ANACI
Piemonte e Valle d'Aosta

Condominio professionale

Raccolta delle pubblicazioni

sul sito www.anaci.piemonte.it

numero 4 * 2013 – dal 1 al 15 aprile

INDICE

Gli Articoli	*pag.*	*3*
Le Sentente in materia di Condominio	*pag.*	*18*
Le Sentente in materia di Locazione	*pag.*	*22*

Gli Articoli

La Riforma del Condominio
La polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato; la copertura richiesta per gli esercenti attività professionali
(di Massimo Ginesi) pag. 4

La Riforma del Condominio
Il pagamento dei contributi condominiali: solidarietà o parziarietà?
(di Massimo Ginesi) pag. 6

La Riforma del Condominio
La nuova contabilità come disegnata dal Legislatore della Riforma
(di Giuseppe Merello) pag. 13

La polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato; la copertura richiesta per gli esercenti attività professionali

(di Massimo Ginesi)

Il novellato art. 1129 cod. civ. prevede che l'assemblea, all'atto della nomina, possa subordinare la stessa alla presentazione di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato. La polizza non è più, come nei prendenti disegni, requisito essenziale del contratto, ma diviene mera condizione che è rimessa alla scelta dell'assemblea.

Tecnicamente l'ipotesi sembrerebbe da ricondursi alla fattispecie della condizione sospensiva, con il che si deve ritenere che la nomina, valida ed efficace, resti sospensivamente condizionata alla esibizione di detta polizza.

Certo si dovrà por mente anche al momento perfezionativo della fattispecie contrattuale, poiché non poca dottrina ha sottolineato che il legislatore sembra aver spostato il momento perfezionativo della nomina dell'amministratore alla accettazione di cui al comma 2 del citato art. 1129 ed a quel punto l'ulteriore elemento introdotto per via assembleare potrebbe anche configurarsi quale elemento essenziale per volontà di una delle parti.

Resta il fatto che, quale che sia l'interpretazione che risulterà fondata, l'eventuale indicazione assembleare di richiesta di polizza è idonea a far sì che la nomina non si perfezioni ove tale requisito non sia integrato. È presumibile, nel silenzio della legge, che tale volontà debba rivestire la stessa maggioranza che si esprime per la nomina.

Se si osserva la disposizione nel quadro più generale in cui il legislatore disegna la figura professionale dell'amministratore, la disposizione ha una sua comprensibilità logica. Oggi le professioni ordinistiche su base mandataria (ad esempio la professione forense) vedono fra gli obblighi del professionista l'assicurazione per la responsabilità civile.

In un sistema in cui anche l'amministratore diviene professionista, seppur non ordinistico, la previsione di una sua copertura assicurativa – per gli eventuali danni compiuti nell'esercizio del mandato professionale e tenuto conto dello specifico ambito contabile e patrimoniale in cui tale opera è prestata - e elemento che non può stupire. Il minor rigore legislativo su tale tipo di professioni ha consigliato poi di rimettere all'assemblea la scelta di tale tutela.

E' evidente che si tratta di una copertura che è volta a garantire il cliente del professionista dagli errori compiuti da costui nell'esercizio degli atti propri di quella attività. Se qualcuno fra i condomini malpensanti pensava che tale previsione garantisse contro i periodici fatti assurti alla cronaca, relativi alla sottrazione di denari alle casse condominiali da parte di professionisti di pochi scrupoli, dovrà evidentemente ricredersi, posto che il contratto di assicurazione copre gli atti colposi dell'assicurato ma non certo le condotte dolose.

Saranno dunque garantiti dalla polizza le conseguenze patrimoniali pregiudizievoli che il Condominio dovesse subire in conseguenza di errori od omissioni dell'amministratore.

il termine polizza individuale lascia qualche perplessità interpretativa, potendosi sia riferire alle caratteristiche della polizza del professionista che a copertura specificamente dedicata, tuttavia la natura meramente volontaristica della richiesta consente di esimerci da grandi riflessioni: sarà l'assemblea che, nella richiesta, dovrà specificare natura entità e massimali della polizza che richiede al professionista.

Grande attenzione e timori sono stati riposti dagli amministratori con riguardo ai costi di detta polizza, pare tuttavia ragionevole ritenere che, trattandosi di richiesta aggiuntiva e qualificante voluta dal condominio, i relativi costi debbano gravare sul medesimo. Sarà pertanto opportuno e lungimirante che l'amministratore già in sede di offerta specifichi che il proprio compenso riguarda la sola opera professionale al netto degli eventuali costi di polizza.

Qualche perplessità in più desta il quarto comma dell'art. 1129 cod. civ. che prevede una adeguamento dei massimali della polizza in caso di lavori straordinari. Alcuni commentatori hanno letto tale disposizione come istitutiva di un obbligo tout court a carico del professionista di munirsi di polizza in caso di lavori straordinari, ma tale lettura sembra in contrasto con il dettato logico e letterale della norma. L'utilizzo dell'articolo determinativo (la polizza) deve far ritenere che ci

si riferisca a quella precedentemente indicata, ovvero quella richiesta dai condomini, mentre ragioni di ordine logico rendono comprensibile che - ove sia dia corso a lavori straordinari ed aumentino considerevolmente le somme gestite dall'amministratore ed i possibili danni conseguenti – il condominio che già voleva vedersi coperto da garanzia assicurativa debba vedere adeguati i massimali al possibile maggior danno.

Perplessità sorgono con riferimento al meccanismo attuativo delineato dal legislatore: l'aumento dei massimali deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Sembra quindi elemento che non interferisca con le sorti della delibera (ne potrebbe, essendo elemento che attiene alla figura dell'amministratore) né dei lavori, ma il cui unico riflesso – in assenza di espressa disposizione – potrebbe riverberarsi sulla validità o efficacia della carica in virtù del disposto di cui al terzo comma della norma sopra indicato.

Se l'assemblea subordina il perfezionamento della nomina integrando tale elemento essenziale o ne subordina sospensivamente l'efficacia (a seconda dell'orientamento che risulterà accolto dalla giurisprudenza) all'adozione della polizza e se tale polizza deve necessariamente essere adeguata in caso di opere straordinarie, non potrebbe che conseguire che - in caso di mancato adeguamento prodotto dall'amministratore in tempo utile per l'inizio dei lavori - la sua carica verrebbe meno, con il paradossale cortocircuito che - pronto per iniziare i lavori - il condominio si troverebbe di colpo senza amministratore!

La norma chiarisce infine (con ciò fornendo quale utile elemento argomentativo, a contrario, anche per qualificare la polizza individuale precedentemente citata) che ove il professionista sia assistito da una polizza generale per la RC (come è il caso della copertura integrata nella quota associativa ANACI), in caso di lavori straordinari, per integrare il disposto della norma deve essere fornita una dichiarazione integrativa dell'impresa di assicurazioni che garantisca adeguamento per il singolo condominio. Disposizione che, se non solleva soverchi problemi di diritto, sicuramente obbligherà le compagnie ad una rivisitazione degli strumenti offerti, posto che oggi pare che uno strumento di tale flessibilità non sia facilmente reperibile.

Il pagamento dei contributi condominiali: solidarietà o parziarietà?

(di Massimo Ginesi)

La legge di riforma incide in maniera significativa sul tema dell'inadempimento delle obbligazioni nel condomino e lascia aperti profondi interrogativi sull'impianto sistematico della responsabilità patrimoniale in capo ai condomini e al condominio.

La norma in commento, come molte di questa riforma, richiede necessariamente una lettura coordinata con l'intero testo, poiché si coniuga con principi espressi in diverse disposizioni, e non può essere compresa a fondo se non viene interpretata in uno con detti principi.

Il disposto dell'art. 63 disp. att. cod. civ., così come voluto dal legislatore del 2012, deve necessariamente essere letto in stretta coordinazione con (almeno) gli artt. 1129 1130 e 1135 cod.civ.

Se il primo comma della norma non pare introdurre nuovi scenari quanto alle modalità tipiche di attivazione per la riscossione delle quote non versate dai condomini, limitandosi a precisare che l'amminsitratore non necessita di preventiva autorizzazione assemblare per richiedere decreto ingiuntivo contro i condomini inadempimenti (che per orientamento ormai consolidato - anche alla luce di Cass. 18331/20 – costituiva anche in precdenza jus receptum), balza invece con vigore agli occhi la precisazione che l'amministratore "è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi"

L'espressa previsione di legge costituisce recepimento del precedente orientamento già manifestato dal Garante della Privacy e dalla giurisprudenza di merito, sotto la vigenza del codice precedente, che riteneva lecita detta attività ai sensi dell'art. 24 lett. B D.lgs 196/2003 (codice privacy).

La previsione di tale onere in capo all'amministratore riporta immediatamente alle riflessioni sullo scottante tema della parziarietà o solidarietà dell'obbligazione condominiale, a lungo dibattuto dopo Cass. SS.UU. 9148/2008, e trova la sua giustificazione funzionale nel successivo comma 2, laddove si prevede che "I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini".

Sarà sufficiente ricordare che, a seguito della pronuncia appena ricordata, il consolidato orientamento che riteneva la collettività condominiale obbligata solidalmente verso l'esterno veniva totalmente disatteso, delineando l'obbligazione assunta dal condominio nei confronti dei fornitori come parziaria, costituendo la medesima null'altro che la sommatoria delle singole obbligazioni di ciascun condomino, contratte pro quota, attraverso la rappresentanza dell'amministratore.

