



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

Studio n. 906-2013/C

## **Contributo allo studio della riforma del condominio: temi e questioni di interesse notarile**

*Approvato dall'Area Scientifica – Studi Civilistici il 15 gennaio 2014*

*Approvato dal CNN il 21 febbraio 2014*

**Lo studio in sintesi (Abstract):** *Il presente studio si compone di tre distinti piani di indagine.*

*La prima parte riguarda la natura giuridica del condominio, riletta dall'angolo visuale della regola contenuta nell'art. 2659, comma 1, n. 1 ult. cpv., c.c., con il dichiarato intento di provare a stabilire se tale norma abbia una rilevanza circoscritta al solo piano della pubblicità immobiliare (e se così con quale valenza: dichiarativa oppure meramente notiziale); in esito contrario, residua verificare se la stessa norma valga a riconcettualizzare la nozione di condominio, inaugurando in tal modo un suo inedito processo di entificazione giuridica. La ricaduta applicativa di una simile scelta è evidente. Da essa dipende se la titolarità dei rapporti attivi e passivi (per gli atti relativi ai condominii) spetti tuttora ai singoli condomini oppure faccia adesso capo allo stesso condominio.*

*La seconda parte è invece dedicata al Registro dei beni condominiali (o "Registro dell'anagrafe condominiale") introdotto nel codice civile per il tramite dell'art. 1130, comma 6, c.c. L'obiettivo in questo caso è quello di approfondire la funzione notiziale di siffatto microsistema pubblicitario, saggiando anche la sua attitudine a costituire una "porta di ingresso" in materia di condominio al principio dell'apparenza giuridica, che, negato dalla Cassazione a Sezioni Unite, 8 aprile 2002, n. 5035, sembra avere recuperato nuovi spazi ordinamenti a seguito della recente riforma, conservando tuttora «il fascino delle cose poco note».*

*La terza ed ultima parte ha ad oggetto le vicende circolatorie dei beni facoltativamente condominiali (come l'alloggio del portiere o l'ampio locale comune destinato a sala giochi). Qui le principali questioni da affrontare sono essenzialmente due e riguardano, da un lato, la*

*legittimazione dell'amministratore a vendere (o a costituire diritti reali minori sui) beni condominiali, dall'altro, le formalità pubblicitarie che devono essere curate successivamente alla conclusione di siffatti negozi giuridici.*

*Rispetto ai profili tematici appena indicati gli esiti di studio hanno permesso di evidenziare che la novella legislativa dell'art. 2659, comma 1, n. 1 ult. cpv., c.c., se interpretata sistematicamente e restrittivamente, non è in grado di supportare alcun processo di entificazione giuridica del condominio, nel senso di annullare l'individualità di ciascun condomino in rapporto alle parti comuni dell'edificio, con la conseguenza che la tendenziale unitarietà delle situazioni obiettivate dai singoli condomini si realizza pur sempre entro i limiti in cui essa si rende indispensabile per conseguire un interesse comune. Le parti comuni continuano ad essere nella titolarità dei singoli condomini, non spettando al condominio quale soggetto di diritto. Di conseguenza, per la loro compravendita occorrerà pur sempre (quantomeno stando ad una interpretazione restrittiva delle norme contenute negli artt. 1102-1108-1119-1139 c.c.) la unanimità dei consensi dei condomini. Ancora il nuovo frammento normativo consentirà di inserire nella nota di trascrizione l'eventuale denominazione, l'ubicazione ed il codice fiscale del condominio per gli atti funzionalmente coerenti con la gestione collettivistica dei beni condominiali, nonché - si è detto - di iscrivere l'ipoteca giudiziale per il recupero dei crediti derivanti da contributi condominiali non versati dal singolo condomino, nonché di trascrivere il pignoramento immobiliare eseguito per il recupero dei medesimi crediti. Ma rispetto alla funzione di tale pubblicità resta aperto il problema se essa abbia una valenza dichiarativa oppure meramente notiziale.*

*Quanto poi Registro dell'anagrafe condominiale, una volta acclarata la sua natura di microsistema con funzione di pubblicità notizia, è apparso ineludibile accertare se spetti alle parti oppure al notaio rogante inoltrare all'amministratore la copia dell'atto negoziale modificativo dei dati indicati dall'art. 1130, comma 6, c.c. Al riguardo, sembra doversi innanzitutto escludere che gravi sul notaio rogante l'obbligo di comunicare all'amministratore la avvenuta variazione dei dati presenti nel Registro dei beni condominiali, non essendo ciò sancito da alcuna norma di legge. Ma se si esclude la sussistenza di un obbligo di comunicazione a carico del notaio rogante, fatto salvo ovviamente un suo dovere di informazione alle parti della normativa in commento, ne discende che onerate in tal senso non possano che essere queste ultime. L'acquirente ha infatti interesse a provvedere a tale adempimento per acquistare a tutti gli effetti di legge lo status di condomino (ex art. 1130 c.c. e art. 63 ult. co.). L'alienante, dal canto suo, ha interesse ad effettuare tale*

*comunicazione, perché egli «resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto» (ex art. 63 ult. co.). Alle stesse parti spetta anche informare l'amministratore della esistenza di un diritto reale e di un diritto personale costituito su una proprietà immobiliare facente parte di un condominio. Così, nel caso di usufrutto, intanto l'amministratore può inoltrare l'avviso di convocazione in assemblea all'usufruttuario, in quanto è stato reso edotto della esistenza di tale diritto reale. In mancanza, l'assemblea deve considerarsi validamente convocata e costituita con la sola presenza del nudo proprietario. Nulla però sembra impedire che le parti (anziché provvedervi direttamente loro) incarichino lo stesso notaio rogante del compito di trasmettere copia autentica dell'atto all'amministratore di condominio. Ciò d'altro canto garantirebbe una più sicura corrispondenza fra le risultanze dei Registri Immobiliari e quelle del Registro dell'anagrafe condominiale, fra situazione di fatto e stato di diritto, fra pubblicità ed apparenza.*

*Infine, con riferimento ai poteri ed ai limiti di rappresentanza dell'amministratore di condominio, è emerso che lo stesso potrà vendere i beni condominiali soltanto dietro consenso unanime di tutti condomini, espresso a mezzo procura, la quale, per le ragioni innanzi meglio indicate, è opportuno presenti la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.*

\*\*\*

**Sommario:** Introduzione: Inquadramento dei lineamenti generali della riforma del condominio e delimitazione del piano di indagine.

**Parte prima:** 1. La qualificazione giuridica del condominio nell'impianto originario del codice civile del 1942: la teoria collettivistica, individualistica e mista nell'opera degli interpreti. 1.1. Segue: la teoria dell'ente di gestione nella giurisprudenza. 2. L'innesto legislativo del novellato art. 2659: una norma di "entificazione giuridica" del condominio secondo una prima interpretazione. 3. L'opzione ermeneutica contraria alla soggettivizzazione del condominio nel prisma di una interpretazione sistematico-assiologica degli artt. 2659, comma 1, n. 1 ult. cpv., 1117, 1118, 1123, comma 1, 1129, ult. comma, 1131, comma 2, 1135 n. 4, 63, co, 2, disp. att., c.c. 4.-La controversa natura della pubblicità degli atti riguardanti il condominio dopo la legge di riforma: efficacia dichiarativa o meramente notiziale?

**Parte seconda:** 1. La *funzione* del «microsistema» pubblicitario introdotto dal legislatore della riforma e le aporie del sistema precedente nella individuazione dello status di condomino. 2. L'applicabilità del principio dell'apparenza giuridica nei rapporti condominiali. 2.1. La posizione della dottrina e della giurisprudenza a confronto. 3. L'orientamento contrario della Cassazione a Sezione Unite e la presunta "reviviscenza" dell'*apparentia iuris* a seguito della riforma del condominio. 4. Le interferenze fra pubblicità ed apparenza giuridica: gli adempimenti "pubblicitari" delle parti ed il ruolo del notaio.

**Parte terza:** 1. La vendita dei beni condominiali e la legittimazione del potere a disporre: un caso aperto. 2. Il verbale di assemblea condominiale e la forma della procura a vendere i beni del condominio. Conclusioni. La riforma del condominio fra nuove tendenze legislative e vecchi «adagi concettuali».

*\* Il presente Studio nella trattazione del tema relativo al Registro dei beni condominiali riprende le considerazioni in precedenza sviluppate nella Relazione "Il Registro dei beni condominiali" tenuta presso il Convegno "Condominio-multiproprietà e cessione di cubatura: profili generali notarili", Arce, 27 settembre 2013.*

\*\*\*

**Introduzione: Inquadramento dei lineamenti generali della riforma del condominio e delimitazione del piano di indagine.**

Un tema tanto vasto e complesso quale quello della riforma del condominio (Legge, 11 dicembre 2012, n. 220, recante «Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici» e in vigore a partire da 18 giugno 2013) <sup>(1)</sup>, oggetto d'immediate e persistenti valutazioni in dottrina, ognuna delle quali ispirata a differenti indici di valutazione ermeneutica, non può essere adeguatamente affrontato se non scegliendo uno specifico profilo d'analisi.

Tale considerazione induce a chiarire, in premessa, le ragioni che hanno suggerito una delimitazione del piano d'indagine ad alcuni suoi profili specifici e di più stretto interesse notarile. Segnatamente, l'idea di rileggere - da un angolo visuale così peculiare e circoscritto - il più ampio orizzonte normativo nel quale è stata inserita la riforma del condominio <sup>(2)</sup> - istituto caratterizzato dalla coesistenza nell'edificio di parti comuni ed unità abitative di proprietà esclusiva <sup>(3)</sup> - nasce dal fatto che il legislatore ha introdotto nell'impianto originario del codice civile del 1942 due importanti norme giuridiche.

Il primo innesto legislativo è rappresentato dall'art. 2659, comma 1, n. 1 ult. cpv., c.c., a tenore del quale nella nota di trascrizione per gli atti riguardanti «i condominii devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale» <sup>(4)</sup>. Il secondo frammento normativo è invece costituito dal sesto comma dell'art. 1130 c.c., in base al quale l'amministratore deve curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché deve eseguire le variazioni di tali dati <sup>(5)</sup>, i quali devono essergli comunicati in forma scritta entro sessanta giorni <sup>(6)</sup>. «Quest'onere di comunicazione fa sistema con l'ultimo comma del riformato art.

63 disp. att. c.c., in forza del quale, fermo l'obbligo solidale di pagamento dei contributi dell'anno in corso e di quello precedente, gravante su chi subentri nei diritti di un condomino, chi invece ceda tali diritti su unità immobiliari resta ora obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui sia trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto»<sup>(7)</sup>.

Il significato letterale della prima delle suddette norme appare evidente. Con essa si è inteso indicare gli elementi che compongono la nota di trascrizione per gli atti riguardanti i condominii. Più incerto è il suo valore assiologico (funzione dichiarativa o meramente notiziale della trascrizione in questione). E ancor meno chiara è la sua portata, con riguardo alla possibilità di andare oltre lo scarno testo di legge, per cogliere nella norma in questione «le condizioni sotto le quali una realtà del mondo dato, sia essa rappresentata da un uomo o da un'entità diversa dall'uomo, viene assunta dall'ordinamento giuridico come soggetto<sup>(8)</sup>» di diritto. L'effetto utile dell'accoglimento di tale impostazione sarebbe quello di ravvisare nella novella legislativa la inaugurazione di un nuovo corso<sup>(9)</sup>, nella direzione della «entificazione giuridica<sup>(10)</sup>» del condominio<sup>(11)</sup>, con una inversione di rotta rispetto al dettato quasi unanime della dottrina<sup>(12)</sup> e della giurisprudenza<sup>(13)</sup>, se si tralascia una autorevole opinione<sup>(14)</sup>. In alternativa, resterebbero ancora attuali i vecchi «adagi concettuali<sup>(15)</sup>» contrari al riconoscimento della soggettività giuridica del condominio. A sostegno di una simile conclusione deporrebbe (se condivisa) una interpretazione (non più letterale<sup>(16)</sup> ma) sistematica<sup>(17)</sup> ed assiologica<sup>(18)</sup> della norma di legge contenuta all'interno dell'art. 2659 c.c.<sup>(19)</sup>. Una opzione ermeneutica quest'ultima che ovviamente si oppone ad un inquadramento asistemico dell'art. 2659 c.c., slegato dagli articoli 1102, 1108, 1117, 1118, 1119, 1123, comma 1, 1129, ult. comma, 1131, comma 2, 1135 n. 4, 1139, 63, co, 2, disp. att., c.c., dai quali in verità non sembra potersi evincere una intenzione riformatrice della tesi pluralistica, per favorire in sua vece una impostazione che riconduce il condominio nell'ambito degli enti collettivi<sup>(20)</sup>.

Quanto invece alla novella legislativa contenuta nel sesto comma dell'art. 1130 c.c. (interpretata in combinato disposto all'ultimo comma dell'art. 63 disp. att. c.c.<sup>(21)</sup>) essa presenta un indubbio merito: quello di avere risolto l'annosa questione relativa alle modalità di acquisto dello *status* di condomino, prevedendo che «la liberazione dell'alienante (*ex condomino*) nei confronti del condominio è subordinata all'informazione sulla vicenda circolatoria avuta dall'amministratore condominiale mediante la trasmissione della copia autentica del titolo che dà luogo al trasferimento<sup>(22)</sup>». Ma nonostante la sua pregevole vocazione, la medesima normativa reca in sé un evidente limite: quello di non avere espressamente previsto quale sia il soggetto

tenuto ad effettuare tale adempimento notiziale (se le parti oppure lo stesso notaio che riceve l'atto negoziale).

Tale questione, unitamente ai precedenti rilievi critici, rende quanto mai opportuno un approfondimento della novella legislativa degli articoli 2659, comma 1, n. 1 ult. cpv. e 1130, comma 6, c.c., tenendo distinti tre piani di indagine.

La prima parte dello studio riguarda la natura giuridica del condominio, riletta dall'angolo visuale della regola contenuta nell'art. 2659, comma 1, n. 1 ult. cpv., c.c., con il dichiarato intento di provare a stabilire se tale norma abbia una rilevanza circoscritta al solo piano della pubblicità immobiliare (e se così con quale valenza: dichiarativa oppure meramente notiziale); in esito contrario, residua verificare se la stessa norma valga a riconcettualizzare la nozione di condominio, inaugurando in tal modo un suo inedito processo di entificazione giuridica. La ricaduta applicativa di una simile scelta è evidente. Da essa dipende se la titolarità dei rapporti attivi e passivi (per gli atti relativi ai condominii) spetti tuttora ai singoli condomini oppure faccia adesso capo allo stesso condominio.

La seconda parte della presente disamina è invece dedicata al Registro dei beni condominiali <sup>(23)</sup> (o "Registro dell'anagrafe condominiale <sup>(24)</sup>") introdotto nel codice civile per il tramite dell'art. 1130, comma 6, c.c. L'obiettivo in questo caso è quello di approfondire la funzione notiziale di siffatto microsistema pubblicitario, saggiando anche la sua attitudine a costituire una "porta di ingresso" in materia di condominio al principio dell'apparenza giuridica, che, negato dalla Cassazione a Sezioni Unite <sup>(25)</sup>, 8 aprile 2002, n. 5035, sembra avere recuperato nuovi spazi ordinamenti a seguito della recente riforma, conservando tuttora «il fascino delle cose poco note <sup>(26)</sup> ».

La terza ed ultima parte ha ad oggetto le vicende circolatorie dei beni facoltativamente <sup>(27)</sup> condominiali (come l'alloggio del portiere o l'ampio locale comune destinato a sala giochi <sup>(28)</sup>). Qui le principali questioni da affrontare sono essenzialmente due e riguardano, da un lato, la legittimazione dell'amministratore a vendere (o a costituire diritti reali minori sui) beni condominiali, dall'altro, le formalità pubblicitarie che devono essere curate successivamente alla conclusione di siffatti negozi giuridici.

Sul primo versante, il problema è quello di verificare, in linea generale, se l'amministratore di condominio <sup>(29)</sup> sia diventato un «organo necessario <sup>(30)</sup> » dell'ente, che deriva il suo potere di rappresentanza direttamente dalla legge <sup>(31)</sup>, oppure se lo stesso potere di disporre delle parti comuni resti comunque in capo ai singoli condomini, con la conseguenza di potere essere

esercitato dall'amministratore soltanto dietro espresso mandato <sup>(32)</sup> degli stessi condomini <sup>(33)</sup>. Più nel dettaglio bisogna stabilire se per il compimento di tali atti l'amministratore <sup>(34)</sup> necessita tuttora della unanimità dei consensi (artt. 1102-1108-1119-1139 c.c.) oppure sia sufficiente la maggioranza qualificata dei quattro quinti dei partecipanti al condominio (art. 1117-ter).

Sull'altro versante, occorre invece accertare quali siano gli adempimenti pubblicitari da effettuare con riguardo alla compilazione della nota di trascrizione presso i pubblici Registri immobiliari nonché rispetto all'inoltro all'amministratore della comunicazione avente ad oggetto la variazione dei dati del Registro dell'anagrafe condominiale.

Quest'ultimo adempimento notiziale si rende necessario tanto nel caso di vendita della proprietà esclusiva di un bene immobile facente parte di un condominio, quanto in quello di costituzione sul medesimo bene di un diritto reale oppure di un diritto personale di godimento <sup>(35)</sup>.

A conferma di ciò, si consideri il testo dell'articolo 67 disp. att. c.c. Al sesto comma l'articolo in commento dispone che l'usufruttuario ha il diritto di partecipare e di deliberare in assemblea negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose comuni. Mentre al settimo comma, recentemente riformato, lo stesso articolo precisa che nelle altre deliberazioni il diritto di voto spetta ai proprietari, tranne nel caso in cui il nudo proprietario si rifiuti di eseguire le riparazioni del bene poste a suo carico ovvero ne ritardi l'esecuzione senza giustificato motivo (cfr. artt. 1006, 985 e 986 c.c.).

Il reticolato normativo appena descritto vale a dimostrare come sia il nudo proprietario che l'usufruttuario siano «condomini a tutti gli effetti e come tali (...) tenuti, al pari degli altri, a concorrere alla formazione della volontà del condominio <sup>(36)</sup> », fermo restando che entrambi esercitano «un diverso ed autonomo diritto che, (...) li legittima da un lato a partecipare - anche contestualmente - all'assemblea e dall'altro ad esprimere la propria volontà non già in sostituzione (...) bensì in assoluta autonomia e su materie diverse <sup>(37)</sup> ». Tutto questo vale a riprova della importanza della regolare tenuta e del costante aggiornamento dei dati del Registro dell'anagrafe condominiale a seguito di atti traslativi come costitutivi di diritti reali e di diritti personali di godimento su beni di proprietà esclusiva facenti parte di un immobile condominiale <sup>(38)</sup>.

## **Parte prima.**

**1. La qualificazione giuridica del condominio nell'impianto originario del codice civile del 1942: la teoria collettivistica, individualistica e mista nell'opera degli interpreti.**

Come è noto, la natura giuridica <sup>(39)</sup> del condominio <sup>(40)</sup> ha da sempre costituito un tema complesso, che ha diviso la dottrina in tre sostanziali indirizzi: **teoria collettivistica, individualistica e mista** <sup>(41)</sup>.

Secondo un primo orientamento (cd. teoria collettivistica <sup>(42)</sup>) il condominio sarebbe un soggetto di diritto, precisamente un ente dotato di personalità giuridica, peraltro non unitaria ma collettiva <sup>(43)</sup>. Tale teoria si fonda sull'art. 1117 c.c. (che contiene l'elenco di tutte le parti, le opere e gli impianti che, per legge e salvo patto contrario, sono di diritto comune) e sugli articoli ad esso successivi, i quali dal primo fino all'ultimo, salvo qualche eccezione, non farebbero altro che discorrere di cose e parti comuni. L'art. 1139 c.c., dal canto suo, estenderebbe «al condominio di case i principi della comunione in generale ed è come il suggello di quanto <sup>(44)</sup> » fin qui affermato ossia che «il condominio è soprattutto comunione di cose e di opere d'un medesimo stabile; è perciò, un ente collettivo proprietario come tale di esse <sup>(45)</sup> ». Da tale conclusione si ricava (quale logico corollario) che se le parti comuni sono della collettività, di conseguenza, «l'assemblea, organo di essa (poca importa se con voto unanime) potrebbe alienarle <sup>(46)</sup> ».

