

## IN PRIMO PIANO

### Liti condominiali



Nella foto la sede C&P di Via Barberini, 50

Sono almeno 800 mila cause motivate da cattivo vicinato: in genere per rumori molesti e occupazione indebita di spazi comuni, il che vuol dire che in ogni condominio si finisce in tribunale almeno una volta l'anno. Il dato numerico "sempre crescente" è frutto dell'osservazione del Censis sulla base dell'universo offerto dall'Anaci, l'associazione nazionale degli amministratori di condominio.

In quasi il 50% dei casi si discute, e si arriva davanti al giudice civile, per problematiche connesse alla ripartizione delle spese, che una parte considera ingiusta. Altra grossa fetta è quella rappresentata dalle "immissioni sonore", dalla rumorosità non voluta. "Ci sono problemi che nascono dal pianoforte, ai tacchi, all'abbaiare dei cani - spiega Ivan Meo, direttore scientifico della rivista online guidacondominio.it - E ci sono questioni di decoro architettonico, dal colore delle finestre, alle tende, ai vasi, alla pulizia dei tappeti".

Ma la nuova frontiera dei condomini sul piede di guerra è quella del riconoscimento del danno esistenziale. "C'è stata giurisprudenza favorevole - continua Meo, che è anche responsabile scientifico del Centro Studi Arkivia, agenzia di documentazione tecnico-giuridica - ed inoltre sono state

avviate alcune cause che faranno da pilota". In ogni caso bisogna aver pazienza, perché davanti ad un giudice civile la vicenda si risolve, dice la statistica, in non meno di 3 anni e mezzo. "La lettera dell'avvocato all'amministratore è solo l'inizio - si spiega - Molte volte, comunque, a causa delle lungaggini si decide di risolvere la cosa con una transazione".

Vincere una causa però non risolve il problema. "A causa di una disputa, più o meno violenta - si sottolinea dall'Anaci - molte volte si decide di vendere l'appartamento". Secondo gli esperti del settore una soluzione per ridurre il fenomeno potrebbe arrivare dalla riforma della normativa condominiale. Perché quella attuale è una galassia di leggi e decreti nella quale è difficile districarsi. "Per questo dopo i divorzi - ammette un noto avvocato civilista romano - le liti di condominio rappresentano il maggior introito dei legali". E forse anche per questo che si discute, perché c'è qualcuno pronto a litigare dietro compenso al posto tuo.

## NEL NUMERO 15

### ■ La Normativa

SENTENZE: SOLIDARIETÀ PASSIVA,  
SE NE PARLA

Pag 2

### ■ Il punto su...

SPESE ARRETRATE: NIENTE TRAPPOLE  
PER CHI COMPRA IN CONDOMINIO

Pag 3

### ■ La posta di Condominoring

POLIZZE E CONDOMINIO:  
DECIDE L'AMMINISTRATORE?

Pag 4

## LA NORMATIVA

### **Solidarietà passiva, non c'è contrasto tra le sentenze**

Non sussiste alcun contrasto di giurisprudenza tra le sentenze della Corte di Cassazione - Sezione Seconda Civile n.14813/08 e Sezioni Unite n.9148/08. Lo rende noto l'ufficio stampa della Corte di Cassazione che, in un comunicato, intende fare chiarezza in merito al principio della solidarietà passiva, ribadendo quanto già da noi evidenziato nel numero 13 di Condominoring, ovvero che *le responsabilità dei singoli condomini per le obbligazioni assunte dal condominio verso terzi non hanno natura solidale*. Il caso era scoppato in merito a due sentenze della Suprema Corte, giunte a distanza di 16 giorni l'una dall'altra e che sembravano contraddirsi.

La prima sentenza, la numero 9148 del 9 aprile 2008, risolvendo un contrasto di giurisprudenza rispetto alla responsabilità "pro quota" dei condomini per le obbligazioni contratte dal condominio, nella persona del suo legale rappresentante, ovvero l'amministratore, nei confronti dei terzi, riteneva legittimo il principio della parziarietà, ossia della ripartizione tra i condomini delle obbligazioni assunte nell'interesse del condominio in proporzione alle rispettive quote. In base a tale principio, regolante i rapporti del condominio stesso con i fornitori dell'energia elettrica, dell'acqua potabile, di interventi di manutenzione, ordinaria o straordinaria, delle parti comuni, o della pulizia delle parti comuni, ogni proprietario risponde soltanto pro quota nei confronti del creditore del condominio.

La seconda sentenza, la numero 14813 del 24 aprile 2008, era invece riferita a comproprietari di un appartamento sito in un condominio, per i quali la Corte di Cassazione sanciva la validità del principio di solidarietà passiva, ritenendo in tal caso applicabile l'articolo 1292 del Codice Civile, intitolato "Nozione della solidarietà": *"L'obbligazione e in solido quando più debitori sono obbligati tutti per la medesima prestazione, in modo che ciascuno può essere costretto all'adempimento per la totalità e*

*l'adempimento da parte di uno libera gli altri; oppure quando tra più creditori ciascuno ha diritto di chiedere l'adempimento dell'intera obbligazione e l'adempimento conseguito da uno di essi libera il debitore verso tutti i creditori"*.