Era precluso al terzo, in virtù di tale lettura, procedere in via esecutiva nei confronti del condominio o di coloro che non fossero gli effettivi morosi.

La rigorosa analisi scientifica che aveva condotto le sezioni unite della Suprema Corte all'affermazione della parziarietà dell'obbligazione condominiale verso l'esterno aveva obbligato ad un profondo ripensamento del tessuto giuridico condominiale in tema di obbligazioni e responsabilità: la lettura della nuova norma non può prescindere dal riferimento a quel fermento interpretativo.

In particolare sembra indispensabile, per connotare correttamente l'intervento legislativo, riprendere le argomentazioni fondamentali della Corte nel riaffermare la parziarietà dell'obbligazione: "ritenuto che la solidarietà passiva, in linea di principio, esige la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e della identica causa dell'obbligazione, ma altresì della indivisibilità della prestazione comune; che in mancanza di quest'ultimo requisito e in difetto di una espressa disposizione di legge, la intrinseca parziarietà della obbligazione prevale; considerato che l'obbligazione ascritta a tutti i condomini, ancorchè comune, è divisibile, trattandosi di somma di danaro; che la solidarietà nel condominio non è contemplata da nessuna disposizione di legge e che l'art. 1123 cit, interpretato secondo il significato letterale e secondo il sistema in cui si inserisce, non distingue il profilo esterno e quello interno; rilevato, infine, che - in conformità con il difetto di struttura unitaria del condominio, la cui organizzazione non incide sulla titolarità individuale dei diritti, delle obbligazioni e della

relativa responsabilità - l'amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote: tutto ciò premesso, le obbligazioni e la susseguente responsabilità dei condomini sono governate dal criterio dalla parziarietà".

Vi è da osservare che uno dei cardini su cui si muove il ragionamento della Corte è l'assenza di un principio normativo espresso – nella disciplina che regola il condominio – che preveda l'ipotesi della solidarietà, non desumbile – ad avviso dei giudici di legittimità – solo dai principi dell'ordinamento.

Alcuni commentatori in prima battuta (Alvigini, Cirla) hanno ascritto al secondo comma dell'art. 63 disp. att. il ritorno, sic et simpliciter, della solidarietà, senza poi soffermarsi ad analizzare le singolari modalità con cui il legislatore ha espresso il concetto, modalità che lasciano aperti interrogativi sia sotto il profilo di interpretazione scientifica sia sotto l'aspetto pratico.

Altri commentatori (Scarpa, in una analisi mirabile per intensità e profondità) hanno ritenuto che la soluzione scelta dal legislatore lasci intatto l'impianto dogmatico disegnato da Cass. SSUU 9148/2008 e si limiti ad introdurre non già solidarietà ma sussidiarietà dell'obbligazione disegnata dal secondo comma della norma in esame, pervenendo peraltro – in fine – ad una soluzione che è sostanzialmente verso una solidarietà temperata.

Va sottolineto che nei lavori preparatori del Senato, raccolti nel dossier n. 398 dell'ottobre 2008 del centro Studi Senato della Repubblica (pag. 27), viene chiaramente espresso che la volontà del legislatore è quella di reintrodurre a livello normativo quello che era stato l'orientamento dominante sino alla pronuncia delle Sezioni Unite: dopo aver citato la giurisprudenza dominante sull'applicabilità del principio generale previsto dall'art. 1294 cod.civ. al condominio l'ufficio studi del legislatore ribadisce "la proposta di legge da una limitata proiezione esterna alla ripartizione pro quota delle spese, affermando che i creditori del condominio devono escutere in prima battuta i condomini morosi, ma non elimina comunque il principio di solidarietà, consentendo laddove l'azione sia infruttuosa, la possibilità di rivolgersi anche ai condomini in regola con i pagamenti".

Certo è che la lettura e l'impianto dogmatico delle Sezioni Unite non sembrano essere sopravissuti incolumi alla riforma, neanche nella impostazione di fondo (come sembra ritenere nelle premesse del proprio studio Antonio Scarpa), atteso che oggi viene espressamente prevista, a livello normativo, la responsabilità patrimoniale nei confronti del terzo creditore anche dei condomini adempienti e la prevalente rilevanza interna dei principi di cui all'art. 1123 cod.civ.

Anche dal punto di vista sistematico, con la riforma, paiono essere radicalmente mutati i presupposti stessi dell'impianto normativo su cui Cass. SSUU 9148/2008 fondava il proprio assunto, poco sopra riportato testualmente: in primo luogo, seppure con la mitigazione del beneficio della preventiva escussione, esiste oggi quella espressa disposizione di legge (la norma in commento) che prevede la possibilità di agire anche nei confronti dei condomini adempienti e nella cui assenza, la Corte, legittimava il principio di parziarietà; a ciò si aggiunga che l'impianto sistematico della riforma sembra introdurre – anche solo a livello lessicale - parametri di soggettività patrimoniale autonoma del condominio (l'art. 1130 n. 4 indica un patrimonio autonomo del condominio, indubitabilmente sottratto alla autonomia e gestione dei singoli e che ha indubitabilmente connotati diversi dalla semplice somma delle quote di patrimonio dei singoli (altro presupposto sulla cui scorta Le Sezioni Unite avevano rigettato l'ipotesi della solidarietà e dato cittadinanza alla tesi della obbligazione parziaria contratta da ciascun condomino mediante la rappresentanza dell'amministratore); infine la previsione della obbligatorietà del conto e di una formale e sostanziale autonomia e riconoscibilità delle risorse patrimoniali del condominio previste dall'art. 1129 VII comma cod.civ. e l'istituzione del fondo di cui all'art. 1135 n. 4 cod.civ. (qualunque connotazione concreta si voglia dare a tale singolare istituto) inducono a prefigurare il condominio come un centro di imputazione di interessi comunque dotato di una propria (seppur imperfetta) autonomia patrimoniale.

Se la posizione del legislatore è stata quella di ridisegnare la posizione della collettività condominiale dinanzi alla pretesa creditoria del terzo (poiché pare pacifico che tale solidarietà abbia mera valenza esterna e non sussista in favore del condominio), è indispensabile comprendere con quali meccanismi e in forza di quali istituti tale responsabilità collettiva debba esplicarsi nei confronti del creditore esterno.

A fronte di questa riforma, che pure appare spesso disorganica, oscura e in alcuni passaggi

decisamente atecnica, è forse venuto il momento – nell'accingersi ad affrontare il nodo della solidarità verso l'esterno così come in diversi altri argomenti cruciali – di sganciarsi dai tentativi di inquadrare dogmaticamente il condominio e l'amministratore in un istituto piuttosto che in un altro (secondo gli orientamenti esaustivamente e mirabilmente ripercorsi dalla pluricitata CAss. 9148/2008) e ritenere che il Condominio non sia né un ente collettivo nel senso tradizionale del termine, né un ente di gestione né la collettività dei singoli condomini rappresentata dall'amministratore ma debba essere inquadrato come figura tipica che attinge la propria disciplina al regime codicistico e delle leggi speciali, amministrato e gestito da una figura altrettanto tipica denominata Amministratore, che attinge alla stessa disciplina e che è modellata sulla figura del contratto di mandato, cui si deve fare riferimento per tutto quanto non previsto, come il legislatore della riforma ha espressamente previsto (art. 1129 comma XV cod.civ) .

Forse partendo da tale diverso punto di vista e, quindi, dalla specifica norma in esame piuttosto che dalla volontà di voler necessariamente ricondurre gli istituti condominiali ai principi generali dell'ordinamento, si riuscirà a dare una lettura meno condizionata delle nuove disposizioni.

Si può dunque ritenere che il legislatore, nella specifica fattispecie, abbia inteso introdurre una sorta di obbligo fidejussorio ex lege a carico dei condomini adempienti, i quali sono tenuti in solido – in forza dei principi generali in tema di fidejussione (art. 1944 cod.civ.) – verso il creditore, salva la previsione - anche qui fissata ex lege e non per volontà delle parti – dell'obbligo di preventiva escussione dell'inadempiente. In assenza di ulteriori specifiche disposizioni dettate dal legislatore sul punto e, visti i lavori preparatori – sembra questa essere l'interpretazione più aderente al dettato letterale della norma e all'intero impianto normativo del "soggetto" condominio oggi vigente.

Se tale è l'origine dell'istituto, posto che il legislatore non ha dettato ulteriori disposizioni, si porrà il problema di applicare a tale disposizione la non sempre univoca giurisprudenza in tema di escussione (ovvero da quale momento può essere escusso il condomino non moroso e cosa si debba intendere per "documentata infruttuosità dell'azione" nei confronti dell'obbligato principale) così come di tutto il regime delle eccezioni opponibili dal coobbligato beneficiato (art. 1945 cod.civ.)

L'onere dell'amministratore di comunicare al terzo creditore i dati del condomino inadempiente e volto solo a consentire a costui l'esercizio della preventiva escussione.

Pare plausibile ritenere che tale comunicazione debba riguardare i dati anagrafici, la quota millesimale e l'importo per il quale il singolo risulta inadempiente come risulta dai riparti condominiali, poiché quelle sono le coordinate indispensabili al terzo per esercitare la preventiva escussione prevista dalla norma.

