Amministrazione finanziaria per l'esercizio dei poteri di accertamento, si verifichi l'effettiva unificazione di dette unità immobiliari, il cui onere probatorio grava sul contribuente, senza necessità che, entro lo stesso termine, si sia provveduto anche all'accatastamento dell'unica unità abitativa così realizzata. ♦ Cass. civ., sez. V, 12 giugno 2020, n. 11322, A. c. D. (d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, art. 1; d.p.r. 26 aprile 1986, n. 131, art. 76). [RV65788201]

■ Esenzioni ed agevolazioni (benefici) – Agevolazioni varie – Agevolazione ex art. 33, comma 3, della L. n. 388 del 2000.

In tema di agevolazioni tributarie, il beneficio di cui all'art. 33, comma 3, della L. n. 388 del 2000, nella formulazione vigente "ratione temporis", si applica anche qualora l'edificazione non sia realizzata nel termine di legge, purché tale esito derivi non da un comportamento direttamente o indirettamente ascrivibile all'acquirente, tempestivamente attivatosi, ma da una causa esterna, sopravvenuta, imprevedibile ed inevitabile, tale da configurare la forza maggiore ovvero il "factum principis", ciò rendendo inesigibile, secondo una regola generale immanente nell'ordinamento, il comportamento richiesto dalla norma nel termine da essa previsto. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha cassato la decisione del giudice di merito che aveva ritenuto legittima la revoca del beneficio in un'ipotesi di mancata edificazione causata dalla mancata adozione, ad opera del Comune, dei provvedimenti conseguenti alla convenzione di lottizzazione). ♦ Cass. civ., sez. un., 23 aprile 2020, n. 8094, N. c. A. (l. 23 dicembre 2000, n. 388, art. 33). [RV65753501]

Tributi degli enti pubblici locali

■ Imposta comunale sugli immobili – Esenzioni – Agevolazione ex art. 7, comma 1, D.L.vo n. 504 del 1992.

In materia di ICI, l'esenzione di cui all'art. 7, comma 1, lett. i), del D.L.vo n. 504 del 1992, in relazione ai soggetti di cui all'art. 87, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 917 del 1986 (TUIR), presuppone la ricorrenza cumulativa sia del requisito soggettivo della natura non commerciale dell'ente, sia del requisito oggettivo della diretta destinazione dell'immobile allo svolgimento delle attività previste dal medesimo art. 7, tra cui rientrano quelle volte all'esercizio del culto e della cura delle anime, alla formazione del clero e dei religiosi, a scopi missionari, alla catechesi ed all'educazione cristiana, mentre resta irrilevante la successiva destinazione degli utili, eventualmente ricavati, al perseguimento di fini sociali o religiosi, siccome riguardante un momento successivo alla loro produzione, tale da non far venir meno l'eventuale carattere commerciale dell'attività. Peraltro, tale esenzione è compatibile con il divieto di aiuti di Stato, sancito dalla normativa unionale, soltanto qualora abbia ad oggetto immobili destinati allo svolgimento di attività non economica nei termini sopra precisati, e l'attività sia svolta a titolo gratuito ovvero dietro il versamento di un corrispettivo simbolico. (Nella specie la S.C., in processo relativo all'esenzione dal pagamento dell'Ici di una casa di riposo per anziani, svolta in un immobile nel possesso di fondazione religiosa eretta in ente morale, ma gestita da diverso soggetto che conduceva l'immobile in locazione, ha cassato con rinvio la decisione della corte di merito, rilevando che non era stata correttamente valutata la ricorrenza del presupposto oggettivo necessario per conseguire l'esenzione dal pagamento dell'ICI). ♦ Cass. civ., sez. V, 11 marzo 2020, n. 6795, R. c. F. (d.l.vo 30 dicembre 1992, n. 504, art. 7; d.p.r. 22 dicembre 1986, n. 917, art. 87; l. 20 maggio 1985, n. 222, art. 16). [RV65754601]

■ Imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili – Accertamento e riscossione – Riscossione dell'imposta complementare.

In tema di INVIM, il termine di prescrizione decennale previsto dal combinato disposto dell'art. 31, comma 1, del D.P.R. n. 643 del 1972 e dell'art. 78 del d.p.r. n. 131 del 1986 o, per i casi di acquisto a titolo gratuito e di applicazione dell'imposta per decorso del decennio, dal combinato disposto dell'art. 31, comma 1, del D.P.R. n. 643 del 1972 e dell'art. 41, comma 2, del D.L.vo n. 346 del 1990, in quanto riferito all'imposta "definitivamente accertata", inizia a decorrere dal giorno in cui questa diventa definitiva anche in seguito allo spirare del termine per proporre impugnazione avverso l'atto impositivo notificato al contribuente e non soltanto in conseguenza di una sentenza del giudice. ♦ Cass. civ., sez. VI, 5 maggio 2020, n. 8454, A. c. I. (d.p.r. 26 aprile

1986, n. 131, art. 78; d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 643, art. 31; d.l.vo 31 ottobre 1990, n. 346, art. 41). [RV65762501]

Tributi erariali indiretti

■ Imposte ipotecarie e catastali – Vincolo di destinazione – Presupposto impositivo.

In tema di imposta di donazione, registro e ipocatastale, la costituzione del vincolo di destinazione di cui all'art. 2, comma 47, D.L. n. 262 del 2006, conv. in l. n. 286 del 2006, non costituisce autonomo presupposto impositivo, essendo necessario

un effettivo trasferimento di ricchezza mediante attribuzione patrimoniale stabile e non meramente strumentale. (In applicazione del principio, la S.C. ha ritenuto che nel caso di "trust" cd. autodichiarato, ove disponente e "trustee" coincidono, non ricorre il presupposto del reale arricchimento mediante effettivo trasferimento di beni e diritti, in quanto il disponente beneficerà i suoi discendenti o se stesso, se ancora in vita, al momento della scadenza). ♦ Cass. civ., sez. V, 23 aprile 2020, n. 8082, A. c. S. (d.l. 3 ottobre 2006, n. 262, art. 2; d.l.vo 31 ottobre 1990, n. 346). [RV65758901]

Rassegna di giurisprudenza

L'amministratore nominato dall'autorità giudiziaria

SOMMARIO

a. Amministratore nominato dall'autorità giudiziaria. b. Amministrazione della cosa comune in genere. c. Attribuzioni; c-1) Assunzione di obbligazioni in nome e per conto del condominio. c-2) Atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni. c-3) Attività di intermediazione. c-4) Disciplina dell'uso delle cose comuni. c-5) Erogazione delle spese per la manutenzione ordinaria. c-6) Rendiconto/Bilancio. c-7) Riscossione dei contributi. c-8) Stipulazione dei contratti. c-9) Turbativa del diritto di uno dei condomini. c-10) Vigilanza. d. Compenso. e. Controllo della gestione (documentazione). f. Durata della carica. g. Natura dell'attività. h. Nomina e conferma. i. Provvedimenti presi dall'amministratore; i-1) Abuso dei poteri. i-2) Accettazione di specifici incarichi. i-3) Atti di mala gestio. i-4) Deposito di somme sul proprio conto corrente. i-5) Iniziative riguardo lavori straordinari. i-6) Obbligazioni assunte nell'interesse del condominio. i-7) Pagamento a fornitori a mezzo di cambiali. i-8) Potere di contrarre mutui. i-9) Ricorso all'assemblea. i-10) Scrittura privata sottoscritta da precedente amministratore. l. Registro degli amministratori di condominio. m. Responsabilità. n. Restituzione della documentazione da parte del precedente amministratore. o. Revoca o dimissioni. p. Rimborso delle spese anticipate. q. Società commerciale (persona giuridica) e società cooperativa. r. Verifica della documentazione condominiale.

a. Amministratore nominato dall'autorità giudiziaria

■ Qualora nelle more tra il deposito del ricorso ex art. 1129 c.c. per la nomina giudiziale di un amministratore condominiale e l'invio alla notificazione dello stesso intervenga la nomina assembleare, deve dichiararsi la cessazione della materia del contendere. Né l'eventuale invalidità, sotto qualunque profilo, della suddetta nomina può essere in alcun modo delibata in sede di procedimento di volontaria giurisdizione, trattandosi di questione devoluta all'esclusiva sede contenziosa di impugnazione della relativa delibera. * Trib. civ., Bologna, 26 aprile 2018.

■ In tema di condominio negli edifici, il decreto emesso ai sensi dell'art. 1129, primo comma, c.c. ha ad oggetto esclusivamente la nomina dell'amministratore da parte del tribunale, in sostituzione dell'assemblea che non vi provvede, senza che però muti la posizione dell'amministratore stesso, il quale, benché designato dall'autorità giudiziaria, instaura con i condomini un rapporto di mandato e non riveste la qualità di ausiliario del giudice. Ne consegue che l'amministratore nominato dal tribunale deve rendere conto del suo operato soltanto all'assemblea, e la determinazione del suo compenso rimane regolata dall'art. 1709 c.c. (Fattispecie anteriore alle modifiche dell'art. 1129 c.c., ope-

rate con la legge 11 dicembre 2012, n. 220, inapplicabile "ratione temporis"). * Cass. civ., sez. II, 22 luglio 2014, n. 16698, D. c. C., in *questa Rivista* 2015, 49. [RV632063]

■ È da escludersi l'ammissibilità del ricorso per cassazione ex art. 111 Cost., avverso il decreto pronunciato dalla corte di appello che decide sul reclamo avverso la revoca dell'amministratore condominiale. * Cass. civ., Sezioni Unite, 29 ottobre 2004, n. 20957, A. c. Coop. Ed. I., in *questa Rivista* 2005, 36.

■ È inammissibile il ricorso per cassazione ex art. 111 Cost. nei confronti del provvedimento, pronunciato in sede di volontaria giurisdizione, con il quale la corte d'appello decide sul reclamo proposto contro il decreto del tribunale di nomina di amministratore giudiziario di condominio ai sensi dell'art. 1129, primo comma, c.c., trattandosi di atto inidoneo alla formazione del giudicato e non destinato ad incidere su posizioni di diritto soggettivo perché modificabile e revocabile in ogni tempo anche con efficacia ex tunc. Tale inammissibilità non subisce deroghe neanche nei casi in cui vengano denunciati vizi in procedendo, ovvero difetto di giurisdizione o di competenza, in quanto il carattere non definitivo del decreto di cui si tratta si estende necessariamente alla definizione di ogni questione inerente al procedimento nel quale esso viene reso. * Cass. civ., sez. II, 21 febbraio 2001, n. 2517, L. c. A. ed altri. [RV544021]

■ Il provvedimento di nomina dell'amministratore adottato dal presidente del tribunale, a norma dell'art. 1129, comma 1, c.c., sul presupposto che il condominio ne sia sprovvisto, costituisce attività di carattere non giurisdizionale ma amministrativo, non essendo diretta a risolvere un conflitto di interessi ma solo ad assicurare al condominio l'esistenza dell'organo necessario per l'espletamento delle incombenze ad esso demandate dalla legge. Esso non è soggetto a reclamo innanzi alla corte d'appello, mancando una previsione normativa in tal senso (a differenza del provvedimento di revoca dell'amministratore adottato ai sensi del comma 3 del citato art. 1129 nonché dell'ultimo comma dell'art. 1131, per il quale il reclamo è previsto dall'art. 64 att. c.c.) con conseguente inammissibilità del ricorso per cassazione ex art. 111 Cost., avverso il provvedimento della corte d'appello che abbia dichiarato inammissibile il reclamo contro lo stesso proposto. * Cass. civ., sez. II, 13 novembre 1996, n. 9942, M. c. S. ed altri, in *questa Rivista* 1997, 439.

■ Nel caso in cui l'amministratore sia nominato dall'autorità giudiziaria, è necessario, da parte della stessa autorità, determinare il compenso relativo alla prestazione gestoria ponendolo a carico di tutti i partecipanti al condominio. * Trib. civ. Ariano Irpino, decr. 6 febbraio 2008, Del Core c. Condominio Via M.in A., in *questa Rivista* 2008, 274.

■ Il decreto camerale volto alla nomina dell'amministratore giudiziario di un condominio non deve contenere, in quanto rientrante nell'ambito dei procedimenti di volontaria giurisdizione, condanna alla rifusione delle spese processuali; le stesse, perciò, rimarranno a carico del soggetto ricorrente che le abbia anticipate. * Trib. civ. Ariano Irpino, decr. 6 febbraio 2008, D. c. Condominio Via M.in A., in *questa Rivista* 2008, 274.

b. Amministrazione della cosa comune in genere

■ Nei rapporti tra ciascuno dei condòmini e l'amministratore risultano applicabili le regole attinenti al mandato con rappresentanza, richiamate dall'art. 1129, comma 15, c.c. Conseguentemente – poiché ex art. 1708, comma 2, c.c. gli atti di straordinaria amministrazione devono essere indicati espressamente dai mandanti – risponde ex art. 1218 c.c. per inadempimento delle norme in materia di mandato l'amministratore che sottoscriva autonomamente una transazione senza previa autorizzazione assembleare e senza procedere, contrariamente a quanto stabilito da una pregressa delibera, a consultare una commissione dei condòmini all'uopo nominata (configurandosi sotto questo ultimo profilo anche la violazione dell'art. 1130, n. 1, c.c. per inadempimento all'obbligo di eseguire le delibere condominiali). * Trib. civ. Milano, V, 5 maggio 2017, n. 5021.

■ Nel caso di appalto di lavori a terzi, il controllo dei beni comuni nell'interesse del condominio deve considerarsi attribuito all'amministratore quante volte da un lato l'appaltatore non è posto in una condizione di esclusivo custode delle cose sulle quali si effettuano i lavori e dall'altro l'assemblea non affida l'anzidetto compito ad una figura professionale diversa dallo stesso amministratore. Questi allora deve curare che i beni comuni non arrechino danni agli stessi condòmini o a terzi, cagionati dalla propria negligenza, dal cattivo uso dei propri poteri e, in genere, da qualsiasi inadempimento degli obblighi legali o regolamentari. * Cass. civ., sez. III, 16 ottobre 2008, n. 25251.

■ L'amministratore del condominio ha il compito di provvedere non solo alla gestione delle cose comuni, ma anche alla custodia di esse, col conseguente obbligo di vigilare affinché non rechino danni a terzi od agli stessi condòmini. Quest'obbligo non viene meno neanche nell'ipotesi in cui il condominio appalti a terzi lavori riguardanti le parti comuni dell'edificio condominiale, a meno che il compito di vigilare su tali lavori non venga affidato a persona diversa dall'amministratore. Ne consegue che l'amministratore stesso è responsabile del danno alla persona patito da uno dei condòmini, in conseguenza dell'inciampo in una insidia (nella specie, buca nel cortile condominiale) creata dall'impresa cui erano stati appaltati lavori di manutenzione dell'immobile condominiale. * Cass. civ., sez. III, 16 ottobre 2008, n. 25251, A. c. P. ed altri. [RV605210]

c. Attribuzioni

c-1. Assunzione di obbligazioni in nome e per conto del condominio

■ Essendo la sua legittimazione attiva ristretta alle materie che formano oggetto delle attribuzioni sostanziali (art. 1131, comma 1, c.c.), l'amministratore condominiale convenuto in giudizio avente ad oggetto parti comuni dell'edificio può proporre una domanda riconvenzionale soltanto se munito di specifico mandato, non essendo sufficiente il potere, conferitogli dall'art. 1131, comma 2, c.c., di resistere alla domanda della controparte. * Cass. civ., sez. II, 19 maggio 2004, n. 9463, Cond. via (omissis) in Avellino c. C.

■ Poiché i limiti al potere rappresentativo dell'amministratore, desumibile dagli artt. 1130 e 1131 c.c., sono posti nell'esclusivo interesse del condominio, il terzo non è legittimato a far valere il superamento di essi nel negozio concluso con detto amministratore (nella specie un appaltatore aveva impugnato la clausola compromissoria, accedente al relativo contratto concluso con l'amministratore, perché atto di straordinaria amministrazione ex art. 807, ultimo comma, c.p.c.). * Cass. civ., sez. II, 20 febbraio 1997, n. 1559, Imp. Edile D. c. Cond. Via (omissis)

■ Quando l'amministratore del condominio (che è un ente di gestione sfornito di personalità giuridica che di norma agisce

o è convenuto in giudizio nell'ambito delle cose comuni, per mezzo della persona dell'amministratore) abbia assunto obbligazioni in nome e per conto del condominio nei limiti delle sue attribuzioni o eseguendo deliberazioni assembleari, tali obbligazioni sono riferibili ai condòmini, con la conseguenza che il terzo contraente può agire per ottenere il pagamento sia nei confronti dell'amministratore sia nei confronti dei singoli condòmini e che la sentenza eventualmente ottenuta nei confronti dell'amministratore può essere fatta valere nei confronti dei singoli condòmini, pur se non indicati nominativamente nella sentenza, salvo il diritto di chi ha pagato di esercitare verso di condebitori l'azione di regresso e di dividere nei rapporti interni il debito medesimo, mentre sono irrilevanti ai fini dell'obbligo del condominio eseguito i rapporti interni dello stesso con il condominio o l'eventuale esistenza di un fondo comune che non è il patrimonio dell'ente. * Cass. civ., sez. II, 14 dicembre 1982, n. 6866, Z. c. T.

c-2. Atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni

■ L'amministratore condominiale, che può essere convenuto in giudizio per qualunque controversia concernente le parti comuni, rappresenta in giudizio il condominio senza necessità di autorizzazione dell'assemblea, con l'inerente legittimazione a proporre impugnazione. * Cass. civ., sez. III, 13 febbraio 2007, n. 3064, Condominio A. c. Soc. L. Assicurazioni, in *questa Rivista* 2007, 488.

■ La demolizione di una struttura che fa parte dei beni comuni del condominio, effettuata su iniziativa dell'amministratore e senza l'autorizzazione dell'assemblea, integra un'attività illegittima, non rientrando tra le attribuzioni dell'amministratore quella di eliminare un bene comune condominiale, neppure nell'ipotesi in cui l'abbattimento renda possibile un eventuale accesso di mezzi di soccorso o antincendio. Tale ultima ipotesi potrebbe — semmai — consentire all'amministratore, in caso di urgenza, di procedere a lavori di manutenzione straordinaria ex art. 1135 c.c., salvo riferirne alla prima assemblea, ma giammai di eliminare totalmente la struttura comune o di apportare modifiche strutturali incidenti sul decoro architettonico. (Fattispecie relativa ad abbattimento di pensilina sovrastante il cancello di ingresso dell'immobile). * Cass. civ., sez. II, 23 gennaio 2007, n. 1382, G. c. B., in *questa Rivista* 2007, 279.

■ È configurabile una responsabilità aquiliana dell'amministratore di un condominio che, in presenza nel complesso condominiale di scritte offensive di un terzo e, quindi, di un fatto che integra un reato, non abbia provveduto, una volta sollecitato dalla parte lesa, all'eliminazione delle stesse, evitando in tal modo che il reato fosse portato a ulteriori conseguenze. * Cass. civ., sez. III, 21 giugno 2002, n. 9055, F. c. F., in *questa Rivista* 2002, 554.

■ Negli edifici condominiali l'obbligo giuridico di rimuovere il pericolo derivante dalla imminente o avvenuta rovina di parti comuni della costruzione incombe sull'amministratore, pur potendo esso risorgere in via autonoma a carico dei singoli condòmini qualora, per cause accidentali, l'amministratore non possa adoperarsi allo scopo suindicato con la necessaria urgenza. * Cass. pen., sez. I, 15 maggio 2001, n. 19678 (ud. 26 gennaio 2001), D., in *questa Rivista* 2001, 524.

■ Il regolamento condominiale (approvato per contratto o anche in virtù di deliberazione assembleare) può legittimamente sottrarre all'amministratore il potere di decidere autonomamente in ordine al compimento di eventuali atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, per conferirlo esclusivamente all'assemblea, subordinando alla deliberazione di questa l'esercizio da parte dell'amministratore della relativa azione giudiziaria, attesa la derogabilità da parte del regolamento condominiale, in favore dell'assemblea, della norma di cui all'art. 1130 c.c. sulle attribuzioni dell'amministratore, che

ha carattere suppletivo e non imperativo. * Cass. civ., sez. II, 8 settembre 1997, n. 8719, Cond. Via (omissis) Verona c. G.

■ L'art. 1130, primo comma, n. 4, c.c., menzionando gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, non si riferisce soltanto alle misure cautelari, ma anche a tutti gli atti diretti a conservare l'esistenza delle parti comuni dell'edificio condominiale. Quindi l'amministratore del condominio è legittimato a proporre l'azione di cui all'art. 1669 c.c., relativa ai gravi difetti di costruzione che possano porre in pericolo la sicurezza dell'edificio condominiale, anche se privo della preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale. * Cass. civ., sez. II, 28 marzo 1997, n. 2775, Ferrari c. Cond. via (omissis) di Z.

■ In tema di condominio negli edifici, l'azione contro il condomino, diretta a conseguire la rimozione di un'opera da questi eseguita che sia lesiva del godimento e del possesso degli altri condomini sulla cosa comune o comunque pregiudizievole della destinazione o dell'estetica della stessa, può essere esperita dall'amministratore del condominio, senza necessità di autorizzazioni assembleari, atteso che essa integra un atto conservativo (dello stato di fatto o) dei diritti inerenti alle cose oggetto di comproprietà, come tale rientrante nei limiti delle attribuzioni dell'amministratore previste dall'art. 1130, n. 4, cod. civ. e che, ai sensi del successivo art. 1138, non risultano derogabili neppure in sede di regolamento di condominio. * Cass. civ., sez. II, 11 novembre 1986, n. 6593, D. c. Co. V. (omissis) BA.

■ In tema di condominio di edifici la norma del quarto comma dell'art. 1130 cod. civ. va intesa nel senso che l'amministratore, oltre a chiedere i provvedimenti cautelari, è abilitato anche a compiere tutti gli atti diretti alla conservazione della integrità delle cose comuni, con la conseguenza che il medesimo può esercitare, senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea dei condomini sia l'azione di danno temuto, sia quella di cui all'art. 1669 cod. civ. contro l'appaltatore al fine di ottenere il risarcimento del danno cagionato alle parti comuni dell'edificio nel caso di rovina di questo o gravi vizi di costruzione che ne mettano in pericolo la sicurezza, senza trovare deroga per il caso in cui le opere di rifacimento dell'edificio siano state già eseguite a cura dello stesso amministratore. * Cass. civ., sez. II, 19 gennaio 1985, n. 152, C. c. Soc. T.

c-3. Attività di intermediazione

■ Il requisito della «indipendenza» indispensabile per la sussistenza del rapporto di mediazione va inteso come assenza di ogni vincolo di mandato, di prestazione d'opera, di preposizione institoria e di qualsiasi altro rapporto che renda riferibile al dominus l'attività dell'intermediario. Di conseguenza con riguardo alla compravendita di un appartamento compreso in fabbricato condominiale, all'amministratore del condominio non è precluso di espletare attività di intermediazione, tra il singolo condomino alienante ed il terzo acquirente, attesa l'estraneità del detto affare alla sfera delle attribuzioni entro cui, ai sensi degli artt. 1130 e 1131 cod. civ., è circoscritto il potere dell'amministratore di rappresentare il singolo condomino e di tutelare gli interessi dell'ente di gestione al quale lo stesso partecipa. * Cass. civ., sez. III, 14 marzo 1984, n. 1750, I. c. P.

c-4. Disciplina dell'uso delle cose comuni

■ Il disposto normativo dell'art. 63, terzo comma, disp. att. c.c. attribuisce all'amministratore condominiale – in via di autotutela e senza ricorrere previamente al giudice – il potere di sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, e, dopo la modifica normativa che ha eliminato la previsione "ove il regolamento lo consenta", l'esercizio di tale potere configura un potere-dovere dell'amministratore condominiale il cui esercizio è legittimo ove, la sospensione sia effettuata intervenendo esclusivamente

sulle parti comuni dell'impianto, senza incidere sulle parti di proprietà esclusiva del condomino moroso. * Trib. civ. Modena, sez. II, ord. del 5 giugno 2015, X c. Condominio Y, in *questa Rivista* 2015, 666.

