

**Circolare n. 153 del 17 Maggio 2013
di ANACI LOMBARDIA
Via D.G. Verità, n.10 – Milano
Tel. 02/39322537- Fax: 02/39310475**

SOMMARIO

<i>Forum condominio del Sole 24 Ore: 22 maggio, come partecipare</i>	<i>Pag.1</i>
<i>Tabelle millesimali: si modificano senza l'unanimità dei consensi</i>	<i>Pag.3</i>
<i>Revocabile il decreto ingiuntivo emesso in base ai bilanci mai approvati dall'assemblea di condominio</i>	<i>Pag.4</i>

FORUM CONDOMINIO DEL SOLE 24 ORE: 22 MAGGIO. COME PARTECIPARE



**Forum
Condominio**

Come applicare la riforma
Come migliorarla

Manca un mese alla riforma del condominio: il 18 giugno mezza Italia cambierà le regole della vita in casa, nel bene e nel male. Una cosa è certa: La riforma non è un maquillage. In questi primi mesi chi ha studiato il testo si è reso conto che gli effetti non saranno cosa da poco. Come del resto c'è da aspettarsi quando si interviene su un corpo normativo vecchio di 70 anni e tenuto in vita da robuste iniezioni di

giurisprudenza. Ma in ogni caso da quel giorno le nuove regole su amministratori; assemblea, spese e parti comuni diventeranno obbligatorie per tutti.

Per questo il 22 maggio il Sole 24 Ore, in collaborazione con le associazioni della proprietà e degli amministratori condominiali e degli ordini professionali, organizza un convegno a Roma, che sarà trasmesso in streaming in tutta Italia nelle sedi delle associazioni e sul web; dedicato a un'analisi completa delle regole condominiali. A partire, naturalmente; dalle novità: dalla norma che richiede all'amministratore i requisiti di onorabilità, un diploma delle superiori e aver seguito un corso di formazione, alla possibilità di "modificare"

la destinazione d'uso delle parti comuni con l'80% dei condòmini e dei millesimi o ancora alla disposizione che stabilisce che non sarà più possibile vietare la detenzione di animali domestici con i regolamenti condominiali votati in assemblea. Va evidenziata anche la possibilità di "modificare" la destinazione d'uso delle parti comuni: ci vorrà l'80% dei condòmini e dei millesimi (forse la percentuale dei consensi richiesti è rimasta troppo alta). O ancora, va nella giusta direzione la norma che stabilisce che non sarà più possibile vietare la detenzione di animali domestici con i regolamenti condominiali votati in assemblea.

Però, al di là delle scelte legislative (per esempio quella di escludere, dopo anni di discussioni, qualsiasi forma di personalità o di capacità giuridica del condominio) ci sono altri aspetti che vanno corretti subito, pena il mancato funzionamento della norma: uno consiste nella possibilità di distaccarsi dal riscaldamento centralizzato, disposizione che urta contro ogni logica di risparmio energetico e di lotta all'inquinamento. Effettivamente le condizioni richieste sono difficili, ma la sola possibilità innescherà una selva di contenziosi inutili. Meglio sarebbe documentare con perizia tecnica la situazione reale e sottoporre il distacco al voto dell'assemblea.

Altro aspetto poco chiaro è l'obbligo del fondo condominiale per i lavori di manutenzione straordinaria, che obbliga a escamotage interpretativi che offrono il fianco a facili liti e che il buon senso chiede che venga eliminato.

Un riordino delle maggioranze, poi, si impone: per esempio, il nuovo articolo 1120, comma 2, punto 2, prevede che le innovazioni derivanti da opere e interventi volti al contenimento del consumo energetico (come con fonti rinnovabili su parti comuni) si possono deliberare con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Però, poco più avanti, la stessa legge 220/2012, intervenendo sulla legge 10/91, prevede per gli stessi interventi una maggioranza meno qualificata (anche se ci vuole la certificazione energetica): quella degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno un terzo del valore dell'edificio. Bisognerebbe invece avere una disciplina unica, che possibilmente faciliti questo tipo di interventi di così grande importanza sociale.