Va osservato che, tenuto conto dei tempi mediamente biblici delle esecuzioni immobiliari, la possibilità di aggredire i condomini adempienti potrebbe risultare assai posticipata nel tempo. Inoltre la possibilità, per il condomino escusso in via solidale, di eccepire ai sensi dell'art. 1944 II comma (ove ritenuto applicabile) la sussistenza di beni utilmente pignorabili in capo all'inadempiente potrebbe rendere effettiva l'obbligazione degli altri condomini solo dopo molti anni, una volta esperite inutilmente l'esecuzione mobiliare, presso terzi o immobiliare.

E' pur vero che si tratterebbe in ogni caso di azioni che riguardano il terzo creditore e il singolo condomino, ma la posizione dell'amministratore, che è il soggetto a cui è stato notificato il titolo e colui che rappresenta i condomini, richiederà adeguato approfondimento e sarà interessante valutare la giurisprudenza che si verrà a formare su tali temi.

Certo è che, se a seguito delle SS.UU. sopra citata, l'interesse a opporre il decreto traslava dalla collettività al singolo inadempiente, oggi tale interesse pare ritornare in capo alla collettività, che – seppure in seconda battuta – può vedersi chiamata a rispondere dell'obbligazione.

Ne consegue che pare riacquistare vigore, mutatis mutandis, anche quella giurisprudenza che consentiva all'amministratore la creazione di un fondo provvisorio allo scopo di evitare spese di esecuzione e che divenga interesse dell'assemblea valutare se promuovere opposizione o meno al decreto.

Parrebbe rimanere attuale anche la recente giurisprudenza (Corte di cassazione - Sezione III civile - Sentenza 30 gennaio 2012 n. 1289) in tema di notifica del titolo ottenuto contro il condominio al singolo condomino inadempiente che, ferma la reintrodotta solidarietà "temperata", mantiene comunque la caratteristica di "escusso

preventivo".

In forza del necessaria preventiva escussione del condomino inadempiente, introdotto dal legislatore, si pone il problema, già sorto alla luce della pronuncia della SSUU sopra riportata, dei doveri di comunicazione al singolo condomino interessato del decreto notificato, affinchè costui possa – se lo ritiene – proporre opposizione ai sensi dell'art. 645 c.p.c. (si pensi a ragioni di contestazione che facciano capo alla sfera soggettiva del singolo e che il condominio non ha interesse a coltivare in sede di esecuzione all'opposizione).

Rimane da verificare, una volta accertata l'effettiva inadempienza del condominio obbligato in via preventiva, come debba ripercuotersi l'azione del terzo sulla collettività condominiale.

Sul punto i primi lettori si sono divisi (ritenendo alcuni - IZZO - che il terzo debba, in omaggio all'impianto di Cass. SSUU citata, perseguire ciascun condomino per la propria quota millesimale dell'obbligazione rimasta inadempiuta dal condomino escusso in via principale) ed altri che il terzo possa agire per verso uno qualunque dei condomini per l'intera somma azionata, salvo il diritto di regresso verso gli altri condomini, questo sì nei limiti delle diverse quote, in capo a colui che abbia pagato il terzo.

Alla luce della affermata solidarietà, seppur in via sussidiaria, della collettività condominiale a fronte dell'inadempimento di uno o alcuni condomini quest'ultima soluzione parrebbe preferibile, anche alla luce delle considerazioni che seguono.

La rilevanza della ripartizione interna per quote, secondo il disposto di cui all'art. 1123 cod.ciov., ha vigore verso l'esterno solo nella fase meramente iniziale di attivazione della preventiva escussione da parte del terzo creditore, tanto che l'amministratore è tenuto a comunicare i dati degli inadempienti.

Nulla è previsto per la comunicazione dei dati dei condomini adempienti, comunicazione che pure sarebbe indispensabile ove si ritenga che il terzo debba perseguire ciascuno per le proprie quote; è pur vero che tale ostacolo potrebbe essere facilmente superato con il ricorso all'art. 24 lett. B D.lgs 196/2003, ma se il legislatore ha espressamente previsto l'ipotesi del primo comma, il silenzio della legge su tale ipotesi consente di richiamare il noto brocardo "ubi lex voluit, dixit".

Vi è ancora da rilevare che l'obbligazione fra più fideiussori è normalmente solidale, salvo che sia previsto ai sensi dell'art. 1937 cod.civ., il beneficio della divisione: nell'ipotesi che ci occupa – che potremmo considerare una applicazione tipica e specifica di un obbligo di garanzia – il legislatore non ha espressamente previsto il beneficio della divisione, cosicché si deve ritenere che il terzo, anche per ovvia economia processuale nella realizzazione del proprio credito, possa agire per l'intero importo nei confronti di ciascun condomino salvo il diritto di regresso di costui secondo le quote di ciascuno in ossequio alla rilevanza interna dell'art. 1123 cod.civ. (e con l'ovvia probabilità, se non certezza, che rimanga ripartito fra gli adempienti il credito del terzo non onorato dal condomino già preventivamente ed infruttuosamente escusso).

Lettura che pare anche compatibile con l'art. 1130 cod.civ. n. 9, che impone all'amministratore di comunicare al condomino che ne faccia richiesta lo stato dei versamenti e delle liti in corso, al fine di rendere edotto il condomino interessato del rischio patrimoniale complessivo che può gravare su ciascuno – seppure in seconda battuta - a fronte di eventuali inadempimenti.

Il beneficio della preventiva escussione dovrà necessariamente essere letto in stretta coordinazione anche con la disposizione di cui all'art. 1135 n. 4, che prevede l'istituzione del fondo speciale di importo pari alle opere straordinarie da svolgere. Quale che sia la portata di tale previsione, ovvero la concreta istituzione di un fondo di accantonamento per i pagamenti futuri delle opere (circostanza che, evidentemente, escluderebbe possibili ipotesi di morosità non potendosi dar corso ai lavori se non siano state versate tutte le somme) oppure l'istituzione di una apposita gestione patrimoniale separata con autonomo bilancio (come sembra preferibile, onde non paralizzare di fatto l'intera vita condominiale e consentire anche l'esecuzione di lavori che si protraggono nel tempo con pagamenti per stati di avanzamento), deve rilevarsi che nell'attingere a tale fondo per pagare il terzo creditore, l'amministratore non potrà usare somme di coloro che hanno regolarmente versato le proprie quote e che si trovano giacenti nel fondo per far fronte a mancati versamenti di alcuni di altri, ipotesi che potrà avvenire – ove sussistano fondi - solo una volta che il terzo abbia escusso il condomino inadempiente.

La norma in esame va anche necessariamente letta con l'art. 1129 cod.civ., che introduce l' obbligo per l'amministratore di procedere

giudizialmente nei confronti del condomino moroso entro sei mesi dalla scadenza dell'esercizio nel quale il credito per cui si agisce è compreso.

Se ciò persegue il lodevole intento di evitare l'accumularsi di morosità importanti a fronte di una tolleranza dell'amministratore (che in precedenza poteva solo essere accusato di una scarsa diligenza nell'adempimento del mandato e di generica inosservanza dei doveri indicati dall'art. 1130 cod.civ., mentre oggi ha paletti assai netti ma soprattutto non flessibili che lo pongono automaticamente in posizione illecita in caso di difetto) pare norma che consente con maggior difficoltà quella gestione flessibile che spesso l'amministratore – di fronte a vicende che hanno contenuto umano oltre che patrimoniale e giuridico – poneva utilmente in essere.

La norma costituisce integrazione del dovere previsto dall'art. 1130 n. 3, rimasto immutato, dando scadenza precisa ad una attività che prima era rimessa alla prudenza e diligenza dell'amministratore.

Resta da comprendere se la locuzione " salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea" consenta una dispensa iniziale e generale all'atto della nomina e che valga sino a diversa disposizione, oppure una dispensa per il singolo esercizio o addirittura una dispensa ad hoc su ogni singolo caso, ipotesi - quest'ultima - che richiederebbe di volta in volta una convocazione specifica, attività che renderebbe di non poco momento la pratica gestione delle morosità e che mal si combina con il disposto dell'art. 63 disp.att. che specifica – in accoglimento della corrente interpretazione dell'art. 1130 e 1131 cod. civ. – che l'amministratore agisce in via monitoria senza alcuna necessità di delibera assembleare.

La norma non prevede neanche da quali maggioranze debba essere espressa la dispensa: dal punto di vista sistematico e pratico sembra soluzione di maggior affidabilità ritenere che l'assemblea, in sede di approvazione del rendiconto e con le medesime maggioranze, possa anche dispensare l'amministratore dalla rigida osservanza dei termini stringenti di cui all'art. 1129 cod.civ., dispensa che non esime comunque l'amministratore dall'osservare l'ordinaria diligenza nella gestione delle morosità.

Potrebbe non escludersi interpretazione più rigorosa, ritenendo che la dispensa sia attività inerente la legittimazione all'azione giudiziaria, ascrivendola pertanto alle maggioranze necessarie per tali iniziative, anche se pare che la ratio della norma attenga più a ragioni sostanziali di gestione che a valutazioni di natura processuale che, per i loro riflessi e la loro importanza, il legislatore ascrive a più ampio consenso.

Ulteriori problemi di coordinamento si pongono fra lo stretto obbligo dell'amministratore di attivarsi ai sensi dell'art. 1129 cod.civ. nei confronti del condomino inadempiente e la necessità che il terzo creditore del condominio escuta in via preventiva il medesimo condomino: già alla luce del regime della parziarietà, introdotto da Cass. SSUU 9148/2008, non era escluso che per un medesimo titolo agissero sia il condominio che il terzo e il debitore vedesse cumularsi diverse azioni per un medesimo titolo, con serie perplessità in ordine alla sorte di tali procedimenti esecutivi e delle relative spese.