■ In tema di condominio negli edifici, l'attività dell'amministratore, nell'esercizio del suo potere-dovere (art. 1130 c.c.) di curare l'osservanza delle norme del regolamento di condominio concernenti l'uso delle parti comuni, che sia stata successivamente approvata dall'assemblea dei condomini, deve ritenersi dalla stessa ratificata con efficacia retroattiva, a norma dell'art. 1399 c.c., senza pregiudizio per il diritto dei condomini assenti o dissenzienti di impugnare la delibera assembleare di ratifica, né del regime giuridico relativo alle forme ed ai termini di esercizio del diritto medesimo, quali previste dall'art. 1137 c.c., con la conseguenza che, allorquando, a seguito delle contestazioni mosse da un condomino in ordine all'operato dell'amministratore (nella specie, in tema di utilizzazione dell'area di parcheggio condominiale ed ai criteri, nel regolamento dettati, concernenti l'assegnazione per sorteggio dei posti auto disponibili), tale operato, sottoposto all'assemblea dei condomini, sia dalla stessa approvato, è dalla data della relativa deliberazione (o, per gli assenti, da quella della comunicazione del verbale della decisione) che decorre il termine per impugnare di trenta giorni stabilito, a pena di decadenza, dall'art. 1137, terzo comma, c.c. * Cass. civ., sez. II, 9 giugno 1990, n. 5620, S. c. Cond. Napoli.

■ In tema di condominio negli edifici, il dovere dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1130 n. 2 cod. civ., di controllare e disciplinare il godimento di locali comuni (nella specie, locali destinati ad alloggio del portiere dopo la soppressione del servizio di portierato), implica, in mancanza di diverse disposizioni dell'assemblea, il diritto di detenere le chiavi dei suddetti locali, per assicurarne l'uso da parte dei singoli condomini in condizioni di parità. * Cass. civ., sez. II, 23 luglio 1983, n. 5076, D. c. Cond. V. P.

■ L'amministratore di un edificio in condominio è tenuto a disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato a tutti i condomini il migliore godimento; pertanto, egli non ha il potere di apportare, di propria iniziativa, modifiche strutturali all'edificio condominiale. * Cass. civ., 25 luglio 1967, n. 1945.

c-5. Erogazione delle spese per la manutenzione ordinaria

■ Il principio secondo cui l'atto compiuto, benché irregolarmente, dall'organo di una società resta valido nei confronti dei terzi che abbiano ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri dello stesso, non trova applicazione in materia di condominio di edifici con riguardo a prestazioni relative ad opere di manutenzione straordinaria eseguite da terzi su disposizione dell'amministratore senza previa delibera della assemblea di condomini, atteso che i rispettivi poteri dell'amministratore e dell'assemblea sono delineati con precisione dagli artt. 1130 e 1135 c.c., limitando le attribuzioni dell'amministratore all'ordinaria amministrazione e riservando all'assemblea dei condomini le decisioni in materia di amministrazione straordinaria. * Cass. civ., VI, 16 novembre 2017, n. 27235.

■ L'assunzione dell'obbligo di erogazione delle spese necessarie per l'esercizio dei servizi comuni rientra, ai sensi dell'art. 1130 n. 3 cod. civ., fra le attribuzioni proprie dell'amministratore del condominio, senza che al riguardo occorra alcuna delibera della assemblea dei condomini e restando altresì escluso che questi siano litisconsorti necessari del giudizio, relativo a dette spese, in corso fra un terzo e l'amministratore, attesi i poteri di rappresentanza a questo spettanti ai sensi dell'art. 1131, primo comma, cod. civ. * Cass. civ., Sezioni Unite, 17 giugno 1988, n. 4126, Cond. P. c. Soc. I.

c-6. Rendiconto/Bilancio

■ La non contestazione, da parte del condominio, dei conteggi elaborati dall'ex amministratore per ottenere il rimborso di anticipazioni asseritamente sostenute, può assumere rilievo solo quando tali conteggi non si limitano a registrare un disavanzo tra le entrate e le uscite, ma contengano la specifica indicazione che il saldo passivo è stato appianato dall'ex amministratore con denaro proprio. *Cass. civ., sez. II, 17 febbraio 2020, n. 3859.

■ Il credito dell'amministratore di condominio per le anticipazioni delle spese da lui sostenute non può ritenersi provato in mancanza di una regolare contabilità che, sebbene non debba redigersi con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, deve, però, essere idonea a rendere intelleggibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, così da rendere possibile l'approvazione da parte dell'assemblea condominiale del rendiconto consuntivo. * Cass. civ., sez. II, 14 febbraio 2017, n. 3892, T. c. Condominio Trieste.

■ La deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condomini assenti e dissenzienti nel termine stabilito dall'art. 1137, comma 3, c.c. non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di mera legittimità, restando esclusa una diversa forma di invalidazione ex art. 1418 c.c., non essendo consentito al singolo condomino rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera, da considerarsi, perciò, annullabile. *Cass. civ., sez. II, 4 marzo 2011, n. 5254, P. c. cond. X, in *questa Rivista* 2011, n. 4.

■ In tema di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea condominiale, benché l'amministratore del condominio non abbia l'obbligo di depositare la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, egli è tuttavia tenuto a permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile, gravando sui condomini l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha loro consentito di esercitare detta facoltà. (Nella specie, la S.C., in applicazione del succitato principio, ha confermato la sentenza di merito, secondo la quale la mancata indicazione nell'avviso di convocazione dell'assemblea del luogo e delle ore in cui sarebbe stato possibile l'esame della documentazione contabile era insufficiente a far ritenere dimostrato da parte dei condomini l'impossibilità di prenderne visione). * Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 2004, n. 1544, B. ed altri c. Cond. Via (omissis) in Palermo.

■ In tema di modalità di redazione del rendiconto da parte dell'amministrazione del condominio, deve escludersi che la mancata, analitica indicazione dei nominativi dei condomini morosi nel pagamento delle quote condominiali e degli importi da ciascuno di essi dovuti incida sulla validità della delibera di approvazione del medesimo, non comportando siffatta omissione neppure una irregolarità formale di detta delibera, sempre che le poste attive e passive risultino correttamente iscritte nel loro importo. * Cass. civ., sez. II, 28 gennaio 2004, n. 1544, B. ed altri c. Cond. Via (omissis) in Palermo.

■ Ciascun condomino ha la facoltà di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, ma anche al di fuori di tale sede, senza la necessità di specificare la ragione per la quale egli intende prendere visione o estrarre copia dei documenti medesimi, sempre che l'esercizio di tale potere non intralci l'attività amministrativa e non sia contrario ai principi di correttezza. * Trib. civ. Bologna, 9 aprile 2002, n. 1301, B.C. ed altro c. Condominio via (omissis) in Bologna, in *questa Rivista* 2002, 612.

■ L'approvazione da parte dell'assemblea dei condomini del rendiconto di un determinato esercizio non presuppone che la

contabilità sia redatta dall'amministratore con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, ma è sufficiente che la contabilità sia idonea a rendere intelleggibile ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione. * Trib. civ. Bologna, 9 aprile 2002, n. 1301, B.C. ed altro c. Condominio (omissis) in Bologna, in *questa Rivista* 2002, 612.

■ In tema di condominio negli edifici, ciascun condomino ha la facoltà di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, ma anche al di fuori di tale sede, senza la necessità di specificare la ragione per la quale egli intende prendere visione o estrarre copia dei documenti medesimi, sempre che l'esercizio di tale potere non intralci l'attività amministrativa e non sia contrario ai principi di correttezza, ed i relativi costi siano assunti dai condomini istanti. * Cass. civ., sez. II, 29 novembre 2001, n. 15159, O. c. N. [RV550730]

■ In tema di condominio negli edifici, ciascun condomino ha la facoltà di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, ma anche al di fuori di tale sede, senza la necessità di specificare la ragione per la quale egli intende prendere visione o estrarre copia dei documenti medesimi, sempre che l'esercizio di tale potere non intralci l'attività amministrativa e non sia contrario ai principi di correttezza, ed i relativi costi siano assunti dai condomini istanti. * Cass. civ., sez. II, 29 novembre 2001, n. 15159, O. c. N., in *questa Rivista* 2002, 165.

■ La contabilità presentata dall'amministratore del condominio non è necessario che sia redatta con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, ma deve essere idonea a rendere intelleggibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, e cioè tale da fornire la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della qualità e quantità dei frutti percepiti e delle somme incassate, nonché dell'entità e causale degli esborsi fatti, ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentano di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione. * Cass. civ., sez. II, 7 luglio 2000, n. 9099, B. c. Cond. (omissis) di Portogruaro

■ Il nuovo amministratore di un condominio, se non autorizzato dai partecipanti alla comunione, non ha il potere di approvare incassi e spese condominiali risultanti da prospetti sintetici consegnatigli dal precedente amministratore e pertanto l'accettazione di tali documenti non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando invece all'assemblea dei condomini approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore. * Cass. civ., sez. II, 4 giugno 1999, n. 5449, F. c. Comunione del P., Napoli. [RV527020]

■ Il diritto dei condomini di ottenere dall'amministratore la giustificazione delle spese esposte e l'esibizione dei documenti contabili può essere esercitato normalmente in occasione dell'assemblea convocata per l'approvazione annuale del rendiconto. Tale diritto può essere riconosciuto anche al di fuori della sede assembleare, quando sussista un interesse concreto e attuale del singolo condomino. Peraltro, il riesame del rendiconto è consentito in sede giudiziaria soltanto in quanto non sia precluso per effetto della definitiva approvazione da parte dell'assemblea, perché non è ammissibile attribuire in via generale neppure al singolo condomino la facoltà di contestare i conti, rimettendo così in discussione, oltre il termine di decadenza previsto dall'art. 1137 c.c., la deliberazione di approvazione del

conto votata dalla maggioranza. * Trib. civ. Milano, sez. VIII, 7 marzo 1996, n. 2205, Condominio di (omissis) in Milano c. Centini, in *questa Rivista* 1997, 108.

■ Posto che destinatario del rendiconto di gestione è l'assemblea quale tipica espressione della collettività condominiale mandante, l'approvazione del rendiconto stesso in sede assembleare rappresenta di per sé fatto impeditivo dell'ulteriore esercizio di poteri di controllo sulla gestione economica da parte del singolo condomino, salva l'ipotesi di invalidità della deliberazione assembleare per eccesso di potere sotto i profili procedurali e/o sostanziali, ricorrenti qualora l'assemblea abbia fatto malamente uso della propria discrezionalità in danno della posizione del singolo condomino esprimendo il proprio benestare nei confronti dell'operato dell'amministratore che abbia in concreto impedito al singolo una verifica documentale preventiva ovvero che abbia esposto costi non corrispondenti ad esborsi di effettiva competenza della collettività. * Trib. civ. Milano, sez. VIII, 30 novembre 1995, n. 10799, Dalzini c. Condominio di Via (omissis) in Bresso, in *questa Rivista* 1996, 954.

■ L'approvazione da parte dell'assemblea dei condomini del rendiconto di un determinato esercizio non presuppone che la contabilità sia redatta dall'amministratore con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, ma è sufficiente che la contabilità sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione. * Cass. civ., sez. II, 20 aprile 1994, n. 3747, P. c. Cond. Via (omissis).

■ Il rendiconto di cui all'art. 1130, u.c., c.c., non è un mero documento contabile contenente una serie di addendi, ma è un atto con il quale l'amministratore giustifica le spese addebitate ai suoi mandanti; pertanto l'approvazione di un rendiconto privo degli allegati documenti giustificativi delle spese è affetta da contrarietà alla legge e la relativa deliberazione è quindi annullabile. * Corte app. civ. Milano, sez. I, 1 ottobre 1993, n. 1824, Soc. Imced c. Cond. di viale (omissis) di Milano, in *questa Rivista* 1994, 579.

■ Al rendiconto dell'amministratore di condominio, il quale svolge una prestazione di collaborazione riconducibile alla figura del mandato, sono applicabili i principi generali relativi all'obbligo di rendiconto e di giustificazione delle singole partite e alle modalità e ai limiti secondo cui possono sollevarsi contestazioni. * Trib. civ. Milano, sez. VIII, 16 settembre 1993, inedita.

■ La validità dell'approvazione da parte dell'assemblea del rendiconto di un determinato esercizio non postula che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con forme rigorose, in analogia con quanto previsto per il bilancio di società di capitali; è, invece, sufficiente che la contabilità e il rendiconto siano idonei a rendere intelligibili ai condomini le voci di entrata e di uscita con le relative quote di ripartizione, perché rientra nei poteri dell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore. * Trib. civ. Milano, 4 marzo 1991, inedita.

■ In materia di approvazione del rendiconto dell'amministratore di condominio, fra le competenze dell'assemblea non rientra la facoltà di disporre di beni e somme di danaro a beneficio dell'amministratore o di altri soggetti in mancanza di una idonea causa obbligatoria. * Trib. civ. Milano, 4 marzo 1991, inedita.

c.7. Riscossione dei contributi

■ Ove la gestione della rete dei canali di distribuzione delle acque sia stata demandata agli utenti dei singoli rivi, costituiti in altrettanti condomini, e questi provvedano alla manutenzione di tali canali ed alla gestione della risorsa idrica e, di conseguenza, dall'attività del Consorzio di bonifica non conseguano benefici economicamente apprezzabili per gli immobili di proprietà

dei suddetti utenti, l'imposizione consortile è illegittima. * Cass. civ., sez. I, 9 luglio 2018, n. 18012.

■ A far tempo dal 16 ottobre 2010 i Consorzi di bonifica non hanno più potere di riscuotere i contributi mediante ruolo, a seguito dell'abrogazione dell'art. 21, R.D. 13 febbraio 1933 n. 215. * Comm. trib. prov. Piacenza, I, 5 settembre 2018, n. 151.

■ A far tempo dal 16 dicembre 2010 i Consorzi di bonifica non hanno più potere di riscuotere i contributi mediante ruolo. Ciò, a seguito dell'abrogazione – nell'ambito del c.d. meccanismo del "taglia-leggi", disciplinato dall'art. 14, L. 28 novembre 2005, n. 246 – dell'art. 21, R.D. 13 febbraio 1933, n. 215. E in questa prospettiva a nulla vale il richiamo al disposto del citato art. 14, laddove prevede la permanenza in vigore delle disposizioni tributarie e di bilancio e di quelle concernenti le reti di acquisizione del gettito, anche derivante da gioco (comma 17, lett. c). Infatti, l'art. 21, che rinvia espressamente alle disposizioni che regolano la riscossione delle imposte dirette, era norma procedimentale e non già disposizione tributaria istitutiva (o modificativa) di un tributo o della sua base imponibile. Senza considerare che anche a voler qualificare la norma in questione disposizione tributaria – ma, come visto, non lo è – tutte le disposizioni tributarie di cui è stata ritenuta indispensabile la permanenza in vigore sono state espressamente elencate e confermate in vigore nel minuziosissimo allegato 1 al D.L.vo 1 dicembre 2009 n. 179, emanato in applicazione della predetta L. n. 246/2005; elenco in cui non compare il più volte citato art. 21. * Comm. trib. prov. Piacenza, II, 19 giugno 2018, n. 115.

■ A far tempo dal 16 ottobre 2010 i Consorzi di bonifica non hanno più potere di riscuotere i contributi mediante ruolo, a seguito dell'abrogazione dell'art. 21, R.D. 13 febbraio 1933 n. 215. * Comm. trib. prov. Piacenza, II, 19 ottobre 2017, n. 154.

■ Le opere di bonifica che legittimano l'imposizione consortile sono quelle che producono nei confronti degli immobili di proprietà dei contribuenti vantaggi diretti e specifici, con conseguente incremento di valore patrimoniale degli stessi. E in questa prospettiva, il mero inserimento di tali immobili nel comprensorio consortile non solleva l'ente dal fornire la prova della particolare "utilitas" conseguita da detti beni. * Comm. trib. prov. Piacenza, II, 19 ottobre 2017, n. 154.

■ Non sussiste l'obbligo contributivo a favore dei consorzi di bonifica qualora sia inesistente il presupposto dell'obbligazione stessa, costituito dalla derivazione causale, dalla bonifica, di beneficio/vantaggio diretto e specifico, alla proprietà immobiliare, pur inclusa nel perimetro del comprensorio di bonifica. * Corte app. Bologna, I, 20 aprile 2015, n. 761.

■ Il vantaggio conseguibile per effetto della realizzazione delle opere di bonifica, al fine di far sorgere l'obbligo contributivo, deve essere diretto e specifico, tale da tradursi in una qualità del fondo: ai fini contributivi non è, dunque, sufficiente una qualsiasi utilitas che risulti in rapporto di derivazione causale con le opere di bonifica; ma è al contrario, necessario che detta utilitas si traduca in un vantaggio di tipo fondiario, strettamente incidente sull'immobile, vale a dire in una qualitas fundi concretizzantesi in un incremento del valore dell'immobile eziologicamente connesso alle opere di bonifica. * Trib. civ. Piacenza, 25 settembre 2010, n. 615.

■ Il beneficio conseguibile per effetto della realizzazione delle opere di bonifica, al fine di far sorgere l'obbligo contributivo, deve riguardare in modo specifico l'immobile interessato e ricollegarsi causalmente alla funzione primaria della bonifica; ciò comporta per il vantaggio la possibilità di essere generale, ossia comune a più immobili del comprensorio, ma non generico o indiretto, vale a dire coincidente con l'utilità complessiva derivante dall'esecuzione delle opere di bonifica, le quali, com'è noto,

sono per definizione destinate al perseguimento di fini d'interesse generale. * Trib. civ. Piacenza, 25 settembre 2010, n. 615.

■ L'art. 59 R.D. 13 febbraio 1993, n. 215 sulla disciplina della bonifica integrale (e successive modificazioni ed integrazioni), il quale conferisce ai consorzi di bonifica il potere di imporre contributi ai proprietari consorziati per le loro finalità istituzionali, e, quindi, non solo per le spese attinenti alle opere di bonifica, ma anche per quelle necessarie al loro funzionamento quali enti preposti alle opere medesime, non introduce deroghe, per quest'ultime spese, ai principi fissati in tema di contribuzione consortile dagli artt. 10 e 11 del citato decreto, nonchè dall'art. 860 c.c., con la conseguenza che, pure per tali spese, l'imposizione di contribuzione resta subordinata al presupposto che gli immobili di quei proprietari, oltre a trovarsi nel comprensorio consortile, risultino effettivi beneficiari dei vantaggi derivanti da lavori di bonifica già completati, ovvero prevedibili beneficiari dei vantaggi derivanti da lavori di bonifica da completare. * Trib. civ. Piacenza, 25 settembre 2010, n. 615.

■ Qualora l'amministratore condominiale sia evocato in giudizio da uno dei condomini per la ripetizione di contributi che si assumono non dovuti lo stesso agisce nei limiti delle attribuzioni di cui all'articolo 1130 del c.c. laddove chieda — in via riconvenzionale — la condanna del condomino attore al pagamento di contributi condominiali. In una tale evenienza, quindi, detto amministratore non solo può agire attivamente in giudizio, a prescindere da una previa delibera dell'assemblea ma a seguito del rigetto della domanda da parte del primo giudice, può proporre impugnazione innanzi alla corte di appello. * Cass. civ., sez. III, 22 aprile 2008, n. 10369, Memoli ed altro c. Cond. Via (omissis) in Napoli, in *questa Rivista* 2008, 625.

■ Per l'emissione del decreto ingiuntivo costituisce prova scritta qualsiasi documento proveniente dal debitore o dal terzo, che abbia intrinseca legalità e sia idoneo a dimostrare il diritto fatto valere; pertanto, l'amministratore condominiale può chiedere l'emissione del decreto ingiuntivo per i contributi dovuti dai condomini anche in base alle «ricevute» di pagamento mensili, ma in questo caso non può ottenere la clausola di immediata esecutività ex art. 63 c.c. att. e trans. per la quale è necessaria l'allegazione dello stato di ripartizione della spesa approvata dall'assemblea. * Cass. civ., sez. II, 29 marzo 2001, n. 4638, Lume c. Cond. Via F. (omissis), Palermo, in *questa Rivista* 2001, 535.

■ L'amministratore del condominio può promuovere il procedimento monitorio per la riscossione degli oneri condominiali, e l'eventuale posizione da parte del condomino ingiunto potrà riguardare la sussistenza del debito e la documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione, ovvero il verbale della delibera assembleare, ma non può estendersi alla nullità o annullabilità della delibera avente ad oggetto l'approvazione delle spese condominiali, che dovranno invece essere fatte valere in via separata con l'impugnazione di cui all'articolo 1137 c.c. * Cass. civ., sez. II, 8 agosto 2000, n. 10427, Cond. Parco (omissis) c. Rubino.

■ La riscossione dei contributi condominiali in base ad una deliberazione dell'assemblea di approvazione del relativo stato di ripartizione rientra tra le attribuzioni dell'amministratore (artt. 1130 e 1131 c.c.) il quale per ottenerne il pagamento può avvalersi del decreto ingiuntivo nell'interesse comune senza necessità di una preventiva autorizzazione dell'assemblea, ed a fortiori può impugnare la sentenza che sia stata emessa nel giudizio nel quale abbia rivestito la qualità di parte. * Cass. civ., sez. II, 5 gennaio 2000, n. 29, Cond. Via (omissis) Collegno c. P.

■ L'amministratore del condominio è legittimato a riscuotere i contributi dai singoli condomini in base alla ripartizione approvata dall'assemblea o anche in difetto del piano di riparto approvato senza necessità di autorizzazione alcuna. Di conseguenza l'amministratore è legittimato a promuovere il procedimento monitorio

e a resistere all'opposizione al decreto ingiuntivo. * Cass. civ., sez. II, 29 dicembre 1999, n. 14665, D. c. Cond. (omissis).

■ Per la riscossione dei contributi condominiali, l'amministratore può chiedere il decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., nei confronti del condomino moroso, in base al preventivo delle spese approvato dall'assemblea, soltanto fino a che l'esercizio di tali spese si riferiscono non sia terminato, dovendo altrimenti agire in base al consuntivo della gestione annuale. * Cass. civ., sez. II, 12 febbraio 1993, n. 1789, G. c. Cond. (omissis).

■ L'amministratore del condominio, in quanto tenuto ad eseguire le deliberazioni dell'assemblea (artt. 1130 e 1131 c.c.), ha la legittimazione ad agire nei confronti dei condomini inadempienti alle obbligazioni di pagamento dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, senza necessità di una specifica autorizzazione, trattandosi di controversia che rientra nelle sue normali attribuzioni. * Cass. civ., sez. II, 11 novembre 1992, n. 12125, S. c. Cond. di Corso (omissis) di Napoli.

■ L'amministratore del condominio è legittimato, ex art. 1130, n. 3, cod. civ., senza necessità di deliberazione assembleare o di apposito mandato da parte dei condomini, ad agire in giudizio per riscuotere i contributi dovuti dai condomini al condominio, con la conseguenza che ove egli rivesta la qualità di avvocato può stare in giudizio, in rappresentanza di se stesso, senza necessità di una procura alle liti. * Cass. civ., sez. II, 18 gennaio 1990, n. 234, G. c. Condominio (omissis), Via del (omissis) di Ostia Lido.

■ L'approvazione con le prescritte maggioranze, da parte dell'assemblea del condominio dell'edificio, del bilancio consuntivo, legittima l'amministratore ad agire per ottenere il pagamento delle somme risultanti dal bilancio stesso, senza essere ulteriormente tenuto a sottoporre all'esame dei singoli condomini morosi i documenti giustificativi delle spese adottate, espletando il relativo controllo in sede di approvazione del bilancio stesso. * Cass. civ., sez. II, 23 luglio 1988, n. 4751, M. c. Cond. (omissis).