Secondo un diverso indirizzo (cd. teoria individualistica <sup>(47)</sup>) «l'insieme dei proprietari non costituisce di per sé un ente, rimanendo persone distinte che assumerebbero diritti ed obblighi anche quando l'acquisto dei diritti o l'assunzione degli obblighi si produce per effetto di una deliberazione presa in comune. (...). I proprietari non costituiscono di per sé un ente, rimanendo persone distinte sulle quali si produrrebbero direttamente diritti e obblighi nascenti per effetto di una deliberazione assembleare» <sup>(48)</sup>.

Ma né la concezione individualistica né quella collettivistica convincono chi (cd. teoria mista) osserva che «la legislazione vigente è, a ben guardare, una legislazione che consente di formulare per il nostro diritto, una concezione mista del condominio nel quale la configurazione giuridica del rapporto di proprietà esclusiva e proprietà comune non appare tanto di accessorietà, quanto, piuttosto, di necessaria coesistenza(e non pertinenza)» <sup>(49)</sup>.

### **1.1. Segue: la teoria dell'ente di gestione nella giurisprudenza.**

Di là dalle precedenti ricostruzioni, giova segnalare che la giurisprudenza di legittimità <sup>(50)</sup>, nonostante le prescrizioni contrarie della stessa Corte di Cassazione a Sezioni Unite <sup>(51)</sup>, continua a definire il condominio come un ente di gestione <sup>(52)</sup> «per dare conto del fatto che la legittimazione dell'amministratore non priva i singoli partecipanti della loro legittimazione ad agire in giudizio in difesa dei diritti relativi alle parti comuni; di avvalersi autonomamente dei mezzi di impugnazione;



di intervenire nei giudizi intrapresi dall'amministratore»<sup>(53)</sup>. Si tratta in particolare di un ente collegiale di interessi individuali<sup>(54)</sup>, sfornito di autonomia patrimoniale e personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini<sup>(55)</sup>, e che agisce, in ambito sostanziale e processuale, a mezzo del suo amministratore quale mandatario dei condomini<sup>(56)</sup>.

In buona sostanza, la giurisprudenza nega che il condominio abbia una propria personalità giuridica ed una autonomia patrimoniale<sup>(57)</sup>, anche se da un punto di vista pratico, lo stesso condominio «è sempre più vissuto come ente, una sorta di società di fatto, a cui sono attribuiti diritti e doveri (...) e con le nuove leggi, una "soggettività fiscale" seppure distinta. È stato, infatti attribuito al condominio il ruolo di "sostituto d'imposta" oltre che soggetto avente diritto alle detrazioni sulle opere di recupero<sup>(58)</sup> ».

## **2. L'innesto legislativo del novellato art. 2659: una norma di "entificazione giuridica" del condominio secondo una prima interpretazione.**

La riforma introdotta dalla Legge, 11 dicembre 2012, n. 220 ha significativamente modificato la disciplina del condominio, stabilendo, tra l'altro<sup>(59)</sup>, che nella nota di trascrizione per gli atti riguardanti i condominii devono essere indicati l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale (art. 2659, comma 1, n. 1 ult. cpv., c.c.).

La portata di tale frammento normativo non è apparsa chiara in dottrina, al punto che gli interpreti si sono divisi<sup>(60)</sup> in due sostanziali orientamenti quando si è trattato di stabilire se alla riscrittura del testo dell'art. 2659, comma 1, n. 1 ult. cpv., c.c. andasse attribuito un significato ulteriore rispetto a quello di mera norma sulla pubblicità.

Secondo una prima corrente di pensiero<sup>(61)</sup> la nuova normativa «inserendo il condominio nei soggetti di cui all'art. 2659, intende (...) attribuire al condominio una capacità giuridica speciale, conferendo la facoltà di accertare la cessazione della qualità condominiale di parti comuni ed acquisire al condominio stesso altre parti, disciplina *ex novo* la pubblicità dei "fatti" condominiali ed in particolare del regolamento di condominio (...). L'attribuzione al condominio della capacità giuridica speciale si giustifica sulla base della considerazione che il condominio (così come, ad esempio, le associazioni non riconosciute) costituisce un centro unitario di riferimento di interessi plurisoggettivi, che ben può formare centro di imputazione di rapporti giuridici, individuati in ragione della correlazione con la gestione del condominio stesso; il riconoscimento esplicito della capacità giuridica consente di istituire una vera e propria forma di rappresentanza organica del

condominio, particolarmente utile, allorché si tratti di compiere atti dispositivi in genere per i quali, allo stato della vigente legislazione, occorrerebbe il consenso di tutti i condomini».

**3. L'opzione ermeneutica contraria alla soggettivizzazione del condominio nel prisma di una interpretazione sistematico-assiologica degli artt. 2659, comma 1, n. 1 ult. cpv., 1117, 1118, 1123, comma 1, 1129, comma 15, 1131, comma 2, 1135 n. 4, 63, co. 2, disp. att., c.c.**

Secondo una diversa interpretazione, la "riscrittura" dell'art. 2659 c.c. non vale a conferire una nuova caratterizzazione sistematica all'istituto del condominio, e ad apparentarlo agli enti collettivi che lo precedono nell'enumerazione, né tantomeno corrobora la tesi d'una personalità giuridica del condominio<sup>(62)</sup> e di una rappresentanza organica dell'amministratore.

A ciò si oppone, in primo luogo, lo stesso legislatore della riforma che nella Relazione di accompagnamento al disegno definitivo approvato dalla Camera<sup>(63)</sup> testualmente riporta che è stata mantenuta «la tradizionale configurazione pluralistica del condominio, secondo la quale i proprietari esclusivi delle unità abitative sono anche comproprietari delle parti di uso comune».

Nella stessa direzione, parte della dottrina ritiene già sufficiente richiamare:

- «il nuovo art. 63, co. 2, disp. att. c.c., che, sancendo l'obbligo di preventiva escussione dei condomini non in regola con i pagamenti, modella la solidarietà nelle obbligazioni del condominio secondo peculiarità inedite che lo distinguono rispetto al modello della società di persone (art. 2268 e 2304 c.c.) e delle associazioni non riconosciute (art. 38 c.c.) e non lo assimilano a quello degli enti collettivi<sup>(64)</sup> »;

- la mancanza di «norma analoga a quella di cui all'art. 37. È infatti bensì prevista l'escussione, ma solo tra condomini morosi e non (art. 63, disp. att.) e non già tra un (inesistente) fondo condominiale e i singoli condomini, magari con ulteriore escussione<sup>(65)</sup> »;

- la nuova stesura dell'art. 1129 cod. civ. che all'ultimo comma rinvia espressamente alla disciplina del mandato<sup>(66)</sup> per quanto riguarda le regole da applicare al rapporto contrattuale intercorrente tra amministratore e condominio che lo ha nominato. «Il richiamo opera con riguardo agli artt. dal 1703 al 1730 cod. civ., con esclusione delle disposizioni in tema di commissione e di spedizione che costituiscono figure particolari del contratto di mandato<sup>(67)</sup> ».

In passato l'orientamento contrario<sup>(68)</sup> alla soggettività del condominio si fondava essenzialmente sul fatto che:

- l'art. 12 c.c. non elencava il condominio fra le persone giuridiche private;

- l'art. 1117 prevedeva una proprietà comune "dei proprietari", e non dell'ente unitariamente considerato;

- l'art. 1123 disponeva che le spese sono sostenute dai condomini, dimostrando così la assenza di un patrimonio condominiale;

- l'art. 1132 prevedeva la rilevanza del dissenso del singolo condomino, mentre tale rilevanza non sarebbe stata necessaria se la deliberazione dell'assemblea condominiale fosse stata espressione della volontà di un ente distinto dai condomini;

- l'art. 1131, 1° co., stabiliva che l'amministratore aveva la rappresentanza dei partecipanti al condominio, confermando ulteriormente la mancanza di un ente del quale l'amministratore abbia la c.d. rappresentanza organica.

Ebbene molti di tali argomenti sono tuttora validi se si considera che il legislatore della riforma non ha emendato nella sostanza la maggior parte degli articoli appena indicati, in particolare:

- l'art. 1117 c.c. continua a fare riferimento ad una proprietà comune dei proprietari, e non ad una proprietà appartenente ad un ente collettivo distinto da questi ultimo;

- gli artt. 1118, comma e 1123, comma 1, c.c. attribuendo ai singoli condomini la titolarità dei diritti e degli obblighi finiscono per sottrarla al gruppo, con la conseguenza di confermare la indisponibilità da parte dell'assemblea dei diritti e delle obbligazioni riguardanti le cose, gli impianti ed i servizi di uso comune, derivanti dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni<sup>(69)</sup>;

- l'art. 1131, comma 1, c.c. conferisce sempre all'amministratore la rappresentanza dei partecipanti<sup>(70)</sup>, così definiti nel testo di legge attraverso un termine pluralistico e non collettivo<sup>(71)</sup>;

- l'art. 1132 c.c. assegna alla valenza del dissenso del singolo condomino una rilevanza giuridica inconciliabile con una ipotetica natura collettiva del condominio<sup>(72)</sup>, la cui deliberazione assembleare avrebbe dovuto avere altrimenti una autonoma rilevanza<sup>(73)</sup>;

Allo stesso modo, si è escluso che conferme di segno contrario possano ricavarsi dall'art. 1135 c.c. (che ha previsto la costituzione obbligatoria di un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori<sup>(74)</sup>) e dal più volte citato art. 2659, comma 1, n. 1 ult. cpv., c.c. Tali articoli non sono stati ritenuti «incompatibili con la titolarità in capo ai singoli dei rapporti attivi e passivi e raffigurano semplicemente degli strumenti per migliorare la organizzazione pluralistica ed individualistica del gruppo<sup>(75)</sup> »<sup>(76)</sup>.

A quanto precede va anche aggiunto che «il dettato normativo, che allude a spese sostenute dai condomini, e non dal condominio, e ad una proprietà comune dei proprietari, e non dell'ente unitariamente considerato, infirma la validità euristica»<sup>(77)</sup> dell'orientamento contrario.

Un ultimo argomento può essere infine desunto dal fatto che già la ben lontana circolare n. 60 del 29 dicembre 1989 della Confedilizia recante "istruzioni per la compilazione dei modelli di nota approvati con il decreto ministeriale 5 luglio 1986" faceva riferimento alla trascrizione degli atti a favore del condominio, con indicazione della sua ubicazione e del codice fiscale<sup>(78)</sup>. Non per questo però lo si assumeva a soggetto di diritto<sup>(79)</sup>, rimanendo sempre ferma (ora come allora) la convinzione della sua natura di ente di gestione<sup>(80)</sup>.

Ne consegue, da quanto precede, che l'art. 2659 c.c. non dovrebbe essere inteso isolatamente, quasi fosse una mera monade nel sistema giuridico<sup>(81)</sup>, ma in maniera funzionale agli artt. 1117-1118-1123, comma 1, 1131, comma 2, 1135 n. 4, 63, co, 2, disp. att., c.c. In base a tale leva ermeneutica «il diritto di condominio, o meglio la situazione soggettiva, consistente nella titolarità dei rapporti attivi e passivi - continua a fare capo non al gruppo, ma ai singoli<sup>(82)</sup>».

Ma se così, allora, quella dell'art. 2659, comma 1, n. 1 ult. cpv., c.c. finisce con l'essere una mera "positivizzazione" di una prassi già nota e consentita dalla Circolare del Ministero delle Finanze (Dipartimento del Territorio - Dir. Centrale Catasto - Servizio IV) del 2 maggio 1995 n. 128/T.

L'intento del legislatore sarebbe allora stato quello di rendere di pubblica evidenza la natura giuridica del bene in questione, non già anche quello di modificarne la relativa titolarità. Con la conseguenza che a tale bene saranno applicabili quelle disposizioni relative al condominio che la giurisprudenza esclude che si applichino «nel caso di comunione *pro indiviso* dell'intero edificio (ipotesi, ad esempio, di successione *mortis causa* di più eredi all'unico proprietario dell'intero edificio; costruzione, su area comune, di un edificio a cura - o nell'interesse - di più persone, senza distribuzione tra essere di parti determinate: piano, appartamenti)<sup>(83)</sup>».

#### **4. La controversa natura della pubblicità del condominio dopo la legge di riforma: efficacia dichiarativa o meramente notiziale?**

Le precedenti considerazioni hanno permesso di raggiungere una prima conclusione, e cioè che «l'entificazione non è certo la risultante della riforma e il condominio può continuare, secondo una consolidata giurisprudenza, a definirsi come un ente di gestione» in quanto «l'entificazione suppone l'esistenza del binomio attività-organizzazione, binomio che per la parte "attività" non è

riferibile al condominio, ente la cui caratteristica è eminentemente conservativa, mancando quel carattere dinamico che, specifico delle società, si può comunque riscontrare anche nelle forme associative»<sup>(84)</sup>.

Una volta chiarito ciò bisogna pure stabilire quale sia la funzione di una normativa comunque introdotta dal legislatore, e nello specifico quale sia la natura della pubblicità immobiliare del condominio dopo la riforma.

Autorevole della dottrina<sup>(85)</sup> sembrerebbe propendere per la efficacia dichiarativa della trascrizione in questione. Segnatamente, si è osservato che «l'art. 2659 novellato intende (...) solamente favorire l'individuazione del soggetto contro o in favore del quale trascrivere, quando i beni comuni possono circolare separatamente, perché non necessari, come, ad esempio, l'appartamento di servizio del portiere o il lastrico solare o i sottotetti adibiti a lavatoi e stenditoi. Sarebbe stata però necessaria una norma transitoria per risolvere i problemi della continuità (art. 2650)».

In senso contrario<sup>(86)</sup>, si è argomentato che la pubblicità del condominio ex art. 2659 c.c. avrebbe una valenza meramente notiziale. A sostegno di tale impostazione si adduce che:

1) «i lavori preparatori denunciano la chiara volontà di prescindere dalla pubblicità dichiarativa. Se si trattasse di pubblicità dichiarativa, poi, in primo luogo si verificherebbe una frattura fra il passato (ove figuravano in nota i singoli condomini, ovviamente per certe parti condominiali facoltative, come l'alloggio del portiere o un grosso scantinato) e il futuro: sembra un mero inconveniente, ma in realtà è in gioco il principio di cui all'art. 2650 c.c.»;

2) «i beni comuni (facoltativamente comuni) verrebbero rapportati con valenza dichiarativa al "condominio" e quindi un condomino non potrebbe alienare la sua quota di bene comune perché *accessorium sequitur principale*, ma laddove il condominio disponga, all'unanimità, di scollegare tale parte dall'area condominiale (in buona sostanza dal condominio ai semplici comproprietari), rendendola cedibile autonomamente (in altre parole dal condominio ai semplici comproprietari), la delibera, pur se assunta con la debita forma notarile, non sarebbe trascrivibile certamente a fini dichiarativi perché priva di ogni valore divisorio o traslativo (il condominio non è entificato); altrettanto per l'ipotesi in cui un bene abbia perso obiettivamente la sua funzione a servizio del condominio (...)»;

3) «se si esige che il titolo o il regolamento e la relativa pubblicità diano conto di una intestazione al condominio - ai fini di vicende che interessino "quel bene" a livello di pubblicità dichiarativa -, si confessi, in certo modo, il senso della presunzione di cui all'art. 1117 c.c.»;

4) «si potrebbe verificare un'inflazione di intestazioni laddove il condominio, come sopra scritto, abbia all'interno vari condomini parziali e, per finire alla grande, il condominio faccia parte di un supercondominio»;

5) in caso di «costruzione effettuata dai comunisti su terreno comune, con previa individuazione negoziale ripartita delle proprietà - non si sia *ab initio* proceduto alla pubblicità in materia condominiale; in questa ipotesi la condominalità di certe destinazioni o la destinazione di un'opera a favore di una proprietà isolata opererà, come sino ad oggi avvenuto, sulla base di caratteristiche obiettive *ipso iure et facto*».

Ne discende, sulla scorta di quanto precede, che «è assai poco convincente estrapolare da una norma che incide sul mero art. 2659 (norma strumentale) una portata "laterale" che incida parallelamente sulla fondamentale elencazione di cui all'art. 2643 c.c., senza dirlo chiaramente», con la conseguenza che la auspicabile strada da percorrere sia quella della pubblicità notiziale, che come detto involge anche la comproprietà condominiale delle parti facoltativamente comuni. A ragionare diversamente bisognerebbe spiegare quale sia «il senso di una novella che scompagina l'ordinata sequenza di cui all'art. 2659 c.c., basata sulla soggettività giuridica, per il modesto obiettivo di intestare al condominio anziché ai condomini l'alloggio del portiere *et similia*; sarebbe un esito interpretativo che disobbedisce patentemente al canone di proporzionalità interno al sistema e di ragionevolezza sistematica<sup>(87)</sup> ».

## **Parte Seconda.**

### **1. La *funzione* del «microsistema» pubblicitario introdotto dal legislatore della riforma e le aporie del sistema precedente nella individuazione dello *status* di condomino.**

Il sesto comma del novellato articolo 1130 c.c. ha istituito il Registro dell'anagrafe condominiale: un microsistema di pubblicità notizia attraverso il quale il legislatore ha inteso realizzare tre distinte e fondamentali funzioni.

In primo luogo, stando al tenore letterale della norma in essa contenuta, interpretata in combinato disposto all'ultimo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., i diritti e gli obblighi propri di ciascun condomino conseguono all'acquirente soltanto nel momento in cui la copia autentica dell'atto di acquisto è portata a conoscenza dell'amministratore di condominio<sup>(88)</sup> ed annotata nel predetto Registro. In altri termini, la trasmissione di tale comunicazione consente all'acquirente di acquistare lo *status* di condomino e di renderlo opponibile agli organi gestori.

Ancora l'adempimento della pubblicità notizia (che non incide sull'individuazione del momento traslativo, coincidente pur sempre con lo scambio del consenso) permette all'alienante di liberarsi dall'obbligo di contribuire alle maturande spese di condominio, rimanendo coobbligato con il cessionario soltanto per tutti gli oneri maturati fino a quel momento<sup>(89)</sup>.

Infine, la regolare tenuta ed il costante aggiornamento del Registro in questione consente all'amministratore di condominio di stabilire con maggiore certezza il soggetto da convocare in assemblea per deliberare, oppure quello obbligato al pagamento dei contributi condominiali, prevenendo in tal modo le liti che originano per effetto di «situazioni, tutt'altro che infrequenti, di dissociazione tra proprietà e possesso dell'unità immobiliare<sup>(90)</sup> »<sup>(91)</sup>. Non è infatti inusuale che soggetti, che non siano titolari di diritti sulle unità immobiliari facenti parte del condominio, si comportino invece come tali, partecipando all'assemblea, deliberando sui punti all'ordine del giorno, pagando con regolarità e senza contestazione le spese condominiali, continuando a ricevere gli avvisi di convocazione ed ogni altra comunicazione concernente il condominio<sup>(92)</sup>.

In presenza di simili comportamenti non è agevole per l'amministratore stabilire chi sia l'effettivo condomino, anche in considerazione del fatto che non è tuttora chiaro se rientri fra i suoi compiti quello di svolgere le opportune indagini per accertare ciò. Se da un lato vi è infatti chi ritenga che «spetta all'amministratore il compito di svolgere le indagini suggerite dall'ordinaria diligenza per rintracciare i condomini»<sup>(93)</sup>; dall'altro, vi è chi obietta che «l'amministratore non ha il dovere di convocare per l'assemblea il presunto acquirente di un locale condominiale fintantoché quest'ultimo non abbia assolto all'onere di notificare, o quantomeno di comunicare formalmente, l'avvenuto passaggio di proprietà<sup>(94)</sup> ». Se quest'ultimo non ha «provveduto a comunicare all'amministratore l'assunzione della qualità di condomino, questi non può dolersi della mancata convocazione per l'assemblea ed è comunque obbligato a partecipare alle spese ivi deliberate<sup>(95)</sup> »<sup>(96)</sup>.

## **2. L'applicabilità del principio dell'apparenza giuridica nei rapporti condominiali.**

L'incertezza del quadro in precedenza delineato è reso ancor più gravoso dal dissidio interno alla dottrina ed alla giurisprudenza in ordine alla applicazione, nelle ipotesi appena descritte, del principio dell'apparenza giuridica<sup>(97)</sup> in virtù del quale «è esente da responsabilità un soggetto il cui errore sia dipeso dall'esistenza di elementi posti in essere da un altro soggetto e che siano tali da indurlo a commettere in buona fede quell'errore e a ritenere di conseguenza che la situazione sia diversa da quella che in realtà è<sup>(98)</sup> ».

## 2.1. La posizione della dottrina e della giurisprudenza a confronto.

*Secondo un primo orientamento* - diffuso in dottrina<sup>(99)</sup> e in una risalente giurisprudenza<sup>(100)</sup> - il principio dell'apparenza giuridica troverebbe applicazione anche in materia di condominio.