Autorevole dottrina (SCARPA), al fine di aggirare il problema del possibile cumulo di titoli ed azioni per la medesima causa che già la pronuncia sulla parziarità aveva introdotto e che il principio della preventiva escussione ha lasciato intatto, legge le due norme con una interpretazione rigida e interconnessa che, tuttavia, né il testo letterale né i lavori preparatori sembrano legittimare.

Si sostiene con tale lettura - che l'amministratore debba attivarsi ai sensi del primo comma dell'art. 63 disp. att. a pena di decadenza entro i sei mesi previsti dall'art. 1129 cod.civ., salvo dispensa, e che ove non si attivi decade dalla possibilità di proporre qualunque azione nei confronti del condomino inadempiente: solo allora – e proprio in virtù della decadenza per inerzia dell'amministratore, sorgerebbe la legittimazione ad agire del terzo creditore, che dunque dovrà dare atto della mancata attivazione dell'amministratore quale (con)causa petendi.

La tesi è indubbiamente suggestiva e pare avere una sua coerenza formale con la lettura in termini di surrogazione del secondo comma della norma, oltre ad avere l'indubbio pregio di risolvere in maniera organica la problematica del concorso di titoli per la medesima ragione di credito, giungendo a qualificare l'azione intrapresa dla condomino nei termini come idonea a paralizzare qualunque azione del terzo, fosse anche quella di mero ottenimento del titolo per esercitare la successiva escussione dei condomini solventi in caso di negativa escussione dell'obbligato.

La norma pare in realtà avere un contenuto ordinatorio ma privo di alcuna sanzione,

tantomeno in ordine alla decadenza dall'azione, così come alcuna norma impone al creditore di attendere l'esito dell'azione intrapresa dal Condominio, della quale costui ben potrebbe anche non avere alcuna cognizione.

Appare ragionevole che la mancata attivazione nel termine dei sei mesi possa al più esporre l'amministratore a possibile responsabilità patrimoniale da ritardo nei confronti del Condominio (nonostante l'espunzione dal testo approvato di tale specifica locuzione), non apparendo tuttavia tale condotta neanche fra le cause di grave irregolarità elencate (in maniera non tassativa) dall'art. 1129 comma XII cod.civ. (oppure potrebbe essere ritenuta tale, proprio in virtù della non tassatività, di volta in volta a seconda del ritardo e del danno cagionato).

Connessa all'obbligo di attivarsi entro il semestre dall'inizio della morosità vi è la facoltà, già prevista dalla precedente normativa, di sospendere - decorso il medesimo termine - il condomino inadempiente dall'erogazione del servizio suscettibile di utilizzazione separata.

Oggi l'amministratore, entro il semestre, deve attivarsi per l'azione volta al recupero delle somme non versate dal Condomino e, promossa l'azione, allo scadere di tale periodo potrà utilizzare l'ulteriore strumento coattivo (che richiama i principi dell'inadempimento nelle obbligazioni corrispettive) della sospensione del servizio.

Tale potere compete oggi all'amministratore in via autonoma e totalmente discrezionale, essendo stata svincolato dalla esistenza di specifica previsione del regolamento condominiale. Varranno quindi, in ordine alla nozione di servizio suscettibile di utilizzazione separata e sulle modalità concrete di esecuzione del distacco, le elaborazioni giurisprudenziali già formatesi sotto la disciplina previgente

Per rimanere in tema di tempestività nella gestione delle morosità e delle iniziative giudiziali che ne possono scaturire, è opportuno sottolineare due disposizioni contenute nell'art. 1129 comma XII nn. 5 e 6 cod.civ. e che contribuiscono a completare il quadro delle facoltà ed oneri dell'amministratore in tema di azioni endocondominiali tracciato in via principale dalla norma in commento: l'amministratore dovrà prestare consenso alla cancellazione di ipoteca iscritta nei confronti del condomino moroso (o di qualunque altro debitore) solo a completa estinzione del debito e dovrà senza indugio coltivare le azioni esecutive promosse; potrebbe, ad esempio, essergli rimproverato di invitare il difensore ad attendere sistematicamente l'approssimarsi dello scadere dei termini dilatori per la richiesta del pignoramento (art. 481 c.p.c.), per il deposito dell'istanza di vendita (art. 497 c.p.c.) o per il deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile nelle espropriazioni immobiliari (art. 567 II comma c.p.c.).

Spiragli di maggior agilità operativa traspaiono invece nei rapporti fra condominio e condomini che cedano la propria unità immobiliare, con riferimento alla responsabilità patrimoniale di costoro.

L'art. 63 disp att. prevede, oltre alla già nota solidarietà fra alienante e acquirente per i contribuiti relativi all'esercizio in corso e quello precedente, un'estensione temporale della responsabilità patrimoniale per il cedente – in solido con l'acquirente - sino al momento in cui trasmetterà all'amministratore una copia autentica dell'atto di trasferimento del bene.

Il Condominio avrà dunque due legittimati passivi a diversa scansione temporale, l' acquirente per l'anno in corso e quello precedente (e, ovviamente, per tutti quelli a venire, in sarà proprietario), il cedente per l'anno in corso (e ovviamente per tutti i precedenti, in cui era proprietario) nonché per tutti quelli in cui, pur non essendo più condomino, non avrà comunicato all'amministratore con le modalità previste la cessazione della propria qualità di condomino.

Si deve ritenere che anche in tale caso resti applicabile la lettura di Cass. 22345/2008 e Cass. 12841/2012 che ritiene non sia consentito richiedere decreto ingiuntivo nei confronti di colui che, ancora obbligato in virtù del disposto di cui all'art. 63 disp. att., non sia più condomino: in tal caso la responsabilità patrimoniale potrà essere azionata in via ordinaria mediante un normale processo di cognizione, a tutela delle ragioni di chi – non più condomino – non ha accesso ai verbali e non ha partecipato alla formazione della volontà che ha approvato le somme di cui gli si chiede conto.

Infine il legislatore introduce una novità normativa, in tema di usufruttuario e nudo proprietario, che definisce un aperto contrasto dottrinale cui peraltro la giurisprudenza aveva già dato soluzione contraria a quella oggi prescelta dal legislatore: usufruttuario e nudo proprietario rispondono in via solidale a norma dell'art. 67

disp. att.

Sono anche chiarite le modalità di partecipazione alle deliberazioni delle spese: rimane ferma la partecipazione del nudo proprietario alle assemblee che hanno ad oggetto l'approvazione di spese straordinarie e dell'usufruttuario a quelle che attengono a spese ordinarie.

Solo nel caso in cui l'usufruttuario intenda eseguire spese in vece del proprietario inadempiente ex art. 1006 cod.civ. o si tratti di addizioni e miglioramenti che l'usufruttuario intenda eseguire a proprie spese (ex artt. 985 e 986 cod.civ.) spetterà a costui la decisione, ma alla assemblea dovranno essere convocati entrambi.

La norma costituisce solo un favor verso le esigenze di riscossione del condominio, lasciando inalterati i rapporti fra i due titolari del diritto reale in questione, che avranno regresso verso l'effettivo obbligato per le somme eventualmente pagate in forza della solidarietà.

La giurisprudenza in tema di azione monitoria verso il condomino o azione ordinaria nei confronti di chi non ha partecipato alle delibere, poco sopra citata, potrebbe essere applicata al caso di specie nel caso in cui il condominio agisca in virtù della solidarietà per spese ordinarie nei confronti del nudo proprietario e viceversa.

La nuova contabilità come disegnata dal Legislatore della Riforma

(di Giuseppe Merello)

Le novità legislative introdotte in materia di contabilità e rendicontazione rappresentano uno degli aspetti ove il legislatore della riforma condominiale è intervenuto in forma più incisiva e sostanziale, formulando una normativa innovativa che va a colmare quel vuoto legislativo che ha caratterizzato il vigente codice condominiale ormai in via di pensionamento. Le nuove disposizioni in tema di contabilità e rendiconto si articolano, in forma più o meno diretta, su più articoli andando a riguardare disposizioni già esistenti come l'art. 1129 ed il 1130, ma anche articoli introdotti ex novo come per il 1130 bis, interamente dedicato al rendiconto, per trovare poi disposizioni che portano intrinsecamente riflessi di natura contabile anche nell'art. 1135 e nell'art. 71 ter delle disposizioni di attuazione.

L'insieme delle nuove prescrizioni di legge si presentano piuttosto strutturate e introducono una serie di adempimenti e regole cui attenersi nella gestione contabile del condominio che richiedono all'amministratore, non solo il possesso di specifiche competenze in materia, ma anche di dotarsi di una determinata impostazione e organizzazione del lavoro. Tali innovazioni e tale normativa non devono essere assolutamente sottovalutate anche perché l'eventuale inosservanza può avere conseguenze tutt'altro che indifferenti, che possono arrivare fino a determinare la revoca dell'amministratore. Revoca che nel nuovo sistema legislativo trova applicazione in una forma particolarmente rigorosa e stringente e, in determinati casi, non è richiesto alcun passaggio assembleare ma può essere disposta direttamente dal giudice su istanza anche di un solo condomino. La normativa si va poi ad inserire in un'architettura legislativa ove uno dei primari obiettivi sembra essere l'introduzione di un sistema gestionale amministrativo improntato a criteri di trasparenza e tracciabilità, conferendo al singolo condomino, e talvolta non solo a lui, un diritto all'informazione ed un potere di verifica di tutto rilievo, particolarmente incalzante ed invasino talchè, eventuali inadempienze commesse dall'amministratore, possono essere facilmente e tempestivamente rilevate dal singolo condomino con le conseguenze cui si faceva riferimento poc'anzi.