■ Qualora il pagamento delle spese condominiali sia effettuato normalmente presso un istituto di credito delegato alla riscossione dei crediti condominiali, incombe all'amministratore che chiede il decreto ingiuntivo a norma dell'art. 63 disp. att. cod. civ. di accertare il mancato pagamento presso l'istituto delegato alla riscossione alla data dell'anzidetta richiesta, essendo irrilevante che il pagamento non risulti effettuato, a tale data, nelle mani del legale del condominio, il quale, nel richiedere al condomino moroso il pagamento delle spese condominiali in via stragiudiziale, abbia dichiarato di sostituire se stesso all'istituto di credito quale delegato alla riscossione, in difetto di prova che tale mandato sia stato effettivamente conferito dall'amministratore del condominio. * Cass. civ., sez. II, 7 dicembre 1982, n. 6665, B. c. Cond. (omissis) Ge.

c-8. Stipulazione dei contratti

■ Non può essere invocato il principio dell'affidamento incolpevole nell'ipotesi in cui una banca stipuli un contratto di apertura di credito con un amministratore di condominio, in realtà privo dei relativi poteri di rappresentanza, laddove l'operatore bancario non abbia effettuato gli opportuni controlli prima di procedere alla conclusione dell'accordo contrattuale, in contrasto con i principi di alta competenza e diligenza richiesti dalla funzione svolta. * Corte app. civ. Milano, sez. I, 21 agosto 2019, n. 3528.

■ Il contratto con cui un amministratore di condominio intenda assumere l'obbligo dei partecipanti allo stesso di sostenere le spese relative ad un bene non rientrante tra le parti comuni, oggetto della proprietà dei titolari delle singole unità immobiliari, a norma dell'art. 1117 c.c. (nella specie, oneri di manutenzione di

un cancello elettrico utilizzato dai condomini per il transito su di un'area di proprietà esclusiva di un terzo), suppone uno speciale mandato conferito all'amministratore da ciascuno dei singoli condomini, ovvero la ratifica del pari effettuata da ciascuno, sicché è irrilevante la spendita della qualità di amministratore condominiale, trattandosi di verificare la sussistenza di un potere di rappresentanza convenzionale estraneo all'ambito di operatività degli artt. 1130 e 1131 c.c. * Cass. civ., sez. VI, 8 marzo 2017, n. 5833, Condominio via (omissis) Bologna c. G. s.r.l.

■ L'amministratore del condominio non è legittimato a stipulare il contratto d'assicurazione del fabbricato se non sia stato autorizzato da una deliberazione dell'assemblea dei partecipanti alla comunione. Infatti, la disposizione dell'articolo 1130, primo comma, numero 4), c.c., obbligando l'amministratore ad eseguire gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, ha inteso chiaramente riferirsi ai soli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, tra i quali non può farsi rientrare il contratto di assicurazione, perché questo non ha gli scopi conservativi ai quali si riferisce la suddetta norma avendo, viceversa, come suo unico e diverso fine, quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato. * Cass. civ., sez. II, 3 aprile 2007, n. 8233, Soc. M. c. Condominio via (omissis) in Napoli, in *questa Rivista* 2007, 617. [RV596491]

■ Nei poteri attribuiti all'amministratore di condominio dall'art. 1130 c.c. rientra quello di stipulare contratti necessari per provvedere, nei limiti della spesa approvata dall'assemblea, tanto all'ordinaria manutenzione, quanto alla prestazione dei servizi comuni. Detti contratti sono, pertanto, vincolanti per tutti i condomini ai sensi dell'art. 1131 c.c. * Cass. civ., sez. II, 17 marzo 1993, n. 3159, C. c. Cond. (omissis).

■ A differenza dei contratti conclusi dall'amministratore nell'esercizio delle sue funzioni ed inerenti alla manutenzione dell'edificio condominiale o all'uso normale delle cose comuni, che sono vincolanti per tutti i condomini ai sensi dell'art. 1131 cod. civ., quando invece si tratti di lavori che, seppure diretti alla migliore utilizzazione di cose comuni od imposti da una nuova normativa, comportino per la loro particolarità e consistenza un onere di spesa rilevante, superiore a quello normalmente inerente alla manutenzione dell'edificio e che eccede per di più i limiti imposti dagli stessi condomini ai poteri dell'amministratore, la iniziativa del medesimo amministratore senza la preventiva deliberazione dell'assemblea è consentita solo se tali lavori presentino il carattere dell'urgenza. Difettando tale presupposto le iniziative assunte dall'amministratore stesso in riguardo ai lavori straordinari non creano obbligazioni per i condomini. (Nella fattispecie le opere commissionate dall'amministratore in difetto di deliberazione dell'assemblea riguardavano la trasformazione dell'impianto termico condominiale per conformarlo alle prescrizioni della L. 30 aprile 1976, n. 373). * Cass. civ., sez. II, 7 maggio 1987, n. 4232, E. c. Cond. (omissis).

■ Tra le varie incombenze spettanti all'amministratore rientra anche quella di stipulare con la ditta erogatrice il contratto di somministrazione del riscaldamento, che rientra nella categoria delle spese di ordinaria amministrazione. I contratti che l'amministratore conclude nell'esercizio delle sue facoltà di provvedere alla manutenzione dell'immobile e all'uso normale delle cose comuni sono vincolanti per i singoli condomini ai sensi dell'art. 1131 c.c. * Cass. civ., sez. II, 9 marzo 1967, n. 555.

c-9. Turbativa del diritto di uno dei condomini

■ A norma dell'art. 1133 c.c., l'amministratore di condominio ha il potere di assumere provvedimenti obbligatori nei confronti dei condomini, i quali possono impugnarli davanti all'assemblea e, ricorrendo le condizioni, davanti all'autorità giudiziaria;

pertanto, poiché l'amministratore è tenuto a garantire il rispetto del regolamento di condominio allo scopo di tutelare la pacifica convivenza, qualora egli inviti uno dei condomini al rispetto delle leggi o del regolamento vigenti, non è configurabile, a suo carico, alcun atto di turbativa del diritto altrui nel caso in cui egli abbia agito, secondo ragionevole interpretazione, nell'ambito dei suoi poteri-doveri di cui agli artt. 1130 e 1133 c.c.. (Fattispecie in tema di azione di manutenzione del possesso promossa nei confronti dell'amministratore). * Cass. civ., sez. II, 11 maggio 2011, n. 10347, O. c. G. ed altri. [RV617700]

c-10. Vigilanza

■ L'amministratore del condominio riveste una specifica posizione di garanzia, ex art. 40, comma secondo, c.p., in virtù del quale ha l'obbligo di attivarsi per rimuovere le situazioni di pericolo per l'incolumità di terzi (nella specie rappresentata dall'omesso livellamento della pavimentazione dell'edificio condominiale che aveva determinato la caduta di un passante). * Cass. pen., sez. IV, 6 settembre 2012, n. 34147 (ud. 12 gennaio 2012), T. [RV254971]

■ Al fine di attivarsi per far cessare gli abusi, l'amministratore condominiale non necessita di alcuna previa delibera condominiale, posto che egli è tenuto ex lege a curare l'osservanza del regolamento di condominio al fine di tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità e all'abitabilità dell'edificio. E, altresì, nelle sue facoltà, ai sensi dell'art. 70 att. c.c., anche quella di irrogare sanzioni pecuniarie ai condomini responsabili di siffatte violazioni del regolamento, ove lo stesso preveda tale possibilità. * Cass. civ., sez. II, 26 giugno 2006, n. 14735, P. c. B., in *questa Rivista* 2006, 513.

■ Tra le incombenze spettanti all'amministratore del condominio ai sensi dell'art. 1130 n. 2 c.c. rientra la vigilanza sulla regolarità dei servizi comuni anche per quanto attiene alle interferenze con i singoli appartamenti nonché il dovere di eseguire verifiche e di porre in essere le necessarie provvidenze intese a mantenere integra la parità del godimento dei beni comuni da parte di tutti i condomini. * Cass. civ., sez. II, 19 novembre 1996, n. 10144, B. c. Condominio di Via (omissis) in Napoli, in *questa Rivista* 1997, 66.

■ Gli obblighi di vigilanza che gravano sull'amministratore in presenza di un contratto di appalto vanno individuati nella diligenza della scelta dell'appaltatore e nella vigilanza sul generale andamento dello svolgimento dell'appalto, ma non possono certo estendersi sino a configurare un obbligo di verifica dell'esatta esecuzione tecnica dell'opera, che è demandata esclusivamente all'appaltatore il quale risponderà verso il committente secondo i comuni criteri della responsabilità contrattuale. * Trib. civ. Milano, 6 dicembre 1990, inedita.

d. Compenso

■ Non può riconoscersi compenso all'amministratore di condominio che, nel corso della propria gestione, sia stato inadempiente alle obbligazioni assunte, non considerando i condomini come referenti, né abbia permesso loro di conoscere la situazione patrimoniale nelle assemblee annuali, esponendoli ad esborsi per ritardi od omissioni nel pagamento di forniture. * Corte app. Roma, sez. IV, 18 aprile 2007, n. 1763, Condominio via (omissis) c. P.F., in *questa Rivista* 2008, 382.

■ In tema di condominio, la partecipazione dell'amministratore all'assemblea, ordinaria e straordinaria, in quanto attività connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza — le cui norme sono applicabili nei rapporti con i condomini — deve ritenersi compensata dal corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa

di durata annuale e non deve essere retribuita a parte. * Cass. civ., sez. II, 12 marzo 2003, n. 3596, Cancani c. Condominio Via (omissis) in Roma, in *questa Rivista* 2003, 471.

■ In mancanza di una delibera assembleare che stabilisca direttamente o per relationem al contratto, un compenso straordinario a favore dell'amministratore per lavori specifici, non si può riconoscere tale diritto, neppure sulla base della presunzione di onerosità del mandato ex art. 1709 c.c. Ciò si ricava dalla considerazione che quando è stabilito un compenso forfettario a favore dell'amministratore, non può più operare la regola della presunta onerosità del mandato, in quanto quest'ultima è superata dal riconoscimento esplicito di una retribuzione da parte del condominio. D'altro canto il mandatario è sempre libero di recedere dal contratto qualora ritenga che la sua attività non sia sufficientemente retribuita. * Trib. civ. Genova, sez. III, 29 maggio 2001, n. 1501, Condominio di Via (omissis), Genova c. S.

■ La funzione di amministratore di condomini è assimilabile alla gestione di un mandato con rappresentanza con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e i singoli condomini, dell'art. 1720 del codice civile secondo cui il mandante deve, fra l'altro, pagare al mandatario il compenso che gli spetta. Dalla presunzione di onerosità della prestazione deriva che la voce "rimborso forfettario per spese di amministrazione" (presente nei bilanci dei condomini amministrati) include anche il compenso per l'attività esercitata. La percentuale riferentesi al compenso in via forfettaria va determinata caso per caso in base alla comune esperienza. (Oggetto della controversia: avviso di accertamento Irpef). * Comm. Trib. Centrale, sez. XXVI, 25 settembre 1996, n. 4607, in Confedil. notiz. 1997, 5, 10.

■ Le spese relative al compenso corrisposto all'amministratore del condominio e le spese sostenute dallo stesso nell'esercizio della sua attività non rientrano tra gli oneri accessori che l'art. 9 della L. n. 392 del 1978 pone a carico del conduttore dell'immobile, sicché del relativo importo non può essere tenuto conto ai fini di accertare la sussistenza o meno della morosità del conduttore medesimo. * Cass. civ., sez. III, 3 giugno 1991, n. 6216, T. ed altri c. A. ed altri.

■ Anche nell'ipotesi in cui il regolamento di un condominio edilizio preveda la gratuità dell'incarico dell'amministratore da scegliersi a turno tra i condomini, ove l'amministratore stesso sia stato nominato dall'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 1129 cod. civ., gli oneri relativi alla sua retribuzione sono a carico di tutti i partecipanti al condominio, tenuti per legge a contribuire alle spese necessarie per il godimento della cosa comune e per i servizi relativi. * Cass. civ., sez. II, 12 febbraio 1988, n. 1513, Bedini c. Cond. V. (omissis).

■ Con riguardo ai rapporti fra amministratore e condominio, che sono regolati dalle norme del mandato, la presunzione di onerosità del mandato stesso prevista dall'art. 1709 cod. civ. va considerata in correlazione con il disposto dell'art. 1135, n. 1, cod. civ. che prevede come «eventuale» la retribuzione dell'amministratore, inteso nel senso che l'assemblea può espressamente determinarsi per la gratuità dell'incarico. (Nella specie la corte ha confermato la decisione del giudice del merito che aveva interpretato la disposizione del regolamento di condominio che prevedeva la retribuzione per il solo amministratore professionista, nel senso dell'esclusione di ogni compenso per il condomino cui fosse stato affidato l'incarico di amministratore). * Cass. civ., sez. II, 16 aprile 1987, n. 3774, B. c. Cond. (omissis).

e. Controllo della gestione (documentazione)

■ In tema di comunione dei diritti reali, ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi

tempo (e, non soltanto, in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza e non si risolva in un onere economico per il condominio, dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti. * Cass. civ., sez. II, 21 settembre 2011, n. 19210, Condominio via (omissis) Roma c. T. [RV619094]

■ Il diritto di esaminare la documentazione contabile ed amministrativa del condominio deve essere riconosciuto al condomino in misura e con larghezza tale da consentirgli un controllo effettivo sull'operato dell'amministratore. Pertanto il condomino ha diritto di estrarre, a proprie spese, copia di tutta la documentazione relativa alla gestione da approvarsi in sede di assemblea, prima della riunione, e comunque in tempo utile a consentirgli un esame approfondito dei documenti ed un riscontro effettivo della gestione. (Nella fattispecie l'amministratore aveva respinto la richiesta di visione ed estrazione di copie, avanzata prima della riunione dell'assemblea, sul presupposto che la documentazione de qua può essere posta a disposizione dei condomini soltanto in sede di assemblea e che il rilascio di copie, limitato peraltro a documenti determinati, deve essere giustificato da un interesse specifico del richiedente). * Trib. civ. Genova, 21 ottobre 1998, n. 2395, Oliva c. Condominio di Via (omissis) in Genova, in *questa Rivista* 1998, 881.

■ In tema di comunione dei diritti reali, ciascun comproprietario ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo (e non soltanto in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea) e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purché l'esercizio di tale facoltà non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, non sia contraria ai principi di correttezza, e non si risolva in un onere economico per il condominio (dovendo i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti). * Cass. civ., sez. II, 26 agosto 1998, n. 8460, L. c. N., in *questa Rivista* 1998, 668.

■ Il potere del singolo condomino di controllare la gestione dell'amministratore e la documentazione contabile ad essa inerente sussiste normalmente in sede di rendiconto annuale presentato dall'amministratore, mentre, al di fuori di questa sede, il diritto del singolo condomino di ottenere l'esibizione di determinati documenti contabili può essere riconosciuto ove si deduca e dimostri uno specifico interesse al riguardo. * Trib. civ. Milano, sez. VIII, 23 maggio 1988, n. 4448, Solda Srl e Matarrese c. Condominio di Via (omissis) Milano e C. R., in *questa Rivista* 1989, 111.

■ In tema di condominio degli edifici, il potere del singolo condomino di controllare la gestione dell'amministratore e la documentazione ad essa inerente sussiste, normalmente, in sede di rendiconto annuale presentato dall'amministratore medesimo, nonché di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea, mentre, all'infuori di tale sede, il diritto del condomino stesso di ottenere dall'amministratore l'esibizione di determinati documenti contabili può essere riconosciuto solo ove si deduca e dimostri uno specifico interesse al riguardo. * Cass. civ., sez. II, 5 aprile 1984, n. 2220, I. c. A.

f. Durata della carica

■ Nel corso del giudizio in cui sia parte costituita un condominio legalmente rappresentato dall'amministratore, la cessazione del rapporto di rappresentanza per dimissioni comporta l'interruzione del processo quando l'evento sia stato dichiarato in

udienza prima dell'assegnazione della causa a sentenza. * Trib. civ. Ariano Irpino, ord. 29 ottobre 2004, Condominio (omissis) c. D., in *questa Rivista* 2005, 200.

■ Va rigettata l'istanza volta a provocare l'interruzione del processo ex art. 299 c.p.c. quando l'amministratore abbia rassegnato le dimissioni durante la pendenza di un giudizio instaurato contro l'ente condominiale, senza che l'assemblea abbia contestualmente provveduto alla nomina di altro amministratore. * Trib. civ. Ariano Irpino, ord. 23 febbraio 2005, C. c. Condominio (omissis), in *questa Rivista* 2005.

g. Natura dell'attività

■ L'amministratore è mandatario del condominio nell'erogazione della spesa per i servizi comuni, sicché egli, qualora sostituisca altri a se stesso nell'esecuzione di tale attività, senza esservi autorizzato dall'assemblea e senza che sia necessario per la natura dell'incarico, risponde dell'operato del sostituto, a norma dell'art. 1717, primo comma, c.c., non rilevando che la sostituzione sia conforme a una prassi nota ai condomini, fatto che, di per sé, non esprime la volontà del condominio. * Cass. civ., sez. II, 9 aprile 2014, n. 8339, Cond. Via (omissis) Casalecchio Di c. G., in *questa Rivista* 5/14. [RV630367]

■ L'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato. Pertanto, a norma dell'art. 1713 c.c., alla scadenza l'amministratore è tenuto a restituire ciò che ha ricevuto nell'esercizio del mandato per conto del condominio, vale a dire tutto ciò che ha in cassa, indipendentemente dalla gestione alla quale le somme si riferiscono. * Cass. civ., sez. II, 16 agosto 2000, n. 10815, C. c. Condominio via (omissis) in Roma, in *questa Rivista* 2001, 243. [RV539589]

■ Il mandato, pur caratterizzato dall'elemento della fiducia, non è tuttavia necessariamente basato sull'intuitus personae, onde il mandatario può avvalersi dell'opera di un sostituto, salvo che il divieto sia espressamente stabilito, ovvero si tratti di attività rientranti nei limiti di un incarico affidato intuitus personae; ne consegue che l'amministratore di un condominio, da qualificarsi come mandatario, ben può, in difetto di contraria manifestazione nell'atto di nomina, delegare le proprie funzioni ad un terzo, se del caso anche con attribuzione di rappresentanza processuale, sempre che questa sia conferita unitamente alla rappresentanza sostanziale. * Cass. civ., sez. II, 22 luglio 1999, n. 7888, Condominio via (omissis), Roma c. D., in *questa Rivista* 1999, 883.

h. Nomina e conferma

■ La corretta interpretazione dell'art. 1129, comma 2, c.c. deve portare a ritenere che l'accettazione della nomina o del rinnovo da parte dell'amministratore possa avvenire anche per fatti concludenti e che il contratto di mandato possa perfezionarsi con la delibera con la quale l'assemblea nomina l'amministratore ed accetta la proposta da quest'ultimo avanzata. * Trib. civ. Udine, sez. I, 19 agosto 2019, n. 1015.

■ L'amministratore di condominio, che pur si assuma nominato con delibera illegittima, finché non sostituito, può validamente conferire procura ad un difensore al fine di costituirsi in giudizio per conto del condominio. * Cass. civ., sez. VI, 19 marzo 2019, n. 7699.

■ La "perpetuatio" di poteri in capo all'amministratore di condominio uscente, dopo la cessazione della carica per scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c. o per dimissioni, fondandosi su una presunzione di conformità di una siffatta "perpetuatio" all'interesse ed alla volontà dei condomini, non trova applicazione quando risulti, viceversa, una volontà di questi ultimi,

espressa con delibera dell'assemblea condominiale, contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore cessato dall'incarico. * Cass. civ., sez. II, 17 maggio 2018, n. 12120, N. c. C. [RV64835801]

■ In tema di condominio negli edifici, l'art. 1138, quarto comma, c.c. pur dichiarando espressamente non derogabile dal regolamento, tra le altre, la disposizione dell'art. 1129 c.c. la quale attribuisce all'assemblea la nomina dell'amministratore e stabilisce la durata dell'incarico, non preclude però che il regolamento condominiale possa stabilire che la scelta dell'assemblea debba cadere su soggetti (persone fisiche o giuridiche) che presentino determinate caratteristiche, requisiti o titoli professionali. * Cass. civ., sez. II, 30 novembre 2016, n. 24432, Condominio X c. Y

■ L'incarico di amministratore condominiale può essere conferito anche senza l'utilizzo della forma scritta. * Cass. civ., sez. II, 20 febbraio 2015, in *questa Rivista* 2015, 274.

■ La sussistenza di condanne definitive per violazione dell'art. 2, comma 1 e 1 bis, L. n. 638/83 (omesso versamento di ritenute previdenziali ed assistenziali), reati costituiti un'ipotesi speciale di appropriazione indebita, rappresenta - alla luce della novella introdotta dalla legge n. 220/2012, introduttiva dell'art. 71 bis att. c.c. - una causa ostativa allo svolgimento dell'incarico di amministratore condominiale. * Trib. civ. Sciacca, 16 giugno 2014, in *questa Rivista* 2015, 439.

■ Ai sensi del novellato testo dell'art. 1129 c.c., l'amministratore dimissionario è legittimato a chiedere la nomina giudiziaria di un nuovo amministratore quando i partecipanti alla collettività condominiale siano più di otto e l'assemblea non sia riuscita validamente a deliberare sulla sua sostituzione. Tra l'altro, non avendo l'intervento sostitutivo dell'autorità giudiziaria carattere discrezionale, esso non richiede la preventiva convocazione di tutti i partecipanti al condominio che mai potrebbero opporvisi e che non risultano essere soggetti portatori o titolari di posizioni giuridiche atte a risentire direttamente degli effetti del provvedimento richiesto. * Trib. civ. Napoli, 30 ottobre 2013.

■ In tema di condominio negli edifici, l'art. 1138, quarto comma, cod. civ. dichiara espressamente non derogabile dal regolamento, tra le altre, la disposizione dell'art. 1129 cod. civ., la quale attribuisce all'assemblea la nomina dell'amministratore e stabilisce la durata dell'incarico; ne deriva la nullità della clausola del regolamento che riservi ad un determinato soggetto, per un tempo indeterminato, la carica di amministratore del condominio, sottraendo all'assemblea il relativo potere di nomina e di revoca, senza che abbiano a tal fine rilievo il rapporto in concreto esistente tra i condomini o l'attività esercitata nell'edificio. * Cass. civ., sez. II, 24 maggio 2013, n. 13011, I. Srl ed altro c. Immobiliare G. [RV626458]

■ In tema di condominio negli edifici, l'art. 1138, quarto comma, cod. civ. dichiara espressamente non derogabile dal regolamento, tra le altre, la disposizione dell'art. 1129 cod. civ., la quale attribuisce all'assemblea la nomina dell'amministratore e stabilisce la durata dell'incarico; ne deriva la nullità della clausola del regolamento che riservi ad un determinato soggetto, per un tempo indeterminato, la carica di amministratore del condominio, sottraendo all'assemblea il relativo potere di nomina e di revoca, senza che abbiano a tal fine rilievo il rapporto in concreto esistente tra i condomini o l'attività esercitata nell'edificio. * Cass. civ., sez. II, 24 maggio 2013, n. 13011, I. Srl ed altro c. Immobiliare G. [RV626458]

■ In tema di condominio negli edifici, la nomina di un nuovo amministratore in sostituzione del precedente dimissionario spiega efficacia nei confronti dei terzi, anche ai fini della rappresentanza processuale dell'ente, dal momento in cui sia adottata la relativa deliberazione dell'assemblea, nelle forme di cui all'art.

1129 c.c., senza che abbia rilievo la diversa data in cui sia stato sottoscritto il verbale di consegna della documentazione dal vecchio al nuovo amministratore. * Cass. civ., sez. II, 22 agosto 2012, n. 14599, F. c. Condominio (omissis) Nettuno ed altri [RV623556]

■ Anche una società di capitali (nella specie una srl) può assumere la carica di amministratore condominiale. * Trib. civ. Milano, sez. XIII, 18 novembre 2004, n. 13198, B.A. ed altra c. Condominio di Via (omissis) in Milano, in *questa Rivista* 2005, 194.

■ La nomina di un nuovo amministratore del condominio di edificio non richiede la previa formale revoca dell'amministratore in carica, atteso che dando luogo ad un rapporto di mandato, comporta, ai sensi dell'art. 1724 c.c., la revoca di quello precedente. * Cass. civ., sez. II, 9 giugno 1994, n. 5608, F. c. Società P. Srl.