Al riguardo, si osserva innanzitutto che le relazioni fra pubblicità ed apparenza non sono del tutto divergenti come a prima vista potrebbe apparire, nel senso che esse in fondo non sono altro che «strumenti concorrenti di tutela giuridica di una medesima esigenza pratica<sup>(101)</sup>». È ben vero che pubblicità ed apparenza «presentano notevoli divergenze sul piano strutturale»: nell'apparenza vi è una fisiologica discrasia tra lo stato di fatto e l'effettiva situazione di diritto; nell'ambito della pubblicità, all'opposto, la difformità tra fatto pubblicizzato e situazione giuridica reale è ipotesi meramente eventuale, in cui la logica del sistema impone di dar prevalenza ai dati «ufficiali» ricavabili dalla consultazione dei registri immobiliari<sup>(102)</sup>. Ciò non esclude che le stesse possano essere armonizzate, perché se la pubblicità «consente ai terzi di accertare la realtà giuridica di una situazione determinata che (...) può anche non coincidere con quella effettiva, nulla impedisce che su di essa venga a innestarsi una situazione derivata che, nel complesso dei suoi elementi costitutivi, consente di ravvisarvi l'esistenza di circostanze idonee a generare il legittimo convincimento del terzo di essere entrato in rapporto con l'avente diritto»<sup>(103)</sup>.

Sulla scorta di queste ragioni, buona parte della giurisprudenza<sup>(104)</sup> ha inteso aprire - nonostante la contrarietà della dottrina<sup>(105)</sup> - ad una considerazione unitaria e generale dell'apparenza, perché se «si può dubitare (...) che il nostro ordinamento abbia assunto l'apparenza del diritto come mezzo di tutela generale, (...) non si può ritenere, con questo, che l'apparenza costituisca un fenomeno patologico, che assuma rilevanza solo in ipotesi eccezionali<sup>(106)</sup>».

A sostegno di tale conclusione si adduce, innanzitutto, la considerazione secondo la quale il principio *de quo* ha ricevuto dal legislatore un riconoscimento:

- ora espresso<sup>(107)</sup>, con riferimento agli articoli: 534, secondo e terzo comma, che proteggono il terzo, che a titolo oneroso ed in buona fede abbia acquistato diritti dall'erede apparente; 1415 e 1416, in materia di simulazione; 1189, in base al quale il debitore è liberato se esegue il pagamento in buona fede a favore di colui che appare legittimato a riceverlo in base a circostanze univoche; 1154 e 1159, relativi agli acquisti della proprietà per usucapione decennale; 1835, comma 2, che vincola la banca a quanto risulta dalle annotazioni firmate sul libretto di deposito a risparmio dall'impiegato della banca che appare addetto al servizio; 1396 c.c.;



- ora implicito, con riguardo alla negoziazione di titoli di credito, all'acquisto di beni mobili, alle obbligazioni assunte dai soci di società apparente, trovando applicazione anche nel campo dei diritti reali, come dimostrano la tutela del possesso «*che ab antiquo* è riconosciuto e tutelato, senza riguardo, e anche contro la titolarità, come espressione di un potere di fatto, esercitato come diritto di proprietà, o altro diritto reale. Lo stesso si deve dire per la concessione di ipoteca da parte del proprietario apparente, per l'iscrizione in genere, e per la trascrizione, che può valere, com'è noto, sul diritto dell'effettivo proprietario<sup>(108)</sup> ».

In secondo luogo, le precedenti argomentazioni sono rafforzate da una ulteriore considerazione che attiene propriamente alla differente funzione della pubblicità<sup>(109)</sup>. Al riguardo si distingue a seconda che il legislatore ricolleggi alle formalità pubblicitarie una rilevanza diretta ed immediata nella produzione di taluni effetti giuridici (come richiesto per la opponibilità di un atto d'alienazione immobiliare) oppure una rilevanza mediata ed indiretta, costituendo in tale ipotesi un mero presupposto di una più ampia fattispecie complessa (quale quella fra condominio e condomino<sup>(110)</sup>). Nella prima ipotesi, diversamente dalla seconda, sarebbe stato lo stesso legislatore a sottrarre ogni rilievo giuridico all'*apparentia iuris*<sup>(111)</sup>, la quale non troverebbe così applicazione «in presenza di adeguati indici di pubblicità<sup>(112)</sup> ».

In definitiva, secondo l'orientamento in commento il fatto che «nel mondo giuridico lo stato di fatto non sempre corrisponde allo stato di diritto» non esclude che il primo non possa meritare, a certe condizioni, il rispetto del secondo<sup>(113)</sup>. D'altro canto «la imperfetta organizzazione del sistema di pubblicità nel diritto italiano e l'insufficiente sviluppo degli strumenti del formalismo giuridico rendono necessario un mezzo che supplisca a codeste deficienze, garantendo la tutela di interessi considerati eminenti<sup>(114)</sup> ». Tale rimedio sarebbe rappresentato proprio dal principio della apparenza giuridica che costituirebbe «uno strumento elastico, idoneo a penetrare nei campi in cui il formalismo giuridico non ha avuto possibilità di esplicarsi e *che* mira a proteggere l'interesse dei terzi tutte le volte che essi non hanno una dichiarazione formale su cui poggiare»<sup>(115)</sup>. In particolare, lo stesso principio risponderebbe al principio della certezza del diritto che presuppone che «sia possibile portare a conoscenza della generalità ogni situazione giuridicamente rilevante». Ma quando ciò non è possibile (e non risulta «nemmeno realizzabile, per la difficoltà pratica di conciliare le multiformi e incalzanti esigenze della realtà contemporanea, che ha portato a moltiplicare i rapporti e i loro intrecci, con la rigidità insita in ogni sistema di pubblicità legale») allora bisogna tutelare i terzi che hanno fatto ragionevole affidamento su una situazione soltanto apparente<sup>(116)</sup>.

*Secondo un diverso orientamento, sostenuto da copiosa giurisprudenza <sup>(117)</sup> e da parte autorevole della dottrina <sup>(118)</sup>, il principio della apparenza non troverebbe applicazione in materia di condominio.*

Gli argomenti a sostegno di tale opzione ricostruttiva <sup>(119)</sup> sono molteplici e possono così essere sintetizzati. In primo luogo, si è osservato che il principio dell'apparenza giuridica non ha una portata generale <sup>(120)</sup>, né tantomeno potrebbe trovare applicazione con riferimento al condominio. A ciò sarebbe di ostacolo, tra l'altro, la stessa norma contenuta nell'art. 63 disp. att. c.c., la quale, identificando nell'effettivo titolare del bene il soggetto tenuto al pagamento delle spese condominiali, sarebbe svuotata di ogni sua funzione laddove per individuare tale soggetto fosse sufficiente avere riguardo a colui che volta in volta appaia tale, senza poi essere l'effettivo proprietario dell'immobile.

Ancora si è evidenziato che il condominio «non è certo terzo ma parte del rapporto» <sup>(121)</sup> che si instaura con il condomino con la conseguenza di essere mal posta ogni esigenza di tutela dell'affidamento incolpevole del terzo che abbia confidato su una determinata situazione apparente. A conferma di tale impostazione, la dottrina in commento richiama le norme contenute negli artt. 1123 e 63 disp. att. c.c. <sup>(122)</sup>, in quanto, dalla loro interpretazione sistematica, è possibile evincere che «il rapporto giuridico tra il condominio e l'effettivo singolo condomino, proprietario esclusivo dell'unità immobiliare, già esiste nella realtà (...), e si basa sulla esistenza di una situazione obiettiva, quale è quella della proprietà delle varie unità immobiliari, che non può essere influenzata dal comportamento tenuto da colui che si sia comportato come condomino senza esserlo, e che semmai potrà rilevare ad altri effetti e determinare altre responsabilità di quest'ultimo» <sup>(123)</sup>.

A quanto precede si è ulteriormente aggiunto che bisogna poi nella pratica tenere distinta l'ipotesi c.d. non contenziosa, dove il condomino apparente provvede ritualmente e senza obiezioni al pagamento degli oneri condominiali, dalla ipotesi c.d. contenziosa, nella quale il mancato pagamento delle spese condominiali comporta l'attivazione di un giudizio per il recupero del credito. Soltanto nel primo caso <sup>(124)</sup> possono trovare spazio le esigenze di celerità, praticità e funzionalità, addotte a giustificazione dell'applicazione dell'istituto dell'apparenza del diritto. E ciò perché prima di attivare un giudizio bisogna consultare i pubblici registri, ed ispezionare le relative note di trascrizione, non potendo il principio della apparenza giuridica rappresentare una forma di tutela indebita e ingiustificata a favore di «chi abbia trascurato di accertarsi della realtà delle cose, preferendo affidarsi alla parvenza dei fatti» <sup>(125)</sup>.

### **3. L'orientamento contrario della Cassazione a Sezione Unite e la presunta "reviviscenza" dell'*apparentia iuris* a seguito della riforma del condominio.**

Il contrasto dottrinale e giurisprudenziale sopra descritto è stato di recente composto dalla Corte di Cassazione a Sezione Unite <sup>(126)</sup>, la quale si è allineata alle posizioni espresse dall'orientamento contrario alla applicabilità del principio dell'apparenza in materia condominiale, «difettando, nei rapporti fra condominio, che è un ente di gestione, ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede, ed essendo, d'altra parte, il collegamento della legittimazione passiva alla effettiva titolarità della proprietà funzionale al rafforzamento e al soddisfacimento del credito della gestione condominiale» <sup>(127)</sup>.

Ma molte delle conclusioni appena raggiunte sembrano essere state di recente contraddette dallo stesso legislatore della riforma, il quale, attraverso le previsioni contenute negli artt. 1130, n. 6, c.c. e 63, ult. co., disp. att. c.c., pare avere dischiuso le porte all'ingresso dell'*apparentia iuris* nell'ambito dei rapporti condominiali, a garanzia dell'affidamento maturato dall'amministratore nell'espletamento del suo incarico. Il ragionamento fatto in dottrina è del seguente tenore: una volta istituito il Registro dell'anagrafe condominiale e subordinato l'acquisto dello *status* di condomino all'adempimento integrativo della pubblicità notizia, non può non risultare ragionevole tutelare la buona fede dell'amministratore, che, in mancanza di comunicazioni contrarie, presuma che condomino sia ancora il cedente anziché il cessionario. Un rilievo quest'ultimo che (se condiviso) finisce per riaprire inevitabilmente i «margini di operatività del c.d. principio dell'apparenza in ambito condominiale» <sup>(128)</sup>.

### **4. Le interferenze fra pubblicità ed apparenza giuridica: gli adempimenti "pubblicitari" delle parti ed il ruolo del notaio.**

Di fronte ad una possibile *reviviscenza* del principio dell'apparenza (mai del tutto sopito) e con esso delle questioni in precedenza descritte, appare allora ineludibile precisare: quali siano gli adempimenti successivi alla conclusione di un atto negoziale a mezzo del quale mutano i dati di cui all'art. 1130, comma 6, c.c., e quale sia rispetto ad essi il ruolo del notaio.

Al riguardo, sembra doversi innanzitutto escludere che gravi sul notaio rogante l'obbligo di comunicare all'amministratore la avvenuta variazione dei dati presenti nel Registro dei beni condominiali, non essendo ciò sancito da alcuna norma di legge.

È ben vero che, prima della riforma, una certa dottrina aveva sollecitato un intervento del legislatore «con l'introduzione, sussidiaria, di un obbligo del notaio rogante di notifica al condominio degli acquisti di unità immobiliari site in condominio<sup>(129)</sup> ». Ma sempre in dottrina a tale impostazione si era obiettato che «la soluzione prospettata (alla cui base è posto il dato incontestabile che gran parte dei trasferimenti immobiliari avviene per atto notarile) è insuscettibile di trovare applicazione proprio nelle ipotesi maggiormente problematiche - ovvero quelle (...) di acquisto dell'unità abitativa in forza di atto (efficace ma) non trascritto - e in relazione alle quali il tema dell'accertamento della titolarità dell'unità abitativa manifesta al massimo grado la propria complessità anche in ragione dei limiti di un sistema pubblicitario organizzato su base personale e ad efficacia dichiarativa<sup>(130)</sup> ».

Di là dalla predilezione per l'una o l'altra opzione ricostruttiva, resta indubbio il fatto che il legislatore, pure intervenendo in materia per come auspicato, non ha previsto alcun obbligo a carico del notaio di curare le formalità necessarie all'aggiornamento del Registro dei beni condominiali (ex art. 1130 comma 6 c.c.) attraverso la trasmissione di copia autentica dell'atto notarile all'amministratore di condominio.

Ma se si esclude la sussistenza di un obbligo di comunicazione a carico del notaio rogante, fatto salvo ovviamente un suo dovere di informazione alle parti della normativa in commento, ne discende che onerate in tal senso non possano che essere queste ultime.

L'acquirente ha infatti interesse a provvedere a tale adempimento per acquistare a tutti gli effetti di legge lo *status* di condomino (ex art. 1130 c.c. e art. 63 ult. co.). L'alienante, dal canto suo, ha interesse ad effettuare tale comunicazione, perché egli «resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto» (ex art. 63 ult. co.)<sup>(131) - (132)</sup>.

Alle stesse parti spetta anche informare l'amministratore della esistenza di un diritto reale come di un diritto personale costituito su una proprietà immobiliare facente parte di un condominio. Così, nel caso di usufrutto, intanto l'amministratore può inoltrare l'avviso di convocazione in assemblea all'usufruttuario, in quanto è stato reso edotto della esistenza del relativo diritto reale. In mancanza, l'assemblea deve considerarsi validamente convocata e costituita con la sola presenza del nudo proprietario<sup>(133)</sup>.

Nulla però sembra impedire che le parti possano incaricare lo stesso notaio del compito di trasmettere copia autentica dell'atto all'amministratore di condominio, anziché provvedervi direttamente loro. Ciò d'altro canto garantirebbe una più sicura corrispondenza fra le risultanze dei

Registri Immobiliari e quelle del Registro dell'anagrafe condominiale, fra situazione di fatto e stato di diritto, fra pubblicità ed apparenza, tenuto conto che «la legge deve assicurare alle apparenze una rilevanza tanto maggiore quanto più inadeguato è l'apparato di pubblicità, laddove al contrario un sistema adeguato di pubblicità toglie efficacia ai principi di tutela delle apparenze <sup>(134)</sup> » <sup>(135)</sup>. «Infatti, quando la legge con i normali sistemi di pubblicità consente al contraente di accertarsi del vero stato delle cose, non è necessario alcun principio che protegga la buona fede del terzo, il quale faccia affidamento su di una situazione apparente <sup>(136)</sup> » <sup>(137)</sup>.

In definitiva, appare evidente, a conclusione di questa seconda parte, che la norma contenuta nel riformato art. 1130 c.c., si inserisce nel solco di una prassi sedimentata e già nota, positivizzandola e armonizzandola in punto di funzione con «quel grappolo di norme che hanno disciplinato in modo preciso gli obblighi di informazione e di reperimento, aggiornamento e conservazione dati in capo all'amministratore in funzione del rafforzamento della trasparenza e della completezza di informazioni che dovranno caratterizzare, con l'avvento della riforma, non solo i rapporti tra i condomini e l'amministratore, ma anche i rapporti tra il condominio e di terzi: da qui l'espressa previsione dell'obbligo di tenuta e di aggiornamento del registro di anagrafe condominiale <sup>(138)</sup> ».

## **Parte Terza.**

### **1. La vendita dei beni condominiali e legittimazione del potere a disporre: un caso aperto.**

Una volta completata la trattazione della natura giuridica del condominio e della sua pubblicità, alla luce della recente riforma dell'art. 2659 c.c., e lasciata emergere la funzione del Registro dei beni condominiali, introdotto dall'art. 1130, comma 6, c.c., bisogna affrontare l'ultimo tema in argomento e relativo al potere dell'amministratore <sup>(139)</sup> di vendere i beni condominiali.

Al riguardo bisogna premettere che secondo una tradizionale classificazione <sup>(140)</sup> le funzioni dell'amministratore devono essere distinte in attività di rappresentanza <sup>(141)</sup> e attività di gestione <sup>(142)</sup>. E ancora con riferimento al potere dispositivo di cui può essere investito l'amministratore si può distinguere, in punto di funzione, a seconda che il suo esercizio si sostanzia nella dismissione dei beni condominiali (vendita) oppure si traduca in un atto coerente con uno scopo di uso collettivistico ad essi impresso dall'assemblea, fermo restando (quale terza via) che sempre «in applicazione dei poteri conferiti sia dalla legge che dai condomini, è lui che deve assumere le decisioni più opportune per la manutenzione e per la conservazione dei beni comuni, così da

consentire a tutti i partecipanti al condominio di poterne pacificamente godere, nonché evitare che essi diventino fonte di pregiudizio per gli stessi condomini o per terzi estranei al condominio<sup>(143)</sup> ».

Ciò chiarito, e limitando l'indagine soltanto alla prima tipologia di atti appena indicati, bisogna stabilire se per la vendita dei beni condominiali si ritenga necessaria o meno la unanimità dei consensi dei condomini.

Secondo un primo indirizzo<sup>(144)</sup>, che sembra aperto alla configurazione del condominio in termini di soggetto diritto, per la vendita dei beni condominiali non sarebbe più necessaria la unanimità dei consensi, bastando la maggioranza qualificata dei quattro quinti dei condomini, prevista dall'art. 1117-ter per le modifiche delle destinazioni d'uso dei beni comuni.

A sostegno di tale interpretazione - secondo la dottrina in commento - soccorrerebbero molteplici indici normativi:

- l'art. 1117-ter, primo comma, c.c. che richiede una maggioranza qualificata assai rilevante (pari ai quattro quinti dei partecipanti al condominio) per la modificazione di destinazione d'uso delle parti comuni. Tale «elevata maggioranza non si giustificerebbe ove l'articolo in commento si interpretasse nel senso di disciplinare unicamente modificazioni di destinazioni d'uso di parti comuni afferenti sempre e comunque ad un uso promiscuo della collettività condominiale, ben potendo i condomini mutare la destinazione d'uso di parti comuni sempre a fini collettivistici con le ordinarie maggioranze previste dall'art. 1136 c.c.»;

- l'art. 1117-ter, ultimo comma, c.c. che «consente di ritenere ammissibili (anche) modificazioni di destinazione d'uso che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso od al godimento anche di un solo condomino ove giustificate e puntellate dalla necessità di soddisfare esigenze di interesse condominiale»;

- l'art. 1122 c.c. che «implicitamente ammette l'ipotesi della dismissione di alcune parti comuni e della loro attribuzione esclusiva a favore di singoli condomini con la conseguente perdita della loro "condominalità", vale a dire con la conseguente perdita della vocazione comune delle stesse».

In buona sostanza, la citata dottrina giunge a ritenere che per la cessione dei beni condominiali a soggetti terzi - siano essi condomini o meno - è sufficiente una delibera assembleare approvata dai quattro quinti dei partecipanti al condominio.

L'accoglimento di tale ricostruzione impone però particolare prudenza da parte dell'operatore giuridico<sup>(145)</sup>, essendosi in una fase immediatamente successiva all'entrata in vigore della riforma, priva di significative pronunce giurisprudenziali a sostegno<sup>(146)</sup>.

Si tenga poi conto come Autorevole dottrina<sup>(147)</sup> ritenga che «le privazioni dell'uso non sono consentite se le modifiche incidono sulla sostanza delle *res* e finiscono per menomare l'appartenenza. Per contro, le modificazioni, che pure impediscono l'uso a taluno dei condomini, sono permesse in quanto non trasformano la sostanza della cosa e non incidono sulla appartenenza, ma soltanto sul godimento».

A ciò si aggiunga che il legislatore della riforma non ha emendato gli articoli 1102-1108-1139 c.c. Quest'ultimo continua infatti a rinviare alla normativa in tema di comunione, con la conseguenza che si dovrebbe tuttora ritenere applicabile al condominio l'art. 1108, 3° co. c.c. in base al quale «senza il consenso di tutti i condomini non si possono alienare i beni comuni né costituire su di essi diritti reali o locazioni ultranovennali<sup>(148)</sup> ».

Infine, si consideri che il nuovo testo dell'art. 1119 c.c. richiede ai fini della divisibilità delle parti comuni dell'edificio la unanimità dei consensi. La *ratio* di tale norma andrebbe ricercata, secondo attenta dottrina, «nel fatto che le parti comuni sono specificatamente destinate a servire le proprietà separate ed esclusive di tutti i condomini e l'art. 1119 c.c. mira appunto ad impedire che, operandosi una eventuale divisione di una parte comune, possa risultare pregiudicata la posizione di qualche condomino, nel senso che la divisione abbia per conseguenza di rendergli meno agevole l'uso della cosa comune, menomandolo così, implicitamente, nel godimento di quella che è la sua proprietà esclusiva e nello stesso valore patrimoniale di quest'ultima<sup>(149)</sup> ».