Ora con una nota l'ufficio stampa della Corte di Cassazione spiega che *"Le fattispecie esaminate dalle due sentenze sono diverse. L'una riguarda la solidarietà passiva tra comproprietari di un appartamento sito in un condominio, solidarietà che sussiste; l'altra riguarda la supposta solidarietà passiva tra condominio e condomini per spese condominiali, solidarietà che non sussiste, in quanto i condomini rispondono sempre pro quota"*.

Le Sezioni Unite, si spiega nella nota, hanno affermato in questo caso che *"venendo spesso la solidarietà ad essere la 'configurazione ex lege, nei rapporti esterni, di una obbligazione intrinsecamente parziaria, in difetto di configurazione normativa dell'obbligazione come solidale (e nessuna norma di legge espressamente dispone che il criterio della solidarietà si applichi alle obbligazioni dei condomini) e, contemporaneamente, in presenza di una obbligazione comune, ma naturalisticamente, divisibile (come lo è una somma di denaro) viene meno uno dei requisiti della solidarietà e la struttura parziaria della obbligazione prevale"*.

Insomma, nel caso del condominio nessuna paura: il principio della solidarietà passiva non sussiste. Ogni proprietario risponde soltanto pro quota nei confronti del creditore del condominio. Il condomino che ha saldato la sua quota millesimale del debito nei confronti di un terzo potrà sentirsi al riparo da eventuali responsabilità per l'inadempimento di altri condomini del fabbricato. Ciò rende tuttavia estremamente complicato, da parte dei terzi creditori del condominio, il recupero dei crediti, obbligando, di fatto i creditori ad una parcellizzazione delle azioni esecutive da avviarsi nei confronti dei singoli condomini, con un moltiplicarsi dei costi per il creditore medesimo. Alla luce di tale principio occorrerà poi considerare come ripartire la spesa nei condomini sprovvisti di tabelle millesimali, o trovare la soluzione a questioni quali la conoscenza da parte del creditore del nome o della quota parte di ciascun condomino, qualora il creditore non trovi la collaborazione dell'amministratore.



**HAI CASI DA SEGNALARE,  
DOMANDE DA PORCI,  
O VUOI SEMPLICEMENTE AVERE VOCE SU CONDOMINIORING?  
BASTA SCRIVERCI!  
condominio@online-news.it**

**VISITA IL SITO [www.cpbroker.it](http://www.cpbroker.it)**

## II PUNTO SU...

### Spese arretrate: niente trappole per chi compra in condominio

Con l'intento di rafforzare la tutela dei cittadini che acquistano la propria casa, il Consiglio Nazionale del Notariato e l'Anaci (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari), hanno siglato un protocollo d'intesa finalizzato a evitare sorprese per chi acquista casa su eventuali spese pendenti da parte del vecchio proprietario o su cause condominiali in corso.

In Italia ogni anno sono in media 1 milione gli atti di trasferimento di immobili: un numero talmente ampio da poter comportare più di qualche rischio in questo senso. Di qui l'idea dell'accordo siglato dalle due categorie di professionisti, che prevede impegni sia per gli amministratori associati Anaci sia per i notai.

Per i primi è infatti previsto l'impegno a collaborare con il notaio per attestare, su richiesta del venditore, la sua posizione circa le spese condominiali in tempo utile prima dell'atto di vendita insieme all'impegno a fornire la certificazione di idoneità degli impianti.

I notai, invece, garantiscono di chiarire tutte le clausole del regolamento di condominio, in particolare quelle che potrebbero rivelarsi più oscure, e a fornirne il testo laddove trascritto, nonché di comunicare i dati del nuovo condomino. *"Con questo accordo", ha affermato Paolo Piccoli, presidente del Consiglio Nazionale del Notariato, "il Notariato vuole dimostrare il proprio impegno a servizio del cittadino anche oltre l'atto notarile: dando un supporto per vivere e affrontare al meglio la casa che ha acquistato".* *"Il condominio, dopo la famiglia, è il primo gradino verso la società ed è regolato da norme precise che vanno rispettate"* ha sottolineato Pietro Membri, Presidente Nazionale dell'Anaci.