■ La nomina di un nuovo amministratore di condominio in sostituzione del precedente dimissionario, per spiegare efficacia nei confronti dei terzi deve avvenire con una deliberazione dell'assemblea nelle forme di cui all'art. 1129 c.c. * Cass. civ., sez. II, 25 maggio 1994, n. 5083, n. 44, Cond. di via (omissis), di Genova c. G.

■ La disposizione dell'art. 1136, quarto comma, c.c. la quale richiede per la deliberazione dell'assemblea del condominio di edifici riguardante la nomina o la revoca dell'amministrazione la maggioranza qualificata di cui al secondo comma è applicabile anche per la deliberazione di conferma dell'amministratore dopo la scadenza del mandato. * Cass. civ., sez. II, 4 maggio 1994, n. 4269, A. c. C.

■ Per le deliberazioni dell'assemblea in seconda convocazione concernenti le materie indicate dall'art. 1136, quarto comma, c.c., tra le quali la nomina dell'amministratore, il richiamo alle maggioranze stabilite dall'art. 1136, secondo comma, c.c., non vale ad estendere il quorum costitutivo dell'assemblea in prima convocazione, ma importa che per la costituzione dell'assemblea, come per l'approvazione di esse, è richiesta una maggioranza che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio e che sia costituita dalla maggioranza degli intervenuti e da almeno un terzo dei partecipanti al condominio. * Cass. civ., sez. II, 26 aprile 1994, n. 3952, S. c. Cond. di via (omissis) di Roma.

■ Per la nomina dell'amministratore del condominio di un edificio è applicabile l'art. 1392 c.c., in base al quale, salvo che siano prescritte forme particolari e solenni per il contratto che il rappresentante deve concludere, la procura che conferisce il potere di rappresentanza può essere verbale o anche tacita. Detta nomina, pertanto, può risultare, indipendentemente da una formale investitura da parte dell'assemblea e dall'annotazione nello speciale registro di cui all'art. 1129 c.c., dal comportamento concludente dei condomini, che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti, rivolgendosi a lui abitualmente in tale veste. * Cass. civ., sez. II, 12 febbraio 1993, n. 1791, D. e altri c. L. e altro.

■ L'amministratore del condominio conserva i poteri conferitigli dalla legge, dall'assemblea o dal regolamento di condominio anche se la delibera di nomina (o quella di conferma) sia stata oggetto di impugnativa davanti all'autorità giudiziaria per vizi comportanti la nullità o annullabilità della delibera stessa, ovvero sia decaduto dalla carica per scadenza del mandato, fino a quando non venga sostituito con provvedimento del giudice o con nuova deliberazione dell'assemblea dei condomini. * Cass. civ., sez. II, 27 gennaio 1988, n. 739, L. c. B.

i. Provvedimenti presi dall'amministratore

i-1. Abuso dei poteri

■ In tema di condominio di edifici, gli atti, con i quali l'amministratore disponga opere sulla cosa comune, in eccesso ai propri poteri e con lesione dei diritti dei condomini, sono affetti da

nullità assoluta, la cui deducibilità non è soggetta ai termini di decadenza degli artt. 1133 e 1137 c.c. * Cass. civ., sez. II, 29 novembre 1991, n. 12851, Cond. V.le (omissis), B. c. V.

■ Il provvedimento con il quale l'amministratore del condominio di edificio, esorbitando dai suoi poteri, leda i diritti dei singoli condomini sulle cose comuni (nella specie il diritto di transitare con veicoli sul cortile comune, per accedere alle aree di rispettiva pertinenza, previsto dal regolamento condominiale), è affetto da radicale nullità; ne consegue che la deducibilità di tale nullità davanti all'autorità giudiziaria, con azione di accertamento, non è soggetta al termine di decadenza di cui agli artt. 1133 e 1137 terzo comma c.c., il quale opera solo per la diversa ipotesi di provvedimento meramente annullabile per vizi formali. * Cass. civ., sez. II, 13 febbraio 1976, n. 472.

i-2. Accettazione di specifici incarichi

■ A seguito della nomina di cui all'art. 1129 c.c. si instaura tra il condominio e l'amministratore un rapporto al quale i singoli condomini rimangono completamente estranei. Pertanto agisce al di fuori dell'ambito delle funzioni attribuitegli con la nomina l'amministratore che assuma specifici impegni nei confronti dei singoli condomini. (Fattispecie in cui un condomino — al di fuori dell'assemblea — aveva richiesto all'amministratore di essere esonerato dalla partecipazione alle spese per la stipula del contratto di assicurazione del fabbricato condominiale). * Giud. pace Foligno, 18 giugno 1996, Vitali c. Condominio di Via (omissis) in Foligno, in *questa Rivista* 1996, 969.

i-3. Atti di mala gestio

■ In tema di riscossione degli oneri condominiali dai condomini morosi, non integra in sé un fatto di "mala gestio" dell'amministratore non aver fatto seguire alla notifica degli atti di precepto l'avvio della procedura espropriativa, sul presupposto della non sicura solvibilità dei condomini. (Mass. redaz.) * Cass. civ., sez. VI, 2 settembre 2013, n. 20100.

■ È nulla la deliberazione dell'assemblea condominiale che abbia escluso a maggioranza di promuovere azione legale contro l'amministratore del condominio che si sia reso responsabile di atti di mala gestio che abbiano arrecato danni ai condomini, in quanto viziata da eccesso di potere. * Trib. civ. Milano, 24 giugno 1991, in *questa Rivista* 1991, 590.

■ Nel giudizio finalizzato al sequestro conservativo ante causam promosso dal condominio nei confronti dell'ex amministratore per atti di mala gestio integranti gli estremi dell'appropriazione indebita, nel quantificare il credito del condominio il giudice deve considerare anche il danno non patrimoniale. * Trib. civ. Torino, sez. III, ord. 17 dicembre 2014, in *questa Rivista* 2015, 542.

i-4. Deposito di somme sul proprio conto corrente Ved. voce Spese in genere (par. b)

i-5. Iniziative riguardo lavori straordinari

■ L'art. 1135 ultimo comma abilita l'amministratore ad ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgenza imponendogli l'obbligo di riferire all'assemblea; obbligo che rientra nel dovere generale che incombe all'amministratore di rendere conto della sua gestione ai condomini e che, pertanto, non può essere confuso con la necessità di ratifica di un atto esorbitante dal mandato. L'inosservanza di tale obbligo non preclude il diritto dell'amministratore al rimborso delle spese riconosciute urgenti, nei limiti in cui il giudice le ritenga giustificate. * Cass. civ., sez. II, 19 novembre 1996, n. 10144, Banditelli c. Condominio di Via (omissis) in Napoli, in *questa Rivista* 1997, 66.

■ A differenza dei contratti conclusi dall'amministratore nell'esercizio delle sue funzioni ed inerenti alla manutenzione dell'edificio condominiale o all'uso normale delle cose comuni, che sono vincolanti per tutti i condomini ai sensi dell'art. 1131 cod. civ., quando invece si tratti di lavori che, seppure diretti alla migliore utilizzazione di cose comuni od imposti da una nuova normativa, comportino per la loro particolarità e consistenza un onere di spesa rilevante, superiore a quello normalmente inerente alla manutenzione dell'edificio e che eccede per di più i limiti imposti dagli stessi condomini ai poteri dell'amministratore, la iniziativa del medesimo amministratore senza la preventiva deliberazione dell'assemblea è consentita solo se tali lavori presentino il carattere dell'urgenza. Difettando tale presupposto le iniziative assunte dall'amministratore stesso in riguardo ai lavori straordinari non creano obbligazioni per i condomini. (Nella fattispecie le opere commissionate dall'amministratore in difetto di deliberazione dell'assemblea riguardavano la trasformazione dell'impianto termico condominiale per conformarlo alle prescrizioni della L. 30 aprile 1976, n. 373). * Cass. civ., sez. II, 7 maggio 1987, n. 4232, E. c. Cond. (omissis).

■ Il principio secondo cui l'atto compiuto benché irregolarmente dall'amministratore (di società) resta valido nei confronti dei terzi che hanno ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri dell'amministratore medesimo non può trovare applicazione in materia di condominio di edifici con riguardo a lavori od opere di manutenzione straordinari eseguiti da terzi su disposizione dell'amministratore senza previa delibera dell'assemblea di condomini, atteso che i rispettivi poteri dell'amministratore e dell'assemblea sono delineati con precisione dalle disposizioni del codice civile, (artt. 1130, 1135) limitando le attribuzioni dell'amministratore all'ordinaria amministrazione e riservando all'assemblea dei condomini le decisioni in materia di amministrazione straordinaria (salvo i lavori di carattere urgente). * Cass. civ., sez. II, 7 maggio 1987, n. 4232, E. c. Cond. (omissis).

i-6. *Obbligazioni assunte nell'interesse del condominio*

■ In tema di ricostruzione di edificio condominiale, nessuna responsabilità può attribuirsi all'amministratore per presunte difformità dell'opera realizzata rispetto al progetto approvato, quando i poteri di rappresentanza del medesimo riguardino specificamente l'esazione dei contributi per la ricostruzione, l'individuazione dell'impresa appaltatrice, la stipula del contratto di appalto nonché il materiale pagamento delle somme all'appaltatore (nel caso di specie un condomino aveva lamentato la diminuzione di cubatura e superficie e la diversa ubicazione dell'unità immobiliare esclusiva ricostruita rispetto a quella preesistente la demolizione). Eventuali difformità dell'opera realizzata vanno invece imputate all'impresa appaltatrice, giusta la previsione dell'art. 1667 c.c. * Trib. civ. Ariano Irpino, 23 agosto 2004, n. 478, B. c. D. ed altri, in *questa Rivista* 2005, 200.

■ I condomini sono solidalmente responsabili per le obbligazioni contratte dal condominio nel comune interesse, salvo il diritto di chi ha pagato di esercitare verso i (condomini) co-debitori l'azione di regresso e di dividere nei rapporti interni il debito. Ne discende che il terzo creditore del condominio in forza di un simile rapporto, può agire in via di cognizione, per il conseguimento del corrispettivo integralmente o parzialmente insoluto, sia contro l'amministratore (o chi altri abbia contratto l'obbligazione per delega ed in rappresentanza dei condomini), in ragione della rappresentanza passiva attribuitagli dalla legge, sia nei confronti dei singoli condomini, quali obbligati diretti verso di lui. * Cass. civ., sez. II, 17 aprile 1993, n. 4558, Amministrazione Finanze Stato c. D.

■ Mentre nei rapporti interni tra i singoli condomini le spese comuni vanno ripartite pro quota, ai sensi dell'art. 1123 cod. civ. ed in base alle norme del regolamento condominiale, nei con-

fronti dei terzi i condomini sono responsabili solidalmente per le obbligazioni contratte dal condominio nel comune interesse, come quelle che l'amministratore abbia assunto (nella specie: per acquisto di combustibile per riscaldamento) in tale veste e nei limiti delle sue attribuzioni, così spendendo implicitamente il nome di tutti i condomini ed impegnandoli tutti in forza del rapporto di mandato collettivo con gli stessi intercorrente. * Cass. civ., sez. II, 5 aprile 1982, n. 2085, Soc. T. c. D.

i-7. *Pagamento a fornitori a mezzo di cambiali*

■ L'amministratore di un condominio non può provvedere a mezzo di cambiali al pagamento del corrispettivo pattuito con appaltatori o fornitori per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio condominiale e per l'esercizio dei servizi comuni, salvo che tale maggiore potere gli sia stato conferito dal regolamento di condominio o dall'assemblea, in via preventiva con mandato ad hoc, o in via successiva per ratifica. * Trib. civ. Monza, 23 marzo 1989, Condominio (omissis), Cinisello Balsamo c. E. Sas e C., in *questa Rivista* 1990, 81.

i-8. *Potere di contrarre mutui*

■ L'amministratore di condominio non può contrarre mutui se non è stato espressamente autorizzato dall'assemblea, in quanto tale potere non rientra tra le attribuzioni che gli spettano per legge. * Trib. civ. Milano, 11 maggio 1992, in *questa Rivista* 1992, 610.

■ L'amministratore del condominio non può, senza espressa autorizzazione dell'assemblea dello stesso, contrarre mutui in nome di quest'ultimo ancorché per il pagamento delle spese di gestione, atteso che il potere di rappresentanza del predetto amministratore può essere esercitato nei limiti delle facoltà conferitegli (artt. 1131 e 1388 c.c.) e quindi nell'ambito delle attribuzioni indicate dall'art. 1130 c.c., con la conseguenza che il contratto con il quale il condominio abbia concesso un mutuo all'amministratore (a tanto non autorizzato dall'assemblea) per provvedere alle spese occorrenti alla manutenzione delle parti comuni non è efficace nei confronti del condominio. * Cass. civ., sez. II, 5 marzo 1990, n. 1734, Cond. V. (omissis) c. Soc. A.

i-9. *Ricorso all'assemblea*

■ L'inerzia dell'amministratore nel compimento di un atto di ordinaria amministrazione non legittima il singolo condomino a rivolgersi all'autorità giudiziaria in sede contenziosa senza avere, in precedenza, provocato la convocazione dell'assemblea condominiale. La mancata convocazione dell'organo assembleare, la mancata formazione di una volontà maggioritaria, la adozione di una delibera poi ineseguita legittimano, per l'effetto, il condomino ad agire non in sede contenziosa bensì di volontaria giurisdizione, giusto disposto dall'art. 1105 c.c. (mentre la deliberazione di maggioranza risulterà impugnabile in via contenziosa nelle sole ipotesi di lesione di diritti individuali dei partecipanti dissenzienti, ovvero di violazione di legge o del regolamento condominiale), non rilevando, in contrario, la disposizione di cui all'art. 1133 c.c. (a mente della quale il ricorso avverso i provvedimenti dell'amministratore, per il singolo condomino, è proponibile, oltretutto all'assemblea, anche all'autorità giudiziaria), poiché detta norma delimita la possibilità di esercizio della ivi prevista facoltà ai casi espressamente stabiliti nel successivo art. 1137 (ostativo, per l'autorità giudiziaria, all'esercizio di qualsivoglia sindacato di merito sulle deliberazioni dell'assemblea), escludendo, pertanto, che il giudice possa, in sede contenziosa, sopperire all'inerzia dell'amministratore nel compimento di atti di ordinaria amministrazione. * Cass. civ., II, 14 agosto 1997, n. 7613, J. c. Cond. Via (omissis) Roma.

■ In tema di condominio degli edifici, l'art. 1133 c.c., nel prevedere la facoltà di ricorrere all'assemblea, avverso i provvedimenti che l'amministratore abbia preso in violazione della legge

o del regolamento di condominio (nella specie, con riguardo alla ripartizione di spese di manutenzione), fa espressamente salvo il diritto di rivolgersi immediatamente all'autorità giudiziaria, e, pertanto, non subordina l'esercizio di tale diritto al preventivo ricorso all'assemblea. * Cass. civ., sez. II, 8 marzo 1977, n. 960.

■ A norma dell'art. 1133 c.c. i singoli condomini possono ricorrere all'assemblea condominiale contro i provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri; ciò consente di affermare, argomentando per analogia, che anche l'amministratore può rivolgersi all'assemblea condominiale per provocare una deliberazione che sancisca la disciplina da lui adottata per l'uso delle cose comuni, al fine di vincere l'asserita resistenza di uno dei condomini. (Nella specie, era stata impugnata per illegittimità, in quanto incidente sui poteri dell'amministratore, la deliberazione assembleare provocata dallo stesso amministratore, sull'asserito diritto di un condomino di parcheggiare la propria autovettura nell'androne carraio dell'edificio, in forza di una clausola nel suo contratto di acquisto). * Cass. civ., sez. II, 28 agosto 1975, n. 3024.

i-10. Scrittura privata sottoscritta da precedente amministratore

■ Il condominio, contro il quale è prodotta una scrittura privata sottoscritta da un suo precedente amministratore nella vigenza del suo incarico, ha l'onere, se vuole sottrarsi alla presunzione di cui all'art. 2702 c.c., di disconoscere la sottoscrizione della scrittura medesima, perché la cessazione del rapporto di rappresentanza per sostituzione dell'amministratore non esclude la riferibilità, al condominio, degli atti validamente compiuti dal precedente amministratore. * Cass. civ., sez. II, 21 giugno 1994, n. 5956, Condominio (omissis) c. C.

I. Registro degli amministratori di condominio

■ È inammissibile, in riferimento agli articoli 117, secondo comma, e 120 Cost., la questione di legittimità costituzionale che investe la delibera legislativa dell'Assemblea regionale Siciliana 20 gennaio 2006, con la quale, in sede di approvazione del disegno di legge n. 1095 — stralcio VIII, recante «Riproposizione di norma concernente l'istituzione del registro degli amministratori di condominio», è stato istituito presso le Camere di commercio, industria, artigianato ed agricoltura di ogni Provincia regionale il registro degli amministratori di condominio, cui possono iscriversi i soggetti che hanno esercitato continuamente ed in maniera documentata per almeno due anni tale attività. (Mass. redaz.) * Corte cost., 2 marzo 2007, n. 57.

m. Responsabilità

■ Le frasi pronunciate alla presenza di più persone, con le quali l'amministratore di un condominio viene tacciato di illecita appropriazione del denaro a lui versato dai condomini al fine di far fronte a debiti personali od impiegarli in viaggi, in assenza di qualsivoglia elemento attestante la veridicità di quanto affermato, integrano il delitto di diffamazione. * Cass. pen., sez. V, 10 aprile 2020, n. 11913.

■ Le locuzioni "obbligo di restituzioni" e "risarcimento del danno" di cui all'art. 165 comma 1 prima parte c.p., si riferiscono al solo danno civilistico, sicché, indipendentemente dalla natura giuridica del reato commesso, la sospensione condizionale della pena può essere subordinata all'adempimento dei suddetti obblighi, solo ed esclusivamente nelle ipotesi in cui vi sia stata costituzione di parte civile e questa abbia espressamente richiesto la condanna dell'imputato al risarcimento del danno o alle restituzioni. Al contrario, la locuzione "eliminazione delle conseguenze dannose o pericolose del reato" di cui all'art. 165

comma 1 seconda parte c.p., si riferisce al danno criminale sicché la sospensione condizionale della pena può essere subordinata all'adempimento del suddetto obbligo anche ove non vi sia costituzione di parte civile, e sempre che si tratti di reati permanenti ancora in fieri al momento della decisione o di reati, che benchè cessati, abbiano provocato un danno criminale che continua a perpetuarsi anche dopo la consumazione e che l'imputato ha la possibilità di eliminare. (Fattispecie in tema di appropriazione indebita — realizzata da un amministratore di condominio — di somme di denaro e della documentazione contabile ed amministrativa relativa ad un condominio). (Mass. redaz.) * Cass. pen., sez. II, 29 gennaio 2014, n. 3958.

■ Il reato di appropriazione indebita, da parte dell'amministratore nella gestione contabile di un condominio, si configura anche in relazione ad un esiguo ammanco dalla cassa condominiale, qualora l'amministratore non sia in grado di provare che tale minima differenza di cassa sia riconducibile a cause diverse dalla finalità di indebita appropriazione e non da lui volute consapevolmente. * Cass. pen., sez. VI, 5 ottobre 2011, n. 36022, P.G. in proc. G.C., in *questa Rivista* 2011, n. 6.

■ La responsabilità penale dell'amministratore di condominio va ricondotta nell'ambito della disposizione (art. 40, comma secondo, c.p.) per la quale "non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo". Per rispondere del mancato impedimento di un evento è, cioè, necessario, in forza di tale norma, l'esistenza di un obbligo giuridico di attivarsi allo scopo: detto obbligo può nascere da qualsiasi ramo del diritto, e quindi anche dal diritto privato, e specificamente da una convenzione che da tale diritto sia prevista e regolata com'è nel rapporto di rappresentanza volontaria intercorrente fra il condominio e l'amministratore. (In applicazione di tale principio, la Corte ha ritenuto configurabile a carico dell'amministratore di condominio di un obbligo di garanzia in relazione alla conservazione delle parti comuni, in una fattispecie di incendio riconducibile ad un difetto di installazione di una canna fumaria di proprietà di un terzo estraneo al condominio che attraversava parti comuni dell'edificio). * Cass. pen., sez. IV, 13 ottobre 2009, n. 39959 (ud. 23 settembre 2009), G. [RV245317]

■ Risponde del reato di ingiuria (per la cui configurabilità è richiesto soltanto il dolo generico, inteso come coscienza e volontà di pronunciare all'indirizzo altrui espressioni di cui si conosce l'oggettiva portata offensiva) l'amministratore condominiale che — intervenuto in una lite tra due condomini per invitare quello più giovane a tenere un comportamento più corretto nei confronti dell'altro (persona anziana e non in buona salute), rivolga al primo l'espressione «sei un maleducato», in mancanza della prova della reciprocità delle ingiurie o della provocazione. Cass. pen., sez. V, 21 marzo 2006, n. 9799 (ud. 23 febbraio 2006), D.P.G., in *questa Rivista* 2006, 655.

■ È ravvisabile il delitto di diffamazione nel comportamento dell'amministratore di un condominio che, in una lettera, renda edotti i condomini della morosità di uno di essi relativamente alla quota dovuta per l'adeguamento dell'impianto elettrico, definendolo un «anarcoide che intralcia e fomenta e mantiene comportamento scorretto». * Cass. pen., sez. V, 10 gennaio 2006, n. 282 (ud. 23 novembre 2005), A., in *questa Rivista* 2006, 143.

■ Nei rapporti in cui un soggetto sia obbligato ad esercitare una custodia con mezzi normali, seppure secondo diligenza ex artt. 1710 e 1718, la sottrazione delle cose con violenza o minaccia ad opera di terzi può rivestire gli estremi del caso fortuito, esimente dalla responsabilità per inadempimento dell'obbligo di custodia, solo in quanto le accertate circostanze di tempo e di luogo in cui fu effettuata, siano state tali da renderla assolutamente imprevedibile ed inevitabile. (Fattispecie di amministratore di condominio rapinato, mentre si trovava nella guardiola condo-

miniale, del denaro destinato alla gestione del condominio medesimo). * Trib. civ. Milano, 21 luglio 1994, Condominio di Via (omissis), in Milano c. V., in *questa Rivista* 1998, 739.

■ La responsabilità penale dell'amministratore di condominio va considerata e risolta nell'ambito del capoverso dell'art. 40 cod. pen., che stabilisce che «non impedire un evento che si ha obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo». Per rispondere del mancato impedimento di un evento è, cioè, necessario, in forza di tale norma, l'esistenza di un obbligo giuridico di attivarsi allo scopo: detto obbligo può nascere da qualsiasi ramo del diritto e quindi anche dal diritto privato, e specificamente da una convenzione che da tale diritto sia prevista e regolata com'è nel rapporto di rappresentanza volontaria intercorrente fra il condominio e l'amministratore. * Cass. pen., sez. III, 14 aprile 1976, n. 4676 (ud. 14 marzo 1975), Z.

n. Restituzione della documentazione da parte del precedente amministratore

■ Il nuovo amministratore di un condominio, se non autorizzato dai partecipanti alla comunione, non ha il potere di approvare incassi e spese condominiali risultanti da prospetti sintetici consegnatigli dal precedente amministratore e, pertanto, l'accettazione di tali documenti non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condòmini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando, invece, all'assemblea dei condòmini approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore. (La S.C., in applicazione dell'enunciato principio, ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto che la sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore quand'era già immesso nell'esercizio delle sue funzioni, non integrasse una ricognizione di debito fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata). * Cass. civ., sez. II, 28 maggio 2012, n. 8498, P. ed altri c. Cond. via (omissis) Firenze. [RV622457]

■ L'ingiustificato trattenimento — pur a fronte di esplicita richiesta — della documentazione relativa al condominio da parte dell'amministratore cessato in carica e la necessità dell'uso della Polizia Giudiziaria per il recupero, dimostrano l'intenzione soggettiva di interversione del possesso e configurano un'ipotesi aggravata di appropriazione indebita, in relazione alla quale l'amministratore subentrato è legittimato a costituirsi parte civile nel processo penale, senza necessità di essere autorizzato dall'assemblea. * Trib. pen. Roma, sez. IX, 20 luglio 2007, n. 15945, R., in *questa Rivista* 2008, 278.