In definitiva, salvo non aderire ad una interpretazione estensiva ed evolutiva dell'art. 1117-ter, sussistono ancora sicuri indici normativi in grado di innervare una impostazione ermeneutica restrittiva che richiede la unanimità dei consensi dei condomini per la compravendita dei beni condominiali<sup>(150)</sup>.

## **2. Il verbale di assemblea condominiale e forma della procura a vendere i beni del condominio.**

A questo punto, se si decide di accogliere la interpretazione restrittiva (che per la vendita dei beni comuni richiede il consenso unanime di tutti i condomini<sup>(151)</sup>) resta da fugare un ultimo dubbio riguardante la forma della procura a vendere un bene condominiale.

Bisogna infatti stabilire se siffatta procura - da allegare all'atto notarile - debba rivestire necessariamente la stessa forma dell'atto pubblico oppure se essa possa recare anche la forma della scrittura privata, sottoscritta da tutti i condomini in occasione della riunione di condominio. Sembra infatti doversi escludere che il mero verbale di assemblea (sottoscritto dal solo

amministratore e dal segretario) possa considerarsi un atto equipollente alla procura se non accompagnato da un momento negoziale costituito dall'espresso conferimento del potere rappresentativo da parte dei singoli condomini.

Rispetto al problema appena evidenziato bisogna considerare che, in passato, autorevole dottrina<sup>(152)</sup> ha sostenuto che «benché l'atto posto in essere, facendo comparire come parte in senso formale il procuratore, sia un atto pubblico, l'art. 51 n. 3 legge notarile non pretende che il notaio utilizzi soltanto procure per atto pubblico, per scrittura privata autenticata. (...) è ben possibile che sia utilizzata una procura per semplice scrittura privata non autenticata, a patto che il notaio acquisisca, con tutti gli strumenti in suo possesso, certezza che si tratti di documento originale proveniente effettivamente dal soggetto che ne risulta autore. (...) se il notaio ha acquisito sicurezza sulla genuinità della scrittura, ancorché desunta *aliunde* e non *per tabulas*, egli è abilitato ad utilizzare la procura, in qualunque forma, purché per iscritto, quest'ultima sia stata redatta».

Per quanto riguarda poi il problema della incidenza della forma della procura sulla idoneità del titolo ad essere trascritto *ex art. 2657 c.c.* l'orientamento in commento osserva che:

1) «l'accertamento sull'autenticità deve essere svolto sull'atto notarile, non sui documenti ad esso allegati, la cui autenticità viene sostanzialmente accertata dal notaio: se quest'ultimo ha stipulato sulla base di una procura realizzata per documento rivestente forma pubblica o autentica, egli si è fatto garante della genuinità della procura e ciò basta per rendere l'atto rispettoso della legge: attraverso il filtro della valutazione del notaio si ha un'indiretta attestazione di autenticità e ciò basta per garantire il rispetto dell'art. 2657 c.c.»;

2) «il negozio sottoposto a pubblicità non è la procura, bensì il negozio concluso dal procuratore, che attraverso l'opera del notaio (o per atto pubblico per scrittura privata autenticata) soddisfa sempre in pieno i requisiti dell'art. 2657 c.c.»;

3) «se compito del conservatore dei registri immobiliari fosse anche quello di controllare l'autenticità delle procure, *ex art. 2657 c.c.*, sarebbe da chiedersi come possa svolgersi questo compito allorquando la procura sia depositata presso il notaio e questi si sia limitato ad indicarne gli estremi dell'atto, senza effettuarne l'allegazione, come dispone espressamente l'art. 51, n. 3 legge notarile. In questo caso, infatti, la procura non va allegata all'atto, ma ciò basta per comprendere come essa non possa costituire elemento di valutazione *ex art. 2657 c.c.*, norma che attiene esclusivamente al documento che racchiude il negozio costitutivo o traslativo di diritti reali, non a tutte la documentazione di contorno che vi accede».



Tuttavia, «nonostante il portato dell'art. 2657 cod. civ., si limiti al titolo negoziale in forza del quale adempiere all'onere pubblicitario non contemplando i documenti o le autorizzazioni integrative, è quanto mai opportuno che anche detti documenti, tra cui la procura, siano presentati presso la competente conservatoria immobiliare nel rispetto della forma notarile o della scrittura privata autenticata<sup>(153)</sup> ». E ciò sia perché «la procura per vendita di immobili qualora sia ricevuta dal notaio consente di conseguire una notevole chiarezza relativamente al suo contenuto<sup>(154)</sup> »; sia perché nella decisioni delle Commissioni Regionali di Disciplina «la violazione dell'art. 54 R.N. viene riscontrata prevalentemente (se non quasi esclusivamente) per vizi formali della procura<sup>(155)</sup> »; ed infine per esigenza di certezza del diritto e per prevenire possibili liti relative alla stessa sussistenza del «potere rappresentativo da parte del rappresentato, che a seguito del perfezionamento del negozio gestorio, potrebbe comunque disconoscere la propria sottoscrizione del negozio di procura, fonte e legittimazione del potere rappresentativo stesso<sup>(156)</sup> ».

**Conclusioni. La riforma del condominio fra nuove tendenze legislative e vecchi «adagi concettuali».**

Le considerazioni fin qui sviluppate rendono evidente che la novella legislativa dell'art. 2659, comma 1, n. 1 ult. cpv., c.c., se interpretata sistematicamente e restrittivamente, non è in grado di annullare l'individualità di ciascun condomino in rapporto alle parti comuni dell'edificio, con la conseguenza che la tendenziale unitarietà delle situazioni obiettivate dai singoli condomini si realizza pur sempre entro i limiti in cui essa si rende indispensabile per conseguire un interesse comune<sup>(157)</sup>.

Le parti comuni continuano ad essere nella titolarità dei singoli condomini, non spettando al condominio quale soggetto di diritto. Di conseguenza, per la loro compravendita occorre tuttora (quantomeno stando ad una interpretazione restrittiva delle norme contenute negli artt. 1102-1108-1119-1139 c.c.) la unanimità dei consensi dei condomini.

Ancora il nuovo frammento normativo consentirà di inserire nella nota di trascrizione l'eventuale denominazione, l'ubicazione ed il codice fiscale del condominio per gli atti funzionalmente coerenti con la gestione collettivistica dei beni condominiali, nonché - si è detto - di iscrivere l'ipoteca giudiziale per il recupero dei crediti derivanti da contributi condominiali non versati dal singolo condomino, nonché di trascrivere il pignoramento immobiliare eseguito per il recupero dei medesimi crediti<sup>(158)</sup>. Quest'ultima affermazione merita però di essere meglio precisata, con riferimento alle ipotesi che qui maggiormente interessano e cioè con riguardo al

caso di vendita di beni facoltativamente condominiali nonché a quello di costituzione di diritti reali sopra gli stessi (si pensi ad esempio alla costituzione del diritto di servitù su area condominiale; oppure al diritto di abitazione sull'alloggio condominiale a favore del portiere).

In queste ipotesi, se si aderisce alla impostazione che, pure negando soggettività giuridica al condominio, riconosce alla trascrizione *ex art. 2659 c.c.* una valenza pubblicitaria di tipo dichiarativo, gli atti in questione dovranno essere trascritti in base a questo articolo a favore dell'avente causa e contro il solo condominio, nonostante i problemi di continuità evidenziati dalla stessa dottrina (*art. 2650 c.c.*). In esito contrario<sup>(159)</sup>, (e cioè laddove si neghi la possibilità di curare la formalità in favore e contro il condominio che - come visto - non ha una autonoma soggettività giuridica in quanto mero ente di gestione e si ritenga, di conseguenza, che si tratti di una mera pubblicità notizia) gli atti di costituzione di diritti reali sopra i beni condominiali dovranno essere trascritti *ex art. 2643 c.c.* a favore dell'avente causa e contro i singoli condomini (quali titolari del diritto a disporre per quote millesimali<sup>(160)</sup>), con indicazione in nota *ex art. 2659 c.c.* dell'eventuale denominazione, ubicazione e codice fiscale del condominio, trattandosi pur sempre di atti funzionalmente coerenti con una sua gestione d'uso collettivistica. Diversamente dovrebbe darsi nel caso di vendita dei beni condominiali, quando viene meno tale destinazione rispetto al bene da notificare verso l'esterno. In tal caso, la trascrizione dell'atto dovrebbe sempre eseguirsi, per gli effetti di cui all'*art. 2643 c.c.*, a favore dell'avente causa e contro i singoli condomini, ma non dovrebbe essere più necessario soddisfare l'ultimo capoverso del primo comma dell'*art. 2659 c.c.* perché il bene non ha più una vocazione condominiale.

Quanto poi ai poteri ed ai limiti di rappresentanza dell'amministratore di condominio, quest'ultimo potrà vendere i beni condominiali soltanto dietro consenso unanime di tutti i condomini, espresso a mezzo procura<sup>(161)</sup>, la quale, per le ragioni sopra indicate, è meglio presenti la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata. Le considerazioni fin qui sviluppate hanno lasciato emergere la difficoltà ad accogliere, all'indomani della riforma, le correnti di pensiero (già minoritarie in dottrina ed in giurisprudenza), le quali consideravano l'amministratore ora quale titolare di un ufficio di diritto privato<sup>(162)</sup> (assimilabile per taluni aspetti al mandato con rappresentanza, «pur distinguendosene in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto "sociale" della gestione<sup>(163)</sup> »<sup>(164)</sup>), ora «organo necessario<sup>(165)</sup> » di un ente munito di soggettività, distinto ed autonomo dai singoli condomini. A ciò si oppone infatti la lettera dell'*art. 1131*, comma 1, secondo cui "l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti" nonché il testo dell'*art. 65 disp. att.* che identifica nell'amministratore "il legale rappresentante dei condomini"<sup>(166)</sup>: norme

queste ultime rimaste immutate. Ma in tale direzione conduce lo stesso Legislatore della Riforma del 2012, il quale discorre «stavolta espressamente con il nuovo art. 1129, di atti compiuti dall'amministratore nell' "esercizio del mandato" e di revoca del "mandato" <sup>(167)</sup> » e ad esso rinvia per tutto quanto non disciplinato dal presente articolo <sup>(168)</sup>.

Con riferimento, infine, al Registro dell'anagrafe condominiale, lo studio dei contributi dottrinali e delle sentenze anteriori alla riforma ha lasciato intravedere che il modello di microsistema pubblicitario sopra descritto non è nuovo nel firmamento giuridico. Già in passato esistevano in ogni condominio dei Registri nei quali erano annotate le generalità e gli indirizzi di ciascun condomino, anche se, in assenza di un obbligo legale di tenuta e di aggiornamento, i medesimi registri erano curati dall'amministratore in maniera sommaria ed approssimativa, senza alcuna verifica in ordine alla sua veridicità <sup>(169)</sup>. Allo stesso modo, nonostante mancasse un obbligo legale di comunicazione all'amministratore delle variazioni dei dati in essi riportati, era diffusa la prassi - confermata da due pronunce di legittimità <sup>(170)</sup> - di inserire nello statuto condominiale una disposizione con la quale si imponeva «ai condomini l'obbligo di comunicare i mutamenti dei loro indirizzi e i trasferimenti delle unità immobiliari facenti parte dello stabile». Tale obbligo era ritenuto dalla stessa giurisprudenza «pienamente legittimo in quanto finalizzato ad una più spedita e corretta gestione dell'amministrazione condominiale, e non lesivo di alcun diritto dei condomini». Ne discende, quindi, che la peculiarità della novella legislativa del sesto comma dell'art. 1130 c.c. non risiede nella previsione di un Registro dei beni condominiale (modello di microsistema di pubblicità notizia già noto alla prassi), né tantomeno nella introduzione di una inedita modalità di costituzione del rapporto di condominio (pur sempre ancorato alla comunicazione fatta all'amministratore dell'avvenuta variazione della titolarità della proprietà esclusiva). Il vero elemento di novità della riforma va piuttosto ricercato nella natura (non più convenzionale) ma legale della fonte dell'obbligo posto a carico dell'amministratore di curare la sua tenuta, nonché dell'onere facente capo alle parti di provvedere alla comunicazione delle variazioni dei dati in esso riportati.

In conclusione, in assenza di pronunce giurisprudenziali a sostegno di una interpretazione estensiva del novellato art. 2659 c.c., ed in considerazione del prevalente orientamento dottrinario, è forse auspicabile che l'operatore del diritto continui a muoversi entro il solco che nega autonoma soggettività al condominio; che identifica l'amministratore con un mandatario con rappresentanza, e che richiede per la vendita dei beni condominiali la unanimità dei consensi, espressi a mezzo procura, preferibilmente per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Tale scelta, oltre ad

ispirarsi alla massima prudenza, sembrerebbe anche in linea con lo spirito della riforma che pare soddisfare i nuovi bisogni «attraverso un vecchio istituto che trascina con sé le sue forme e la sua disciplina, che offre alla nuova materia ancora incandescente una vecchia intelaiatura già nota e sicura. Ché le vecchie forme e la vecchia disciplina non vengono abbandonate d'un colpo, ma solo lentamente e gradualmente e per lungo tempo, e spesso lunghissimo tempo, la nuova funzione è costretta a vivere dentro la vecchia struttura così disciplinandosi e plasmandosi, inquadrandosi nel sistema<sup>(171)</sup> ».

Antonio Musto

- 1) La riforma del condominio è stata introdotta dalla Legge, 11 dicembre 2012, n. 220, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 17 dicembre 2012, n. 293. La stessa riforma è entrata in vigore a partire dal 18 giugno 2013. Per un primo commento alla riforma in questione, M. CORONA, *La riforma del condominio. Prime riflessioni su alcune delle nuove disposizioni di interesse notarile*, Studio civilistico del Consiglio Nazionale del Notariato, n. 230-2013/C, pubblicato in CNN notizie, 12 giugno 2013. In letteratura, autorevolmente, R. CORONA, *Il condominio negli edifici*, in *Riforma del condominio 2013*, in *Tratt. dir. reali*, A. GAMBARO e U. MORELLO (diretto da), Milano, 2013, spec. p. 6 ss.; R. TRIOLA (a cura di) in *Il nuovo condominio*, Torino, 2013, *passim*; G. CASSANO (a cura di), *Manuale pratico del nuovo condominio*, Santarcangelo di Romagna, 2013, p. 7 ss.; M. MONEGAT, *Riforma del condominio*, Milano, 2013, spec. p. 283 ss.; A. CELESTE e A. SCARPA, *Riforma del condominio. Primo commento alla legge 11 dicembre 2012, n. 220*, Milano, 2013, *passim*; M. DE TILLA, *Codice del nuovo condominio. Schemi e tabelle*, Milano, 2013, p. 609; D. SOLE, *Codice del nuovo condominio commentato con formulario*, Santarcangelo di Romagna, 2013, p. 111-112; F. LAZZARO, *Il condominio dopo la riforma*, Milano, 2013; G. BORDOLI e G. DI RAGO, *La nuova disciplina del condominio negli edifici*, 2012, Santarcangelo di Romagna, p. 17; M. FRACARO e G. PALMIERI, *Dizionario del condominio-Riforma*, 2013, Firenze, 2013; P. GIUGGIOLI e M. GIORGETTI, *Il nuovo condominio, Commento alla legge di riforma n. 220/212*, in *Le nuove leggi civili*, Milano, 2013, p. 392; F. LORENZINI, *Codice commentato del nuovo condominio*, Santarcangelo di Romagna, 2013. Cfr., anche, F. RUSCELLO, «Nuovo» condominio e...«vecchio» regolamento. *Riflessioni sulla proposta di (non) riforma del regolamento di condominio*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2012, 6, p. 413. Cfr., G. PETRELLI, *Rassegna delle recenti novità normative di interesse notarile. Secondo semestre 2012*, p. 5. E per alcuni rilievi critici alla riforma, M. D'AMICO, *Il condominio negli edifici tra riforma e "controriforma"*, in *Arch. loc. e cond.*, 2013, 5, p. 561.
- 2) Discorre di «comunione degli edifici» S. CERVELLI, *I diritti reali*, Milano, 2007, p. 295. Mentre «il codice civile parla di condominio "negli edifici" (...): ciò sta ad indicare che nell'edificio vi sono parti comuni (il condominio propriamente detto, appunto) e parti di proprietà esclusiva. Errata sarebbe invece la formula "condominio degli edifici", con cui talora si vuole indicare il fenomeno (come si vedrà, è preferibile considerare condominio non l'intero edificio, ma solo le parti di proprietà comune: e infatti sono queste oggetto della disciplina del capo secondo, quelle esclusive sono regolate in via generale dalle norme sulla proprietà, salvo particolari e tassativi limiti, pure individuati nello stesso capo secondo) o talora al contrario la comproprietà di tutto l'edificio (ma allora non di condominio, ma di comunione dovrebbe parlarsi, ed il condominio sorgerebbe soltanto con la divisione in proprietà esclusive dei piani o porzioni di piano» M. DOGLIOTTI e A. FIGONE, *Il Condominio*, Torino, 2001, p. 11. Considera l'espressione in questione una mera tautologia, G. TERZAGO, *Il condominio*, Milano, 2000, p. 12.
- 3) Le norme in materia di condominio «sono applicabili solo quando, entro uno stesso edificio, possano distinguersi parti (piani, appartamenti, od anche singoli locali) di proprietà esclusiva ad una o più persone (nulla rileva peraltro, a questo fine, che di un appartamento o di un piano più persone siano condomini *pro indiviso*) e parti comuni, in quanto necessariamente destinate al servizio delle parti in proprietà esclusiva (...) o destinate a questo servizio dalla volontà degli stessi interessati» L. SALIS, *Gli edifici in condominio*, Napoli, 1964, p. 9.