Ad integrazione di quanto sopra si richiama ad esempio il 2° comma dell'art. 1129, laddove in tema di dati che l'amministratore è chiamato a fornire al momento della sua nomina, la norma prevede che debbano essere anche indicati "… il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'art. 1130 (registro di anagrafe condominiale, registro verbali, registro di nomina e registro di contabilità), nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottener previo rimborso della spesa copia da lui firmata". Sembra opportuno sottolineare come tale diritto venga conferito non solo ai condomini, ma ad una ben più vasta platea di soggetti che il legislatore genericamente definisce "ogni interessato" avvalendosi di una espressione che sembra richiamare quella categoria di soggetti che con una terminologia anglosassone in una logica aziendalistica, in particolar modo quando si parla di bilancio sociale, vengono definiti stakeholder ossia ogni individuo portatore di interessi nei confronti delle vicende aziendali quindi non solo gli azionisti (shareholder) ma anche i clienti, i fornitori, i finanziatori, gli amministratori, i dipendenti e chiunque altro abbia effettivamente un qualche interesse. Il legislatore della riforma ribadisce più volte tale potere conferito ai condomini e cosi al 7° comma sempre dell'art. 1129, in tema di conto corrente condominiale, la norma dice che " ciascun condomino, per tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica". Oppure al punto 9 dell'art.1130, in tema di attribuzioni dell'amministratore, si rileva che l'amministratore è tenuto a"fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso". Per arrivare poi al 3° comma dell'art. 1130 bis, dove in tema di rendiconto, il legislatore ampia di nuovo la platea dei soggetti cui conferisce tale potere di informazione non riservandolo ai soli condomini e dettando che "i condomini e i titolari di diritti relativi o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese". Per concludere questa breve panoramica inerente il diritto/potere di informativa del condomino, si richiama l'art 71 ter delle

disposizioni di attuazione che introduce la facoltà per l'assemblea di deliberare l'attivazione di un sito internet, riservando a quest'ultima totale libertà in merito all'individuazione dei documenti da pubblicare ivi compresa, evidentemente, anche tutta la documentazione avente contenuto contabile realizzando così un controllo pressoche in tempo reale sull'attività dell'amministratore.

Ma facciamo un piccolo passo in dietro per analizzare in estrema sintesi quale fosse il quadro di partenza cui si è trovato di fronte il legislatore della riforma ed in cui è andato ad operare, per comprendere al meglio quale sia l'effettiva portata delle nuove disposizioni. La vigente normativa in fase ormai di pensionamento era alquanto scarna in tema di regole contabili. Non vi era infatti alcuna previsione circa le modalità di tenuta della contabilità, i tempi ed i termini di registrazione dei documenti contabili, i registri da tenere e secondo quali modalità, tempi, schemi e principi in funzione del quale redigere il rendiconto. Troviamo solo qualche indicazione generale nell'art. 1130, laddove al quarto comma si dice l'amministratore deve rendere il conto della propria gestione. Ma, a ben vedere, si tratta essenzialmente di un richiamo del principio generale previsto in termini di mandato e più precisamente l'art. 1713 ove, appunto, viene statuito il principio generale in funzione del quale "il mandatario deve rendere al mandante il conto del suo operato e rimettergli tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato". Abbiamo poi il 3° comma del previgente 1129 che prevedeva una sorta di sistema sanzionatorio indicando la possibilità di revoca in caso di mancata presentazione del rendiconto per due anni. Sistema mantenuto anche dal riforma ma reso più stringente in quanto viene eliminato il bonus dei due anni poiché diventa sufficiente non presentare i conti per un anno per incappare in una possibile causa di revoca. Infine l'art 1135, in tema di attribuzioni dell'assemblea, la norma stabilisce che l'assemblea provvede "all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore e all'impiego del residuo attivo di gestione". Principio, peraltro, mantenuto anche nel testo riformato e che potrebbe in qualche modo contenere l'indicazione dell'applicazione del principio di competenza in quanto insito nel concetto di residuo di gestione. In buona sostanza, quindi, lo scenario che si presentava al legislatore della riforma era decisamente scarno e lacunoso tanto è vero che negli anni tale vuoto normativo ha determinato una florida produzione giurisprudenziale, talvolta anche contrastante, che ha tentato di volta in volta di colmare detta carenza.

Preso atto di quale fosse il punto di partenza andiamo per ordine nel cercare di identificare quali siano le effettive novità introdotte in tema di contabilità, nonché relativi adempimenti e principi da adottare.

Innanzitutto l'art. 1129 nella sua nuova formulazione prevede al 7° comma l'adozione obbligatoria di uno specifico conto corrente bancario o postale da destinarsi in via esclusiva alla gestione di ogni singolo condominio dettando che "l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario intestato al condominio". Pare evidente che una siffatta norma, che peraltro fa suo l'orientamento giurisprudenziale ormai consolidato da anni, non possa che essere condivisa e considerata fondamentale. E' superfluo precisare quali e quanti siano i rischi a cui ci si espone con l'adozione di un unico conto corrente ove far confluire tutti i versamenti ed i pagamenti facenti capo a più condomini, come ad esempio in caso di verifica fiscale o di decesso dell'amministratore. Infatti, in entrambi i casi, il conto corrente unico viene considerato personale dell'amministratore con la conseguenza che, dal punto fiscale tutti i movimenti vengono ricondotti ad incassi non fatturati con tutto quanto ne consegue, mentre in caso di decesso il conto corrente rischia di essere incamerato nell'asse ereditario. Ma, aldilà di tutto, l'adozione di un unico conto corrente deve essere considerata una norma fondamentale per la corretta tenuta della contabilità e la relativa quadratura anche a tutela dell'amministratore stesso.

Assodata la ovvia condivisione di tale norma, bisogna però porre attenzione per come essa sia stata formulata dal legislatore poiché questi impone l'obbligo "di far transitare le somme ricevute ….". In altri termini la norma richiede espressamente che ogni e qualsiasi somma, ancorchè incassata in contanti (purché ovviamente nei limiti di legge previsti), debba transitare e cioè essere versata per intero sul rispettivo conto corrente. Per fare un esempio pratico e meglio comprendere quale sia l'effettiva portata del dettato legislativo in esame, non potrà essere considerato corretto e nel rispetto della nuova normativa un comportamento in funzione del quale si effettui un incasso per quote condominiali di Euro 500,00, il quale venga poi

parzialmente utilizzato, diciamo per Euro 100,00, per effettuare il pagamento in contante di un fornitore, procedendo infine con il versamento in banca del saldo residuo pari ad Euro 400,00. Appare evidente che da un siffatto comportamento si evince il mancato rispetto del dettato legislativo poiché, così facendo, solo una parte della somma ricevuta transita sul conto corrente condominiale cioè i residui Euro 400,00 anziché gli originari Euro 500,00. Per concludere, sarà semmai un comportamento corretto quello secondo il quale si provvederà ad effettuare il versamento per intero di Euro 500,00 derivante dal versamento del condomino, dopodiché si procederà con il prelievo dal conto di Euro 100,00 per poter effettuare il pagamento in contanti del fornitore di cui sopra. Si precisa, infine, che, ai sensi del comma 12 dell'art. 1129, la mancata tenuta del conto corrente rappresenta causa di revoca ancorchè nella modalità meno drastica in quanto in questa ipotesi la norma prevede il passaggio in assemblea.

Proseguendo nell'esame dell'art. 1129 si trovano altre indicazioni di natura contabile, quale ad esempio al punto 4 ove il legislatore, nell'elencare i casi di gravi irregolarità che possono determinare la revoca, annovera anche "la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini". Anche in questo caso si tratta di una norma che non può che essere considerata condivisibile, anche se nella sua formulazione lascia poi qualche dubbio, in quanto richiama una corretta regola contabile di trasparenza e tracciabilità volta ad eliminare possibili fonti di confusione patrimoniale fra i conti correnti dell'amministratore e quelli dei condomini. Quello che effettivamente appare, per così dire stravagante, è il richiamo al patrimonio dei condomini mentre ci si sarebbe aspettato un più opportuno richiamo al patrimonio degli altri condominii. Verrebbe quasi da pensare che si tratti di un mero errore di trascrizione e che il legislatore effettivamente volesse far riferimento ai condominii e non ai condomini. Comunque sia, aldilà del letterale dettato normativo, penso che non sia sbagliato ritenere che l'effettiva portata della disposizione legislativa voglia evitare qualsivoglia confusione patrimoniale, ivi compresa anche quella tra più condominii, e che questa debba, quindi, essere considerato un valido principio contabile cui attenersi per una corretta e regolare tenuta della contabilità tale da evitare di incorrere in gravi inadempienze che possano determinare la revoca dell'amministratore.