■ Il principio secondo cui l'amministratore di un condominio, anche dopo la cessazione dalla carica per dimissioni o per scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c., conserva ad interim i suoi poteri e può continuare ad esercitarli fino a che non sia stato sostituito da altro amministratore, fondandosi su una presunzione di conformità di una siffatta perpetuatio di poteri all'interesse ed alla volontà dei condòmini, non può trovare applicazione quando risulti, viceversa, una volontà di questi ultimi, espressa con delibera dell'assemblea condominiale, contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore cessato dall'incarico. * Cass. civ., sez. II, 12 novembre 2002, n. 15858, D. c. C., in *questa Rivista* 2003.

■ L'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condòmini, delle disposizioni sul mandato. Pertanto, a norma dell'art. 1713 c.c., alla scadenza l'amministratore è

tenuto a restituire ciò che ha ricevuto nell'esercizio del mandato per conto del condominio, vale a dire tutto ciò che ha in cassa, indipendentemente dalla gestione alla quale le somme si riferiscono. * Cass. civ., sez. II, 16 agosto 2000, n. 10815, C. c. Cond. Via (omissis)

■ L'amministratore di un condominio, alla cessazione del suo mandato, ha l'obbligo di restituire ai condòmini quanto ricevuto a causa dello svolgimento dell'incarico, tra cui i documenti concernenti la gestione, né può trattenerli finché non rimborsato delle somme anticipate per conto del condominio, avvalendosi del principio inadimplenti non est adimplendum, non essendo vi corresponsività né interdipendenza tra dette prestazioni, originiate da titoli diversi. * Cass. civ., sez. II, 3 dicembre 1999, n. 13504, Pisa c. Condominio Parti Comuni Edifici EFG, Via Consalvo 99/4, Napoli.

■ Il nuovo amministratore di un condominio è legittimato ad agire nei confronti del precedente per la restituzione dei documenti occorrenti all'esercizio della gestione condominiale senza necessità di essere autorizzato con delibera assembleare perché la legittimazione attiva processuale, conferita dall'art. 1130 c.c. per lo svolgimento delle attribuzioni ivi previste — esecuzione delle delibere dell'assemblea, cura dell'osservanza del regolamento di condominio, amministrazione delle cose, degli impianti, dei servizi comuni, conservazione e manutenzione di essi, disciplina del loro uso e riscossione dei contributi — comprende quella prioritaria ed indispensabile per l'espletamento dei singoli momenti gestori, tra cui il recupero della documentazione relativa alla gestione precedente. * Cass. civ., sez. II, 3 dicembre 1999, n. 13504, Pisa c. Condominio P., Via (omissis), Napoli.

■ La mancata restituzione da parte del cessato amministratore della documentazione attestante l'esecuzione dei lavori di adeguamento degli impianti elettrici condominiali secondo quanto richiesto alla L. n. 46/1990, integra, ai fini dell'esperibilità del ricorso ex art. 700 c.p.c., un pericolo di danno grave ed irreparabile. L'indisponibilità di tale documentazione, infatti, impedisce di verificare la rispondenza al dettato di legge delle opere realizzate, così come previsto dall'art. 7 della legge citata, e non consente l'acquisizione da parte del sindaco della dichiarazione di conformità al fine del rilascio del certificato di abitabilità, rendendo pertanto il condominio passibile di sanzioni amministrative. * Trib. civ. Bologna, ord. 26 maggio 1998, Condominio Via Toso Montanari nn. 11, 13 e 15, Bologna c. Urso, in *questa Rivista* 1999, 289.

o. Revoca o dimissioni

■ Il procedimento di revoca giudiziale dell'amministratore di condominio riveste carattere eccezionale ed urgente, oltre che sostitutivo della volontà assembleare, ed è ispirato dall'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell'amministratore. Tali essendo le caratteristiche del giudizio, non è pertanto ammissibile, in esso, l'intervento adesivo del condominio ovvero di altri condòmini rispetto a quello istante, uniche parti legittimate a parteciparvi e contraddirvi essendo il ricorrente e l'amministratore, con la conseguenza che gli effetti del regolamento delle spese ex art. 91 c.p.c. devono esaurirsi nel rapporto tra costoro. * Cass. civ., sez. VI, 21 febbraio 2020, n. 4696, in *questa Rivista* 2020, 435.

■ Il giudizio di revoca dell'amministratore condominiale non soggiace al preventivo esperimento del procedimento di mediazione. * Corte app. civ. Palermo, 31 luglio 2018.

■ Contrariamente a quanto avviene per il procedimento di nomina dell'amministratore (per il quale l'art. 1129 c.c. espressa-

mente condiziona tale azione all'inerzia assembleare), il singolo condomino è immediatamente legittimato ad adire l'autorità giudiziaria per ottenere la revoca dell'amministratore, senza necessità di coinvolgere preventivamente l'assemblea. * Corte app. civ. Palermo, 31 luglio 2018.

■ Qualora pendente un procedimento di revoca giudiziale dell'amministratore, le delibere di approvazione tardiva dei rendiconti, adottate nelle more del giudizio, non valgono a sanare l'inadempimento dell'amministratore che ha tra i suoi precipui compiti quello di rendere il conto della sua gestione. * Corte app. civ. Palermo, 31 luglio 2018.

■ In tema di condominio di edifici l'istituto della prorogatio imperii, che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore, è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore e, pertanto, non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'art. 1129, comma 2, c.c., o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina. Ne consegue che l'assemblea può validamente essere convocata dall'amministratore la cui nomina sia stata dichiarata illegittima non ostando a tale conclusione il dettato di cui all'art. 66, comma 2, delle disposizioni di attuazione del codice civile, in quanto il potere di convocare l'assemblea, da tale norma attribuito a ciascun condomino, presuppone la mancanza dell'amministratore, che è ipotesi diversa da quella che si verifica nei casi di cessazione, per qualsivoglia causa, del mandato dell'amministratore o di illegittimità della sua nomina. * Cass. civ., sez. II, 23 gennaio 2007, n. 1405, P. c. Condominio (omissis) di Isernia. [RV595737]

■ La natura di volontaria giurisdizione del procedimento ex art. 1129 c.c. relativo alla nomina o revoca dell'amministratore condominiale comporta l'inapplicabilità delle disposizioni di cui agli artt. 91 e ss. c.p.c., cosicché le spese del procedimento devono rimanere a carico del soggetto che le abbia anticipate, proponendo il ricorso per la nomina o la revoca dell'amministratore o resistendo a tale iniziativa giudiziaria. * Cass. civ., sez. II, 26 settembre 2005, n. 18730, F. c. R., in *questa Rivista* 2006, 146.

■ È ammissibile il ricorso per cassazione proposto ex art. 111 Cost. contro il decreto con il quale la Corte di appello provveda in sede di reclamo avverso il decreto del Tribunale emesso ai sensi degli artt. 1129, terzo comma c.c. e 64 att. c.c. in tema di revoca dell'amministratore di condominio; ciò in quanto tale provvedimento, emesso su istanza di alcuni soltanto tra i condomini, comporta la risoluzione anticipata e definitiva del rapporto di mandato esistente tra tutti i condomini, da un lato, e l'amministratore, dall'altro, e cioè incide su diritti soggettivi. * Cass. civ., sez. II, 10 gennaio 2003, n. 184, S. ed altri c. D., in *questa Rivista* 2003, 183.

■ Il principio secondo cui l'amministratore di un condominio, anche dopo la cessazione dalla carica per dimissioni o per scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c., conserva ad interim i suoi poteri e può continuare ad esercitarli fino a che non sia stato sostituito da altro amministratore, fondandosi su una presunzione di conformità di una siffatta perpetuatio di poteri all'interesse ed alla volontà dei condomini, non può trovare applicazione quando risulti, viceversa, una volontà di questi ultimi, espressa con delibera dell'assemblea condominiale, contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore cessato dall'incarico. * Cass. civ., sez. II, 12 novembre 2002, n. 15858, D. c. C. [RV558421]

■ Il procedimento di nomina o di revoca dell'amministratore di condominio anche quando si inserisce in una situazione di conflitto tra i condomini o tra alcuni condomini e l'amministratore ha natura di procedimento di volontaria giurisdizione e, pertan-

to, si sottrae all'applicabilità delle regole dettate dagli artt. 91 ss. c.p.c. in materia di spese processuali, le quali postulano l'identificabilità di una parte vittoriosa e di una parte soccombente in esito alla definizione di un conflitto di tipo contenzioso. Ne consegue che le spese relative al procedimento in oggetto devono rimanere a carico del soggetto che le abbia anticipate assumendo l'iniziativa giudiziaria e interloquendo nel procedimento. * Cass. civ., sez. II, 30 marzo 2001, n. 4706, S. c. R. ed altro, in *questa Rivista* 2001, 532. [RV545343]

■ È inammissibile il ricorso per cassazione proposto ex art. 111 Cost. contro il decreto con il quale la corte di appello provveda in sede di reclamo avverso il decreto del tribunale ex art. 1129 c.c. in tema di revoca dell'amministratore di condominio perché trattasi di provvedimento di volontaria giurisdizione non suscettibile di passare in cosa giudicata, potendo gli interessati nuovamente ricorrere al giudice per chiedere un altro provvedimento in senso difforme da quello precedente. * Cass. civ., sez. II, 30 marzo 2001, n. 4706, S. c. R. ed altro, in *questa Rivista* 2001, 532. [RV545342]

■ Contro il provvedimento con il quale la corte di appello decide sul reclamo avverso il decreto del tribunale che ha pronunciato la revoca dell'amministratore del condominio è ammissibile il ricorso per cassazione, art. 111 Cost. * Cass. civ., sez. II, 23 agosto 1999, n. 8837, L. c. F., in *questa Rivista* 2000, 60.

■ Nel giudizio promosso da alcuni condomini per la revoca dell'amministratore per violazione del mandato, l'interessato legittimato a contraddire è soltanto l'amministratore e non il condominio il quale non è tenuto né ad autorizzare né a ratificare la resistenza in giudizio dell'amministratore medesimo, trattandosi di ipotesi estranea a quelle previste dagli artt. 1130 e 1131 c.c. e ciò malgrado le ripercussioni nei confronti del condominio degli effetti della pronuncia giudiziale. * Cass. civ., sez. II, 23 agosto 1999, n. 8837, L. c. F.

■ Ai fini della revoca dell'amministratore, non è ravvisabile una grave irregolarità in danno del condominio e dei singoli condomini nel comportamento dell'amministratore il quale — di fronte a gravi esigenze di amministrazione e sul presupposto dell'inattività dei condomini nella convocazione dell'assemblea — prenda l'iniziativa, previo il consenso di tutti i condomini, di aumentare le quote condominiali senza autorizzazione assembleare. * Trib. civ. Foggia, 18 febbraio 1997, B. c. L., in *questa Rivista* 1997, 849.

■ Contro il provvedimento con il quale la corte di appello decide il reclamo avverso il decreto del tribunale che ha pronunciato la revoca dell'amministratore di condominio è ammissibile il ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111 Cost., in quanto tale provvedimento, emesso su istanza di alcuni soltanto dei condomini, comportando la risoluzione anticipata e definitiva (contro la quale non è previsto alcun rimedio) del rapporto di mandato esistente tra tutti i condomini e l'amministratore, incide su diritti soggettivi. * Cass. civ., sez. II, 18 maggio 1996, n. 4620, F. c. L., in *questa Rivista* 1996, 49.9

■ Il condominio non è legittimato passivo nei confronti della domanda di risarcimento dei danni proposta dall'amministratore per la revoca dell'incarico disposta dall'autorità giudiziaria, atteso che i condomini che chiedono la revoca, ai sensi dell'art. 1129 c.c., esercitano un diritto proprio e non agiscono in virtù di un mandato reciproco esistente tra tutti i condomini. * Cass. civ., sez. II, 9 dicembre 1995, n. 12636, C. c. Condominio (omissis) di Cervia, in *questa Rivista* 1996, 358.

■ È inammissibile il ricorso per cassazione proposto ex art. 111 Cost. avverso il decreto con il quale la corte d'appello provveda in sede di reclamo avverso il decreto del tribunale ex art. 1129 c.c. in tema di revoca dell'amministratore di condominio,

trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione insuscettibile di passaggio in cosa giudicata, potendo gli interessati nuovamente ricorrere al giudice per chiedere un nuovo provvedimento in senso difforme da quello precedente. * Cass. civ., sez. II, 25 agosto 1993, n. 8994, C. c. L. e M.

■ In virtù dell'istituto della prorogatio l'amministratore di un condominio di un edificio, cessato dalla carica per scadenza del termine previsto dall'art. 1129 c.c. o per dimissioni, continua ad esercitare tutti i poteri previsti dall'art. 1130 c.c., attinenti alla vita normale ed ordinaria del condominio, fino a quando non sia stato sostituito con la nomina di altro amministratore. Pertanto, l'amministratore deve continuare a provvedere, durante la gestione interinale, all'adempimento delle incombenze ed attribuzioni previste dall'art. 1130 c.c. e così a riscuotere i contributi condominiali e ad erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni, compreso quello di portierato, con la conseguenza che, in caso di ritardata presentazione delle denunce contributive e di ritardato pagamento dei contributi previdenziali dovuti per il portiere, l'amministratore è tenuto a rivalere il condominio delle somme da questo versate all'Inps a titolo di sanzioni amministrative. * Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1993, n. 3588, Italiano c. Cond. V. (omissis), 23.

■ Il principio secondo cui l'amministratore di un condominio, anche dopo la cessazione della carica per scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c. o per dimissioni, conserva ad interim i suoi poteri e può continuare ad esercitarli fino a che non sia stato sostituito da altro amministratore, fondandosi su una presunzione di conformità di una siffatta perpetuatio di poteri all'interesse ed alla volontà dei condomini, non può trovare applicazione quando risulti, viceversa, una volontà di questi ultimi, espressa con delibera dell'assemblea condominiale, contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore cessato dall'incarico. * Cass. civ., sez. I, 5 febbraio 1993, n. 1445, Condominio di Via (omissis) di Torino c. Soc. R. Assicurazioni.

■ I decreti del giudice ordinario, emessi in sede di reclamo in ordine alla revoca dell'amministratore di un edificio in condominio, ai sensi dell'art. 1129, terzo comma, c.c., hanno natura di provvedimenti di volontaria giurisdizione, che non hanno attitudine a produrre effetti di giudicato sul piano processuale, essendo suscettibili in ogni tempo di revoca o di modificazioni (art. 742 c.p.c.). Conseguentemente, avverso tali provvedimenti non è dato ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111, secondo comma, della Costituzione. * Cass. civ., sez. II, 20 febbraio 1992, n. 2085, R. c. A.

■ La revoca dell'amministratore di un condominio, che può avvenire in qualsiasi tempo, non richiede la sussistenza di una giusta causa, in considerazione della natura fiduciaria del rapporto fra amministratore e condominio, con la conseguenza che a seguito dell'adozione della delibera di revoca l'amministratore è tenuto, tra l'altro, a restituire ogni cosa di pertinenza del condominio, senza che per l'inottemperanza a tale obbligo si debba fare ricorso al tribunale a norma dell'ultimo comma dell'art. 1105 c.c., potendosi legittimamente richiedere l'adozione di un provvedimento di urgenza a norma dell'art. 700 c.p.c. * Cass. civ., sez. II, 28 ottobre 1991, n. 11472, V. c. D.

■ Il provvedimento in camera di consiglio, statuito la revoca dell'amministratore del condominio, ha efficacia, ai sensi dell'art. 741 cod. proc. civ., dalla data dell'inutile spirare del termine per il reclamo avverso di esso, e non già dalla data della relativa istanza, non essendo al riguardo applicabile — data la diversità, per natura, funzione e contenuto, del detto provvedimento di volontaria giurisdizione rispetto alla sentenza — il principio di retroattività di questa al momento della domanda. (Nella specie, la C.S., in base all'enunciato principio, ha confermato la decisio-

ne del merito che aveva riconosciuto l'efficacia interruttiva della prescrizione di debiti dei singoli condomini, con riguardo ad un atto ricognitivo di tali debiti compiuto dall'amministratore in data anteriore a quella d'inizio dell'efficacia del provvedimento camerale dispositivo della sua revoca). * Cass. civ., sez. lav., 1 febbraio 1990, n. 666, M. c. I.

■ Nel giudizio promosso da alcuni condomini per la revoca dell'amministratore per violazione del mandato (nella specie per l'arbitraria privazione del servizio di ascensore), interessato e legittimato a contraddire è soltanto l'amministratore; consegue che, rimasto il condominio estraneo al procedimento, non autorizzando (trattandosi di ipotesi estranee a quelle previste negli artt. 1130 e 1131 cod. civ.) né successivamente ratificando la resistenza in giudizio dell'amministratore medesimo, a questi devono far carico le spese processuali. * Cass. civ., sez. II, 13 marzo 1989, n. 1274, B. c. Cond. (omissis)

■ L'amministratore di condominio, anche se cessato dalla carica per scadenza del termine di cui all'art. 1129 cod. civ. o perché dimissionario, continua ad esercitare i suoi poteri, compresa la rappresentanza del condominio in giudizio, fino a che non sia validamente sostituito con la nomina di altro amministratore da parte dell'assemblea dei condomini. * Cass. civ., sez. II, 21 dicembre 1987, n. 9501, Cond. E. c. L.

■ Un soggetto risulta legittimamente vocatus in ius quando, secondo la prospettazione contenuta nella domanda, s'identifica con il soggetto tenuto a subire la pronuncia chiesta dall'attore. Pertanto ove sia stato convenuto in giudizio, nella veste di amministratore di condominio un soggetto che non ne abbia più la rappresentanza, questi non ha l'obbligo di costituirsi in giudizio né il potere di costituirsi in proprio, per il difetto dell'interesse a contraddire derivante dalla mancanza di una qualsiasi domanda nei suoi confronti. Permane a suo carico soltanto l'obbligo di dare notizia, comunicando l'atto notificato, ai condomini od al nuovo amministratore, se già nominato, delle pretese azionate in giudizio (nella specie: impugnativa di delibera condominiale), dovendosi ritenere la sussistenza di un dovere di diligenza del mandatario, anche dopo l'estinzione del mandato, in relazione a fatti verificatisi nell'epoca di operatività del mandato stesso o comunque agli stessi collegabili. * Cass. civ., sez. II, 12 giugno 1987, n. 5141, C. S.L. c. B.

■ L'amministratore del condominio, una volta cessato dalla carica, non ha alcuna veste per resistere al ricorso per cassazione esperito contro il condominio e, pertanto, dev'essere dichiarato inammissibile il controricorso da lui proposto. * Cass. civ., sez. II, 9 febbraio 1980, n. 901, G. c. A.

■ L'amministratore di un condominio conserva i poteri conferitigli dalla legge, dall'assemblea, o dal regolamento di condominio (nella specie, il potere di licenziare il portiere), anche se la delibera di nomina sia stata oggetto di impugnativa dinanzi all'autorità giudiziaria, per vizi comportanti la nullità od annullabilità della delibera medesima, ovvero sia decaduto dalla carica per scadenza del mandato, fino a quando non venga sostituito con provvedimento del giudice o con nuova deliberazione dell'assemblea dei condomini. * Cass. civ., sez. lav., 20 febbraio 1976, n. 572.

■ La contestuale domanda, proposta all'autorità giudiziaria, di revoca dell'amministratore, non esonera il condomino dissenziente, il quale impugni una deliberazione dell'assemblea per contrarietà alla legge o al regolamento di condominio, dall'osservanza del termine di decadenza di trenta giorni, di cui all'ultimo comma dell'art. 1137 c.c. * Cass. civ., sez. II, 5 maggio 1975, n. 1716.

■ Non sono ravvisabili i «fondati sospetti di gravi irregolarità» che comportano la revoca giudiziale dell'amministratore nel rifiuto da questi opposto alla richiesta di un condomino di ritirare,

per effettuare il controllo, tutti i documenti del condominio. * Trib. civ. Parma, decr. 12 marzo 1999, B. c. P., in *questa Rivista* 1999, 640.

■ La natura di volontaria giurisdizione del procedimento di revoca dell'amministratore (art. 64 att. c.c.) non esclude che il giudice possa statuire sulle spese del procedimento secondo i principi della soccombenza. * Trib. civ. Parma, decr. 12 marzo 1999, B. c. P., in *questa Rivista* 1999, 640.

■ In tema di ricorso per la revoca dell'amministratore, promosso da alcuni condomini adducendo «fondati sospetti di gravi irregolarità» individuati nel non avere l'amministratore medesimo convocato l'assemblea per «la discussione sulla realizzazione di box-auto nel sottosuolo condominiale», stante il carattere non contenzioso del procedimento di volontaria giurisdizione, deve ritenersi inammissibile ogni statuizione inerente alla proprietà del sottosuolo oggetto dell'intervento realizzativo delle autorimesse, presupponendo essa l'utilizzo — piuttosto — della via contenziosa, giacché destinata ad incidere sulla estensione dei diritti individuali dei partecipanti al condominio. * Trib. Salerno, sez. I, 30 ottobre 2007, B. ed altra c. C., in *questa Rivista* 2008, 399

■ Nel corso del giudizio in cui sia parte costituita un ente condominiale legalmente rappresentato dall'amministratore, va disposta l'interruzione del processo quando sia cessato il rapporto di rappresentanza a seguito di dimissioni. * Trib. civ. Ariano Irpino, 4 novembre 2005, X c. Y, in *questa Rivista* 2006, 545.

■ Diversamente dal procedimento per la nomina giudiziale dell'amministratore, il procedimento di revoca giudiziale dello stesso non deve essere svolto nel contraddittorio di tutti i condomini. Ciò in quanto nella prima ipotesi di litisconsorzio necessario discende dalla diretta incidenza della determinazione giudiziale sull'amministrazione delle cose comuni (attraverso la designazione esterna del soggetto chiamato ad esercitare le attribuzioni ex art. 1130 c.c.), mentre nella seconda ipotesi l'intervento dell'autorità giudiziaria è volto alla mera rimozione dell'amministratore, senza incidere sulla facoltà dei condomini di designare in piena autonomia il nuovo amministratore. * Trib. civ. Torino, sez. IV, 3 maggio 2000, X c. Y, in *questa Rivista* 2001, 456.

■ La norma dettata in tema di revoca dell'amministratore riveste carattere eccezionale anche sul rilievo che la figura dell'amministratore non può essere ricondotta a quella del mandatario in considerazione della particolare veste di organo del condominio da lui svolta. * Trib. civ. Milano, sez. VIII, 6 novembre 1989, inedita.

p. Rimborso delle spese anticipate

■ L'obbligo di rendiconto che, quale mandatario con rappresentanza dei condomini, l'amministratore è tenuto a osservare con riferimento alle somme detenute per conto del condominio, può dirsi adempiuto quando egli abbia fornito la prova, attraverso i necessari documenti giustificativi, non soltanto della somma incassata e dell'entità e causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi funzionali all'individuazione e al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire se il suo operato si sia adeguato, o meno, a criteri di buona amministrazione (nella specie, la S.C., in una fattispecie anteriore all'entrata in vigore della L. n. 220 del 2012, ha confermato la decisione di merito che, sulla base delle prove raccolte nel processo, aveva ritenuto raggiunta la dimostrazione del versamento di una somma di pertinenza del condominio su un conto corrente di gestione intestato all'amministratore e del suo successivo impiego per coprire passività condominiali). * Cass. civ., sez. VI, 17 gennaio 2019, n. 1186, C. c. R. [RV65216301]

■ L'amministratore di condominio non ha — salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e 1135 cod. civ. in tema di lavori urgenti — un generale potere di spesa, in quanto spetta all'assemblea

condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore; ne consegue che, in assenza di una deliberazione dell'assemblea, l'amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute, perché, pur essendo il rapporto tra l'amministratore ed i condomini inquadrabile nella figura del mandato, il principio dell'art. 1720 cod. civ. — secondo cui il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario — deve essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo i quali il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea. * Cass. civ., sez. II, 20 agosto 2014, n. 18084, Colombo c. Cond. via (omissis) in Catania, in *questa Rivista* 2015, 42.