- 4) Secondo G. BORDOLLI e G. DI RAGO, *La nuova disciplina del condominio negli edifici*, 2012, p. 17 «d'ora in avanti le note di trascrizione, in caso di appartamento sito in condominio, dovranno quindi essere ampliate con la necessaria indicazione dell'eventuale denominazione del condominio, nonché con l'ubicazione e il codice fiscale del medesimo». Sull'art. 2659 c.c., ante riforma, A. GAMBARO e U. MORELLO (a cura di), *Trattato dei diritti reali, Volume I, Proprietà e possesso*, Milano, 2010, p. 78-79, nt. 73. Gli Autori osservavano come «nel Quadro D possono essere indicati i diritti reali che possono essere costituiti con gli "altri atti" soggetti a trascrizione di cui all'art. 2645 c.c. o il contenuto eventuale di diritti reali atipici. E' tuttavia chiaro che non possono essere indicati diritti reali del tutto atipici; né possono essere contenuti rinvii generici al titolo o la trascrizione di regolamenti o di parte del contenuto del titolo nel dubbio che in qualche punto possa avere effetti reali (es.: trascrizione di regolamenti di condominio o di comparto o rinvio generico a regolamenti di condominio o di comparto). La nota deve infatti limitarsi ad indicare i diritti reali costituiti o trasferiti col titolo ed il loro contenuto standardizzato».
- 5) « (...) ci si può chiedere se la variazione dei dati del proprietario di unità immobiliari in regime di condominio conseguente al trasferimento a causa di morte a titolo universale o particolare rientri tra le variazioni da apportare al registro dell'anagrafe condominiale di cui all'art. 1130 n. 6) cod. civ. In caso di risposta affermativa - per la quale propendo - occorre tener conto che l'amministratore «in caso di inerzia, mancanza o incompletezza» delle prescritte comunicazioni può avvalersi dei rimedi previsti dalla norma testé citata» M. CORONA, *La riforma del condominio. Prime riflessioni su alcune delle nuove disposizioni di interesse notarile*, Studio civilistico del Consiglio Nazionale del Notariato, n. 230-2013/C, pubblicato in CNN notizie, 12 giugno 2013.
- 6) Decorso tale termine, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, l'amministratore richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o di incompleta risposta, l'amministratore acquisirà autonomamente tutte le informazioni necessarie, addebitandone il relativo costo ai responsabili. Per un primo commento alla novella normativa, A. CELESTE e A. SCARPA, *Le nuove norme in tema di assemblea e di amministratore nella riforma del condominio*, in *Giur. merito*, 2013, 6, p. 1267. Ancora sull'argomento, F. LAZZARO, *Il condominio dopo la riforma*, Milano, 2013, p. 185. L'Autore osserva come in base alla nuova normativa l'amministratore che «colga una situazione anomala o di incertezza (ad esempio vede abitare nell'appartamento uno dei figli del «vecchio» proprietario, ma ne ignora a che titolo: comodato, locazione, successione *inter vivos* o *mortis causa*?), deve innanzitutto attivarsi formalmente («con lettera raccomandata») e richiedere «le informazioni necessarie», individuando la persona che reputo in grado di fornirgliene. In caso negativo di tale iniziativa, scatta, a suo carico l'obbligo di acquisire - presso i pubblici uffici o altrimenti - le informazioni necessarie nonché - è da credere - la necessaria documentazione, operando quindi le consequenziali annotazioni sul registro dell'anagrafe condominiale».
- 7) A. CELESTE e A. SCARPA, *Le nuove norme in tema di assemblea e di amministratore nella riforma del condominio*, in *Giur. merito*, 2013, 6, p. 1267. «Da sottolineare che l'assolvimento da parte dell'amministratore degli obblighi di cui al n. 6 dell'art. 1130 è stato rafforzato dalla previsione dell'art. 1129, comma 12, n. 7 c.c. che ha previsto, quale specifica ipotesi di revoca dell'amministratore medesimo, proprio l'inottemperanza agli obblighi di cui alla norma in comma» M. MONEGAT, *La riforma del condominio*, Milano, 2013, p. 165.
- 8) A. FALZEA - in *Ricerche di teoria generale del diritto e di dogmatica giuridica*, Milano, 2010, Vol. 3, p. 472 - osserva che tale problema «appartiene alla tecnica giuridica: più precisamente, nel nostro ordinamento giuridico, alla tecnica legislativa. Il diritto stabilisce quando la persona fisica acquista la capacità giuridica e con essa la soggettività giuridica e stabilisce quando la soggettività giuridica è estesa - con quale significato specifico e con quali limiti - al di là della realtà della persona».
- 9) Per una visione comparativa nel diritto francese, A. FUSARO, *La soggettività del condominio nel diritto francese*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2008, II, p. 11 ss.
- 10) Con tale espressione si intende fare riferimento nel presente studio al tentativo ermeneutico di assimilazione del condominio ad un soggetto di diritto, apparentandolo agli enti collettivi.
- 11) Ravvisa nella norma in questione il riconoscimento al condominio di una capacità giuridica speciale, F. LORENZINI, *Codice commentato del nuovo condominio*, Santarcangelo di Romagna, 2013, p. 178. Prima della riforma lasciava intravedere una limitata soggettività giuridica, C.M. BIANCA, *Diritto civile, 4, L'obbligazione*, Milano, 1993, p. 774; P. SCALETTARIS, *Il rimborso dell'amministratore di condominio, dopo la cessazione del suo incarico, delle spese da lui anticipate*, in *Arch. loc. e cond.*, 1990, p. 573. Secondo l'Autore «il rapporto in questione lega l'amministratore al condominio e non già al singolo condomino: è infatti il condominio a mezzo dell'assemblea (e non già i singoli condomini) che provvede alla nomina dell'amministratore ed è al

- condominio e cioè all'assemblea (e non invece ai singoli condomini) che l'amministratore deve rendere conto della propria gestione». In giurisprudenza, Pret. Napoli, 5 agosto 1977.
- 12) Per tutti, da ultimo, A. CERULO, *Il condominio in generale*, in *Il nuovo condominio*, R. TRIOLA (a cura di), Torino, 2013, p. 14; autorevolmente, R. CORONA, *Appunti sulla situazione soggettiva di condominio*, in *Riv. not.*, 2006, p. 633 ss. Id., *La situazione soggettiva del condominio*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. GAMBARO e U. MORELLO, vol. III, *Condominio negli edifici e comunione*, Milano, 2012, p. 62.
- 13) In giurisprudenza, *ex multis*, Cass., 29 agosto 1997, n. 8257; Cass., 12 marzo 1994, n. 2393.
- 14) G. BRANCA, *Comunione-Condominio negli edifici*, in *Commentario del codice civile*, a cura di Scialoja e Bianca, Bologna-Roma, 1980, sub art. 1138, p. 5 ss.
- 15) L'espressione è di S. MAZZARESE, *Causa dell'attribuzione e interessi non patrimoniali fra teoria della gratuità e prestazioni etiche, superetiche e solidaristiche*, in AA.VV., *Il diritto civile oggi*, Compiti scientifici e didattici del civilista, Atti del 1° Convegno Napoli, S.I.S.Di.C., Capri 7-9 aprile 2005, Napoli 2006, p. 656.
- 16) In tema di interpretazione letterale, F. FERRARA, *Trattato di diritto civile*, I, Roma, 1921, p. 213, secondo il quale «poiché la legge è espressa con parole, l'interprete dovrà in principio ricavare il significato verbale che risulta da esse, secondo la loro naturale connessione e le regole grammaticali». Nel filone formalista si colloca chi relega la prassi fuori dalla sua riflessione, considerandola un incidente, e coerentemente privilegiando la norma quale oggetto ed affermando ora il primato della legge ora quello dei concetti e delle definizioni, riducendo al minimo il confronto con il fatto e con la storia, o quanto meno considerando i profili fenomenologici come momenti distinti e separati dal diritto. Restano così garantite l'unità e la coerenza del sistema, ma con la perdita del contatto col dinamismo sociale esterno, con la dimensione diacronica del diritto. Così, P. PERLINGIERI, *Il diritto civile nella legalità costituzionale*, Napoli, 1991, p. 39. Ciò induce a privilegiare il testo normativo nella sua "nudità linguistica": P. PERLINGIERI, *Profili del diritto civile*, Napoli, 1994, p. 75-76, quasi esista un significato interno ad esso. Il riferimento è all'asse fondante della teoria del giuspositivismo, secondo la quale «il diritto positivo porta il suo senso in sé (o comunque a sé immanente) e soltanto in sé», così come il testo di legge possiede in sé un senso: J. HRUSCHKA, *La comprensione dei testi giuridici*, 1983, p. 28-29.
- 17) «L'argomento sistematico (...) è quello per cui a un enunciato normativo o un a un insieme di enunciati normativi (tra loro assunti come collegati proprio ai fini della "interpretazione sistematica") si deve attribuire il significato prescritto, ovvero non si deve attribuire il significato impedito dal sistema giuridico» G. TARELLO, *L'interpretazione della legge*, in *Tratt. dir. civ. e comm.*, CICU-MESSINEO-MENGGONI, Milano, 1980, 375. «Il sistema degli istituti ed il sistema delle parti del diritto costituiscono tanto il presupposto conoscitivo quanto la conclusione dell' "interpretazione". L'interpretazione, o attribuzione di senso, che soddisfa a tutti questi elementi o momenti dell'interpretazione, o in caso di conflitto, a quelli gerarchicamente sopraordinati (...) è considerata "scientifica", "corretta", "vera"» G. TARELLO, *Orientamenti analitico-linguistici e teoria dell'interpretazione giuridica*, in *Riv. trim. di dir. e proc. civ.*, 1971, 1, 14-15.
- 18) Nel superamento di una concezione meramente semantica dell'interpretazione: P. PERLINGIERI, *L'interpretazione della legge come sistematica ed assiologica. Il broccardo in claris non fit interpretatio, il ruolo dell'art. 12 disp. prel. c.c. e la nuova Scuola dell'esegesi*, in Id., *Scuole tendenze e metodi. Problemi del diritto civile*, Napoli, 1989, p. 297, secondo il quale «il singolo enunciato legislativo diventa norma quando è letto e confrontato con l'intero ordinamento in dialettica con i fatti storici concreti, con i rapporti individuali e sociali. Necessaria quindi è la funzione del sistema, non quale risultato statico ma come lo strumento ed il fine dinamicamente conoscibili come un'esperienza culturale complessiva idonea a tramutare la legge in diritto da enunciato linguistico in norma». In dottrina, incline ad una interpretazione testuale del dato normativo, in favore del primato della lettera della legge, N. IRTI, *Testo e contesto. Una lettura dell'art. 1362 codice civile*, 1996, p. 152 ss. ove l'Autore afferma: «il significato proprio si precisa e determina nel contesto verbale». Sulla illusorietà di una pretesa infallibilità dell'interpretazione del mero dato testuale R. SACCO, *Il concetto di interpretazione del diritto* (1947), Torino, 2003, spec. p. 106 e ss.; E. BETTI, *L'interpretazione della legge e degli atti giuridici (teoria generale e dogmatica)*, Milano, 1971, p. 22). Sul punto, segnala lo iato esistente fra la redazione del testo di legge e la sua applicazione, che deve essere sempre calata nell'ordinamento in cui la norma è chiamata ad operare e a svolgere la sua funzione regolamentare: P. PERLINGIERI, *Appunti di «teoria dell'interpretazione»*, Camerino, 1970, p. 45. Secondo l'Autore la chiarezza del testo normativo, al quale anela l'ermeneutica formalistica, non è un *prius*, ossia una entità pre-data rispetto all'interpretazione, ma un *posterius*, ossia la sua stessa risultante. Ne consegue che la norma non deve essere elevata a sovrastruttura disgiunta dal sistema e dai principi che ne giustificano l'operatività: P. PERLINGIERI, *L'interpretazione della legge come sistematica e assiologica. Il broccardo in claris non fit interpretatio, il ruolo dell'art. 12 disp. prel. cod. civ. e la nuova scuola dell'esegesi*, in *Rass. dir. civ.* 1985, p.

- 990 ss. In materia, A. BELVEDERE, *Analisi dei testi legislativi e art. 12 delle preleggi*, in A. PALAZZO (a cura di), *L'interpretazione della legge alle soglie del XXI secolo*, Napoli, 2001, p. 149.
- 19) «Il sistema è unitario e le norme ordinarie sono, meglio devono essere, se non attuative di quelle costituzionali e comunitarie, almeno ad esse conformi. Il che rende poco probabile una netta separazione tra principi di rango ordinario, comunitario e costituzionale» P. PERLINGIERI, *Equità e ordinamento giuridico*, in *Rass. dir. civ.*, 2004, 1143.
- 20) Così, A. CERULO, *Il condominio in generale*, in *Il nuovo condominio*, R. TRIOLA (a cura di), Torino, 2013, p. 24.
- 21) «(...) con tale previsione il legislatore ha inteso spingere l'alienante a comunicare subito i dati dell'acquirente all'amministratore - che generalmente rimane ignaro circa la sorte dei trasferimenti immobiliari che interessano il condominio da lui gestito in assenza della comunicazione dell'avvenuto vendita ad opera di una delle parti contraenti - pena la sussistenza di un obbligo solidale, sia pure avente ad oggetto l'adempimento di un debito altrui e salva rivalsa nei confronti del proprio avente causa» con riferimento al pagamento «degli oneri maturati successivamente alla vendita e sino alla trasmissione all'amministratore della copia autentica del titolo che ha determinato il trasferimento del diritto» M. MONEGAT, *La riforma del condominio*, Milano, 2013, p. 199-200.
- 22) M. CORONA, *La riforma del condominio. Prime riflessioni su alcune delle nuove disposizioni di interesse notarile*, Studio civilistico del Consiglio Nazionale del Notariato, n. 230-2013/C, pubblicato in CNN notizie, 12 giugno 2013, p. 4. «(...) nell'ipotesi della alienazione dell'unità immobiliare in regime di condominio la nascita dello status di condomino (e le conseguenti legittimazioni quali, per esempio, il diritto di intervento in assemblea o il diritto di impugnare le deliberazioni assembleari) è collegata al momento in cui il trasferimento viene documentalmente reso noto al condominio. In pratica, tale status si trasferirebbe in capo all'acquirente non immediatamente, al perfezionarsi della vicenda traslativa relativa all'unità immobiliare, «ma unicamente quale conseguenza della pubblicità avuta da tale vicenda agli occhi della gestione condominiale».
- 23) M. DE TILLA, *L'anagrafe condominiale. Un registro che può incidere sul principio dell'apparenza del diritto*, in *ilsole24ore*, 12 marzo 2013. In letteratura, sul punto, V. NASINI, *L'amministratore*, in R. TRIOLA (a cura di), *Il nuovo condominio*, Torino, 2013, p. 828 ss.; A. SCARPA, *Le spese*, *ivi*, p. 919 ss.; G. DI RAGO, *L'amministratore e il recupero delle spese condominiali*, Santarcangelo di Romagna, 2013, da p. 70 a p. 81; G. DI RAGO, *La nuova assemblea condominiale dopo la riforma*, Santarcangelo di Romagna, 2013, da p. 79 a 87; A. CELESTE e A. SCARPA, *Riforma del condominio. Primo commento alla legge 11 dicembre 2012*, n. 220, cit., p. 157-167, spec. p. 160 ss.; M. CORONA, *La riforma del condominio. Prime riflessioni su alcune delle nuove disposizioni di interesse notarile*, cit.
- 24) In tal senso, già, A. CELESTE, *Verso una nuova privacy nel condominio*, in *Arch. loc. cond.*, 2001, p. 833.
- 25) Cass., Sez. Un., 8 aprile 2002, n. 5035, in *Foro it.*, 2002, I, c. 1670. Per commenti, C. VILLANI, *Il principio dell'apparenza del diritto e la sua applicazione in materia condominiale: le Sezioni Unite compongono il contrasto di giurisprudenza*, in *Corr. giur.*, 2002, 12, p. 1582; N. IZZO, *Sull'apparenze del diritto nel condominio e l'onere di consultazione dei registri immobiliari*, in *Giust. civ.*, 2002, p. 1836 ss.; N. MONTICELLI, *Quando la «formalità sufficiente» esclude l'operatività e la tutela del principio dell'apparenza del diritto*, in *Giust. civ.*, 2003, 7-8, p. 1644. Cfr., Cass., 27 dicembre 2004, n. 23944, in *Giur. it.*, 2005, p. 1823, con nota M. ANTONUCCI.
- 26) G. STOLFI, *L'apparenza del diritto*, Modena, 1934, p. 3. La citazione è in C. VILLANI, *Il principio dell'apparenza del diritto e la sua applicazione in materia condominiale: le Sezioni Unite compongono il contrasto di giurisprudenza*, in *Corr. giur.*, 2002, 12, p. 1592.
- 27) Sono parti facoltativamente condominiali, ad esempio, i cortili, i sottotetti, i locali lavanderia. Da tali parti vengono tenuti distinti i beni necessariamente condominiali «di cui al n. 1 dell'art. 1117 c.c. che sono intrinsecamente e strutturalmente funzionali all'esistenza stessa dell'edificio condominiale, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri, le travi portanti e le scale, ecc.» M. MONEGAT, *La riforma del condominio*, Milano, 2013, p. 35.
- 28) Rispetto alle questioni in rassegna si rinvia alle conclusioni di M. CORONA, *La riforma del condominio. Prime riflessioni su alcune delle nuove disposizioni di interesse notarile*, Studio civilistico del Consiglio Nazionale del Notariato, n. 230-2013/C, pubblicato in CNN notizie, 12 giugno 2013.
- 29) A.G. CIANCI, *La soggettività dell'amministratore del condominio*, in *Giust. civ.*, 2002, I, p. 6.
- 30) In dottrina, per tale qualificazione G. BRANCA, *Comunione, condominio negli edifici*, in *Comm. cod. civ.*, A. SCIALOJA e G. BRANCA, Bologna-Roma, 1982, p. 358; M. BASILE, *Condominio negli edifici, I, Diritto civile*, in *Enc. dir.* Treccani, VIII, Roma, 1988, p. 8. In giurisprudenza discorre di organo rappresentativo unitario, Cass., 10 febbraio 1987, n. 1416, in *Arch. loc.*, 1987, p. 302.

- 31) Cfr., Pret. Roma, 26 ottobre 1966, in *Giust. civ.*, 1966, I, p. 2284: «la determinazione volitiva dei condomini, manifestata attraverso il deliberato dell'organo-assemblea, si pone come strumento di designazione della persona fisica investita della funzione rappresentativa di amministratore del condominio e non già come manifestazione contrattuale diretta alla instaurazione di un rapporto di mandato».
- 32) «Più precisamente si tratterebbe di un mandato collettivo, provenendo da più mandanti (i condomini), con rappresentanza, perché la legge, ancora prima che l'assemblea, gli conferisce il potere di agire nell'interesse comune sia contro i condomini sia contro i terzi, volontario, perché, anche nel caso in cui la nomina sia obbligatoria, e anche se il rapporto sia in parte disciplinato dalla legge, la rappresentanza non è *ex lege*, ma viene conferita solamente per volontà dell'assemblea, a parte l'ipotesi di nomina giudiziaria, e "presuntivamente oneroso", salvo che diversamente sia previsto nel regolamento di condominio o in sede assembleare» P. PETRELLI, *L'amministratore di condominio e le novità introdotte dalla legge di riforma sul condominio n. 220 dell'11 dicembre 2012*, in *Giur. it.*, 2013, 7, p. 1708.
- 33) «(...) in passato erano stati proposti svariati paradigmi ricostruttivi, che tentavano di identificare l'amministratore di condominio ora con il mandatario con rappresentanza, ora con il titolare di un ufficio di diritto privato tipico disciplinato *ex lege*. La tendenza più recente, abbracciata tanto in sede dottrinale, quanto in processuale, è nel senso di rileggere la normativa civilistica - nella specie, gli artt. 1129 e 1130 c.c. - "in chiave contrattualistica, come se il complesso di poteri e doveri attribuiti all'amministratore, e previsti espressamente dalla legge possa costituire il contenuto sostanzialmente inderogabile di un contratto tipico": si tratta di una pluralità di prese di posizione tutte accomunate dalla scelte di integrare la disciplina speciale sull'amministrazione per il tramite delle norme sul mandato con rappresentanza. Si deve anticipare sin da ora che le tesi, a lungo invalsa in via maggioritaria, ha subito, la l. 220/2012 una recezione legislativa» P. GIUGGIOLI e M.G. GIORGETTI, *Il nuovo condominio, Commento alla legge di riforma n. 220/2012*, Milano, 2013, p. 267. Sull'argomento, A. CELESTE e A. SCARPA, *Le nuove norme in materia di assemblea e di amministratore nella riforma del condominio*, in *Giur. merito*, 2013, 6, p. 1249; A. CIRLA, *L'amministratore: un mandatario che deve gestire il condominio nel rispetto della legge*, in *Imm. e propr.*, 2013, 3, p. 143.
- 34) Sull'amministratore di condominio, in dottrina, di recente, R. AMAGLIANI, *L'amministratore*, in *Tratt. dir. reali*, A. GAMBARO e U. MORELLO (diretto da), Vol. III, *Il Condominio negli edifici e comunione*, Milano, 2012, p. 363.
- 35) «Il legislatore della riforma (cfr. art. 1130, co. 1, n. 6, c.c.) ha previsto che l'amministratore annoti nel registro dell'anagrafe condominiale non solo i dati dei proprietari, ma anche quelli dei titolari dei diritti reali di godimento, quali ad esempio l'usufruttuario» M. ANDRIGHETTI-FORMAGGINI, *L'Assemblea*, in R. TRIOLA (a cura di), *Il nuovo condominio*, Torino, 2013, p. 585.
- 36) . M. MONEGAT, *La riforma del condominio*, Milano, 2013, p. 252.
- 37) Ancora, M. MONEGAT, cit., p. 252.
- 38) In argomento, cfr., per tutti, M. ANDRIGHETTI-FORMAGGINI, *L'Assemblea*, in R. TRIOLA (a cura di), *Il nuovo condominio*, Torino, 2013, p. 590.
- 39) «La qualificazione giuridica è, dunque, una vicenda di tecnica della normazione nel diritto, rappresenta lo strumento preliminare mediante il quale il diritto risolve i problemi giuridici che emergono attraverso la rilevanza giuridica della situazione di fatto» A. FALZEA, *Ricerche di teoria generale del diritto e di dogmatica giuridica*, Milano, 2010, Vol. 3, p. 473.
- 40) Una ricerca quest'ultima che attenta dottrina - F. LAZZARO, *Il condominio dopo la riforma*, Milano, 2013, p. 110-111 - non ha mancato di considerare vana, con una tendenza all'onirico, per la frammentazione del quadro normativo, nonostante la intervenuta riforma. Segnatamente, si è detto che «(...) come gli alchimisti, nei secoli andati, andassero alla ricerca della "pietra filosofale"» e come tale impegno «è rimasto sempre un bel sogno, tale oniricità finisce con il caratterizzare chi pensa a formulare una disciplina completa del condominio». «Nonostante il governo, con una nota alla Camera dei Deputati, abbia suggerito di stabilire cosa sia il condominio, il legislatore ha preferito soprassedere e dunque ancora oggi rimane la prima fondamentale domanda: cos'è il condominio» M. BALDACCI, *Come applicare la riforma del condominio*, Santarcangelo di Romagna, 2013, p. 22. Prima della riforma, ampiamente, sull'argomento R. CORONA, *Appunti sulla situazione soggettiva di condominio*, in *Riv. not.*, 2006, p. 633 ss.; ID., *La situazione soggettiva del condominio*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. GAMBARO e U. MORELLO, vol. III, *Condominio negli edifici e comunione*, Milano, 2012, p. 62. Sul punto, già, A. NICITA, *Appunti sulla soggettività del condominio*, in *Giust. civ.*, 1985, II, p. 232-244; A. GALLUCCI, *La natura giuridica del condominio*, in *Arch. loc. e cond.*, 2009, p. 29-55. In giurisprudenza, Cass., 29 agosto 1997, n. 8257; Cass., 12 marzo 1994, n. 2393.