Venendo ad esaminare le attribuzioni dell'amministratore, così come individuate dal novellato art. 1130, anche qui si incontrano varie disposizioni con contenuto di natura contabile. Innanzitutto al punto 5 il legislatore della riforma prende atto delle problematiche fiscali che a partire dalla finanziaria 1998, momento in cui il condominio è divenuto sostituto d'imposta, interessano sempre di più la vita condominiale prendendo, altresì, atto che è l'amministratore il soggetto tenuto ad affrontarle stabilendo che deve "eseguire gli adempimenti fiscali". In realtà tale prescrizione non è poi così ovvia come potrebbe sembrare, o almeno in passato non la è stata. Infatti una certa parte della dottrina, con un'impostazione a mio avviso capziosa ed errata che poteva indurre anche in gravi errori, sosteneva che con la nomina all'amministratore venissero conferite solo ed esclusivamente le deleghe di cui agli art. 1130 e 1131, non ricomprendendo quindi le gestione fiscale, a meno che non ci fosse stata una specifica indicazione nella delibera di nomina. Tale impostazione aveva anche avuto un certo riflesso tanto è vero che il Ministero delle Finanze con la circolare n. 204/E del 2000 aveva in qualche modo recepito tale interpretazione stabilendo che " è da ritenere che il soggetto normalmente incaricato dal condominio a porre in essere gli adempimenti correlati alle funzioni di sostituto d'imposta sia l'amministratore, già tenuto in forza di altre disposizioni di legge all'esecuzione degli adempimenti previsti in materia contributiva nei confronti degli istituti previdenziali. Sarà comunque legittima una scelta diversa da parte del condominio stesso, volta ad attribuire tale compito ad un condomino". Sottolineo che ad oggi una siffatta interpretazione appare del tutto superata ed assolutamente errata in quanto in contrasto con il dettato normativo introdotto dalla riforma. Inoltre, si deve anche evidenziare che l'emersione di gravi irregolarità fiscali può essere causa di revoca, anche se nella modalità per così dire meno stringente in quanto è previsto il passaggio in assemblea. Resta però da chiarire cosa si debba intendere per gravi irregolarità fiscali. Ferma restando la discrezionalità che tale dizione lascia, appare comunque che si possa fondatamente annoverare tra le gravi irregolarità fiscali comportamenti quali il totale mancato versamento delle ritenute d'acconto o piuttosto la mancata presentazione del modello 770, non considerando grave irregolarità fiscale l'errato o tardivo pagamento di una singola ritenuta d'acconto.

L'art 1130 introduce poi la tenuta obbligatoria di

alcuni registri tra cui il registro di contabilità nel quale "sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita". Facendo un parallelo con il diritto societario, che per determinati aspetti appare essere la normativa di riferimento anche se poi il legislatore della riforma ha cercato di adeguare tale normativa alla differente natura del condominio ed alle sue diverse esigenze ed obiettivi, il richiamo non può che esser il libro giornale che deve essere tenuto dalle società ai sensi degli artt. 2214, 2215 e 2216. In particolare quest'ultimo articolo stabilisce quali debbano essere i contenuti e più precisamente "il libro giornale deve indicare giorno per giorno le operazioni relative all'impresa". Nel caso invece del registro di contabilità previsto per il condominio l'art.1130 fa riferimento ai soli movimenti in entrata ed in uscita e, pertanto, in base ad una interpretazione letterale sembrerebbe che venga richiesta la sola trasposizione dei meri movimenti finanziari quasi fosse una sorta di registro di cassa e non il libro giornale come previsto per le società. Questo deve essere ritenuto il contenuto minimo da riportare sul registro di contabilità. Resta poi da considerare che in virtù di quanto introdotto dal successivo art.1130 bis, dovendo rilevare anche la situazione debitoria e creditoria, sarà opportuno riportare sul registro tutti gli accadimenti aventi rilevanza contabile indipendentemente dalla loro mera manifestazione finanziaria. E' importante sottolineare che il termine di registrazione fissato dalla norma in trenta giorni deve essere considerato perentorio in quanto la mancata osservanza può rappresentare causa di revoca ex art. 1129 punto 7. Altro termine avente riflessi sull'organizzazione contabile è quello indicato al successivo punto 10 dell'art. 1130, laddove il legislatore introduce anche un termine per la convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto fissandolo in 180 giorni. Anche qui appare evidente il richiamo al diritto societario che all'art. 2346 ultimo comma prevede un termine ordinario di 120 giorni ed uno straordinario di 180 giorni. Il legislatore della riforma è stato più benevole e bonario riconoscendo fin da subito il termine più ampio dei 180 giorni che appare, obiettivamente, un termine più che congruo e facilmente rispettabile. Bisogna però precisare che si tratta di un termine mobile fissato in giorni e non in mesi, quindi potrebbe variare da un esercizio all'altro ad esempio in caso di anno bisestile poiché per condomini con chiusura contabile prima del mese di febbraio il termine andrà a scadere un giorno prima.

Infine si può individuare una prescrizione di natura contabile anche al punto 4 dell'art. 1135 che prevede in caso di lavori di manutenzione straordinaria la costituzione obbligatoria di un "apposito fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori". Tralasciando volutamente le evidenti implicazioni operative di tale norma, si evidenzia che detta riserva ha delle evidenti implicazioni contabili poichè sarà necessario appostare degli specifici conti, dandone evidenza in sede di rendiconto e di relativa nota esplicativa, andando poi a movimentare tale posta in occasione di ogni pagamento per ridurla di pari importo.

Veniamo infine al fulcro del nuovo impianto contabile introdotto dalla riforma e, più precisamente, eccoci infine all'art. 1130 bis di nuova introduzione ed interamente dedicato alla definizione del rendiconto condominiale. La gestazione della riforma ha visto variare più volte questo articolo, soprattutto per quanto concerne il principio di riferimento nell'elaborazione del documento (annosa questione se cassa o competenza?) in quanto si è fatto riferimento sia al principio di cassa che quello di competenza. Addirittura ad un certo punto era stata introdotta una disposizione che prevedeva l'applicazione congiunta di entrambi i principi e tralascio volutamente ogni riflessione in merito. Sembrava poi acquisita del principio di competenza ma, all'ultimo momento, è stato licenziato un testo in cui è sparito ogni riferimento ad un qualsivoglia principio sia di cassa che di competenza. Come comportarsi a questo punto? Quale prima conclusione si può innanzitutto affermare che, se la norma non prevede alcuna obbligatorietà in termini di principi da adottare risulta, altresì, constatato che non introduce neanche dei divieti in tal senso. Pertanto, l'eventuale adozione del principio di competenza non appare essere in contrasto con alcuna disposizione normativa. Vero anche che tale impostazione risulta parimenti valida e applicabile per il principio di cassa in quanto anche in tal senso non vige alcun espresso divieto di legge. Dall'esame della norma appare però evidente che l'impostazione data dall'art. 1130 bis non può trascendere dall'applicazione del principio di competenza soprattutto laddove la norma introduce l'obbligo di fornire "… ogni altro dato inerente la situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve …". E' evidente che una siffatta situazione patrimoniale può essere elaborata solo in presenza di un impianto contabile in grado di rilevare posizioni creditorie e

debitorie e quindi strutturato sulla base del principio di competenza. Aldila di quale che sia poi la precisa disposizione normativa, si ricorda velocemente che l'applicazione del suddetto principio di competenza risponde a regole di corretta gestione e tenuta della contabilità, di equità e permette di mantenere un maggior controllo sull'andamento dei costi e sul risultato finale di gestione.

Così come il diritto societario al 1° comma dell'art. 2423 prevede che il bilancio si componga di tre distinti documenti:
- Stato patrimoniale;
- Conto economico;
- Nota integrativa.

Così, in apparente assonanza con la norma sopra riportata, anche in ambito condominiale l'art. 1130 bis prevede che il rendiconto si componga di tre differenti documenti e più precisamente:
- Registro di contabilità;
- Riepilogo finanziario;
- Nota sintetica esplicativa della gestione.

Soffermandoci brevemente sui singoli documenti si può affermare che, effettivamente, il riepilogo finanziario condominiale possa in qualche modo richiamare lo stato patrimoniale societario in quanto dovrà riportare l'indicazione della situazione patrimoniale così come richiesta dal 1° coma del medesimo art. 1130 bis. Discorso diverso invece sembra doversi fare per il registro di contabilità poichè abbiamo già visto che l'eventuale documento societario cui fare riferimento è il libro giornale e non il conto economico. In altri termini sembrerebbe che il legislatore della riforma richiede espressamente che con l'invio del rendiconto venga compreso tutto quanto il registro di contabilità che riporta le singole registrazioni contabili e non il solo prospetto di sintesi costituito dai soli saldi contabili di fine esercizio come potrebbe essere definito invece il conto economico. Agli effetti pratici la norma sembra però essere zoppa in quanto resta evidente che sarà comunque necessario accompagnare il suddetto registro di contabilità anche da un documento di sintesi sull'esempio dei consuntivi abitualmente redatti. Per quanto concerne infine l'ultimo documento che compone il rendiconto, la nota esplicativa, questa solitamente viene considerata lontana parente della nota integrativa societaria così come disciplinata dall'art. 2427 che fornisce una precisa elencazione dei dati che vi devono essere riportati proponendo una lista di ben 22 punti. Al contrario invece per la nota esplicativa non è fornita alcuna precisa elencazione, ma soltanto una generica "indicazione anche dei rapporti in corso ed elle questioni pendenti". Atteso che quest'ultimo documento si presenta in forma più discorsiva e non meramente numerica come i due precedenti, a mio avviso il parallelo con il diritto societario appare più calzante se si confronta la nota esplicativa condominiale con quella che in ambito societario il codice civile all'art. 2428 definisce relazione della gestione così dettando "il bilancio deve essere corredato da una relazione degli amministratori sulla situazione della società e sull'andamento della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato …."