■ Per poter richiedere il rimborso delle anticipazioni sostenute per l'amministrazione di un fabbricato è necessario, in primo luogo, farsi legittimare dall'assemblea nella carica di amministratore; in secondo luogo, sottoporre all'approvazione dei condomini il regolamento e le tabelle millesimali; infine, far approvare dall'assemblea le voci di spesa. In assenza di una deliberazione dell'assemblea, infatti, nemmeno l'amministratore può pretendere il rimborso delle spese da esso sostenute, in quanto il principio posto dall'art. 1720 c.c. (in base al quale il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario) deve essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo cui il credito dell'amministratore non può considerarsi né liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea. (In applicazione di questo principio la Cassazione ha confermato la sentenza del giudice di merito rigettando, così, la richiesta di rimborso di una società — originaria proprietaria di un edificio successivamente caduto in condominio — che, nei contratti di compravendita delle singole unità immobiliari alienate, si era assunta l'incarico di redigere e depositare il regolamento con le annesse tabelle millesimali nonché di curare l'amministrazione condominiale e che, in adempimento di tale mandato, aveva provveduto al pagamento delle spese necessarie per la conservazione e la manutenzione delle parti comuni senza, però, essere stata mai nominata dall'assemblea amministratrice dello stabile né aver sottoposto all'approvazione dei condomini alcunché). * Cass. civ., sez. II, 27 gennaio 2012, n. 1224, V. S.r.l. c. V., in *questa Rivista* 2012, 268.

■ L'amministratore uscente che reclami nei confronti del condominio un credito da anticipazioni per spese indifferibili e necessarie deve dimostrare che il rendiconto consuntivo indicante tali somme sia stato approvato dall'assemblea, non bastando allo scopo la sottoscrizione del nuovo amministratore apposta in calce al verbale di passaggio delle consegne in cui sia stata verificata l'esistenza delle anticipazioni. Tale sottoscrizione vale — infatti — come mera ricevuta della documentazione e non certo come riconoscimento di debito ex art. 1988 c.c. in danno del condominio. * Trib. civ. Roma, sez. V, 13 giugno 2005, n. 13413, C. c. Cond. Via (omissis) in Roma, in *questa Rivista* 2006, 51.

■ La domanda avanzata dall'amministratore cessato dall'incarico per ottenere il rimborso delle somme anticipate nell'interesse della gestione condominiale, deve essere proposta nei confronti di ogni singolo condominio inadempiente all'obbligo di pagare le relative quote. Ciò in quanto la cessazione dall'incarico non determina il sorgere di una responsabilità solidale tra i condomini, con conseguente possibilità per l'amministratore di rivolgersi ad uno qualunque di costoro per il pagamento dell'intero, salvo il diritto di regresso del condomino richiesto dell'adempimento nei confronti degli altri, in forza dei principi della solidarietà passiva. * Trib. civ. Torino, sez. VIII, 26 settembre 2001, X c. Soc. Y, in *questa Rivista* 2002, 182.

■ L'amministratore che abbia anticipato somme per spese condominiali ha diritto al rimborso ex art. 1720 c.c., ma l'obbligazio-

ne dei condomini non è solidale. Pertanto l'amministratore cessato dall'incarico può recuperare le somme anticipate, oltretutto nei confronti del condominio, anche nei confronti dei singoli condomini, ma solo pro quota. * Trib. civ. Parma, 12 settembre 2001, n. 949, Gallerani c. F., in *questa Rivista* 2002, 322.

■ L'amministratore cessato dall'incarico che chieda al condominio il rimborso delle somme anticipate nel corso della sua gestione, deve non solo presentare i dati contabili finali della sua attività, ma accompagnare necessariamente la sua domanda con tutti i documenti giustificativi della stessa pretesa. * Trib. civ. Napoli, 25 novembre 1996, n. 9820, Condominio di Via Orsalone ai Guantai n. 92 in Napoli c. C., in *questa Rivista* 1997, 854.

■ L'art. 1135 ultimo comma abilita l'amministratore ad ordinare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgenza imponendogli l'obbligo di riferire all'assemblea; obbligo che rientra nel dovere generale che incombe all'amministratore di rendere conto della sua gestione ai condomini e che, pertanto, non può essere confuso con la necessità di ratifica di un atto esorbitante dal mandato. L'inosservanza di tale obbligo non preclude il diritto dell'amministratore al rimborso delle spese riconosciute urgenti, nei limiti in cui il giudice le ritenga giustificate. * Cass. civ., sez. II, 19 novembre 1996, n. 10144, B. c. Condominio di Via (omissis) in Napoli., in *questa Rivista* 1997, 66.

■ L'amministratore cessato dall'incarico può chiedere il rimborso delle somme da lui anticipate per la gestione condominiale sia nei confronti del condominio legalmente rappresentato dal nuovo amministratore (dovendosi considerare attinente alle cose, ai servizi ed agli impianti comuni anche ogni azione nascente dall'espletamento del mandato, che, appunto, riflette la gestione e la conservazione di quelle cose, servizi o impianti) sia, cumulativamente, nei confronti di ogni singolo condomino, la cui obbligazione di rimborsare all'amministratore, mandatario, le anticipazioni da questo fatte nell'esecuzione dell'incarico deve considerarsi sorta nel momento stesso in cui avviene l'anticipazione e per effetto di essa e non può considerarsi estinta dalla nomina del nuovo amministratore, che amplia la legittimazione processuale passiva senza eliminare quelle originali, sostanziali e processuali. * Cass. civ., sez. II, 27 settembre 1996, n. 8530, B. c. A. ed altri, in *questa Rivista* 1996, 879.

■ L'amministratore del condominio ha diritto di richiedere ai singoli condomini il rimborso delle somme da lui anticipate per la gestione condominiale solo nei limiti delle rispettive quote dovendosi ritenere applicabile anche nei rapporti esterni la disposizione dell'art. 1123 c.c., a norma della quale le spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni dell'edificio, per le prestazioni dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno. * Cass. civ., sez. II, 27 settembre 1996, n. 8530, B. c. A. ed altri, in *questa Rivista* 1996, 879.

■ Il mero fatto materiale del compimento di atti di gestione ad opera dell'amministratore, qualora non vi sia ratifica dell'assemblea, non gli dà titolo per pretendere il rimborso nei confronti dei singoli condomini, eccetto i casi di lavori di manutenzione che presentino carattere urgente, disciplinati dall'art. 1135, ultimo comma, c.c. * Trib. civ. Milano, 11 maggio 1992, in *questa Rivista* 1992, 610.

■ Qualora, in relazione al numero degli appartamenti, non sia stato nominato, ai sensi dell'art. 1129 cod. civ., l'amministratore del condominio, colui il quale, avendone ricevuto l'incarico, svolga talune delle funzioni attribuite dalla legge all'amministratore (nella specie, gestione dell'impianto di riscaldamento per una stagione invernale), può agire nei confronti dei condomini per il recupero delle somme anticipate sulla base dell'instaurato rapporto di mandato. Né esiste ultrapretazione qualora

la somma sia stata richiesta dall'attore quale «amministratore» del condominio e la decisione abbia posto a fondamento della condanna del convenuto il rapporto di mandato, stante la sostanziale assimilazione tra la figura di amministratore condominiale e quella di mandatario. * Cass. civ., sez. III, 18 novembre 1981, n. 6115, M. c. B.

■ L'amministratore di condominio — nel quale non è ravvisabile un ente fornito di autonomia patrimoniale, bensì la gestione collegiale di interessi individuali, con sottrazione o comprensione dell'autonomia individuale — configura un ufficio di diritto privato oggettivamente orientato alla tutela del complesso di interessi suindicati e realizzante una cooperazione, in regime di autonomia, con i condomini, singolarmente considerati, che è assimilabile, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto «sociale» della gestione, al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra amministratore ed ognuno dei condomini, dell'art. 1720, primo comma, cod. civ., secondo cui il mandante deve rimborsare al mandatario le anticipazioni fatte nella esecuzione dell'incarico diretta ad ottenere il rimborso di somme anticipate nell'interesse della gestione del condominio legalmente rappresentato dal nuovo amministratore, anche contro il singolo condomino inadempiente all'obbligo di pagare la propria quota. * Cass. civ., sez. II, 24 marzo 1981, n. 1720, G. c. G.E

■ L'amministratore di condominio cessato dell'incarico è attivamente legittimato a proporre l'azione per il recupero delle somme da lui anticipate nell'interesse del condominio nel corso della sua gestione, che risultino dalla deliberazione di approvazione del rendiconto, nei confronti di singoli condomini per le quote rispettivamente a loro carico. Tale legittimazione attiva trova il suo fondamento nelle specifiche funzioni dell'amministratore previste dalla legge (art. 1130 n. 3 e 1135 n. 3 c.c.) e, più in generale, nella disciplina del rapporto di mandato, quale è quello configurabile tra i condomini e l'amministratore (art. 1720 c.c.). (Nella specie il convenuto aveva eccepito il difetto di legittimazione attiva, affermando che l'attore, non essendo più amministratore del condominio, non poteva pretendere dai condomini il pagamento di quanto essi dovevano per spese condominiali). * Cass. civ., sez. II, 15 dicembre 1975, n. 4127

■ L'amministratore del condominio in un edificio ha, ai sensi dell'art. 1131, secondo comma, c.c., la rappresentanza passiva dei partecipanti, per qualunque azione concernente le parti o i servizi comuni; in forza di tale principio, deve ritenersi che la domanda avanzata da un amministratore cessato dall'incarico, per ottenere il rimborso di somme anticipate nell'interesse della gestione condominiale, possa essere proposta, oltretutto nei confronti dei singoli condomini inadempienti all'obbligo di pagare le relative quote, anche nei confronti del condominio legalmente rappresentato dal nuovo amministratore, non potendosi non considerare come attinente alle parti ed ai servizi comuni un'azione che scaturisce dall'espletamento di un mandato riflettente proprio la gestione e conservazione di quelle cose e servizi. * Cass. civ., sez. II, 23 maggio 1975, n. 2046.

q. Società commerciale (persona giuridica) e società cooperativa

■ In tema di assunzione dell'incarico di amministratore di condominio, il principio affermato dal terzo comma dell'art. 71 bis att. c.c. che rinvia alle disposizioni di cui al titolo V del libro V c.c. relative alle società commerciali di persone e capitali, può essere esteso anche alle società cooperative, sul presupposto che il fine mutualistico è pienamente compatibile con la prestazione di servizi a terzi, concretandosi nella creazione di occasioni di lavoro per i soci stessi. * Trib. civ. Bologna, Sez. Impr., 15 marzo 2018.

■ Anche una persona giuridica può essere nominata amministratore del condominio negli edifici, posto che il rapporto di mandato istituito nei confronti delle persone suddette, quanto all'adempimento delle obbligazioni ed alla relativa imputazione della responsabilità, può essere caratterizzato dagli stessi indici di affidabilità che contrassegnano il mandato conferito ad una persona fisica. * Cass. civ., sez. II, 24 ottobre 2006, n. 22840, Condominio via (omissis) Bologna c. G. ed altri.

■ Le norme del codice civile sulla nomina, la revoca e l'attività dell'amministratore del condominio negli edifici (art. 1129 c.c., 64 e 65 att. c.c.) non escludendo la possibilità che l'amministrazione del condominio sia affidata ad una pluralità di amministratori dato che, per un verso, la carenza di una specifica disposizione per l'individuazione tra i diversi amministratori di quello tenuto a rappresentare il condominio nei rapporti con i terzi comporta solo, ai sensi dell'art. 1131 c.c., che, l'attribuzione a tutti del potere di rappresentanza anche nei confronti di terzi e che, per altro verso, grazie al rinvio alle norme sulla comunione, operato dall'art. 1139 c.c., deve ritenersi applicabile al condominio negli edifici l'art. 1106 c.c., che, per una esigenza di tutela degli interessi dei comproprietari e di razionalizzazione delle amministrazioni particolarmente complesse, comune anche al condominio negli edifici, espressamente consente la delega per l'amministrazione della cosa comune ad uno o più partecipanti o anche ad un estraneo. Ne consegue la possibilità che l'amministrazione del condominio sia affidata anche ad una società di fatto in cui la disciplina del potere di amministrazione come derivante da un rapporto di mandato fra la collettività dei soci amministratori (art. 2260 c.c.) e l'attribuzione, nei rapporti esterni, della rappresentanza del socio amministratore (art. 2266 c.c.) presenta un notevole parallelismo con quella dell'art. 1131 c.c., alla quale aggiunge la predisposizione di regole legali per la risoluzione del conflitto tra gli amministratori (art. 2257), dovendosi escludere che la possibilità di inserimento di nuovi soci, nelle società di persone, si rilevi incompatibile con il carattere personale del mandato conferito all'amministratore dall'assemblea dei condomini, dato che, come nel caso di nomina dell'amministratore unico, che è dotato della facoltà di delega dei suoi poteri ad un sostituto, l'intuitus personae risiede nella originaria scelta del mandatario e che l'ingresso di nuovi soci non riduce, ma semmai accresce, la garanzia per i condomini. * Cass. civ., sez. II, 24 dicembre 1994, n. 11155.

■ L'amministratore del condominio negli edifici non può essere una persona giuridica sia perché il rapporto di mandato è essenzialmente caratterizzato dalla fiducia sia perché le norme del codice civile sull'amministrazione dei condomini presuppongono che l'amministratore sia una persona fisica, ed in tal senso ne disciplinano il controllo giudiziario dei relativi atti. * Cass. civ., sez. II, 9 giugno 1994, n. 5608, F. c. Società P. Srl.

■ Nel condominio italiano anche una società di capitali può essere nominata amministratore in quanto non sussiste alcuna preclusione codicistica. * Trib. civ. Piacenza, 8 marzo 1991, n. 4, in L'Amministratore 1991.

■ Una società commerciale può essere nominata amministratore di un condominio. * Trib. civ. Piacenza, 24 gennaio 1991, in questa Rivista 1992, 158.

r. Verifica della documentazione condominiale

■ Ciascun condòmino ha diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale, e a tale diritto corrisponde l'onere dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che consenta la possibilità di esercizio di tale diritto e della esistenza della quale i condòmini siano informati. Con il che, deve ritenersi che a fronte della richiesta di un condòmino di accedere alla documentazione contabile per gli indicati fini di partecipazione consapevole ad un'assemblea che su quei documenti debba esprimersi, l'onere della prova della inesigibilità della richiesta e della sua non compatibilità con le modalità previamente comunicate incombe sull'amministratore e, quindi, in sede di impugnazione della delibera, al condominio, ove intenda resistere all'azione del condòmino dissenziente. * Cass. civ., sez. II, 20 febbraio 2020, n. 4445, in questa Rivista 2020, 530.

■ L'esercizio della facoltà del singolo condòmino di ottenere dall'amministratore del condominio l'esibizione dei documenti contabili non deve risolversi in un onere economico per il condominio, sicché i costi relativi alle operazioni compiute devono gravare esclusivamente sui condòmini richiedenti a vantaggio della gestione condominiale, e non invece costituire ragione di ulteriore compenso in favore dell'amministratore, trattandosi comunque di attività connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali, e perciò da ritenersi compresa nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale. * Cass. civ., II, 28 febbraio 2018, n. 4686.

■ In materia condominiale, se è vero che l'art. 1129, comma secondo, c.c. (come sostituito dall'art. 9, comma 1, della legge 11 dicembre 2012, n. 220), prevede ora esplicitamente che l'amministratore sia tenuto a comunicare il locale dove di trovano i registri condominiali, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta, può prenderne gratuitamente visione ed ottenere, previo rimborso della spesa, copia firmata, deve, tuttavia, affermarsi che l'esercizio di questo diritto non può risolversi in un intralcio per l'amministrazione condominiale, dovendo osservarsi il principio generale di correttezza stabilito

Legislazione e documentazione

I

D.M. (Min. econ.) 28 settembre 2020, n. **151**. **Regolamento recante rimozione dai vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata** (*Gazzetta Ufficiale Serie gen.* – n. 280 del 10 novembre 2020).

1. (*Corrispettivo per la rimozione dei vincoli di prezzo massimo di cessione nonchè di canone massimo di locazione*). 1. Il corrispettivo per la rimozione dei vincoli di cui all'articolo 31, commi 49 bis, 49 ter, 49 quater della legge 23 dicembre 1998, n. 448, è pari al cinquanta per cento del corrispettivo, proporzionale alla corrispondente quota millesimale propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dall'applicazione del comma 48 del predetto articolo 31, ed è ridotto applicando un coefficiente moltiplicativo di riduzione calcolato in misura pari alla differenza tra il numero degli anni di durata della convenzione e il numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, rapportata alla medesima durata, secondo la formula indicata al comma 2.

2. Al fine di determinare la riduzione il corrispettivo di cui al comma 1, si applica la seguente formula:

$$CRV = Cc. 48 * QM * 0,5 * (ADC - ATC) / ADC$$

CRV = Corrispettivo rimozione vincoli

Cc.48 = Corrispettivo risultante dall'applicazione dell'articolo 31, comma 48, della legge n. 448 del 1998

QM = Quota millesimale dell'unità immobiliare

ADC = Numero degli anni di durata della convenzione

ATC = Numero di anni, o frazione di essi, trascorsi dalla data di stipula della convenzione, fino alla durata massima della convenzione.

3. In caso di convenzione avente ad oggetto la cessione del diritto di superficie e durata compresa tra 60 e 99 anni, il valore CRV di cui al comma 2 è moltiplicato per un coefficiente di riduzione pari a 0,5, secondo la seguente formula:

$$CRVs = CRV * 0,5$$

CRVs = Corrispettivo rimozione vincoli convenzioni cessione diritto di superficie

4. Il vincolo è rimosso, anche ai fini dell'estinzione delle pretese di rimborso di cui all'articolo 31, comma 49 quater, secondo periodo, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per effetto della stipula della convenzione tra le parti.

2. (*Dilazione di pagamento*). 1. Su richiesta di parte, il comune concede una dilazione di pagamento del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, previa presentazione di una garanzia fideiussoria rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle norme che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata da intermediari finanziari iscritti all'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

2. La garanzia a prima richiesta deve espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, se-

condo comma, del codice civile, nonchè la facoltà del comune di chiedere l'adempimento da parte del garante a semplice richiesta scritta, entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pagamento di una rata mensile.

3. In caso di concessione della dilazione di pagamento, la stipulazione e la trascrizione della convenzione di rimozione del vincolo, presso l'ufficio dell'Agenzia delle entrate territorialmente competente, ai sensi dell'articolo 2645 quater del codice civile, possono essere effettuate dopo il pagamento della prima rata.

3. (*Semplificazione delle procedure*). 1. In attuazione del principio di trasparenza, i comuni garantiscono la tempestiva pubblicità nei siti istituzionali delle procedure, della modulistica e dei dati rilevanti ai fini della applicazione del presente regolamento.

2. Al fine di accelerare e semplificare le procedure volte alla stipulazione delle convenzioni di rimozione dei vincoli, i Comuni adottano schemi di convenzione-tipo di rimozione dei vincoli.

II

D.L. 28 ottobre 2020, n. **137**. **Ulteriori misure urgenti in materia di tutela della salute, sostegno ai lavoratori e alle imprese, giustizia e sicurezza, connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19** (*Gazzetta Ufficiale Serie gen.* – n. 269 del 28 ottobre 2020) ed *errata corrige* in *Gazzetta Ufficiale Serie gen.* – n. 271 del 30 ottobre 2020, convertito, con modificazioni, nella L. 18 dicembre 2020, n. **176** (Suppl. ord. alla *Gazzetta Ufficiale Serie gen.* – n. 319 del 24 dicembre 2020).

(Estratto)

TITOLO I

SOSTEGNO ALLE IMPRESE E ALLE ECONOMIA

8. (*Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda*). 1. Per le imprese operanti nei settori di cui ai codici ATECO riportati nell'allegato 1 al presente decreto, indipendentemente dal volume di ricavi e compensi registrato nel periodo d'imposta precedente, il credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda di cui all'articolo 28 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, spetta altresì con riferimento a ciascuno dei mesi di ottobre, novembre e dicembre.

2. Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al medesimo articolo 28 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77.

3. Le disposizioni del presente articolo si applicano nel rispetto dei limiti e delle condizioni previsti dalla Comunicazione della Commissione europea del 19 marzo 2020 C(2020) 1863 final "Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato a sostegno dell'economia nell'attuale emergenza del COVID-19", e successive modifiche.

4. Agli oneri di cui al presente articolo, valutati in 274,5 milioni di euro per l'anno 2020 e in 91,5 milioni di euro per l'anno 2021 in termini di fabbisogno e indebitamento netto, si provvede ai sensi dell'articolo 34.

8 bis. *(Credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda per le imprese interessate dalle nuove misure restrittive di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 3 novembre 2020).* 1. Alle imprese operanti nei settori riferiti ai codici ATECO riportati nell'allegato 2, nonché alle imprese che svolgono le attività di cui ai codici ATECO 79.1, 79.11 e 79.12 che hanno la sede operativa nelle aree del territorio nazionale, caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto, individuate con le ordinanze del Ministro della salute adottate ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 3 novembre 2020 e dell'articolo 19 bis del presente decreto, spetta il credito d'imposta per i canoni di locazione degli immobili a uso non abitativo e affitto d'azienda di cui all'articolo 8 del presente decreto, con riferimento a ciascuno dei mesi di ottobre, novembre e dicembre 2020.

2. Agli oneri derivanti dal presente articolo, valutati in 234,3 milioni di euro per l'anno 2020 e 78,1 milioni di euro per l'anno 2021 in termini di indebitamento netto e fabbisogno, conseguenti all'ordinanza del Ministro della salute del 4 novembre 2020, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 276 del 5 novembre 2020, si provvede ai sensi dell'articolo 34.

9. *(Cancellazione della seconda rata IMU concernente gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività riferite ai codici ATECO riportati nell'allegato 1).* 1. Ferme restando le disposizioni dell'articolo 78 del decreto legge 14 agosto 2020, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126, in considerazione degli effetti connessi all'emergenza epidemiologica da COVID-19, per l'anno 2020, non è dovuta la seconda rata dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, concernente gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività riferite ai codici ATECO riportati nell'allegato 1 al presente decreto, a condizione che i relativi proprietari siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

2. Le disposizioni del comma 1 si applicano nel rispetto dei limiti e delle condizioni previsti dalla Comunicazione della Commissione europea del 19 marzo 2020 C(2020) 1863 final «Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato a sostegno dell'economia nell'attuale emergenza del COVID-19», e successive modifiche.

3. Per il ristoro ai comuni delle minori entrate derivanti dal comma 1, il Fondo di cui all'articolo 177, comma 2, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, è incrementato di 112,7 milioni di euro per l'anno 2020. Alla ripartizione degli incrementi di cui al primo periodo si provvede con i decreti di cui al comma 5 dell'articolo 78 del decreto legge n. 104 del 2020, che sono adottati entro sessanta giorni a far data dal 9 novembre 2020.

4. Agli oneri derivanti dai commi 1 e 3 pari a 137 milioni di euro per l'anno 2020 si provvede ai sensi dell'articolo 34.

9 bis. *(Cancellazione della seconda rata IMU concernente gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività riferite ai codici ATECO riportati nell'allegato 2).* 1. Ferme restando le disposizioni dell'articolo 78 del decreto legge 14 agosto 2020, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126, e dell'articolo 9 del presente decreto, in considerazione degli effetti connessi all'emergenza epidemiologica da COVID-19, per l'anno 2020, non è dovuta la seconda rata dell'imposta municipale propria (IMU) di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, che deve essere versata entro il 16 dicembre 2020, concernente gli immobili e le relative pertinenze in cui si esercitano le attività riferite ai codici ATECO riportati nell'allegato 2, a condizione che i relativi proprietari siano anche

gestori delle attività ivi esercitate e che gli immobili siano ubicati nei comuni delle aree del territorio nazionale, caratterizzate da uno scenario di massima gravità e da un livello di rischio alto, individuate, alla data del 26 novembre 2020, con ordinanze del Ministro della salute adottate ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 3 novembre 2020 e dell'articolo 19 bis del presente decreto.

