

## MASSIME CASSAZIONE APRILE – GIUGNO 2022 (condominio)

### 1) L'amministratore di condominio non può richiedere il pagamento delle spese condominiali all'assegnatario dell'immobile

La Corte di Cassazione (Cass. civ., sez. VI, 23 maggio 2022, n. 16613) dichiarava l'ex coniuge - assegnataria della casa familiare a seguito di separazione personale - esonerata dall'obbligo di pagamento delle spese condominiali. Infatti, ribadendo la decisione dei giudici dei precedenti gradi di giudizio, gli ermellini ritenevano che «il diritto di godimento della casa familiare spettante al coniuge o al convivente affidatario di figli minori [...] è un diritto personale di godimento "sui generis" [...] sicché esso non rileva ai fini della pretesa dell'amministratore condominiale - ai sensi dell'art. 1123 c.c., dell'art. 1130 c.c., n. 3, e dell'art. 63 disp. att. c.c., comma 1 - volta a riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune, restando esclusa un'azione diretta nei confronti dell'assegnatario della singola unità immobiliare». Di conseguenza, «l'amministratore di condomino ha diritto di riscuotere i contributi per la manutenzione e per l'esercizio delle parti e dei servizi comuni esclusivamente da ciascun condomino, e cioè dall'effettivo proprietario o titolare di diritto reale sulla singola unità immobiliare, sicché è esclusa un'azione diretta nei confronti del coniuge o del convivente assegnatario dell'unità immobiliare adibita a casa familiare, configurandosi il diritto al godimento della casa familiare come diritto personale di godimento "sui generis"». L'assegnazione della casa familiare esonera l'assegnatario dal pagamento delle spese condominiali, tuttavia non si estende alle spese correlate all'uso (per esempio il servizio di pulizia, riscaldamento, ecc.) che rimangono a carico di chi utilizza in concreto l'immobile.

### 2) L'amministratore al momento della nomina deve specificare l'importo dovutogli a titolo di compenso

La sesta sezione civile della Cassazione, con ordinanza n. 12927 del 22 aprile 2022, affrontava il tema della determinazione del compenso spettante all'amministratore per l'attività svolta. Nello specifico, un condòmino si rivolgeva alla Corte evidenziando che nel verbale di nomina dell'amministratore non fosse stato indicato il compenso dovutogli, né questo era desumibile con il richiamo alla documentazione preventivamente trasmessa ai singoli condomini. Come noto, ai sensi dell'art. 1129, comma 14, cod. civ., «l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta». L'amministratore di condominio, al momento della nomina, deve indicare in maniera specifica il compenso dovuto per la propria attività, ma può anche riferirsi ad un «documento, approvato dall'assemblea, che rechi, anche mediante richiamo ad un preventivo espressamente indicato come parte integrante del contenuto di esso, l'elemento essenziale della analitica specificazione dell'importo dovuto a titolo di compenso, specificazione che non può invece ritenersi implicita nella delibera assembleare di approvazione del rendiconto». La Corte accoglieva il ricorso poiché riteneva che «l'ammontare del compenso richiesto non deve necessariamente essere indicato nella delibera che conferisce l'incarico all'amministratore, né emergere dal verbale» ma può essere altresì desunto da un preventivo, espressamente approvato dall'assemblea, che costituisce parte integrante della delibera assembleare.

### 3) Le deliberazioni assunte dall'assemblea devono avere ad oggetto le sole questioni relative alla gestione dei beni e servizi comuni

Uno dei casi in cui la deliberazione dell'assemblea dei condomini deve ritenersi affetta da nullità è quella dell'impossibilità dell'oggetto (cd. *decisum*) della deliberazione. Infatti, «l'assemblea non può occuparsi dei beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini o a terzi, giacché qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell'edificio non può essere adottata seguendo il metodo decisionale dell'assemblea [...] ma esige il ricorso al metodo contrattuale, fondato sul consenso dei singoli proprietari esclusivi». Questo il principio espresso dalla Corte di Cassazione (Cass. civ., sez. VI, 25 maggio 2022, n. 16953) cassando la sentenza impugnata e rinviando, dunque, la causa alla Corte d'appello. In particolare, la Corte considerava nulla la delibera dell'assemblea di condominio che approvava e ripartiva una spesa riguardante la manutenzione di beni di proprietà esclusiva - nello specifico, il rifacimento della porzione dei muri perimetrali di un'unità immobiliare - poiché non inerente la gestione condominiale. Dunque, le deliberazioni assunte dall'assemblea non devono avere ad oggetto i «beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condomini o ai terzi, come, nella specie, i muri perimetrali di proprietà esclusiva, quand'anche attraversati da tubazioni, canali e altro necessario al servizio degli alloggi soprastanti [...] sicché la deliberazione assembleare che approvi e ripartisca una spesa priva di inerenza alla gestione condominiale è affetta da nullità» (così anche Cass. 9839/2021).