Per concludere alcune ultime brevi indicazioni riportate all'art. 1130 bis il quale prevede la possibilità per "l'assemblea di nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio". Non sembra che per tale figura il legislatore della riforma abbia inteso introdurre particolari qualifiche, come in ambito societario, quale l'iscrizione all'Albo dei Revisori Contabili. Sarà importante a questo punto non solo definire i principi contabili ma anche i principi di revisione.

L'art. 1130 bis porta in se poi un'ultima prescrizione da tenere in evidenza circa l'obbligo che "le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati per dieci anni dalla data della relativa registrazione". Sottolineo che anche in questo caso si tratta per così dire di un termine mobile poiché riferito ad ogni singolo documento ed alla rispettiva data di registrazione e non all'esercizio di riferimento.

Le Sentenze in materia di Condominio

(estratto della motivazione a cura di Edoardo Riccio)

AMMINISTRATORE

Cassazione Civile, Sez. II (Ord.), 07.03.2013, n. 5761: E' l'assemblea l'organo deliberativo cui compete l'adozione di decisioni, mentre l'amministratore riveste un ruolo di mero esecutore materiale

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Parziale Ippolisto

L'amministratore di condominio non è un organo necessario del condominio. L'art. 1129 c.c. espressamente richiede la nomina di un amministratore solo quando il numero di condomini sia superiore a quattro (con la Riforma del Condominio il limite è stato portato ad otto -ndr-).

Ne consegue che in materia di condominio negli edifici, l'organo principale, depositario del potere decisionale, è l'assemblea dei condomini, così come in materia di comunione in generale il potere decisionale e di amministrazione della cosa comune, spetta solo ed esclusivamente ai comunisti (art. 1105 c.c.) e la nomina di un amministratore cui "delegare" l'esercizio del potere di amministrazione è ipotesi meramente eventuale (art. 1106 c.c.).

La prima, fondamentale, competenza dell'amministratore consiste nell'"eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini" (art. 1130 c.c., comma 1, n. 1). Da tale disposto si evince che l'essenza delle funzioni dell'amministratore è imprescindibilmente legata al potere decisionale dell'assemblea: è l'assemblea l'organo deliberativo del condominio e l'organo cui compete l'adozione di decisioni in materia di amministrazione dello stesso, mentre l'amministratore riveste un ruolo di mero esecutore materiale delle deliberazioni adottate in seno all'assemblea. Nessun potere decisionale o gestorio compete all'amministratore di condominio in quanto tale (e ciò a differenza di quanto accade nelle società, sia di persone che di capitali, dove all'amministratore competono poteri propriamente gestionali). Anche l'art. 1131 c.c., nell'attribuire all'amministratore di condominio un potere di rappresentanza dei condomini e di azione in giudizio, chiarisce che tale potere è conferito "Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea". Ancora una volta, quindi, si legano i poteri dell'amministratore di condominio alle deliberazioni dell'assemblea, proprio a voler sottolineare la derivazione e subordinazione degli stessi alle decisioni dell'organo assembleare.

CONTRIBUTI CONDOMINIALI

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 28.02.2013, n. 5038: In caso di più debiti nei confronti del condominio, il condomino che ne contesta alcuni

può effettuare versamenti con imputazione di pagamento

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Proto Cesare Antonio

I crediti del condominio nei confronti dei condomini nascenti da delibere diverse e avente ad oggetto interventi diversi, non è considerabile come un "unico" credito, ma, bensì, una pluralità di crediti/debiti fra le stesse parti, aventi titolo e causa diversi.

Può pertanto trovare applicazione l'articolo 1193 comma 1 del codice civile secondo il quale "Chi ha più debiti della medesima specie verso la stessa persona può dichiarare, quando paga, quale debito intende soddisfare".

Ne consegue che un condomino può procedere al pagamento di alcune spese rifiutandosi di pagarne altre per le quali esiste una contestazione e il maggior pagamento delle prime, non può essere considerato quale acconto sulle seconde.

(Nel caso di specie, il condomino ha pagato, con assegno, una somma imputandola ad acconti per debiti condominiali per specifiche annualità, mentre non intendeva estinguere il preteso credito per lavori straordinari che era contestato e a tal fine aveva esercitato la facoltà di imputazione che è riconosciuta dall'art. 1193 c.c. e intendendo estinguere fino ad un determinato importo il debito per alcune annualità, sussistendo controversia per il residuo e non intendendo estinguere, perchè ritenuto non dovuto, il credito per spese straordinarie).

LEGITTIMAZIONE PROCESSUALE

Cassazione Civile, Sez. II (Ord.), 07.03.2013, n. 5761: Nelle materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'Amministratore, per le azioni processuali, il potere decisionale spetta all'assemblea che dovrà deliberare se agire in giudizio, se resistere

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Parziale Ippolisto

L'art. 1131 c.c., comma 2, prevede poi che l'amministratore possa essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio. Mentre il comma 3 aggiunge che qualora la citazione abbia contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio comunicazione all'assemblea.

Tale normativa deve essere tuttavia correttamente interpretata alla luce dei principi generali e, soprattutto, del ruolo e delle competenze dell'amministratore di condominio, nonchè in base al diritto di dissenso dei condomini rispetto alle liti (art. 1132 c.c.). L'amministratore, come detto, non ha autonomi poteri, ma si limita ad eseguire le deliberazioni dell'assemblea ovvero a compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio (art. 1130 c.c.).

Ne consegue che, anche in materia di azioni processuali, il potere decisionale spetta solo ed esclusivamente all'assemblea che dovrà deliberare se agire in giudizio, se resistere e se impugnare i provvedimenti in cui il condominio risulta soccombente. Un tale potere decisionale non può competere all'amministratore che, per sua natura, non è un organo decisionale ma meramente esecutivo del condominio. Inoltre, la mancata convocazione dell'assemblea per l'autorizzazione ovvero per la ratifica dell'operato dell'amministratore vanifica ogni possibilità di esercito del diritto al dissenso alla lite che la legge espressamente riconosce ai condomini.

* * *

Cassazione Civile, Sez. II (Ord.), 07.03.2013, n. 5761: Nelle materie che esorbitano le competenze dell'amministratore, questi può autonomamente costituirsi in giudizio o impugnare la sentenza, ma occorre la ratifica dell'assemblea

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Parziale Ippolisto

L'art. 1131 c.c., comma 2, prevede poi che l'amministratore possa essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio. Mentre il comma 3 aggiunge che qualora la citazione abbia contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio comunicazione all'assemblea.

Tale normativa deve essere tuttavia correttamente interpretata alla luce dei principi generali e, soprattutto, del ruolo e delle competenze dell'amministratore di condominio, nonchè in base al diritto di dissenso dei condomini rispetto alle liti (art. 1132 c.c.). L'amministratore, come detto, non ha autonomi poteri, ma si limita ad eseguire le deliberazioni dell'assemblea ovvero a compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio (art. 1130 c.c.).

Ne consegue che, anche in materia di azioni

processuali, il potere decisionale spetta solo ed esclusivamente all'assemblea che dovrà deliberare se agire in giudizio, se resistere e se impugnare i provvedimenti in cui il condominio risulta soccombente. Un tale potere decisionale non può competere all'amministratore che, per sua natura, non è un organo decisionale ma meramente esecutivo del condominio. Inoltre, la mancata convocazione dell'assemblea per l'autorizzazione ovvero per la ratifica dell'operato dell'amministratore vanifica ogni possibilità di esercito del diritto al dissenso alla lite che la legge espressamente riconosce ai condomini.

LITISCONSORZIO NECESSARIO

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 07.03.2013, n. 5762: Se il condomino ritiene che un bene comune sia di sua proprietà esclusiva il contraddittorio deve essere instaurato contro tutti i condomini

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Parziale Ippolito

In tema di condominio degli edifici, ove alcuni condomini, convenuti per l'accertamento della proprietà comune di un bene, propongano domanda riconvenzionale di accertamento della proprietà esclusiva, in base ai titoli o per intervenuta usucapione, dev'essere disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, configurandosi un'ipotesi di litisconsorzio necessario, in quanto viene dedotto in giudico un rapporto plurisoggettivo unico e inscindibile

(Nel caso di specie il condomino si è difeso anche contestando la natura condominiale del bene oggetto di causa, affermando che legittimamente aveva svolto i lavori in questione ed aveva accorpato i relativi locali. Si trattava, quindi, di accertare la natura privata o condominiale dei volumi del sottotetto).

SOPRAELEVAZIONE

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 22.02.2013, n. 4626: Costituisce sopraelevazione la realizzazione di una pensilina di notevoli dimensioni comportante opere di una certa rilevanza

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Bianchini Bruno

Costituisce sopraelevazione la realizzazione di una pensilina di notevoli dimensioni comportante opere di una certa rilevanza.

Nel caso di specie aveva una ampiezza di circa 100 mq, l'adibizione a sala all'aperto per l'esercizio di pizzeria, chiusa da un lato da una parete vetrata, pavimentata con doghe di legno e contornata da pilastrini di granito.

* * *

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 28.02.2013, n. 5039: In caso di sopraelevazione non è possibile sostituire il lastrico solare con un tetto a falde

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Carrato Aldo

Il riferimento specifico dell'ultima comma dell'articolo 1127 del codice civile il quale prevede che colui che realizza la sopraelevazione è tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare, ha la mera funzione di evidenziare l'impossibilità di interscambiabilità di un tipo di copertura rispetto ad un altro e di impedire, così, al proprietario dell'ultimo piano di sostituire il lastrico con altra forma di copertura (come potrebbe essere, ad es., quella di un tetto a falde).