2. Per il ristoro ai comuni delle minori entrate derivanti dal comma 1, il Fondo di cui all'articolo 177, comma 2, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, è incrementato di 31,4 milioni di euro per l'anno 2020. Alla ripartizione degli incrementi di cui al primo periodo si provvede con i decreti di cui al comma 5 dell'articolo 78 del decreto legge n. 104 del 2020, che sono adottati entro sessanta giorni a far data dal 9 novembre 2020.

3. Agli oneri derivanti dal presente articolo, pari a 38,7 milioni di euro per l'anno 2020, conseguenti all'ordinanza del Ministro della salute del 4 novembre 2020, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 276 del 5 novembre 2020, si provvede ai sensi dell'articolo 34.

9 ter. *(Individuazione dei soggetti esenti dal versamento dell'IMU e disposizioni per il sostegno delle imprese di pubblico esercizio).* 1. Le disposizioni di cui all'articolo 177, comma 1, lettera b), del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, all'articolo 78, comma 1, lettere b), d) ed e), del decreto legge 14 agosto 2020, n. 104, convertito, con modificazioni, dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126, e agli articoli 9, comma 1, e 9 bis, comma 1, del presente decreto si applicano ai soggetti passivi dell'imposta municipale propria (IMU), come individuati dal comma 743 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, che siano anche gestori delle attività economiche indicate dalle predette disposizioni.

2. Al fine di promuovere la ripresa delle attività turistiche, danneggiate dall'emergenza epidemiologica da COVID-19, le imprese di pubblico esercizio di cui all'articolo 5 della legge 25 agosto 1991, n. 287, titolari di concessioni o di autorizzazioni concernenti l'utilizzazione del suolo pubblico, tenuto conto di quanto stabilito dall'articolo 4, comma 3 *quater*, del decreto legge 30 dicembre 2019, n. 162, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2020, n. 8, già esonerate dal 1° maggio 2020 al 31 dicembre 2020, ai sensi dell'articolo 181, comma 1, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, sono esonerate, dal 1° gennaio 2021 al 31 marzo 2021, dal pagamento del canone di cui all'articolo 1, commi 816 e seguenti, della legge 27 dicembre 2019, n. 160.

3. In considerazione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, i titolari di concessioni o di autorizzazioni concernenti l'utilizzazione temporanea del suolo pubblico per l'esercizio del commercio su aree pubbliche, di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, già esonerati dal 1° marzo 2020 al 15 ottobre 2020, ai sensi dell'articolo 181, comma 1 *bis*, del decreto legge n. 34 del 2020, sono esonerati, dal 1° gennaio 2021 al 31 marzo 2021, dal pagamento del canone di cui all'articolo 1, commi 837 e seguenti, della legge n. 160 del 2019.

4. A far data dal 1° gennaio 2021 e fino al 31 marzo 2021, le domande di nuove concessioni per l'occupazione di suolo pubblico o di ampliamento delle superfici già concesse sono presentate in via telematica all'ufficio competente dell'ente locale, con allegata la sola planimetria, in deroga al regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 settembre 2010, n. 160, e senza applicazione dell'imposta di bollo di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 642.

5. Ai soli fini di assicurare il rispetto delle misure di distanziamento connesse all'emergenza da COVID-19, a far data dal 1°

gennaio 2021 e comunque non oltre il 31 marzo 2021, la posa in opera temporanea su vie, piazze, strade e altri spazi aperti di interesse culturale o paesaggistico, da parte dei soggetti di cui al comma 2, di strutture amovibili, quali dehors, elementi di arredo urbano, attrezzature, pedane, tavolini, sedute e ombrelloni, purchè funzionali all'attività di cui all'articolo 5 della legge n. 287 del 1991, non è subordinata alle autorizzazioni di cui agli articoli 21 e 146 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Per la posa in opera delle strutture amovibili di cui al periodo precedente è disapplicato il limite temporale di cui all'articolo 6, comma 1, lettera e *bis*), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

6. Per il ristoro ai comuni delle minori entrate derivanti dai commi 2 e 3, è istituito, nello stato di previsione del Ministero dell'interno, un fondo con una dotazione di 82,5 milioni di euro per l'anno 2021. Alla ripartizione del fondo tra gli enti interessati si provvede con decreto del Ministro dell'interno, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, d'intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto. Nel caso in cui ricorra la condizione prevista dal comma 3 dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, il decreto è comunque adottato.

7. All'onere derivante dai commi da 2 a 6, pari a 82,5 milioni di euro per l'anno 2021, si provvede mediante corrispondente riduzione del Fondo di cui all'articolo 1, comma 200, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, come rifinanziato dall'articolo 34, comma 6, del presente decreto.

8. All'articolo 10, comma 5, primo periodo, del decreto legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) la parola: «adiacenti» è sostituita dalla seguente: «prospicienti»;

b) la parola: «particolare» è sostituita dalla seguente: «eccezionale».

9 quater. (Fondo per la sostenibilità del pagamento degli affitti di unità immobiliari residenziali). 1. Per l'anno 2021, al locatore di immobile ad uso abitativo, ubicato in un comune ad alta tensione abitativa, che costituisca l'abitazione principale del locatario, che riduce il canone del contratto di locazione in essere alla data del 29 ottobre 2020, è riconosciuto, nel limite massimo di spesa di cui al comma 4, un contributo a fondo perduto fino al 50 per cento della riduzione del canone, entro il limite massimo annuo di 1.200 euro per singolo locatore.

2. Ai fini del riconoscimento del contributo di cui al comma 1, il locatore comunica, in via telematica, all'Agenzia delle entrate la rinegoziazione del canone di locazione e ogni altra informazione utile ai fini dell'erogazione del contributo.

3. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono individuate le modalità applicative del presente articolo, la percentuale di riduzione del canone mediante riparto proporzionale in relazione alle domande presentate, anche ai fini del rispetto del limite di spesa di cui al comma 4, nonché le modalità di monitoraggio delle comunicazioni di cui al comma 2.

4. Per le finalità di cui al comma 1, è istituito nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti un fondo denominato "Fondo per la sostenibilità del pagamento degli affitti di unità immobiliari residenziali", con una dotazione pari a 50 milioni di euro per l'anno 2021.

5. Agli oneri derivanti dall'attuazione del presente articolo, pari a 50 milioni di euro per l'anno 2021, si provvede mediante

corrispondente riduzione del Fondo di cui all'articolo 1, comma 200, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, come rifinanziato dall'articolo 34, comma 6, del presente decreto.

TITOLO II

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI LAVORO

17 ter. (Disposizioni urgenti in materia di equo compenso per le prestazioni professionali). 1. Ai fini di quanto disposto dagli articoli 119 e 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 6 agosto 2020, pubblicato nella *Gazzetta Ufficiale* n. 246 del 5 ottobre 2020, in materia di requisiti tecnici per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici-ecobonus, nell'ambito delle procedure previste per le detrazioni fiscali in materia di edilizia di efficienza energetica sotto forma di crediti di imposta o sconti sui corrispettivi, cedibili ai soggetti interessati dalla vigente normativa, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, è fatto obbligo a questi ultimi di osservare le disposizioni in materia di disciplina dell'equo compenso previste dall'articolo 13 *bis* della legge 31 dicembre 2012, n. 247, nei riguardi dei professionisti incaricati degli interventi per i lavori previsti, iscritti ai relativi ordini o collegi professionali.

2. Il Ministro dello sviluppo economico, d'intesa con il Ministro per la pubblica amministrazione, garantisce le misure di vigilanza ai sensi del comma 1, segnalando eventuali violazioni all'Autorità garante della concorrenza e del mercato, ai fini del rispetto di quanto previsto dal presente articolo.

III

Risp. (Ag. entr.) 4 novembre 2020, n. 524. **Accesso al Superbonus previsto dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 per una unità immobiliare con accesso autonomo inclusa in un condominio .**

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante dichiara di voler fruire della detrazione prevista dall'articolo 119 del decreto legge n. 34 del 2020 (c.d. "Superbonus") in relazione agli interventi che intende effettuare sull'unità immobiliare di sua proprietà, facente parte di un condominio.

Al riguardo, il Contribuente precisa che il proprio immobile dispone di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello, al quale si accede dal percorso pedonale a servizio dei singoli edifici in condominio, quindi non dalla strada, né dal cortile o dal giardino di proprietà, come riportato nell'esempio indicato nella circolare n. 24/E del 2020 per definire la nozione di "unità immobiliare residenziale funzionalmente indipendente" avente il requisito dell' "accesso autonomo", valevole al fine di accedere al citato Superbonus.

Ciò posto, l'Istante chiede se possa accedere all'agevolazione in questione anche se alla propria unità immobiliare si accede secondo la illustrata modalità.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che il proprio immobile possieda i requisiti di autonomia necessari per usufruire del Superbonus, poiché il percorso pedonale nella pratica giornaliera è di libero accesso dall'esterno.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (di seguito "decreto Rilancio"), convertito, con modificazione, dalla legge 17 luglio 2020 n. 77, ha introdotto nuove disposizioni che disciplinano la detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 31 dicembre 2021, spettante nella misura del 110 per cento delle spese stesse a fronte di specifici interventi finalizzati alla efficienza energetica (ivi inclusa la installazione di impianti fotovoltaici e delle infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici) nonché al consolidamento statico o alla riduzione del rischio sismico degli edifici (cd. Superbonus) effettuati su unità immobiliari residenziali.

Le nuove disposizioni si affiancano a quelle già vigenti che disciplinano le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici (cd. ecobonus) nonché per quelli di recupero del patrimonio edilizio, inclusi quelli antisismici (cd. sismabonus) attualmente disciplinate, rispettivamente, dagli articoli 14 e 16, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

Le tipologie e i requisiti tecnici degli interventi oggetto del Superbonus sono indicati nei commi da 1 a 8 del citato articolo 119 del decreto Rilancio, mentre l'ambito soggettivo di applicazione del beneficio fiscale è delineato nei successivi commi 9 e 10.

Con riferimento alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 8 agosto 2020, n. 24/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Il Superbonus spetta a fronte del sostenimento delle spese relative a taluni specifici interventi finalizzati alla riqualificazione energetica e alla adozione di misure antisismiche degli edifici (cd. interventi "trainanti") nonché ad ulteriori interventi, realizzati congiuntamente ai primi (cd. interventi "trainati").

In entrambi i casi, gli interventi devono essere realizzati:

- su parti comuni di edifici residenziali in "condominio" (sia trainanti, sia trainati);
- su edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati);
- su unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (sia trainanti, sia trainati); nonché – su singole unità immobiliari residenziali e relative pertinenze all'interno di edifici in condominio (solo trainati).

L'articolo 121 del medesimo decreto Rilancio, stabilisce che i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per interventi di riqualificazione energetica degli edifici, per taluni interventi di recupero del patrimonio edilizio (compresi quelli antisismici) di cui ai citati articoli 14 e 16 del decreto legge n. 63 del 2013, ivi inclusi quelli che accedono al Superbonus ai sensi del predetto articolo 119 del decreto Rilancio, nonché per gli interventi che accedono al bonus facciate possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (cd. sconto in fattura).

In alternativa, i contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà di successiva cessione.

Le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma

3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322, sono state definite con i provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047.

Ciò premesso, con specifico riguardo alla fattispecie prospettata dal Contribuente, si rappresenta quanto segue.

La citata circolare n. 24/E del 2020, riprendendo le definizioni contenute nell'articolo 1, comma 3, lettera i), del decreto del Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e del Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 6 agosto 2020 (c.d. "decreto Requisiti minimi"), precisa che le «unità immobiliari funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari», alle quali la norma fa riferimento, vanno individuate verificando la contestuale sussistenza del requisito della «indipendenza funzionale» e dell'«accesso autonomo dall'esterno», a nulla rilevando, a tal fine, che l'edificio plurifamiliare di cui tali unità immobiliari fanno parte sia costituito o meno in condominio. Pertanto, l'unità abitativa all'interno di un edificio plurifamiliare dotata di accesso autonomo fruisce del Superbonus autonomamente, indipendentemente dalla circostanza che la stessa faccia parte di un condominio o disponga di parti comuni con altre unità abitative (ad esempio il tetto).

Il medesimo documento di prassi precisa, inoltre, che un'unità è funzionalmente indipendente quando è dotata di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva e che la presenza di un accesso autonomo dall'esterno presuppone, ad esempio, che «l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva».

Si è inteso, in tal modo, fornire sia pure a titolo esemplificativo, taluni criteri utili ai fini della qualificazione dell'immobile oggetto degli interventi agevolabili, costituendo l'«accesso autonomo dall'esterno» uno degli elementi caratterizzanti, ai fini della fruizione del Superbonus, spettante per interventi di efficientamento energetico e di riduzione del rischio sismico, nonché dell'opzione per la cessione o lo sconto in luogo della detrazione realizzati su edifici unifamiliari e unità immobiliari funzionalmente indipendenti.

Successivamente, il legislatore è intervenuto inserendo, in sede di conversione del decreto legge n. 104 del 2020 (legge 13 ottobre 2020, n. 126) all'articolo 119, il comma 1 bis ai sensi del quale «Ai fini del presente articolo, per "accesso autonomo dall'esterno" si intende un accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva».

A seguito di tale modifica normativa, pertanto, si può ritenere che l'unità immobiliare abbia "accesso autonomo dall'esterno" quando all'immobile si accede attraverso una strada privata e/o in multiproprietà o attraverso un terreno di utilizzo comune, ma non esclusivo, non essendo rilevante la proprietà pubblica o privata e/o esclusiva del possessore dell'unità immobiliare all'accesso in questione ovvero quando si è in presenza di accesso anche da cortile/passaggio comune che affaccia su strada.

Ne consegue che, nel rispetto di tutti i requisiti normativamente previsti, l'Istante possa accedere alle misure fiscali previste dall'articolo 119 del decreto Rilancio anche se l'accesso all'unità immobiliare oggetto dell'intervento avviene da un percorso pedonale privato di libero accesso dall'esterno.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

IV

L. 30 dicembre 2020, n. 178. **Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023** (Suppl. ord. alla *Gazzetta Ufficiale* Serie gen. - n. 322 del 30 dicembre 2020).

(Estratto)

SEZIONE I
MISURE QUANTITATIVE PER LA
REALIZZAZIONE DEGLI OBIETTIVI
PROGRAMMATICI

1. (Risultati differenziali. Norme in materia di entrata e di spesa e altre disposizioni. Fondi speciali). 48. A partire dall'anno 2021 per una sola unità immobiliare a uso abitativo, non locata o data in comodato d'uso, posseduta in Italia a titolo di proprietà o usufrutto da soggetti non residenti nel territorio dello Stato che siano titolari di pensione maturata in regime di convenzione internazionale con l'Italia, residenti in uno Stato di assicurazione diverso dall'Italia, l'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 739 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, è applicata nella misura della metà e la tassa sui rifiuti avente natura di tributo o la tariffa sui rifiuti avente natura di corrispettivo, di cui, rispettivamente, al comma 639 e al comma 668 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2013, n. 147, è dovuta in misura ridotta di due terzi.

58. Al decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 14:

1) ai commi 1 e 2, lettere b) e b bis), le parole: «31 dicembre 2020» sono sostituite dalle seguenti: «31 dicembre 2021»;

2) al comma 2 bis, le parole: «nell'anno 2020» sono sostituite dalle seguenti: «nell'anno 2021»;

b) all'articolo 16:

1) al comma 1, le parole: «31 dicembre 2020» sono sostituite dalle seguenti: «31 dicembre 2021»;

2) al comma 2, le parole: «1° gennaio 2019» sono sostituite dalle seguenti: «1° gennaio 2020», le parole: «anno 2020» sono sostituite dalle seguenti: «anno 2021», le parole: «10.000 euro» sono sostituite dalle seguenti: «16.000 euro», le parole: «anno 2019», ovunque ricorrono, sono sostituite dalle seguenti: «anno 2020» e le parole: «nel 2020» sono sostituite dalle seguenti: «nel 2021».

59. All'articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, le parole: «nell'anno 2020» sono sostituite dalle seguenti: «negli anni 2020 e 2021».

60. All'articolo 16 bis del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, dopo il comma 3 è inserito il seguente:

«3 bis. La detrazione di cui al comma 1 spetta, nella misura del 50 per cento, anche per interventi di sostituzione del gruppo elettrogeno di emergenza esistente con generatori di emergenza a gas di ultima generazione».

61. Al fine di perseguire il risparmio di risorse idriche, è istituito, nello stato di previsione del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, un fondo denominato «Fondo per il risparmio di risorse idriche», con una dotazione pari a 20 milioni di euro per l'anno 2021 per le finalità di cui al comma 62.

62. Alle persone fisiche residenti in Italia è riconosciuto, nel limite di spesa di cui al comma 61 e fino ad esaurimento delle risorse, un bonus idrico pari ad euro 1.000 per ciascun beneficiario da utilizzare, entro il 31 dicembre 2021, per interventi di sostituzione di vasi sanitari in ceramica con nuovi apparecchi a scarico ridotto e di apparecchi di rubinetteria sanitaria, soffioni doccia e colonne doccia esistenti con nuovi apparecchi a limitazione di flusso d'acqua, su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o singole unità immobiliari.

63. Il bonus idrico di cui al comma 62 è riconosciuto con riferimento alle spese sostenute per:

a) la fornitura e la posa in opera di vasi sanitari in ceramica con volume massimo di scarico uguale o inferiore a 6 litri e relativi sistemi di scarico, compresi le opere idrauliche e murarie collegate e lo smontaggio e la dismissione dei sistemi preesistenti;

b) la fornitura e l'installazione di rubinetti e miscelatori per bagno e cucina, compresi i dispositivi per il controllo di flusso di acqua con portata uguale o inferiore a 6 litri al minuto, e di soffioni doccia e colonne doccia con valori di portata di acqua uguale o inferiore a 9 litri al minuto, compresi le eventuali opere idrauliche e murarie collegate e lo smontaggio e la dismissione dei sistemi preesistenti.

64. Il bonus idrico di cui al comma 62 non costituisce reddito imponibile del beneficiario e non rileva ai fini del computo del valore dell'indicatore della situazione economica equivalente.

66. All'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 1:

1) all'alinea, le parole: «31 dicembre 2021» sono sostituite dalle seguenti: «30 giugno 2022» e dopo le parole: «di pari importo» sono inserite le seguenti: «e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022»;

2) alla lettera a), dopo il primo periodo è inserito il seguente: «Gli interventi per la coibentazione del tetto rientrano nella disciplina agevolativa, senza limitare il concetto di superficie disperdente al solo locale sottotetto eventualmente esistente»;

b) al comma 1 bis è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «Un'unità immobiliare può ritenersi "funzionalmente indipendente" qualora sia dotata di almeno tre delle seguenti installazioni o manufatti di proprietà esclusiva: impianti per l'approvvigionamento idrico; impianti per il gas; impianti per l'energia elettrica; impianto di climatizzazione invernale»;

c) dopo il comma 1 ter è inserito il seguente:

«1 quater. Sono compresi fra gli edifici che accedono alle detrazioni di cui al presente articolo anche gli edifici privi di attestato di prestazione energetica perché sprovvisti di copertura, di uno o più muri perimetrali, o di entrambi, purché al termine degli interventi, che devono comprendere anche quelli di cui alla lettera a) del comma 1, anche in caso di demolizione e ricostruzione o di ricostruzione su sedime esistente, raggiungano una classe energetica in fascia A»;

d) al comma 2, primo periodo, dopo le parole: «nei limiti di spesa previsti, per ciascun intervento di efficienza energetica, dalla legislazione vigente,» sono inserite le seguenti: «nonché agli interventi previsti dall'articolo 16 bis, comma 1, lettera e), del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica

22 dicembre 1986, n. 917, anche ove effettuati in favore di persone di età superiore a sessantacinque anni,»;

e) al comma 3 *bis*, le parole: «30 giugno 2022» sono sostituite dalle seguenti: «31 dicembre 2022. Per le spese sostenute dal 1° luglio 2022 la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo»;

f) al comma 4, il primo periodo è sostituito dai seguenti: «Per gli interventi di cui ai commi da 1 *bis* a 1 *septies* dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, l'aliquota delle detrazioni spettanti è elevata al 110 per cento per le spese sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022. Per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, la detrazione è ripartita in quattro quote annuali di pari importo»;

g) al comma 4 *ter*, primo periodo, le parole: «31 dicembre 2020» sono sostituite dalle seguenti: «30 giugno 2022» e dopo le parole: «legge 24 giugno 2009, n. 77» sono aggiunte le seguenti: «, nonché nei comuni interessati da tutti gli eventi sismici verificatisi dopo l'anno 2008 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza»;

h) dopo il comma 4 *ter* è inserito il seguente:

«4 *quater*. Nei comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dal 1° aprile 2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza, gli incentivi di cui al comma 4 spettano per l'importo eccedente il contributo previsto per la ricostruzione»;

i) al comma 5, dopo le parole: «26 agosto 1993, n. 412,» sono inserite le seguenti: «ovvero di impianti solari fotovoltaici su strutture pertinenziali agli edifici,» e dopo le parole: «pari importo» sono inserite le seguenti: «e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022»;

l) il comma 8 è sostituito dal seguente:

«8. Per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 al 30 giugno 2022, per gli interventi di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici di cui all'articolo 16 *ter* del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, la detrazione è riconosciuta nella misura del 110 per cento, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo e in quattro quote annuali di pari importo per la parte di spesa sostenuta nell'anno 2022, sempreché l'installazione sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi di cui al comma 1 del presente articolo e comunque nel rispetto dei seguenti limiti di spesa, fatti salvi gli interventi in corso di esecuzione: euro 2.000 per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno secondo la definizione di cui al comma 1 *bis* del presente articolo; euro 1.500 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero massimo di otto colonnine; euro 1.200 per gli edifici plurifamiliari o i condomini che installino un numero superiore a otto colonnine. L'agevolazione si intende riferita a una sola colonnina di ricarica per unità immobiliare»;

m) dopo il comma 8 è inserito il seguente:

«8 *bis*. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera a), per i quali alla data del 30 giugno 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 31 dicembre 2022. Per gli interventi effettuati dai soggetti di cui al comma 9, lettera c), per i quali alla data del 31 dicembre 2022 siano stati effettuati lavori per almeno il 60 per cento dell'intervento complessivo, la detrazione del 110 per cento spetta anche per le spese sostenute entro il 30 giugno 2023»;

n) al comma 9, lettera a), dopo la parola: «condomini» sono aggiunte le seguenti: «e dalle persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arte o professione, con riferimento agli interventi su edifici composti da due a quattro unità immobiliari distintamente accatastate, anche se posseduti da un unico proprietario o in comproprietà da più persone fisiche»;

o) al comma 10, le parole: «I soggetti di cui al comma 9, lettera b)» sono sostituite dalle seguenti: «Le persone fisiche di cui al comma 9, lettere a) e b)»;

p) al comma 9 *bis* è aggiunto, in fine, il seguente periodo: «Le deliberazioni dell'assemblea del condominio, aventi per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato, sono valide se approvate con le stesse modalità di cui al periodo precedente e a condizione che i condomini ai quali sono imputate le spese esprimano parere favorevole»;

q) al comma 14, dopo il secondo periodo è inserito il seguente:

«L'obbligo di sottoscrizione della polizza si considera rispettato qualora i soggetti che rilasciano attestazioni e asseverazioni abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale ai sensi dell'articolo 5 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 7 agosto 2012, n. 137, purché questa:

a) non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione;

b) preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro, specifico per il rischio di asseverazione di cui al presente comma, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario;

c) garantisca, se in operatività di claims made, un'ultrattività pari ad almeno cinque anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno cinque anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti. In alternativa il professionista può optare per una polizza dedicata alle attività di cui al presente articolo con un massimale adeguato al numero delle attestazioni o asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle predette attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore a 500.000 euro, senza interferenze con la polizza di responsabilità civile di cui alla lettera a)»;

r) dopo il comma 14 è inserito il seguente:

«14 *bis*. Per gli interventi di cui al presente articolo, nel cantiere esposto presso il cantiere, in un luogo ben visibile e accessibile, deve essere indicata anche la seguente dicitura: "Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici"».