- 41) Riassume in maniera schematica ed esaustiva gli orientamenti in campo, E. GUERINONI, *La natura giuridica del condominio*, in *Il condominio*, in *Diritto privato nella giurisprudenza*, P. CENDON (a cura di), Torino, 2004, p. 4 ss.
- 42) G. BRANCA, *Comunione, condominio negli edifici*, in *Comm. cod. civ.*, A. SCIALOJA e G. BRANCA, Bologna-Roma, 1982, p. 358. Similmente, C.M. BIANCA, *Nozione di condominio*, in *Il Condominio*, C.M. BIANCA (a cura di), Torino, 2007, nn. 1-9, p. 1 ss. Di recente, in maniera tendenzialmente analoga, M. BASILE, *Condominio negli edifici, I, Diritto civile*, in *Enc. dir.* Treccani, VIII, Roma, 1988, p. 8. Vigente il codice civile del 1865, F. CARNELUTTI - in *Personalità giuridica e autonomia patrimoniale*, in *Riv. dir. comm.*, 1913, I, p. 87 - discetta del gruppo come soggetto di diritto titolare della proprietà condominiale, pure in assenza di riconoscimento statale. Mentre dopo la entrata in vigore del codice civile del 1942, pure a distanza di qualche anno, si discorre, da un lato, di proprietà collettiva (S. PUGLIATTI, *La proprietà nel nuovo diritto*, Milano, 1954, p. 157 ss.), dall'altro, di aggregazione formale di interessi necessariamente omogenei (N. LIPARI, *Sviluppo della persona e disciplina condominiale*, in *Riv. giur. ed.*, 1974, II, p. 3 ss.). *Contra*, fra gli altri, F. GIRINO, *Il condominio negli edifici*, in *Tratt. dir. priv.*, P. RESCIGNO (diretto da), Torino, 1982, p. 338.
- 43) «(...) il condominio è rapporto unitario, ispirato dall'interesse collettivo dei partecipanti: esso costituisce un vero e proprio ente collettivo, proprietario delle cose ed opere comuni dell'edificio, con personalità giuridica, non unitaria, ma collettiva (e dunque salvaguardando così in qualche modo l'autonomia dei singoli condomini» M. DOGHIOTTI e A. FIGONE, *Il condominio*, Torino, 1993, p. 555-563.
- 44) G. BRANCA, *Comunione, condominio negli edifici*, in *Comm. cod. civ.*, cit., p. 358.
- 45) G. BRANCA, *Comunione, condominio negli edifici*, in *Comm. cod. civ.*, cit., p. 358.
- 46) «qualora non fossero al servizio dei singoli piani: questo rapporto di servizio, questa destinazione impedisce al condominio come tale di trasferirle, dato che esso non è anche padrone di quei piani» G. BRANCA, *Comunione, condominio negli edifici*, in *Comm. cod. civ.*, cit., p. 358.
- 47) L. SALIS, *Il condominio negli edifici*, in *Tratt. dir. civ.*, F. VASSALLI (diretto da), Torino, 1956, p. 220.
- 48) Così riassume l'orientamento individualista, E. GUERINONI, *La natura giuridica del condominio*, in *Il condominio*, in *Diritto privato nella giurisprudenza*, P. CENDON (a cura di), Torino, 2004, p. 6. In base a tale teoria, in buona sostanza, «la comproprietà delle cose, degli impianti e dei servizi di uso comune, dotate del carattere strumentale, appartiene ai proprietari dei piani o delle porzioni di piano dell'edificio, i quali beneficiano di una larga autonomia contrattuale, mentre l'amministrazione delle parti comuni è affidata all'organizzazione pluralistica del gruppo dei partecipanti, composta dall'assemblea e dall'amministratore» A. GAMBARO e U. MORELLO (diretto da), *Condominio negli edifici e comunione*, in *Tratt. dir. reali*, Vol. III, , Milano, 2012, p. 12, nt. 1.
- 49) «(...) la deliberazione è espressione finale di un interesse comune, almeno alla maggioranza dei condomini. Non può essere solo l'interesse individuale a obbligare il singolo condomino alla conservazione dell'edificio condominiale, al miglioramento di determinati servizi, ecc. Peraltro, la teoria collettivista non persuade quando si constata l'inesistenza di un interesse superiore, unitario, del gruppo dei condomini. La deliberazione è formata da singoli condomini votanti e non dal gruppo, unitariamente inteso, dei condomini. Mancano disposizioni di diritto positivo che prevedono un interesse superiore del condominio» F. GIRINO, *Il condominio negli edifici*, in *Tratt. dir. priv.*, P. RESCIGNO (diretto da), Torino, 1982, p. 340. «Le situazioni singole si combinano in una situazione soggettivamente collettiva che conserva una sua rilevanza esterna, capace di riverberare i suoi effetti anche su soggetti estranei al gruppo dei titolari delle medesime situazioni individuali di base. Si professa, così, una distinzione tra la situazione giuridica di con titolarità dei diritti e d'organizzazione dei condomini, dotata di propri organi aventi competenze esclusive e, in quanto tali, con imputazioni di diritti e doveri» A. SCARPA, *L'interesse istituzionale del condominio approda nelle sentenze*, in *Amministrazione immobili*, 2012, n. 162, p. 148. Citato in F. LAZZARO, *Il condominio dopo la riforma*, Milano, 2013, p. 110.
- 50) «Secondo la costante giurisprudenza di legittimità e quella di merito, il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, ove l'esistenza di un organo rappresentativo unitario, quale l'amministratore, non priva i singoli partecipanti della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio condominiale» G. CASSANO (a cura di), *Manuale pratico del nuovo condominio*, Santarcangelo, 2013, p. 8. In giurisprudenza, *ex multis*, Cass., 6 febbraio 2013, n. 2840. Ancora, Cass., 21 febbraio 2013, n. 4338; Cass., 19 febbraio 2013, n. 4008; Cass., 21 giugno 2013, n. 15713; Cass., 14 febbraio 2012, n. 2156; Cass., 28 marzo 2012, n. 4994; Cass., 20 febbraio 2009, n. 4225; Cass., 7 dicembre 2004, n. 22943; Cass., 8 marzo 2003, n. 3522; Cass., 7 dicembre 2004, in *Riv. giur. ed.*, 2006, p. 2440; Cass., 29 agosto 1997, n. 8257; Cass., 12 febbraio 1997, n. 1268; Cass., 12 marzo 1993, n.

2393; Cass., 14 dicembre 1993, n. 12304; Cass., 11 dicembre 1993, n. 12208; Cass., 24 marzo 1981, n. 1720; Cass., 21 maggio 1973, n. 1464, in *Foro it.*, I, c. 1515.

- 51) Cass. Sez. Un., 8 aprile 2008, n. 9148, in *Imm. e propr.*, 2008, 5, p. 311. In base a tale sentenza «la figura dell'ente, ancorché di gestione, suppone che coloro i quali ne hanno la rappresentanza non vengano surrogati dai partecipanti. (...). Orbene, nonostante l'opinabile rassomiglianza della funzione - il fatto che l'amministratore e l'assemblea gestiscano le parti comuni per conto dei condomini, ai quali le parti comuni appartengono - le ragguardevoli diversità della struttura dimostrano la inconsistenza del ripetuto e acritico riferimento all'ente di gestione del condominio. Il condominio, infatti, non è titolare di un patrimonio autonomo, né di diritti e di obbligazioni (...).» Commenti alla citata sentenza in *Corr. giur.*, 2008, con nota A. DI MAJO, *Solidarietà o parziarietà nelle obbligazioni condominiali: l'eterno ritorno*, p. 773; in *Foro it.*, I, c. 325, con nota A. SCARPA e V. TRIPALDI, *Titolarità ed attuazione delle obbligazioni di gestione del condominio. Brevi note sui profili processuali della divisibilità degli obblighi del condominio nei confronti dei terzi*; in *Riv. giur. ed.*, I, p. 737, con nota A. CELESTE, *Il singolo risponde solo pro quota per le obbligazioni del condominio verso i terzi: il respiro di sollievo dei condomini e lo sconforto operativo dei creditori*; in *Vita not.*, 2008, I, p. 1287, con nota E. TIMPANO, *Le obbligazioni condominiali fra parziarietà e solidarietà*.
- 52) Si tratta di una espressione che la giurisprudenza ha cercato di spiegare, osservando che il condominio pur non potendosi considerare nuovo soggetto «da vita ad una organizzazione di gruppo normativamente tipizzata» che all'interno si manifesta «a mezzo dell'operare del criterio della quota e del principio maggioritario» mentre nei rapporti esterni «si riflette mediante una rappresentanza unitaria conferita all'amministratore (...) dall'assemblea o (...) dall'autorità giudiziaria» Cass., 17 gennaio 1977, n. 227, in *Giust. civ.*, 1977, I, p. 828, con nota ALBINO; e in *Foro it.*, 1977, I, c. 648, con nota critica G. BRANCA. In dottrina, sia pure in tempo risalente, si osservava che «è innegabile, invero, che il condominio, come semplice ente di gestione, non è soggetto giuridicamente riconosciuto; ovviamente l'attività di tale ente rimane circoscritta alla gestione del patrimonio comune. Non si estende certo agli atti di disposizione che, per i medesimi beni, saranno retti dai principi della comunione, cioè dalla partecipazione consensuale di tutti i comunisti» E. GALLO, *nota a Decreto del Presidente Tribunale di Velletri, 19 giugno 1959*, in *Riv. dir. ipot.*, 1960, p. 121. In senso contrario «se il condominio fosse un ente (un'organizzazione di gruppo) predisposto alla conservazione, amministrazione e godimento delle cose comuni, esso sarebbe tutto fuorché un proprietario. E allora come potrebbe essere iscritto a un'associazione di proprietari?» G. BRANCA, in *Foro it.*, 1977, I, c. 648.
- 53) «Ma la figura dell'ente, ancorché di gestione, suppone che coloro i quali ne hanno la rappresentanza non vengano surrogati dai partecipanti» V. DE GIOIA, *Condominio. Diritti, obblighi, gestione, tutela processuale e mediazione*, Torino, 2010, p. 410.
- 54) In senso contrario a tale ricostruzione si è osservato che «nonostante l'opinabile rassomiglianza della funzione - il fatto che l'amministratore e l'assemblea gestiscano le parti comuni per conto dei condomini, ai quali le parti comuni appartengono -, le ragguardevoli diversità della struttura dimostrano l'inconsistenza del ripetuto acritico riferimento dell'ente di gestione al condominio: a) il condominio non è titolare di un patrimonio autonomo, né di diritti e di obbligazioni (il riconoscimento al condominio della soggettività giuridica non è stato realizzato neanche dalla L. 220/2012); b) la titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti e i servizi di uso comune fa capo ai singoli condomini; agli stessi condomini fanno capo le obbligazioni per le cose, gli impianti e i servizi comuni e la relativa responsabilità; le obbligazioni contratte nell'interesse del condominio non si contraggono in favore di un ente ma nell'interesse dei singoli condomini» M. PIRRO, *L'amministratore di condominio*, 2013, s.p.
- 55) Ciò nonostante si è ritenuto, in giurisprudenza che «il condominio, in quanto ente di gestione, sia pure attraverso il possesso esercitato dai condomini, può acquistare per usucapione la proprietà di beni immobili rientranti nel novero di quelli comuni di cui all'art. 1117 c.c., ancorché *ab origine* ne sia stata riservata la proprietà ai terzi» Trib. Napoli, 14 febbraio 2005, in *Corriere del merito*, 2005, 4, p. 380. In maniera singolare la sentenza in questione ritiene «perfettamente ammissibile l'acquisto del diritto di proprietà per usucapione direttamente in capo al condominio in quanto ente di gestione rappresentativo degli interessi della collettività dei condomini e ciò analogamente a quanto sostenuto dalla giurisprudenza di merito e di legittimità con riferimento alla analoga ipotesi di acquisto per usucapione da parte di un'associazione non riconosciuta» M.C., in *Corriere del merito*, 2005, 4, p. 380. A favore dell'usucapione da parte di un'associazione non riconosciuta si è espressa la Cass., 10 giugno 1981, n. 3773, in *Vita not.*, 1981, n. 614; in *Riv. not.*, 1983, p. 1158.
- 56) «Molteplici le implicazioni pratiche di tale prospettazione: l'amministratore è configurato come rappresentante *ex mandato* dei condomini, i quali conservano il potere di agire a tutela dei loro diritti; domicilio nel quale si deve adempiere l'obbligazione del condominio dedotto in causa, in difetto

dell'indicazione d'un luogo destinato all'organizzazione e allo svolgimento della gestione condominiale, è il domicilio dell'amministratore. Inoltre, il condominio, in virtù della qualificazione come ente di gestione, ente che opera, anche sul terreno processuale, in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti limitatamente all'amministrazione ed al buon uso delle cose comuni, senza poteri d'interferenza sulle posizioni giuridiche autonome dei singoli condomini, non ha il potere di opporre, per resistere alla domanda d'annullamento di una delibera condominiale che s'assume in contrasto con il regolamento di condominio, predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio, l'eccezione di inopponibilità di tale regolamento ad uno o più condomini, per la mancanza del relativo richiamo nei loro atti di acquisto ovvero della successiva adesione, attenendo ad un'autonoma situazione giuridica del singolo condomino interessato» A. CERULO, *Il condominio in generale*, in *Il nuovo condominio*, R. TRIOLA (a cura di), Torino, 2013, p. 17.

- 57) G. CASSANO (a cura di), *Manuale pratico del nuovo condominio*, Santarcangelo di Romagna, 2013, p. 8-9.
- 58) G. CASSANO (a cura di), *Manuale pratico del nuovo condominio*, cit., p. 8-9. Corsivo aggiunto.
- 59) «(...) a seguito della riforma, se il legislatore, da un lato, non ha attribuito la personalità giuridica al condominio sulla scorta di quanto già da tempo è previsto nell'ordinamento francese, dall'altro, ha dettato disposizioni che lasciano aperto l'interrogativo se intravedere nel condominio un soggetto di diritto, titolare degli interessi facenti capo alla collettività dei condomini e conseguentemente nell'amministratore un organo del condominio». Così, P. PETRELLI, *L'amministratore di condominio e le novità introdotte dalla legge di riforma sul condominio n. 220 dell'11 dicembre 2012*, in *Giur. it.*, 2013, 7, p. 1709. L'Autrice al riguardo richiama gli artt. 1129, comma 11, e 1130-bis, nei quali si discorre di patrimonio del condominio, l'art. 1129, comma 7, con riferimento al conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio, e in ultimo l'art. 1135, n. 4, c.c. relativo al fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori da realizzare.
- 60) «Ma ciò dipende anche dal fatto che è lo stesso istituto condominiale, così come disciplinato dal legislatore ad essere una figura atipica e ibrida, una sorta di *tertium genus* relegato, con la sua collocazione nella categoria dell' "ente di gestione", frutto della fantasia creativa della giurisprudenza e della dottrina, in una sorta di limbo a mezza strada tra la persona fisica e la persona giuridica che sembra evincersi indirettamente da numerose disposizioni del vigente codice civile anche dopo le modifiche apportate dalla recente riforma dell'istituto condominiale ad opera della legge 11 dicembre 2012, n. 220» V. NASIMI, *L'amministratore*, in *Il nuovo condominio*, R. TRIOLA (a cura di), Torino, 2013, p. 755.
- 61) F. LORENZINI, *Codice commentato del nuovo condominio*, Santarcangelo di Romagna, 2013, p. 178. In senso analogo, M. MONEGAT, *Riforma del condominio*, Milano, 2013, spec. p. 284-285. Quest'ultima Autrice in particolare osserva che «il "soggetto" condominio viene dunque equiparato al fine della trascrizione nei registri immobiliari, alle associazioni ed ai comitati privi di riconoscimento che, pur non essendo persone giuridiche, sono figure soggettive alle quali può essere attribuita la titolarità diretta di rapporti a contenuto patrimoniale relativi sia a beni mobili che immobili. Se è vero allora che il condominio, allo stato deve ancora intendersi come una organizzazione del gruppo, che non realizza la soggettività e neppure la esprime (nel senso che l'assemblea e l'amministratore non raffigurano gli organi di un soggetto nuovo e diverso dai singoli componenti del gruppo), la necessità sentita dal nuovo legislatore di intervenire sull'art. 2659 c.c. senza dubbio è destinata a lasciare spazio ad ampia discussione e magari anche ad una nuova rivisitazione del concetto di condominio». In passato, favorevole alla configurazione del condominio quale soggetto di diritto A. NICITA, *Appunti sulla soggettività del condominio*, in *Giust. civ.*, 1985, II, p. 238 ss. Secondo l'Autore «la normativa che disciplina l'istituto evidenzia in modo inequivoco l'esistenza di un ente che non può essere identificato con i singoli condomini: di indiscutibile rilevanza, in proposito, l'art. 1136 che regolando il funzionamento dell'assemblea ha inteso creare una unità autonomamente operante. Altrettanto rilevanti debbono considerarsi le disposizioni riguardanti la nomina e le attribuzioni (art. 1129-1131), segno tangibile di una struttura che vive e si muove in un ambito che non è quello proprio dei singoli condomini; ed anzi, l'organizzazione interna del condominio ricalca fedelmente quelle delle associazioni riconosciute e delle società. (...). Insomma, nel momento in cui per effetto del distacco (ideale) dalla proprietà singola (o dalla comproprietà), di determinate "cose", nasce il "gruppo" dei condomini, ossia una entità sorretta da una organizzazione che le consente di vivere ed agire in un ambito certamente distinto da quello proprio di ciascun "condomino", non sembra contestabile negare che soggetto giuridico nuovo sia entrato a far parte della realtà giuridica. Un soggetto giuridico "nuovo" dotato di capacità propria in forza della quale acquista la titolarità del diritto di proprietà sulle "parti comuni" dell'edificio condominiale, può compiere atti di disposizioni sulle medesime, sia pure nel rispetto delle regole riguardanti la formazione della volontà del gruppo (regole applicabili anche al condominio per effetto del rinvio contenuto nell'art. 1139), può agire e resistere in giudizio tramite l'amministratore al quale la legge riconosce, nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 o dei maggior poteri conferitigli dal regolamento dell'assemblea, la rappresentanza dei "partecipanti". E se anche l'art. 1131 (comma 1) sembra configurare un rapporto di

rappresentanza con i "partecipanti" *uti singuli*, non si spiegherebbe il potere di revoca dell'amministratore riconosciuto "in ogni tempo" ed anche in mancanza di una giusta causa all'assemblea con la maggioranza stabilita dal comma 2 dell'art. 1136; e non si spiegherebbe perché, dovendosi nella specie ravvisare un mandato collettivo (art. 1728), il potere di revoca (senza giusta causa) non potrebbe essere esercitato da *tutti* i mandanti». Nello stesso senso, A. GALLUCCI, *La natura giuridica del condominio*, in *Arch. loc. e cond.*, 2009, 1, p. 29 e 30. Secondo quest'ultimo Autore «il condominio è un centro d'imputazione di rapporti giuridici non riferibili *uti singuli* ai condomini». A sostegno di tale configurazione l'autore richiama il D.M., 23 dicembre 1976 del Ministero delle finanze (per considerarlo iscrivibile all'anagrafe tributaria), il D.P.R. n. 600 del 1973 (che lo include tra i sostituti d'imposta), la Circolare del Ministero delle Finanze, 6 dicembre 2000 (per le ritenute, i contributi e i premi assicurativi), gli artt. 1129, 1135 e 1137 che segnano la importanza dell'assemblea quale organo del condominio completamente distinto dai singoli partecipanti. «D'altronde, come è stato acutamente osservato "appare quanto meno bizzarro che debba riconoscersi soggettività di diritto al "Circolo della caccia" con tre soci, sito in un paesino di pochi abitanti, ma non al megacondominio con cinquecento condomini e un "volume d'affare" di migliaia di euro l'anno» M. ROSSETTI, *Il condominio? È un ente di gestione. Ma con limitata personalità giuridica*, in *Dir. e giust.*, 2005, 12, p. 46 Citato in A. GALLUCCI, *La natura giuridica del condominio*, in *Arch. loc. e cond.*, 2009, 1, p. 30.