* * *

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 28.02.2013, n. 5039: L'altana non è una sopraelevazione ma rappresenta un uso illegittimo della cosa comune e, in quanto tale, è vietata.

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Carrato Aldo

L'altana (chiamata anche "belvedere") è una piattaforma o loggetta realizzata (di regola in legno, con sua relativa precarietà) nella parte più elevata di un edificio (ed alla quale si accede, in genere, dall'abbaino), che, in alcuni casi, può anche sostituire il tetto e che, a differenza delle terrazze e dei balconi, non sporge, di norma, rispetto al corpo principale dell'edificio di pertinenza.

Si deve escludere che una simile struttura possa costituire propriamente una sopraelevazione, continuando a fungere da copertura dell'edificio la parte di tetto su cui insiste la sua struttura e, ancorchè essa sia qualificabile come una costruzione, non rappresenta, però, l'espressione del diritto di sopraelevazione da intendere nei precisati sensi.

L'altana non è quindi equiparabile all'edificazione

di un nuovo piano o, comunque, di una nuova fabbrica, consistendo, piuttosto, in una modifica della situazione preesistente mediante una diversa ed esclusiva utilizzazione di una parte della porzione comune con relativo impedimento agli altri condomini dell'inerente uso (con correlata violazione del divieto stabilito dall'art. 1120 c.c., comma 2), essendo indubbio che gli altri condomini restano privati delle potenzialità di uso (come quelle, ad es., riconducibili alla possibilità di installazione di antenne e alla riparazione o manutenzione della copertura stessa) della parte di tetto occupata dalla struttura dell'altana a beneficio esclusivo di un solo condomino.

USO COSA COMUNE

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 22.02.2013, n. 4625: L'apertura degli infissi su parte comune in corrispondenza del passo carraio è vietata se ostacola il passaggio

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Bianchini Bruno

Nel caso di infissi posti a filo del muro primetrale e ad altazza di transito delle autovetture in corrispondenza di un passo carraio, la necessaria e temporanea invasione dello spazio comune da parte di detti infissi in fase di apertura o chiusura è vietata solo se idonea a determinare delle manovre difficoltose o non usuali qualora il transito coincida con detta apertura o chiusura.

* * *

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 28.02.2013, n. 5039: E' illegittima la trasformazione anche solo di una parte del tetto dell'edificio in terrazza ad uso esclusivo del singolo condomino

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Carrato Aldo

Sono legittimi, ai sensi dell'art. 1102 c.c., sia l'utilizzazione della cosa comune da parte del singolo condomino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione, purchè nel rispetto delle concorrenti utilizzazioni, attuali o potenziali, degli altri condomini, sia l'uso più intenso della cosa, purchè non sia alterato il rapporto di equilibrio tra tutti i comproprietari, dovendosi a tal fine avere riguardo all'uso potenziale in relazione ai diritti di ciascuno, con la conseguenza che, per converso, deve qualificarsi illegittima la trasformazione anche solo di una parte del tetto dell'edificio in terrazza ad uso esclusivo del singolo condomino, risultando in tal modo alterata la originaria destinazione della cosa comune, sottratta all'utilizzazione da parte degli altri condomini.

* * *

Cassazione Civile, Sez. II (Sent.), 28.02.2013, n. 5039: E' vietata la struttura che non elimina la funzione originaria del tetto ma lo attrae nell'uso esclusivo del singolo condomino

Presidente Dott. Triola Roberto Michele, Relatore Dott. Carrato Aldo

In tema di condominio, la sostituzione integrale o parziale del tetto - così come la sua permanente occupazione in parte con la sovrapposizione di altro manufatto - ad opera del proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale, con una diversa copertura (terrazza od altra struttura equivalente, come potrebbe essere proprio un'altana) che pur non eliminando l'assolvimento della funzione originariamente svolta dal tetto stesso, valga ad imprimere al nuovo manufatto, per le sue caratteristiche strutturali e per i suoi annessi, anche una destinazione ad uso esclusivo dell'autore dell'opera, costituisce alterazione della destinazione della cosa comune e non può considerarsi insita nel più ampio diritto di sopraelevazione spettante al proprietario dell'ultimo piano.

Le Sentenze in materia di Locazione

(estratto della motivazione a cura di Edoardo Riccio)

AZIENDA (LOCAZIONE – CESSIONE)

Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 28.02.2013, n. 4986: La cedibilità della locazione unitamente all'azienda configura il diritto a godere dell'immobile in cui è esercitata l'attività economica

Presidente Dott. Trifone Francesco, Relatore Dott. Chiarini Maria Margherita

Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione, anche senza il consenso del locatore, purchè venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.

La disposizione, volta a favorire i trasferimenti di azienda e tutelare l'avviamento commerciale, configura il diritto a godere dell'immobile in cui è esercitata l'attività economica come uno degli elementi dell'azienda, ad essa funzionalmente collegato, ratio della presunzione, se non diversamente pattuito, della cessione del contratto di locazione a norma dell'art. 2558 cod. civ.

* * *

Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 28.02.2013, n. 4986: La cessione della locazione dell'immobile a seguito di cessione di azienda può avvenire sia con atti separati sia automaticamente

Presidente Dott. Trifone Francesco, Relatore Dott. Chiarini Maria Margherita

In caso di cessione di azienda, la cessione della locazione dell'immobile in cui l'attività è esercitata può avvenire sia con negozio separato dalla cessione di azienda, sia con due negozi contestuali, sia con effetto automatico dell'art. 2558 cod. civ. in quanto il rapporto contrattuale inerente all'azienda, a prestazioni corrispettive, non aventi carattere personale, in ogni caso è volta a sostituire un terzo in un rapporto giuridico preesistente svincolato dalle persone cedente e ceduto.

CANONE

Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 28.02.2013, n. 4986: La stipulazione di ulteriore contratto per l'aumento del canone, non ha efficacia nei confronti dell'acquirente dell'azienda se non espressamente accettato

Presidente Dott. Trifone Francesco, Relatore Dott. Chiarini Maria Margherita

Colui che acquista l'azienda e, con essa, anche il contratto di locazione dell'immobile in cui l'azienda è esercitata (così detto “cessionario”) è terzo nella cessione del contratto di locazione stante l'inequivoca espressione dell'art. 1406 cod. civ.: "ciascuna parte può sostituire a sè un terzo...". Ne consegue che il cessionario è escluso, ai sensi dell'art. 1409 c.c., dall'opponibilità di eccezioni, tra ceduto (locatore) e cessionario (acquirente dell'azienda), non derivanti dal contratto base (sorto tra il locatore ed il cedente dell'azienda), ma

fondate su altri rapporti tra il cessionario (acquirente dell'azienda) ed il cedente (dell'azienda) o tra questi e il ceduto (locatore).

Pertanto, in caso di simulazione, in relazione al canone, del contratto di locazione intercorso tra il locatore ed il cedente dell'azienda, il cessionario, in mancanza di prova dell'adesione a questo negozio, è terzo rispetto ad esso, e perciò l'art. 1415 cod. civ. ne esclude l'opponibilità, a meno che sia provata la sua malafede da colui che contesta la presunzione della sua buona fede, in quanto terzo.

Al cessionario (acquirente dell'azienda), quindi, non sono opponibili gli accordi dissimulati contrari al contenuto dell'originario contratto.

(Nel caso di specie Tizio -locatore- aveva stipulato contratto di locazione con Caio; successivamente Tizio e Caio avevano pattuito, con contratto separato, un canone di locazione maggiore. Dopo qualche anno Caio aveva venduto l'azienda a Sempronio trasferendogli il contratto di locazione dell'immobile. Il locatore, Tizio, aveva convenuto in giudizio l'acquirente Sempronio per sentirlo condannare al pagamento dei canoni di locazione così' come risultanti dalla seconda scrittura. Tale scrittura, però, essendo altra cosa rispetto al contratto originario, non era mai stata trasferita ed accettata da Sempronio. Nei confronti di questi, quindi, ha trovato efficacia solo il contratto originale di locazione e non la seconda scrittura con la quale era stato pattuito l'aumento del canone)

DESTINAZIONE IMMOBILE LOCATO

Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 22.03.2013, n. 7271: La destinazione particolare dell'immobile diventa rilevante solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione

Nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo, la destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore.

RILASCIO DELL'IMMOBILE

Cassazione Civile, Sez. III (Sent.), 26.02.2013, n. 4789: Ai fini della determinazione del danno per ritardata consegna dell'immobile può essere considerato il canone pattuito con il nuovo conduttore

Presidente Dott. Berruti Giuseppe Maria, Relatore Dott. Amendola Adelaide

In caso di ritardato rilascio dell'immobile a seguito di risoluzione (o naturale scadenza) del contratto di locazione, il diritto al risarcimento del maggior danno ex art. 1591 cod. civ. non sorge automaticamente, ma richiede, da parte del locatore, la specifica dimostrazione di avere subito un pregiudizio nella propria sfera giuridica, prova che ben può essere data anche a mezzo di presunzioni, purchè gravi, precisi e concordanti.

Tali possono essere valutati rapportando il canone corrisposto dal precedente conduttore negli ultimi mesi di vita del rapporto, nonchè quello successivamente concordato dal locatore con altro conduttore.