

Condominio – Spese comuni – Corte di Cassazione, Sentenza n. 31826 del 27 ottobre 2022 - commento

Principio dell'apparenza – Convocazione assemblea e pagamento contributi condominiali – Applicabilità ad entrambi i casi - Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 31826 del 27 ottobre 2022 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

Il PRINCIPIO: *«La negazione del principio dell'apparenza limitato alla riscossione dei contributi condominiali e non anche alla convocazione dell'assemblea genera una incongrua dissociazione tra il soggetto avente diritto ad essere avvisato ed a partecipare alle riunioni assembleari, che potrebbe essere anche il condomino "apparente", e il soggetto invece obbligato a contribuire alle spese e destinatario delle pretese di riscossione. Questi, infatti, dovrebbe necessariamente essere il condomino «reale», sebbene lo stesso non avesse potuto prendere parte alla formazione della volontà collegiale che abbia approvato e ripartito le spese e non fosse, pertanto, nemmeno legittimato a proporre impugnazione del deliberato ai sensi dell'art. 1137 cod.civ.».*

OSSERVAZIONI. La fattispecie riguardava l'impugnativa di una delibera assembleare da parte di un condomino per omessa convocazione. La Corte di appello riformava la decisione di primo grado di accoglimento dell'impugnativa, affermando che l'acquirente acquisisce lo *status* di condomino solo nel momento in cui il passaggio di proprietà viene comunicato all'amministratore del condominio. Avverso tale decisione il condomino ha proposto ricorso per cassazione che è stato accolto.

Con il principio qui enunciato la Corte di Cassazione non ha accolto la conclusione scritta, formulata dal P.M., secondo la quale il principio dell'apparenza dovrebbe riguardare esclusivamente la riscossione dei contributi condominiali e non anche la convocazione dell'assemblea. Affermazione in contrasto con l'orientamento giurisprudenziale costante^[1].

In merito al problema dell'apparenza del diritto in materia condominiale la sentenza della Corte Suprema ha, altresì, evidenziato come anche nel sistema previgente alla riforma del condominio era stato raggiunto un orientamento conforme, secondo il quale all'assemblea deve essere convocato l'effettivo proprietario e non colui che si comporti come tale. Ciò anche se questo sia avvenuto continuativamente nel corso degli anni, tenendo conto che il principio dell'apparenza tutela i terzi in buona fede, tra i quali i condomini non sono compresi. Corretta, quindi, la clausola regolamentare che imponga ai condomini di comunicare i nominativi dei propri aventi causa.

La Corte, inoltre, ha ribadito che anche prima della riforma del condominio l'amministratore, al fine di assicurare la regolare convocazione dell'assemblea, era tenuto a svolgere le indagini suggerite dalla diligenza dovuta per l'attività esercitata, onde poter comunicare a tutti l'avviso della riunione, prevalendo su ogni apparenza di titolarità il principio della pubblicità immobiliare e quello della effettività^[2]. Con l'entrata in vigore della legge n. 220/2012, infine, tale obbligo si è rafforzato, avendo l'art. 1130, n. 6, cod. civ. posto a carico dell'amministratore la cura, in termini di costante aggiornamento, del registro dell'anagrafe condominiale. Per contro i condomini, per evitare la solidarietà con l'avente causa nel pagamento dei contributi

Condominio – Spese comuni – Corte di Cassazione, Sentenza n. 31826 del 27 ottobre 2022 - commento

condominiali già maturati, devono trasmettere all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto (art. 63, ult. comma, disp.att. Cod.civ.). Quest'ultimo, invece, non è esentato dall'obbligo di effettuare i necessari riscontri quando tale comunicazione sia incompleta od assente, dovendo egli provvedere, in caso di inerzia del condomino, ad acquisire le necessarie informazioni con addebito dei costi al responsabile (ivi art. 1130 cod. civ.).

^[1] Cass. n. 8824/2015; Cass. n. 2616/2015

^[2] Cass. n. 16614/2022