- 62) Così, A. CERULO, *Il condominio in generale*, in *Il nuovo condominio*, R. TRIOLA (a cura di), Torino, 2013, p. 24.
- 63) In Gazzetta Ufficiale, 23 maggio 2012, p. 87. La citazione è in R. CORONA, *Il condominio negli edifici*, in *Riforma del condominio 2013*, in *Tratt. dir. reali*, A. GAMBARO e U. MORELLO (diretto da), Milano, 2013, spec. p. 8, nt. 14.
- 64) A. CERULO, *Il condominio in generale*, in *Il nuovo condominio*, cit., p. 24. «La disposizione dell'art. 63, co. 2°, disp. att. c.c., (...) soltanto nel rapporto tra il condominio ed i soggetti che si succedono nella proprietà di una singola porzione, non anche nel rapporto tra questi ultimi, nel quale è invece operante il principio generale della personalità delle obbligazioni: Cass, 22 febbraio 2000, n. 1956» A. SCARPA, *Le spese*, in *Il nuovo condominio*, cit., p. 955, nt. 181.
- 65) F. GAZZONI, *Manuale di diritto privato*, Napoli, 2013, p. 284.
- 66) «Quanto sopra è stato confermato dalla recentissima legge n. 220/2012 che, al nuovo art. 1129, penultimo comma, c.c., dispone testualmente che "per quanto non disciplinato dal presente articolo, si applicano le disposizioni di cui alla Sezione I del Capo IX del Titolo III del Libro IV" del medesimo codice civile, ovvero le disposizione sul contratto di mandato» G. DI RAGO, *La nuova assemblea condominiale dopo la riforma*, Santarcangelo di Romagna, 2013, p. 22.
- 67) A. CIRLA, *L'amministratore: un mandatario che deve gestire il condominio nel rispetto della legge*, in *Immobili e proprietà*, 2013, 3, p. 145. «D'altro canto molte norme del mandato, ad es. gli artt. 1703-1704, 1708-1711, 1719 e 1722 c.c. si attagliano perfettamente alle problematiche legate alla figura dell'amministratore. Del pari l'art. 1717 c.c. che disciplina la responsabilità del sostituto del mandatario si ritiene applicabile anche nel caso di sostituzione parziale dell'amministratore, così come le norme che prevedono la ratifica con efficacia retroattiva dell'operato dell'amministratore che abbia agito senza poteri o in esecuzione di una delibera nulla (art. 1399 c.c.)» V. NASINI, *L'amministratore*, in *Il nuovo condominio*, R. TRIOLA (a cura di), Torino, 2013, p. 753.
- 68) Così E. GUERINONI, *La natura giuridica del condominio*, in *Il condominio*, in *Diritto privato nella giurisprudenza*, P. CENDON (a cura di), Torino, 2004, p. 4 ss. Ancora di recente si è autorevolmente ribadito che «la mancanza di autonomia patrimoniale dell'ente, l'insuperabilità del dato esegetico - proprietà di tutti i condomini-, la circostanza che l'amministratore del condominio (figura necessaria solo in determinate circostanze) si ponesse non come organo, ma come mero mandatario rendeva improponibile l'idea di una entificazione. (...).Questi aspetti non sono stati minimamente toccati dalla legge di riforma e quindi non vi è motivo di mutare opinione, se non fosse per l'art. 17 che, come prima scritto, sembra rimescolare le carte. Ho scritto che sembra rimescolare le carte perchè permangono le difficoltà insuperabili già prima indicate: l'imputazione a ciascun condomino, in proporzione, della (com)proprietà sulle parti comuni, la mancanza di un rappresentante del supposto ente, la mancanza di autonomia patrimoniale secondo il modello minimale dell'associazione non riconosciuta; a queste difficoltà se ne aggiungono altre: ad esempio la circostanza che il condominio non è una figura unitaria perché nel suo ambito esiste un condominio parziale, laddove, cioè, alcune parti siano comuni solo ad alcuni condomini (esisterebbe, quindi, una forma di ente subalterno?), la necessità, altro esempio, a questo punto, di entificare anche il supercondominio (positivamente previsto dall'art. 1117 bis).» G. BARALIS, *Pubblicità immobiliare e condominio dopo la legge di riforma*, in *Giur. it.*, 2013, 8/9, p. 1957-1958. Il contributo raccoglie le riflessioni esposte anche nella relazione tenuta in occasione del Convegno "Condominio-multiproprietà e cessione di cubatura: profili generali notarili", Arce, 27 settembre 2013.

- 69) R. CORONA, *Il condominio negli edifici*, in *Riforma del condominio 2013*, in *Tratt. dir. reali*, A. GAMBARO e U. MORELLO (diretto da), Milano, 2013, spec. p. 9.
- 70) «Contro l'attribuzione al condominio della personalità o della soggettività giuridica militano l'art. 1131 c.c., che qualifica l'amministratore come rappresentante dei condomini, e il difetto dell'autonomia patrimoniale, dato caratteristico della personalità giuridica» A. CERULO, *Il condominio in generale*, in *Il nuovo condominio*, R. TRIOLA (a cura di), Torino, 2013, p. 17. Al riguardo, sottolineava che l'amministratore ha rappresentanza dei partecipanti e non del condominio, ex art. 1131 c.c., A. GIUSTI, *Il condominio negli edifici*, in AA. Vv., *La proprietà e il possesso*, in *Diritto civile*, N. LIPARI e P. RESCIGNO (diretto da), Milano, 2009, p. 290 ss.
- 71) «(...) in tema di rappresentanza, per l'appunto, l'art. 1131, 2° comma, cod. civ., attribuisce la legittimazione passiva dell'amministratore solo per quanto attiene alle domande giudiziali relative alle parti o ai servizi comuni dell'edificio, sia che il contenuto dell'azione rientri o esorbi dalle mansioni dell'amministratore, quali risultano specificatamente indicate dal precedente art. 1130. Nell'un caso e nell'altro rimane fermo, però, che oggetto della controversia siano le parti comuni o i servizi comuni (v. sent. 4 maggio 1964, n. 1066, in *Foro it.*, 1964, I, c. 1822). Ciò, ovviamente, non toglie che l'amministratore possa rappresentare i partecipanti del condominio, in tutto o in parte anche in questioni diverse da quelle menzionate, ma in tale ipotesi è d'uopo che egli abbia ricevuto espresso mandato, per il che, alla stessa guisa di qualsiasi terzo, il potere di rappresentanza trova fondamento non già nella legge, ma nel mandato» Cass., 21 maggio 1973, n. 1464, in *Foro it.*, I, c. 1515.
- 72) «A norma dell'art. 1132 c.c., rimasto immutato dalla recentissima legge di riforma sul condominio, viene prevista la disciplina da riservare nel caso in cui un condomino non voglia adeguarsi alla deliberazione assembleare avente riguardo all'instaurazione di un lite o alla resistenza ad una domanda giudiziale. Il condomino dissenziente può, infatti, decidere di estraniarsi da quanto deciso dall'assemblea condominiale e godere dei benefici previsti dall'esaminando articolo, separando la propria responsabilità in ordine ad eventuali conseguenze negative scaturite dalla controversia nel caso di soccombenza del condominio con annesso il diritto di rivalsa per ciò che ha dovuto pagare alla parte vittoriosa» F. LORENZINI, *Codice commentato del nuovo condominio*, Santarcangelo di Romagna, 2013, p. 137.
- 73) «Le deliberazioni dell'assemblea, pertanto, esprimono la volontà non già del gruppo, titolare d'un interesse autonomo, ma dei singoli condomini che vigilano sul proprio interesse individuale, e sono depositari anche d'un diritto al dissenso (art. 1132 c.c.), che mal si concilia con la natura collettiva del condominio» A. CERULO, *Il condominio in generale*, in *Il nuovo condominio*, R. TRIOLA (a cura di), Torino, 2013, p. 20.
- 74) «il fondo speciale di cui all'art. 1135 n. 4, benché obbligatorio e destinato, non ha nulla a che vedere con gli artt. 37, 38 e 2645-ter. Di conseguenza, l'obbligazione contratta per la gestione della cosa comune, non è soggettivamente semplice (del condominio o del gruppo come tale), ma dei singoli condomini, senza solidarietà» F. GAZZONI, *Manuale di diritto privato*, Napoli, 2013, p. 284. Sull'argomento, A. SCARPA, *Il fondo speciale per la manutenzione ordinaria e le innovazioni nel condominio*, in *Arch. loc. e cond.*, 2013, 5, p. 568. Secondo l'Autore «il fondo speciale di cui all'art. 1135 n. 4 c.c., non possa dirsi "costituito", e perciò non possa dirsi adempiuto il correlato obbligo, posto quale condizione di legittimità della delibera, finché non siano stati versati dai condomini contributi di importo pari all'ammontare dei lavori. Il che non comporta, peraltro, che sin dalla prima deliberazione assembleare che approvi l'intervento di manutenzione straordinaria o di innovazioni debba già sussistere l'integrale accantonamento delle somme».
- 75) R. CORONA, *Il condominio negli edifici*, in *Riforma del condominio 2013*, in *Tratt. dir. reali*, A. GAMBARO e U. MORELLO (diretto da), Milano, 2013, spec. p. 9-10. Si tratta di una precisazione fondamentale perché consente di prevenire (e così superare) una pure possibile obiezione alla tesi che negava la prefigurazione del soggetto collettivo per difetto di un fondo comune oltre che di un patrimonio autonomo. Segnatamente, si affermava che «per ipotizzare la soggettività, sia pure nella forma attenuata della persona giuridica collettiva, la titolarità separata dei rapporti attivi e passivi - quindi, il patrimonio autonomo o il fondo comune - costituisce l'elemento indispensabile. Ma le norme sul condominio non contemplano né il patrimonio autonomo, né il fondo comune. Donde la necessaria deduzione della mancanza di prefigurazione del soggetto collettivo. Il difetto del patrimonio autonomo o del fondo comune dimostra la carenza nella disciplina del condominio dello strumento indispensabile per garantire l'adempimento delle obbligazioni. L'assenza della titolarità separata dei rapporti significa la mancanza del soggetto collettivo. Il difetto di previsione legislativa della imputazione delle obbligazioni e della susseguente responsabilità in capo al condominio (...) esclude con certezza la configurazione di un soggetto a sé: la configurazione di un soggetto collettivo. In altre parole, il condominio non può essere considerato titolare di rapporti, perché la legge non gli riconosce la titolarità di un patrimonio autonomo o di un fondo comune, con i quali potrebbe rispondere» R. CORONA, *Appunti sulla situazione soggettiva di condominio*, in *Il condominio negli edifici tra realtà e personalità*, E. MARMOCCHI (a cura di), Milano, 2007, 45 e 46; in *Riv. not.*, 2006, 3, p. 633. Cfr., anche

- Id., *La situazione soggettiva del condominio*, in *Trattato dei diritti reali*, diretto da A. GAMBARO e U. MORELLO, vol. III, *Condominio negli edifici e comunione*, Milano, 2012, p. 62; E. TAMPANO, *Le obbligazioni condominiali fra parziarietà e solidarietà*, in *Vita not.*, 2008, I, p. 1291: «Sarebbe invero difficile ravvisare l'esistenza di un soggetto di diritto in mancanza di un patrimonio autonomo o di un fondo comune, dato che, da tale circostanza, discende l'impossibilità di imputare al condominio le obbligazioni e la susseguente responsabilità. In mancanza di un patrimonio autonomo o di un fondo comune, non può, dunque, esservi la responsabilità che costituisce l'indice più significativo della soggettività».
- 76) In tal senso, già, negavano la soggettività per difetto della autonomia patrimoniale, U. NATOLI, *La proprietà. Appunti delle lezioni*, Milano, 1976, p. 268 ss.; M. FRAGALI, *La comunione*, vol. I, Milano, 1973, p. 434.
- 77) A. CERULO, *Il condominio in generale*, in *Il nuovo condominio*, R. TRIOLA (a cura di), Torino, 2013, p. 17.
- 78) «Nelle note, come soggetto "a favore" andrà indicato il Condominio, inteso non come entità giuridica - di cui è sprovvisto - ma come semplice soggetto destinatario degli effetti del regolamento per cui si ritiene corretto indicarlo con la dizione "Condominio...". Vanno specificati inoltre il codice fiscale e la sede. Come soggetti "contro" vanno indicati invece i singoli condomini, persone fisiche o non fisiche con le relative quote e diritti di proprietà degli immobili oggetto del regolamento di condominio e gli altri dati obbligatori previsti dall'art. 2659 c.c. Nel caso di immobili la cui natura è quella di "ente comune condominiale", la indicazione della quota millesimale può mancare» Circolare, 29 dicembre 1989, n. 60. - Istruzioni per la compilazione dei modelli di nota approvati con il decreto interministeriale 5 luglio 1986. 5-6. Regolamento di condominio. Il testo della Circolare appena riferito è in M. DE TILLA, *Codice del nuovo condominio. Schemi e tabelle*, Milano, 2013, p. 609.
- 79) «Come chiarito dalla circolare n. 60 del 29.12.89 della Confedilizia recante "istruzioni per la compilazione dei modelli di nota approvati con il decreto ministeriale 5 luglio 1986", nelle note, come soggetto "a favore", andrà indicato il condominio inteso non come entità giuridica - di cui è sprovvisto - ma come semplice soggetto destinatario degli effetti del regolamento per cui si ritiene corretto indicarlo con la dizione "Condominio...". Vanno specificati il codice fiscale e la sede» G. DE PAOLA e F. DE PAOLA, *Regolamento di condominio*, in *Enc. giur.* Treccani, XXVI, Roma, 2003, p. 7. La stessa Circolare era già citata, in A. MERELLO, *Il regolamento di condominio*, Milano, 2000, p. 80.
- 80) «Il senso delle istruzioni ministeriali, si badi bene, non era quello di entificare, ma aveva una portata marginale e ridotta: si intendeva far conoscere il regolamento condominiale, assecondando un certo comportamento in tal senso, abbastanza usuale in sede di costituzione del condominio (normalmente per vendita di unità da parte del costruttore), assecondando in particolare, come già scritto, la giurisprudenza dominante che riteneva necessaria la pubblicità per rendere opponibili limitazioni alle proprietà individuali e alla comproprietà condominiale, prescindendo dalle ipotesi in cui ricorresse una servitù, soggetta canonicamente a trascrizione» G. BARALIS, *Pubblicità immobiliare e condominio dopo la legge di riforma*, in *Giur. it.*, 2013, 8/9, p. 1958. Il contributo raccoglie le riflessioni esposte anche nella relazione tenuta in occasione del Convegno "Condominio-multiproprietà e cessione di cubatura: profili generali notarili", Arce, 27 settembre.
- 81) P. PERLINGIERI, *Il diritto civile nella legalità costituzionale secondo il sistema italo-comunitario delle fonti*, Napoli, 2006, *passim*.
- 82) R. CORONA, *Il condominio negli edifici*, in *Riforma del condominio 2013*, in *Tratt. dir. reali*, A. GAMBARO e U. MORELLO (diretto da), Milano, 2013, spec. p. 9.
- 83) L. SALIS, *Gli edifici in condominio*, Napoli, 1964, p. 9.
- 84) G. BARALIS, *Pubblicità immobiliare e condominio dopo la legge di riforma*, in *Giur. it.*, 2013, 8/9, p. 1959 ss. Il contributo raccoglie le riflessioni esposte anche nella relazione tenuta in occasione del Convegno "Condominio-multiproprietà e cessione di cubatura: profili generali notarili", Arce, 27 settembre.
- 85) F. GAZZONI, *Manuale di diritto privato*, Napoli, 2013, p. 284-285.
- 86) G. BARALIS, *Pubblicità immobiliare e condominio dopo la legge di riforma*, cit., p. 1961.
- 87) G. BARALIS, *Pubblicità immobiliare e condominio dopo la legge di riforma*, cit., p. 1961.
- 88) In argomento, per tutti, A. SCARPA, *Le spese*, in R. TRIOLA (a cura di), *Il nuovo condominio*, Torino, 2013, p. 920; A. CELESTE e A. SCARPA, *Le nuove norme in tema di assemblea e di amministratore nella riforma del condominio*, in *Giur. merito*, 2013, 6, p. 1267.
- 89) In buona sostanza, la disposizione normativa in commento deve essere interpretata in combinato disposto con l'ultimo comma dell'art. 63 disp. att. c.c. in base al quale «chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto» nonché con il terzo comma (*ex secondo comma*) dello stesso articolo a tenore del quale «chi subentra nei diritti di un

condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente». Rispetto a quest'ultima norma, mutata soltanto nella collocazione topografica, valgono le stesse considerazioni del passato. Così, M. CORONA, *La riforma del condominio. Prime riflessioni su alcune delle nuove disposizioni di interesse notarile*, Studio civilistico del Consiglio Nazionale del Notariato, n. 230-2013/C, pubblicato in CNN notizie, 12 giugno 2013, p. 10, nt. 5.

- 90) A. MAZZIERI, *Spese condominiali ed accertamento della titolarità dell'immobile, la Suprema Corte pone termine a un dibattito ventennale sull'apparenza del diritto*, in *Giust. civ.*, 2003, 9, p. 1902.
- 91) Si tratta di cause giudiziali rivolte all' «accertamento dei diritti che fanno capo agli stessi» condomini. E.V. NAPOLI e G.E. NAPOLI, *Il regolamento di condominio*, in *Comm. cod. civ.* Schlesinger, Artt. 1138-1139, Milano, 2011, p. 130.
- 92) Così, V. NASINI, *L'amministratore*, in R. TRIOLA (a cura di), *Il nuovo condominio*, Torino, 2013, p. 828. «In tali ipotesi, l'applicazione del parametro di determinazione del soggetto passivo del rapporto obbligatorio (titolarità del bene) soffre l'assenza di una situazione di appartenenza giuridica in capo al possessore, il quale - intervenendo alle assemblee, sostenendo le spese degli anni precedenti e godendo dell'immobile - svolge un'attività «corrispondente» all'esercizio della proprietà». A. MAZZIERI, *Spese condominiali ed accertamento della titolarità dell'immobile, la Suprema Corte pone termine a un dibattito ventennale sull'apparenza del diritto*, in *Giust. civ.*, 2003, 9, p. 1902.
- 93) Trib. Larino, 4 febbraio 2008, in *Riv. giur. Molise e Sannio*, 2008, 2, p. 117. «(...) l'amministratore di condominio, al fine di assicurare una regolare convocazione dell'assemblea, è tenuto a svolgere le indagini suggerite dall'ordinaria diligenza per rintracciare i condomini non più presenti al precedente recapito onde poter comunicare a tutti l'avviso di convocazione» Cass., sez. II, 28 novembre 2000, n. 15283, in *Giust. civ. Mass.*, 2000, p. 2457; in *Giust. civ.*, 2001, I, p. 973; in *Riv. giur. edilizia*, 2001, 1, p. 298; in *Arch. locazioni*, 2001, p. 556 con nota SALCIARINI. In senso conforme, Pret. Salerno 5 dicembre 1996, in *Rass. loc. condominio*, 1997, p. 109 che ha ritenuto rientrare nella normale diligenza nell'assolvimento dell'incarico la consultazione dei registri immobiliari «in special modo ove si voglia agire in giudizio», nascendo l'erroneo affidamento da un comportamento negligente dell'amministratore che non avrebbe ascoltato l'immane «eco del condominio» sulle vicende di fatto relative all'avvenuta successione nella proprietà dell'appartamento. In tal senso, in dottrina ante riforma, C. VILLANI, *Il principio dell'apparenza del diritto e la sua applicazione in materia condominiale: le Sezioni Unite compongono il contrasto di giurisprudenza*, in *Corr. giur.*, 2002, 12, p. 1591-1592. L'Autore sottolinea «la necessità che l'elenco dei partecipanti al condominio non solo sia aggiornato ma soprattutto sia preciso, con il conseguente obbligo dell'amministratore, ma anche di tutti gli altri amministratori che si succederanno nella gestione del condominio, di consultare i pubblici registri per accertare che le situazioni apparenti corrispondano a quelle reali». Dopo la riforma, F. LAZZARO, *Il condominio dopo la riforma*, Milano, 2013, p. 185: «In caso di esito negativo di tale iniziativa, scatta a suo carico l'obbligo di acquisire - presso i pubblici uffici o altrimenti - le informazioni necessarie nonché (...) la necessaria documentazione, operando quindi le consequenziali annotazioni sul registro dell'anagrafe condominiale. Con l'attuazione di questo meccanismo dovrebbe venir meno ogni ipotesi di condominio apparente e sarà attuata la "regolare" (da questo versante) convocazione con l'invio del relativo avviso a coloro che in quel registro risultano titolari del relativo diritto reale. Quanto al resto, l'art. 66 disp. att. cod. civ., ne scandisce tempi e modalità».
- 94) Trib. Roma, 25 gennaio 1999, in *Arch. locazioni*, 1999, p. 107. «In ogni caso le violazioni dei rispettivi doveri (quelli di correttezza e di informazione a carico del condomino apparente e quelli di consultazione dei registri immobiliari a carico dell'amministratore non rilevano; in particolare l'amministratore non è tenuto a fare alcuna indagine, mediante consultazione dei pubblici registri (che può essere anche costosa e complessa, con grave nocumento per la gestione condominiale) circa il vero proprietario dell'unità immobiliare, potendo oltretutto il problema essere affrontato anche in termini di adempimento del terzo» C. VILLANI, *Il principio dell'apparenza del diritto e la sua applicazione in materia condominiale: le Sezioni Unite compongono il contrasto di giurisprudenza*, in *Corr. giur.*, 2002, 12, p. 1591.
- 95) Trib. Roma, 11 aprile 1995, in *Gius.*, 1995, p. 1123.
- 96) In buona sostanza, secondo l'orientamento in commento è ben vero che «tutti i condomini hanno diritto di esser convocati per partecipare alle delibere dell'assemblea (...) ma è onere dell'acquirente dell'unità assumere iniziative, magari anche con l'alienante, per far conoscere all'amministratore di esser il nuovo proprietario, non avendo questi l'obbligo di verificare i registri immobiliari» Cass., sez. II, 4 febbraio 1999, n. 985, in *Giust. civ. Mass.*, 1999, 261; in *Arch. locazioni*, 1999, p. 249. In posizione intermedia fra i due orientamenti sembrano collocarsi le riflessioni di attenta dottrina la quale non ha mancato di evidenziare che «nel caso in cui un condomino avesse cambiato indirizzo senza comunicare all'amministratore il suo nuovo recapito, non si comprende perché a tale negligenza dovrebbe porre riparo l'amministratore, fino al