Nel dettaglio, in base all'accordo sottoscritto, gli amministratori associati all'Anaci:

- collaborano con il notaio per attestare al venditore delle unità immobiliari gestite, su richiesta del medesimo, la sua posizione circa i contributi condominiali versati e ancora da versare, in un tempo utile, indicativamente una settimana;

- collaborano per fornire la documentazione sull'idoneità degli impianti ed il rendimento energetico dell'edificio;
- è opportuno che tengano in deposito copia del certificato di agibilità, rilasciandone copia agli interessati;
- si impegnano, a richiesta del venditore, a dare tutte le informazioni sugli obblighi nascenti da delibere condominiali, relativi all'utilizzo di servizi e delle parti comuni;

il Notaio, dal canto suo:

- fornisce alle parti informazioni su particolari clausole previste nel regolamento di condominio (es.: prelievi, limitazioni d'uso previste nel regolamento);

- si adopera a fornire all'amministratore copia del regolamento, laddove trascritto;

- invita le parti a comunicare sollecitamente all'amministratore del condominio i dati del nuovo acquirente, i dati identificativi dell'immobile e la data dell'atto di compravendita;

- trasmette, su incarico delle parti, all'amministratore, di cui le parti medesime abbiano fornito l'indirizzo preciso, i dati dell'acquirente, i dati dell'immobile e la data dell'atto.

Gli amministratori associati all'Anaci e i notai hanno inoltre elaborato una guida informativa, dal titolo "Vivere in condominio", che sintetizza tutto ciò che occorre sapere sul mondo del condominio: dal regolamento all'assemblea, dalla gestione di contabilità alle spese.

*"Conservare un vademecum sul condominio nella libreria di casa - ha spiegato il Presidente Nazionale dell'Anaci - è utile per poterlo consultare ogni volta che ve ne sia bisogno, evitando eventuali incomprensioni e contrasti con gli altri condomini".*

La guida sarà disponibile gratuitamente presso gli studi notarili fino ad esaurimento. Per tutti i cittadini è inoltre già disponibile sul sito Internet del Consiglio Nazionale del Notariato ([www.notariato.it](http://www.notariato.it)) e sul sito Anaci ([www.anaci.it](http://www.anaci.it)).

**VISITA IL SITO**

**[www.cpbroker.it](http://www.cpbroker.it)**

## LA POSTA DI CONDOMINIORING

**47 - Gentile redazione, vivo in un condominio a Civitavecchia. Il nostro è un palazzo piuttosto vecchio e secondo me sarebbe opportuno stipulare una di quelle polizze, come dire, "globali". Un mio conoscente mi ha detto che la stipula di tale polizza è un obbligo dell'amministratore, che non ha neanche bisogno di chiedere il parere dell'assemblea in merito. È vero? Elio, e-mail**



Gentile lettore, quella a cui lei fa riferimento è una "Polizza globale fabbricati", che permette di coprire i danni al fabbricato e quelli causati dal fabbricato a terzi, anche condomini, tra loro. Aggiungiamo che *"la stipulazione di contratti di assicurazione del fabbricato condominiale, essendo finalizzata alla conservazione della cosa comune, rientra fra i compiti dell'amministratore del condominio, senza che sia necessaria la preventiva autorizzazione dell'assemblea"* (Trib. Roma, 11/08/1988, Tribunale Genova, 22/4/1985). Tale attribuzione può infatti essere considerata come atto conservativo dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio: l'amministratore deve *"disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a tutti i condomini"* (art. 1130, n. 4, Codice civile).

Tuttavia, se per stipulare la polizza l'amministratore non ha bisogno della preventiva autorizzazione dell'assemblea, deve richiederne il parere per la determinazione del valore dell'edificio e per la copertura assicurativa oltre le parti in proprietà comune, dunque alle parti di proprietà privata. Infatti, contravvenendo alla giurisprudenza precedente, la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 8233 del 3 aprile 2007, ha così stabilito, ritenendo che il contratto di assicurazione non rientrerebbe negli atti conservativi citati dall'articolo 1130 del Codice Civile.

Secondo i giudici infatti l'articolo 1130 obbligherebbe l'amministratore di condominio ad eseguire gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio, riferendosi però ai soli atti materiali – come ad esempio le riparazioni dei muri portanti, dei tetti e dei lastrici – ed agli atti giudiziali – come ad esempio le azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi, necessari per la salvaguardia del fabbricato

condominiale. Per la Corte il contratto di assicurazione non rientra in questi atti, poiché non avrebbe gli scopi conservativi indicati nell'articolo 1130 del Codice Civile, ma ha come unico fine quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio condominiale. Con ciò la Cassazione contraddice la precedente sentenza n. 2757 del 15 ottobre 1963, che chiaramente stabiliva che la stipulazione di una polizza di assicurazione a favore del condominio costituisce un atto volto a conservare la cosa comune e rientrante tra i compiti propri dell'amministratore, il quale non avrebbe dunque bisogno di domandare preventivamente parere dell'assemblea.

Infine, per rispondere alla sua domanda, va comunque specificato che, pur con la preventiva autorizzazione dell'assemblea, la stipula della "Polizza globale fabbricati" rientra senz'altro tra le attribuzioni dell'amministratore.

COSSA & PARTNERS

**C&P**  
SRI.  
RUI B000014361

INSURANCE BROKERS

VIA BARBERINI 50  
00187 ROMA

T. 06 484855

F. 06 4885831