67. All'articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, dopo il comma 7 è aggiunto il seguente:

«7 *bis*. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119».

68. All'articolo 16, comma 1 *bis*, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, dopo le parole: «le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo la data di entrata in vigore della presente disposizione» sono inserite le seguenti: «ovvero per i quali sia stato rilasciato il titolo edilizio».

69. Per l'anno 2021, al fine di consentire ai comuni di fare fronte tempestivamente ai maggiori oneri di gestione in ordine ai procedimenti connessi all'erogazione del beneficio di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, come da ultimo modificato dal comma 66 del presente articolo, è autorizzata l'assunzione, a tempo determinato e a tempo parziale e per la durata massima di un anno, non rinnovabile, di personale da impiegare

ai fini del potenziamento degli uffici preposti ai suddetti adempimenti, che i predetti comuni possono utilizzare anche in forma associata, in deroga ai limiti di spesa stabiliti dall'articolo 1, commi 557, 557 *quater* e 562, della legge 27 dicembre 2006, n. 296.

76. All'articolo 1, comma 12, della legge 27 dicembre 2017, n. 205, le parole: «Per l'anno 2020» sono sostituite dalle seguenti: «Per l'anno 2021».

153. Al comma 17 *bis* dell'articolo 3 del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: «Le regioni, i comuni e gli altri enti pubblici territoriali possono, per le finalità di cui al presente articolo, procedere all'acquisto diretto delle unità immobiliari dando notizia, nel sito istituzionale dell'ente, delle relative operazioni, con indicazione del soggetto pubblico alienante e del prezzo pattuito. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia delle entrate».

376. Le procedure esecutive aventi a oggetto immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata che sono stati finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche sono nulle se il creditore precedente non ne ha dato previa formale comunicazione, tramite posta elettronica certificata, agli uffici competenti del comune dove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente. La nullità è rilevabile d'ufficio, su iniziativa delle parti, degli organi vigilanti avvisati ovvero dell'inquilino detentore, prenotatario o socio della società soggetta alla procedura esecutiva.

377. Nel caso in cui l'esecuzione sia già iniziata, il giudice dell'esecuzione procede alla sospensione del procedimento esecutivo nelle modalità di cui al comma 376 per consentire ai soggetti di cui al citato comma 376 di intervenire nella relativa procedura al fine di tutelare la finalità sociale degli immobili e sospendere la vendita degli stessi.

378. Se la procedura ha avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario, il giudice verifica d'ufficio la rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e l'inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti. La mancanza di uno solo dei due requisiti citati determina l'immediata improcedibilità della procedura esecutiva ovvero della procedura concorsuale avviata.

379. In relazione a immobili di cui ai commi da 376 a 378, qualora vi siano pendenti procedure concorsuali, il giudice competente sospende il relativo procedimento al fine di procedere alle verifiche definite dai medesimi commi da 376 a 378.

381. Per l'anno 2021, al locatore di un immobile adibito a uso abitativo, situato in un comune ad alta tensione abitativa, che costituisca l'abitazione principale del locatario, in caso di riduzione dell'importo del contratto di locazione è riconosciuto, nel limite massimo di spesa di cui al comma 384, un contributo a fondo perduto fino al 50 per cento della riduzione del canone, entro il limite massimo annuo di 1.200 euro per ciascun locatore.

382. Ai fini del riconoscimento del contributo di cui al comma 381, il locatore comunica, in via telematica, all'Agenzia delle entrate la rinegoziazione del canone di locazione e ogni altra informazione utile ai fini dell'erogazione del contributo.

383. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono individuate le modalità di attuazione dei commi 381 e 382 e la percentuale di riduzione del canone di locazione mediante riparto proporzionale in relazione alle domande presentate, anche ai fini del rispetto del limite di

spesa di cui al comma 384, nonché le modalità di monitoraggio delle comunicazioni di cui al comma 382.

384. Per le finalità di cui al comma 381 è autorizzata la spesa di 50 milioni di euro per l'anno 2021.

595. Il regime fiscale delle locazioni brevi di cui all'articolo 4, commi 2 e 3, del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, con effetto dal periodo d'imposta relativo all'anno 2021, è riconosciuto solo in caso di destinazione alla locazione breve di non più di quattro appartamenti per ciascun periodo d'imposta. Negli altri casi, ai fini della tutela dei consumatori e della concorrenza, l'attività di locazione di cui al presente comma, da chiunque esercitata, si presume svolta in forma imprenditoriale ai sensi dell'articolo 2082 del codice civile. Le disposizioni del presente comma si applicano anche per i contratti stipulati tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero tramite soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di appartamenti da condurre in locazione.

596. Il comma 3 *bis* dell'articolo 4 del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, è abrogato.

597. All'articolo 13 *quater* del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) il comma 4 è sostituito dal seguente:

«4. Ai fini della tutela dei consumatori, presso il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo è istituita una banca di dati delle strutture ricettive, nonché degli immobili destinati alle locazioni brevi ai sensi dell'articolo 4 del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, identificati mediante un codice da utilizzare in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza, fermo restando quanto stabilito in materia dalle leggi regionali. La banca di dati raccoglie e ordina le informazioni inerenti alle strutture ricettive e agli immobili di cui al presente comma. Le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano trasmettono al Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo i dati inerenti alle strutture ricettive e agli immobili di cui al presente comma con i relativi codici identificativi regionali, ove adottati. Con decreto del Ministro per i beni e le attività culturali e per il turismo, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono stabilite le modalità di realizzazione e di gestione della banca di dati e di acquisizione dei codici identificativi regionali nonché le modalità di accesso alle informazioni che vi sono contenute»;

b) i commi 5 e 6 sono abrogati;

c) al comma 7, dopo le parole: «strutture ricettive,» sono inserite le seguenti: «i soggetti che concedono in locazione breve immobili ad uso abitativo, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96,» e le parole: «il codice identificativo» sono sostituite dalle seguenti: «i codici di cui al comma 4».

599. In considerazione degli effetti connessi all'emergenza epidemiologica da COVID-19, per l'anno 2021 non è dovuta la prima rata dell'imposta municipale propria di cui all'articolo 1, commi da 738 a 783, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, relativa a:

a) immobili adibiti a stabilimenti balneari marittimi, lacuali e fluviali, nonché immobili degli stabilimenti termali;

b) immobili rientranti nella categoria catastale D/2 e relative pertinenze, immobili degli agriturismi, dei villaggi turistici, degli ostelli della gioventù, dei rifugi di montagna, delle colonie marine e montane, degli affittacamere per brevi soggiorni, delle case

e appartamenti per vacanze, dei bed and breakfast, dei residence e dei campeggi, a condizione che i relativi soggetti passivi, come individuati dall'articolo 1, comma 743, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, siano anche gestori delle attività ivi esercitate;

c) immobili rientranti nella categoria catastale D in uso da parte di imprese esercenti attività di allestimenti di strutture espositive nell'ambito di eventi fieristici o manifestazioni;

d) immobili destinati a discoteche, sale da ballo, night club e simili, a condizione che i relativi soggetti passivi, come individuati dall'articolo 1, comma 743, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, siano anche gestori delle attività ivi esercitate.

600. Le disposizioni del comma 599 si applicano nel rispetto dei limiti e delle condizioni previsti dalla comunicazione della Commissione europea C(2020) 1863 final «Quadro temporaneo per le misure di aiuto di Stato a sostegno dell'economia nell'attuale emergenza del COVID-19», pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* dell'Unione europea C 091I del 20 marzo 2020.

602. All'articolo 28, comma 5, ultimo periodo, del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, dopo le parole: «imprese turistico-ricettive» sono inserite le seguenti: «, le agenzie di viaggio e i tour operator» e le parole: «31 dicembre 2020» sono sostituite dalle seguenti: «30 aprile 2021».

733. Il Fondo di cui all'articolo 6, comma 5, del decreto legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n. 124, è incrementato di 50 milioni di euro per l'anno 2021.

V

D.L. 31 dicembre 2020, n. 183. **Disposizioni urgenti in materia di termini legislativi, di realizzazione di collegamenti digitali, di esecuzione della decisione (UE, EURATOM) 2020/2053 del Consiglio, del 14 dicembre 2020, nonché in materia di recesso del Regno Unito dall'Unione europea.** (*Gazzetta Ufficiale* Serie gen. – n. 323 del 31 dicembre 2020).

(Estratto)

13. (*Proroga di termini in materia di infrastrutture e trasporti*). 13. La sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, prevista dall'articolo 103, comma 6, del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, è prorogata sino al 30 giugno 2021 limitatamente ai provvedimenti di rilascio adottati per mancato pagamento del canone alle scadenze e ai provvedimenti di rilascio conseguenti all'adozione, ai sensi dell'articolo 586, comma 2, c.p.c., del decreto di trasferimento di immobili pignorati ed abitati dal debitore e dai suoi familiari.

14. All'articolo 54 *ter* del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27, le parole "fino al 31 dicembre 2020" sono sostituite dalle seguenti: "fino al 30 giugno 2021".

COSTO DELLA VITA - INDICI NAZIONALI

(Comunicazioni ISTAT ai sensi dell'art. 81 legge 392/1978)

Le variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati - da utilizzare per l'aggiornamento dei contratti di locazione - sono quelle pubblicate *infra*:

ANNO 2020

VARIAZIONE ANNUALE

Periodo cui si riferisce la variazione	Dato pubblicato dall'ISTAT	75% del dato	N. della Gazzetta Ufficiale su cui è pubblicato il dato
Gennaio 2019-Gennaio 2020	0,5%	0,375%	56/20
Febbraio 2019-Febbraio 2020	0,2%	0,150%	124/20
Marzo 2019-Marzo 2020	0,1%	0,075%	109/20
Aprile 2019-Aprile 2020	0,1%	0,075%	136/20
Maggio 2019-Maggio 2020	-0,4%	-0,300%	136/20
Giugno 2019-Giugno 2020	-0,3%	0,225%	185/20
Luglio 2019-Luglio 2020	-0,4%	-0,300%	208/20
Agosto 2019-Agosto 2020	-0,7%	-0,525%	236/20
Settembre 2019-Settembre 2020	-0,6%	-0,450%	264/20
Ottobre 2019 - Ottobre 2020	-0,4%	-0,300%	291/20
Novembre 2019 - Novembre 2020	-0,3%	-0,225%	319/20

ANNO 2019

VARIAZIONE ANNUALE

Periodo cui si riferisce la variazione	Dato pubblicato dall'ISTAT	75% del dato	N. della Gazzetta Ufficiale su cui è pubblicato il dato
Gennaio 2018-Gennaio 2019	0,7%	0,525%	86/19
Febbraio 2018-Febbraio 2019	0,8%	0,6%	74/19
Marzo 2018-Marzo 2019	0,8%	0,6%	102/19
Aprile 2018-Aprile 2019	0,9%	0,675%	124/19
Maggio 2018-Maggio 2019	0,7%	0,525%	149/19
Giugno 2018-Giugno 2019	0,5%	0,375%	177/19
Luglio 2018-Luglio 2019	0,2%	0,15%	197/19
Agosto 2018-Agosto 2019	0,3%	0,225%	227/19
Settembre 2018-Settembre 2019	0,1%	0,075%	255/19
Ottobre 2018-Ottobre 2019	0,0%	0,000%	280/19
Novembre 2018-Novembre 2019	0,1%	0,075%	7/20
Dicembre 2018-Dicembre 2019	0,4%	0,300%	24/20

INDICE ARMONIZZATO DEI PREZZI AL CONSUMO PER I PAESI DELL'UNIONE EUROPEA (C.D. INDICE ARMONIZZATO EUROPEO)

ANNO 2020

VARIAZIONE ANNUALE

Periodo cui si riferisce la variazione	Dato pubblicato dall'ISTAT
Gennaio 2019-Gennaio 2020	0,4%
Febbraio 2019-Febbraio 2020	0,2%
Marzo 2019-Marzo 2020	0,1%
Aprile 2019-Aprile 2020	0,1%
Maggio 2019-Maggio 2020	- 0,3%
Giugno 2019-Giugno 2020	- 0,4%
Luglio 2019-Luglio 2020	- 0,8%
Agosto 2019-Agosto 2020	-0,5%
Settembre 2019 - Settembre 2020	-1%
Ottobre 2019 - Ottobre 2020	-0,6%
Novembre 2019 - Novembre 2020	-0,3%

ANNO 2019

VARIAZIONE ANNUALE

Periodo cui si riferisce la variazione	Dato pubblicato dall'ISTAT
Gennaio 2018-Gennaio 2019	0,9%
Febbraio 2018-Febbraio 2019	1,1%
Marzo 2018-Marzo 2019	1,1%
Aprile 2018-Aprile 2019	1,1%
Maggio 2018-Maggio 2019	0,9%
Giugno 2018-Giugno 2019	0,8%
Agosto 2018-Agosto 2019	0,5%
Settembre 2018-Settembre 2019	0,2%
Ottobre 2018-Ottobre 2019	0,2%
Novembre 2018-Novembre 2019	0,2%
Dicembre 2018-Dicembre 2019	0,1%

Proroga dei contratti nonché differimenti e sospensioni di esecuzioni relativamente alle locazioni ad uso diverso dall'abitazione (*)

(*) La cronologia completa dei provvedimenti in oggetto si trova pubblicata sul n. 4/16 di questa Rivista.

Differimenti e sospensioni di esecuzioni di rilascio relativamente alle locazioni ad uso abitativo ()**

(**) La cronologia completa dei provvedimenti in oggetto si trova pubblicata sul n. 1/15 di questa Rivista.

Risposte ai quesiti

(a cura della Redazione)

AVVERTENZA. La Rubrica fornisce risposte solo a quesiti di interesse generale. Non saranno, pertanto, presi in considerazione quesiti nè a carattere personale nè relativi a questioni già pendenti innanzi all'Autorità Giudiziaria.

D Si chiede da Ferrara se, su specifica richiesta di un condòmino, l'amministratore sia obbligato, senza incorrere in sanzioni in riferimento alla legge sulla privacy, al rilascio di copia del registro di anagrafe condominiale riportante tutti i dati personali dei condòmini, degli immobili, e dei titolari dei diritti reali di godimento su detti immobili.

R La risposta è affermativa. Tutti i documenti condominiali sono di proprietà dei condòmini che possono prenderne visione ed estrarne copia a proprie spese. L'amministratore, pertanto, non incorre in alcuna violazione della privacy. Per maggiori informazioni sull'argomento, si può consultare il sito confederale all'indirizzo www.confedilizia.it dove si trova un'ampia sezione dedicata alla privacy in condomino.

D In un condominio sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria della facciata e del lastrico solare. Nel corso degli stessi, il direttore dei lavori ha consigliato di eseguire interventi, non previsti, per un costo aggiuntivo pari a 3.000 euro (su un totale appaltato di euro 81.350). Ai condòmini è stata inviata una semplice comunicazione della variante. Si chiede da Piacenza se, oltre a ciò, sia necessario convocare un'assemblea che autorizzi l'ulteriore spesa.

R Si consiglia la convocazione dell'assemblea straordinaria, facendo intervenire il direttore dei lavori per spiegare la necessità delle varianti. Più che una "comunicazione" è infatti opportuna, a scanso di complicazioni ex post, un'approvazione della spesa aggiuntiva.

D Si domanda da Arenzano (GE) se l'amministratore debba trasmettere, insieme alla convocazione di assemblea, anche il bilancio consuntivo che si discuterà nella stessa assemblea.

R I condòmini che partecipano all'assemblea per la discussione e l'eventuale approvazione del rendiconto devono essere messi in condizione di conoscere preventivamente tale documentazione, il cui invio, pertanto, è da ritenersi necessario.

D Un amministratore ha fatto eseguire un pignoramento sul conto corrente bancario di un condòmino moroso. Ciò posto si domanda da Villafranca di Verona se le spese per la prestazione dell'amministratore e le inerenti anticipazioni (copie-telefonate-trasferite-conteggi ...) siano a carico del condominio oppure del debitore.

R Le spese per la prestazione in questione non sono dovute se non sono state accettate dall'assemblea all'atto della approvazione del compenso. Compenso che deve es-

sere specificato in modo analitico ex art. 1129, terz'ultimo comma, c.c. Quanto alle spese vive anticipate dall'amministratore (anticipazione che non dovrebbe mai avvenire), queste devono essere sostenute dal condominio a meno che non vi sia un provvedimento giudiziale che le ponga a carico del condòmino moroso.

D Un condòmino, per ripristinare il palo di sostegno della sua antenna, ha necessità di accedere al sottotetto tramite l'unico accesso disponibile e cioè tramite una botola che si trova all'interno dell'appartamento all'ultimo piano di proprietà di altro condòmino. Nel regolamento contrattuale è indicato che il condòmino in questione è responsabile delle infrastrutture installate nel sottotetto e che sono a suo carico tutte le relative spese di manutenzione e/o danni che le stesse dovessero provocare all'intero stabile. Si chiede da Vasto (CH) se il proprietario dell'appartamento all'ultimo piano sia o meno obbligato a far entrare la ditta che deve procedere al ripristino.

R L'art. 843 del codice civile prevede che il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio sul suo fondo sempre che ne venga riconosciuta la necessità per riparare un muro o altra opera propria del vicino oppure comune. Oltre a ciò, va anche rilevato che evidentemente nella fattispecie sussiste un diritto di servitù di passaggio per l'accesso al sottotetto che, almeno a quanto è dato desumere dalla richiesta di parere, costituisce parte comune.

D Si domanda se il condòmino che voglia allargare una finestra della sua abitazione debba chiedere all'assemblea il relativo parere. A chiederlo un amministratore di Catania.

R Premesso che l'assemblea non è chiamata a fornire pareri ma ad assumere eventuali delibere quando siano necessarie, va rilevato con riferimento al quesito posto che delle due l'una: o l'intervento sulla finestra di proprietà privata non è lesivo della sicurezza né del decoro architettonico dell'edificio condominiale e non danneggia parti comuni ed allora realizzarlo è un diritto del proprietario senza alcuna necessità di autorizzazione dell'assemblea (salvo il dovere di comunicare ai sensi dell'art. 1122 del codice civile l'intervento all'amministratore che a sua volta deve informarne la compagine condominiale); oppure l'intervento è lesivo della sicurezza delle parti comuni o del decoro dell'edificio ed allora nessuna maggioranza lo potrebbe validamente autorizzare ed anche un solo condòmino potrebbe impedirne la realizzazione. Naturalmente tutto quanto sopra vale a condizione che nel regolamento

di condominio contrattuale non siano contenute particolari previsioni al riguardo.

D Un condominio della Provincia di Cremona è stato danneggiato a causa di forte vento (nella specie si sono staccate delle lastre dal tetto che sono cadute su un'auto-vettura). L'assicurazione (polizza globale fabbricati) non intende coprire il danno, in quanto ritiene che lo stesso sia stato causato da un evento naturale e che quindi nessuna

responsabilità possa ravvisarsi a carico del condominio. Si chiede un parere in merito.

R La responsabilità è esclusa solo dal caso fortuito, la cui sussistenza va verificata caso per caso essendo necessario accertare in concreto sia la dinamica dell'evento dannoso che le condizioni del tetto. Si suggerisce di rivolgersi alla sede territoriale della Confedilizia più vicina (indirizzi sul sito www.confedilizia.it) per far esaminare attentamente la polizza (e altro eventuale materiale) da un legale.

Indice cronologico della giurisprudenza

AVVERTENZA: La segnalazione *m.* sta ad indicare una pronuncia che viene riportata, nella pagina indicata, solo in massima.

- T.A.R. Campania, sez. V, 5 marzo 2020, n. 1024, C.A. c. Comune di S.F.C. e Condominio X, pag. 85
- Cass. civ., sez. V, 9 marzo 2020, n. 6554, M. c. A., *m.*, pag. 91
- Cass. civ., sez. V, 10 marzo 2020, n. 6705, A. c. A., *m.*, pag. 91
- Cass. civ., sez. V, 11 marzo 2020, n. 6795, R. c. F., *m.*, pag. 91
- Cass. pen., sez. II, 17 aprile 2020, n. 12410 (ud. 13 febbraio 2020), D. G. F., *m.*, pag. 89
- Cass. civ., sez. V, 23 aprile 2020, n. 8079, N. c. C., *m.*, pag. 89
- Cass. civ., sez. V, 23 aprile 2020, n. 8080, L. c. C., *m.*, pag. 89
- Cass. civ., sez. V, 23 aprile 2020, n. 8082, A. c. S., *m.*, pag. 92
- Cass. civ., sez. un., 23 aprile 2020, n. 8094, N. c. A., *m.*, pag. 91
- Cass. civ., sez. un., 23 aprile 2020, n. 8097, V.A. c. I.R.N., *m.*, pag. 89
- Cass. civ., sez. un., 30 aprile 2020, n. 8434, H. c. C., *m.*, pag. 90
- Cass. civ., sez. VI, 5 maggio 2020, n. 8454, A. c. I., *m.*, pag. 91
- Cass. civ., sez. III, 5 maggio 2020, n. 8466, L. c. C., *m.*, pag. 90
- Cass. civ., sez. III, 5 maggio 2020, n. 8482, I. c. I., *m.*, pag. 90
- Cass. civ., sez. III, 6 maggio 2020, n. 8497, C. c. M., *m.*, pag. 91
- Cass. civ., sez. III, 6 maggio 2020, n. 8526, C. c. T., *m.*, pag. 90
- Cass. civ., sez. II, 21 maggio 2020, n. 9383, G. c. S., *m.*, pag. 90
- Cass. civ., sez. III, 26 maggio 2020, n. 9666, B. c. S., *m.*, pag. 89
- Cass. civ., sez. III, 26 maggio 2020, n. 9672, P. c. S., *m.*, pag. 89
- Cass. civ., sez. III, 26 maggio 2020, n. 9692, P. c. P., *m.*, pag. 90
- Cass. civ., sez. II, 28 maggio 2020, n. 10071, C. c. M., *m.*, pag. 89
- Cass. civ., sez. V, 12 giugno 2020, n. 11322, A. c. D., *m.*, pag. 91
- Trib. civ. Monza, sez. II, 15 luglio 2020, n. 923, Sa. c. Ma.Pe., pag. 83
- Cass. civ., sez. VI, ord. 28 agosto 2020, n. 17992, U. S.r.l. c. P.A.M. ed altro, pag. 77
- Cass. civ., sez. II, 31 agosto 2020, n. 18131, V.G. c. Condominio (omissis), pag. 74
- Cass. civ., sez. VI, ord. 1 ottobre 2020, n. 20975, N.C.L. c. Immobiliare I.O., pag. 72
- Corte di cassazione civile, sez. VI, 6 ottobre 2020, n. 21363, C. S.r.l. c. F. S.r.l., pag. 70
- Cass. civ., sez. III, 13 ottobre 2020, n. 22126, D.V. c. G.M.C., pag. 62
- Cass. civ., sez. II, ord. 16 ottobre 2020, n. 22573, T.L. c. Condominio (omissis), pag. 60
- Cass. civ., sez. II, 28 ottobre 2020, n. 23743, D.V. c. S.F., pag. 57
- Cass. pen., sez. II, 30 ottobre 2020, n. 30188 (ud. 22 luglio 2020), F.N., pag. 55
- Cass. civ., sez. VI, 13 novembre 2020, n. 25679, G.G. c. M.U. ed altri, pag. 53
- Cass. civ., sez. VI, 13 novembre 2020, n. 25680, B.L. c. Condominio (omissis), pag. 51
- Comm. trib. prov. Piacenza, sez. II, 19 novembre 2020, n. 89, B.P. c. C.B.P., pag. 86
- Trib. civ. Piacenza, decr. 30 novembre 2020, R.P. ed altra c. C.B.P., pag. 79
- Trib. civ. Piacenza, ord. 11 dicembre 2020, A.P.C. ed altro c. C.B.P. ed altri, pag. 79
- Cass. civ., sez. un., 17 dicembre 2020, n. 28972, B.G. ed altra c. R.M. ed altro, pag. 39