Le modifiche discusse tra le associazioni (Agiari, Alac- Appc, Anaci, Anaip, Anammi, Anapi, Apac, Apu, Arai, Arpe-Federproprietà, Assocond, Asppi, Confedilizia-Assoedilizia, Confabitare, Confappi-Fna, Confiac, Gesticond, Mapi, Ordine degli avvocati di Milano, Consiglio notarile di Milano, Unai, Unioncasa-Confai e Uppi) con l'aiuto del Sole 24 Ore vanno quindi a investire gli aspetti tecnici di alcuni articoli del Codice civile, nella loro nuova formulazione. Dopo la presentazione al convegno del 22 maggio, diventeranno un disegno di legge che verrà varato da alcuni parlamentari (pure presenti al convegno) che già si erano occupati della riforma la scorsa legislatura. Ecco, in sintesi, i contenuti dei correttivi:

- 1) 1120 del Codice civile: l'elenco delle innovazioni, delle opere per il contenimento del consumo energetico negli edifici;
- 2) 1135: eliminazione della specificazione "di importo pari all'ammontare dei lavori" al fondo per la manutenzione straordinaria

- 3) 2780: Indicazione dei crediti del condominio tra quelli privilegiati
- 4) 63 delle Disposizioni di attuazione: solidarietà necessaria tra i morosi
- 5) 67 Dd.Aa.: ripristino del sorteggio in caso di disaccordo tra comproprietari in rappresentanza di un'unica unità; eliminazione della specificazione "per la partecipazione a qualunque assemblea" nel divieto di conferire deleghe all'amministratore; eliminazione della solidarietà tra nudo proprietario e usufruttuario
- 6) 70 Dd. Aa.: la sanzione è irrogata dall'assemblea con le maggioranze di cui all'articolo 1136, comma 4
- 7) 71 bis Dd. Aa.: eliminare la possibilità che l'assemblea possa essere convocata "senza formalità".

Saverio Fossati www.ilsole24ore.com

ANACI MILANO HA MESSO A DISPOSIZIONE LA PROPRIA SEDE - AULA ENZO CAZZOLA VIA SABOTINO, 22 PER TUTTI GLI ASSOCIATI CHE VOGLIONO PARTECIPARE ALLA DIRETTA STREAMING.

PER SCARICARE IL PROGRAMMA DEL CONVEGNO CLICCA [QUI](#)

TABELLE MILLESIMALI: SI MODIFICANO SENZA L'UNANIMITA' DEI CONSENSI



L'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle spese, non ha natura negoziale, per cui esso non deve essere approvato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'articolo 1136, secondo comma, del Codice civile. (Cassazione S.U. n. 18477/2010)

Le tabelle, infatti, sono allegate al regolamento condominiale (art. 68 dd. Aa.c.c.) il quale viene approvato dall'assemblea a maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. (art. 1138 c.c.). Ne consegue che anche le tabelle devono essere approvate con la stessa maggioranza richiesta per il regolamento di condominio. Questo principio è stato di recente applicato dalla suprema corte (sent. n. 11387 depositata il 13 maggio 2013) che ha accolto, con rinvio, il ricorso presentato da un condominio contro la sentenza con la quale la Corte d'appello aveva dichiarato la nullità di una delibera condominiale nella parte in cui erano state modificate le quote millesimali già attribuite, per come risultanti dalle tabelle allegate al regolamento condominiale perché detta delibera modificava dei criteri legali/convenzionali relativi alla ripartizione delle spese, sulla base del voto reso dall'assemblea a maggioranza e non ad unanimità dei condomini.

I giudici di legittimità, contrariamente, hanno applicato l'orientamento delle sezioni Unite precisando tra l'altro, che questa modalità di approvazione non comporta alcun inconveniente nei confronti dei condomini, in quanto, nel caso di errori nella valutazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, coloro i quali si sentono danneggiati possono chiedere la revisione ex articolo 68 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

E' bene ricordare che nella legge di riforma del condominio (legge 11 dicembre 2012 n. 220, in vigore dal prossimo 18 giugno) ha recepito in parte questo indirizzo stabilendo che, in linea di principio, i millesimi espressi nella tabella millesimale possono essere rettificati o modificati all'unanimità (art. 69, 1° co. dd.aa.c.c.). Tuttavia possono essere modificati o rettificati anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza di cui all'art. 1136,2°co c.c., quando risulta che sono conseguenza di un errore o 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.

Luana Tagliolini www.studiocataldi.it

REVOCABILE IL DECRETO INGIUNTIVO EMESSO IN BASE A BILANCI MAI APPROVATI DALL'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO



L'amministratore può ottenere un decreto ingiuntivo contro il condomino moroso in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea. L'approvazione fornisce la prova documentale dell'esistenza di un credito certo, liquido ed esigibile, che legittima il creditore-condominio a richiedere l'ingiunzione di pagamento.

L'amministratore può agire in giudizio per ottenere un decreto ingiuntivo contro i condomini morosi sulla base dell'ultimo stato di ripartizione approvato dall'assemblea. Ne consegue che la mancata approvazione dei bilanci e dei relativi riparti di spese comporta che nessuna ingiunzione possa essere emessa nei confronti del condomino. È questo il principio che si ricava dalla sentenza n. 10995 del 9 maggio 2013, con la quale la Corte di Cassazione torna a occuparsi del procedimento monitorio attivato dall'amministratore nei confronti del condomino moroso, con particolare riferimento all'ingiunzione di pagamento emessa in base a bilanci irregolari in quanto mai approvati dall'assemblea.

Il caso. Il condomino proponeva opposizione al decreto ingiuntivo con il quale il giudice gli aveva ingiunto il pagamento delle somme dovute a titolo di oneri condominiali mai corrisposti. Rigettata l'opposizione sia in

primo che in secondo grado, la stessa veniva reiterata dal condomino innanzi alla Corte di Cassazione. Tra gli altri motivi di ricorso, il condominio sostiene che il decreto ingiuntivo sia stato emesso sulla base di bilanci mai approvati dall'assemblea di condominio.

I debiti condominiali devono risultare dai bilanci approvati dall'assemblea. Ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'amministratore di condominio, sulla base dell'ultimo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, agisce contro i condomini morosi proponendo ricorso per decreto ingiuntivo dinanzi al giudice competente, anche senza la preventiva autorizzazione dell'organo assembleare. Il legislatore, dunque, subordina espressamente il potere dell'amministratore di agire in via monitoria alla prova documentale del debito, che deve risultare dalle voci del bilancio condominiale regolarmente approvato dall'assemblea, secondo le modalità e le maggioranze richieste dalla legge.

Per iniziare il procedimento monitorio, dunque, è necessario che l'assemblea abbia approvato un piano di ripartizione e, di conseguenza, accertato lo stato di morosità del condomino. In questo modo il condominio sarà titolare di un credito certo (in quanto approvato dall'assemblea), liquido (perché determinato nel suo ammontare) ed esigibile (poiché lo stato di morosità fa maturare le quote dovute), soddisfacendo tutti i presupposti richiesti per l'avvio della procedura ingiuntiva ex artt. 633 e ss. c.p.c.

La decisione della cassazione. Nel caso di specie risulta documentalmente provato che i bilanci posti alla base del decreto ingiuntivo non erano stati approvati, circostanza questa, peraltro, già sollevata durante il giudizio di opposizione e del tutto ignorata, senza motivo, dal giudice del merito.

Nello specifico, il decreto ingiuntivo in questione è stato richiesto sulla base di bilanci irregolari, irregolarità confermata dallo stesso condominio, che ha dovuto convocare anni dopo l'assemblea per l'approvazione e la regolarizzazione dei bilanci medesimi.

Pertanto, concludono i Giudici di legittimità, anche prescindendo dalle eccepite nullità delle deliberazioni assembleari in questione, la mancata approvazione dei bilanci e dei relativi riparti di spese comporta che nessuna ingiunzione poteva essere emessa nei confronti del condomino. Alla luce di tali considerazioni, la Corte ha cassato la sentenza impugnata e rinviato la causa ad altra sezione della Corte d'appello.

Nota a Cassazione civile, sentenza 9 maggio 2013, n. 10995 a cura dell'Avv. Giuseppe Donato Nuzzo www.agire.tv