unto, eventualmente, di dover rinviare l'assemblea in attesa dell'esito delle ricerche. L'affermazione, poi, che l'amministratore non dovrebbe limitarsi a compiere ricerche anagrafiche, ma dovrebbe raccogliere informazioni dagli altri condomini abitanti nella stessa città o eventualmente legati da rapporti di amicizia o di parentela con coloro che hanno mutato residenza, a tacer d'altro, non tiene conto delle difficoltà probatorie relative all'adempimento di tale (inesistente) obbligo. Pur non negandosi valore agli aspetti morali che sottendono tali critiche, non sembra però contestabile sotto il profilo strettamente giuridico che in particolare una procedura debba essere esperita comunque nei confronti del soggetto effettivamente legittimato e che, prima di intraprenderla, sia sempre necessario compiere un'attenta verifica in ordine all'effettiva titolarità del diritto» V. NASINI, *L'amministratore*, in R. TRIOLA (a cura di), *Il nuovo condominio*, Torino, 2013, p. 829.

- 97) «Il termine «apparenza» designa fattispecie nelle quali una situazione di fatto non corrisponde allo stato di diritto, e tuttavia, in presenza di determinate circostanze, produce i medesimi effetti giuridici del corrispondente stato di diritto. (...). Come si vede, e in estrema sintesi, gli elementi costanti (...) sono: a) una situazione di fatto non corrispondente allo stato di diritto; b) l'esistenza di circostanze obiettive ed univoche tali da trarre in inganno il terzo; c) il ragionevole convincimento del terzo che lo stato di fatto sia conforme ad una «realtà giuridica»; d) l'errore scusabile del terzo» M. BESSONE e M. DI PAOLO, *Apparenza*, in *Enc. giur.* Treccani, II, Roma, 1988, p. 1. «Si ha apparenza del diritto ogni qual volta la legge dà rilevanza ad uno stato di fatto oggettivamente non corrispondente allo stato di diritto, in quanto vi sia convincimento in buona fede di terzi, derivante da errore scusabile e ragionevole affidamento, che tale stato di fatto rispecchi la realtà giuridica» G. MUSOLINO, *Diritti reali, condominio e principio dell'apparenza*, in *Riv. not.*, 2012, 2, p. 416 ss. L'Autore in particolare rileva come di essa si discorra con riguardo alle diverse materie (*ivi*, nota 6). La letteratura sul tema è vasta. R. SACCO, *Apparenza*, in *Dig. disc. priv.*, sez. civ., I, Torino 1987, 353 ss.; *Id.*, *Affidamento*, in *Enc. dir.*, I, Milano 1958, p. 661 ss.; V. PIETROBON, *Affidamento*, in *Enc. giur.* Treccani, I, Roma 1988; A. FALZEA, *Apparenza*, in *Enc. dir.*, II, Milano 1959, p. 682 ss.: l'apparenza è «una situazione di fatto che manifesta come reale una situazione giuridica non reale»; M. D'AMELIO, *Apparenza del diritto*, in *Noviss. Dig. It.*, I, Torino 1957, 714 ss.; R. MOSCHELLA, *Contributo alla teoria dell'apparenza giuridica*, Milano 1973; E. RAJNERI, *Il principio dell'apparenza giuridica*, in *Rass. dir. civ.*, 1997, p. 311 ss. G. STOLFI, *Note minime sull'apparenza del diritto*, in *Giur. it.*, 1976, I, 1, c. 797; *Id.*, *In tema di apparenza giuridica*, in *Riv. dir. civ.*, 1974, II, p. 104 ss. Diffusamente, sull'argomento, B. TROISI, *Appunti sull'astrattezza negoziale*, in *Rass. dir. civ.*, 1987, p. 401 ss. Con riferimento specifico al condominio, per tutti, C. VILLANI, *Il principio dell'apparenza del diritto e la sua applicazione in materia condominiale: le Sezioni Unite compongono il contrasto di giurisprudenza*, in *Corr. giur.*, 2002, 12, p. 1582.
- 98) Corte appello Perugia, 21 novembre 1994, in *Rass. giur. umbra*, 1995, p. 37 (nel caso di specie il principio sarebbe applicato all'amministratore di un condominio nei confronti di un condomino che in realtà tale non era). «(...) il principio di apparenza del diritto mira a tutelare, in certe ipotesi e a certe condizioni, la circolazione di diritti che non trovano diretta menzione nei pubblici registri, sì da garantire protezione all'affidamento del terzo in buona fede». Così, R. GIOVAGNOLI (a cura di), *Temi diritti civile, penale, amministrativo*, Milano, 2012, p. 177. Secondo l'Autore «pubblicità e apparenza costituiscono due meccanismi complementari e reciprocamente limitanti: dove opera l'uno, non può operare l'altro, e viceversa».
- 99) In dottrina, N. IZZO, *Sull'apparenze del diritto nel condominio e l'onere di consultazione dei registri immobiliari*, in *Giust. civ.*, 2002, p. 1836 ss.; V. CARBONE, *Apparenza del diritto e spese condominiali*, in *Corr. giur.*, 1994, 7, p. 829; P. SCALETTARIS, *Condomino apparente ed obbligo di pagamento delle spese condominiali*, in *Giur. merito*, 1992, p. 386 ss.; D. PIOMBO, nota a Cass. 27 giugno 1994 n. 6187, in *Foro it.*, 1995, 866 ss.; M. DE TILLA, *Sull'apparente condominio*, in *Rass. locazioni*, 1999, 662 ss.; *Id.*, *Contrasti sulla legittimazione del condomino apparente*, in *Riv. giur. edil.*, 1995, I, p. 792 *Id.*, *Il condominio*, III. *L'assemblea e l'amministratore*, Milano 2001, 703 ss.; M. CRESCENZI, *Le controversie condominiali*, Padova 1991, p. 200; A. CELESTE, *Apparenza e mala fede nella convivenza all'interno degli edifici urbani*, in *Riv. giur. edil.*, 1999, p. 143; G. DE MARZO, *Apparenza del diritto e pagamento delle quote condominiali: permane il contrasto nella giurisprudenza di legittimità*, in *Corr. giur.*, 2000, n. 10, 1335 ss.
- 100) In giurisprudenza hanno riconosciuto l'applicabilità del c.d. principio dell'apparenza al condominio: Cass., sez. II, 1 settembre 1990, n. 9079, in *Giust. civ. Mass.*, 1990, fasc. 9. In maniera conforme, Pretura Casoria, 21 maggio 1994, in *Arch. locazioni*, 1995, p. 179; Cass. 20 luglio 2001 n. 9906; Cass. 24 febbraio 2000 n. 2105; Cass., 20 marzo 1999 n. 2617, in *Arch. loc.*, 1999, 410 ss. nonché in *Rass. locazioni*, 1999, p. 662 ss.; Cass. 20 marzo 1999 n. 2617 Cass., 20 marzo 1999, n. 2617, *Rass. loc. condominio*, 1999, 662, con nota di M. DE TILLA, *Sull'apparente condomino*. In senso conforme, Trib. Napoli, 12 giugno 1996, in *Giur. nap.*, 1997, p. 115; Giud. pace Foggia, 26 novembre 1998, *ivi*, 142; e Giud. pace Salerno, 24 settembre 1996; Cass. 24



febbraio 2000 n. 2105, in *Foro it.*, 2000, I, c. 3545; Cass. 16 novembre 1984 n. 5818, in *Arch. locazioni*, 1985, p. 285 ss.; Cass., 14 febbraio 1981 n. 907, in *Foro it.*, 1981, I, c. 1318 ss.; in *Giust. civ.*, 1981, p. 2998; Giudice pace Foggia, 26 novembre 1998, in *Arch. locazioni*, 1998, p. 152 ss.; Trib. Roma, 31 maggio 1989, in *Giust. civ.*, 1989, I, p. 2484 ss.; Trib. Genova, 8 aprile 1988; Trib. Milano, 3 marzo 1986, in *Arch. locazioni*, 1986, p. 476 ss.: «la pretesa fatta valere dall'amministratore riguarda l'adempimento di un'obbligazione pecuniaria connessa con la titolarità del diritto di proprietà e non questo diritto di per sé o nei suoi riflessi reali (...)» che, pertanto, integra solo un presupposto della fattispecie complessa»; Trib. Roma 6 febbraio 1986, in *Arch. locazioni*, 1986, 285 ss. Cass., 14 febbraio 1981 n. 907, in *Foro it.*, 1981, I, c. 1318 ss.; in *Giust. civ.*, 1981, p. 2998. La fattispecie concreta, oggetto del presente giudizio, riguardo l'acquisto di una unità immobiliare con intestazione a favore dei figli da parte di colui che ciò nonostante aveva continuato a partecipare alle assemblee condominiali, in nome proprio e non per delega dei figli, titolari della proprietà. In revisione critica della sentenza della Corte di Cassazione, 14 febbraio 1981, n. 907, attenta dottrina E. RAGANELLI, *Apparenza del diritto e risultanze dei registri immobiliari*, in *Giust. civ.*, I, p. 3000-3001, ha osservato che «La titolarità del diritto reale è qui intimamente connessa con determinati obblighi, dai quali è assolutamente inscindibile: è solo infatti attraverso l'individuazione del titolare di quel diritto che si identifica con certezza il destinatario dell'obbligo, trattandosi di uno dei casi scolastici di *obligatio propter rem* od obbligazione ambulatoria. La titolarità del diritto reale rimane dunque la posizione giuridica essenziale e maggiormente rilevante, sia pure come presupposto determinante in una fattispecie più complessa; e non si vede come possa giustificarsi una soluzione così in contrasto con quanto precedentemente esposto nella medesima sentenza: in presenza di un sistema di pubblicità qual è quello vigente per i beni immobili nel nostro ordinamento, non può riconoscersi rilievo alcuno alla situazione giuridica apparente, in contrasto con quella risultante dai pubblici registri, senza mettere in forse la stessa validità e vigenza di tutto il sistema di pubblicità».

- 101) S. PUGLIATTI, *La trascrizione*, I, 1, in *La pubblicità in generale*, in *Tratt. dir. civ. e comm.*, A CICU e F. MESSINEO (diretto da), Milano, 1957, p. 264.
- 102) A. MAZZIERI, *Spese condominiali ed accertamento della titolarità dell'immobile, la Suprema Corte pone termine a un dibattito ventennale sull'apparenza del diritto*, in *Giust. civ.*, 2003, 9, p. 1902-1903-1904.
- 103) Cass., 14 febbraio 1981 n. 907, in *Foro it.*, 1981, I, c. 1318 ss.; in *Giust. civ.*, 1981, p. 2998.
- 104) «L'apparenza giuridica può essere accolta quale principio generale nel nostro ordinamento, applicabile, quindi, per *analogia iuris*, sopperendo alla mancanza di una situazione reale l'elemento costituito dal comportamento colposo del titolare» Cass., 7 aprile 1964, n. 780, in *Riv. dir. civ.*, 1967, II, p. 369, con nota M. BESSONE, *Apparenza del potere di rappresentanza e responsabilità verso i terzi*. Con maggiore cautela, però, Cass., 17 marzo 1975, n. 1020, in *Giust. civ.*, 1975, I, p. 1520 «La c.d. apparenza del diritto non costituisce una fattispecie autonoma, un istituto generale caratterizzato da connotazioni definite e precise, ma rappresenta un concetto operativo nell'ambito dei singoli atti e negozi giuridici secondo il grado di tolleranza dei medesimi in ordine alla prevalenza di uno schema apparente su quello reale in vista del riconoscimento di effetti pratici contrastanti o diversi da quelli derivabili dalla situazione reale». Di recente, anche Cass., 1 marzo 1995, n. 2311, in *Giur. it.*, 1995, I, c. 2031. Rispetto alla impostazione della giurisprudenza, C.M. BIANCA, III, *Il contratto*, in *Diritto civile*, Milano, 2000, p. 120 - osserva che «anche se non espressamente previsto dalla legge il principio dell'apparenza imputabile è ormai una regola di diritto effettivo, applicata dalla giurisprudenza principalmente in tema di società e di rappresentanza». Ammette «la possibilità di una coesistenza tra un'apparenza sintomatica (collegata a figure "tipiche" previste e disciplinate dall'ordinamento) ed un'apparenza-principio, di elaborazione giurisprudenziale, per il cui riconoscimento, l'assenza della previsione ordinamentale impone l'ulteriore requisito della colpevolezza» P.L. CARBONE, *Il comportamento delle parti tra apparenza e affidamento*, in *Giur. it.*, 1993, I, 1, p. 1047. In argomento, L. MOSSA, *Dichiarazione cambiaria*, in *Riv. dir. comm.*, 1930, I, p. 305; M. D'AMELIO, *Apparenza del diritto*, in *Noviss. Dig. It.*, I, Torino 1957, p. 715 e 719, osserva che l'apparenza «è una dottrina ispirata alla realtà della vita e delle condizioni imperfette del nostro sistema pubblicitario nel diritto. Occorre avvalersene in giusti limiti». Ciò non toglie che il fatto «che si trovi affermata a proposito di un dato istituto non è buona ragione per ritenerla dettata soltanto per esso».
- 105) Critico rispetto alla illusorietà della portata generale del principio dell'apparenza, F. GALGANO, *Sul principio generale dell'apparenza del diritto*, in *Contr. e impr.*, 2009, 6, p. 1137 e 1148. Secondo l'Illustre Autore «un fantasma si aggira per il massimario della Cassazione. È l'apparenza del diritto, posta alla base del principio, assunto come principio generale del diritto, secondo il quale l'incolpevole affidamento su una situazione giuridica apparente attribuisce al terzo di buona fede, in una serie potenzialmente illimitata di casi, una legittima pretesa nei confronti di chi l'ha determinata. (...). Ma questo principio generale ha la illusoria consistenza di un fantasma. (...). Come ogni fantasma, l'apparenza del diritto, alle luce del giorno, si

dissolve». «Infatti, nell'ambito di questo orientamento dottrinale maggioritario, si distinguono, da un lato, coloro che sostengono rigorosamente la posizione enunciata, per cui l'apparenza è un fenomeno legato a tassative ipotesi legislative, e che, quindi, ritengono si sia in presenza di uno *ius singulare*, con la conseguenza che sia da ritenersi illegittima l'applicazione analogica a fattispecie per le quali il legislatore non ha previsto una disciplina specifica che attribuisca rilievo all'apparenza e, dall'altro, coloro che, pur non ammettendo l'esistenza di un principio di carattere generale, non negano la possibilità di usare l'analogia, sia pure con grande prudenza e a condizione che ricorra (...) un comportamento colposo o doloso del dominus» M. TAMMARO, *Apparenza del diritto e contratto concluso dal falsus procurator*, in *Obb. e contr.*, 2012, 3, p. 195. Ivi per la bibliografia richiamata. A. FALZEA - in *Apparenza*, in *Enc. dir.*, Milano, 1958, p. 701 - ritiene che non possa attribuirsi alla apparenza «un'ampiezza che trascenda l'ambito delle singole figure legislativamente considerate» e non manca di avvertire che «la legittimità del principio non può tuttavia autorizzarne incauti impieghi, specie in relazione a fattispecie che trovano già nella nostra legge una compiuta disciplina». Per tutti, da ultimo, M. PERRECA, *Note sull'apparenza del diritto*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 2009, p. 321; A. CHECCHINI, *Storie di fantasmi: procura simulata e procura apparente*, in *Riv. dir. civ.*, 2011, I, p. 283. In letteratura, A. TORRENTE, *Nota a Cassazione, 14 dicembre 1957, n. 4703*, in *Foro it.*, 1958, I, c. 391.

**106)** Cass., 14 febbraio 1981 n. 907, in *Foro it.*, 1981, I, c. 1318 ss.; in *Giust. civ.*, 1981, p. 2998.

**107)** «I fautori della predetta teoria non mancano di evidenziare come il fenomeno dell'*apparentia iuris* sia di per sé inespressivo di conseguenze giuridiche, non potendo queste scaturire che da una fattispecie complessa ove determinante è il rilievo assunto dall'affidamento incolpevole (buona fede o errore scusabile) del soggetto caduto in errore nonché dalla colpa (o dolo) dell'individuo il quale abbia originato la situazione stessa. Quest'ultimo elemento costituisce, d'altra parte, requisito ulteriore ed indefettibile ai fini dell'estensione analogica del canone dell'apparenza (c.d. «colposa») oltre i casi tassativamente previsti per legge (c.d. «apparenza pura»), nei quali l'operatività del citato principio null'altro presuppone se non l'apparenza e l'incolpevole affidamento. In definitiva, alla stregua di tale posizione giurisprudenziale, condivisa anche in dottrina, non sussisterebbero ostacoli all'estensione - al di fuori delle ipotesi di *apparentia iuris* prestabilite dal legislatore (art. 113, 534, 1415-1416, 1189, 1396 c.c.) - dell'operatività del citato principio rivelatosi, peraltro, estremamente funzionale all'esigenza di sopperire alle lacune che affliggono la disciplina positivamente dettata in materia d'informazione, pubblicità, conoscenza e conoscibilità legale di fatti e situazioni giuridicamente rilevanti» A. MAZZIERI, *Spese condominiali ed accertamento della titolarità dell'immobile, la Suprema Corte pone termine a un dibattito ventennale sull'apparenza del diritto*, in *Giust. civ.*, 2003, 9, p. 1902-1903-1904.

**108)** Cass., 14 febbraio 1981 n. 907, in *Foro it.*, 1981, I, c. 1318 ss.; in *Giust. civ.*, 1981, p. 2998.

**109)** «(...) le risultanze dei registri immobiliari sono rilevanti sono *in via mediata* e perdono quel carattere determinante dal quale deriva l'onere dell'accertamento che può anche risultare ultroneo rispetto alle esigenze della gestione delle spese condominiali; c) la situazione risultante dai pubblici registri non viene in rilievo direttamente, ma solo come presupposto di una fattispecie complessa (quale quella tra condominio e condomino); d) quindi, la situazione apparente acquista rilevanza giuridica, giustifica l'errore del terzo in buona fede e prevale su quella risultante dal sistema pubblicitario, la cui consultazione si declassa a "semplice indagine cautelativa". Il che equivale, sostanzialmente, adire che poiché la pubblicità, il cui fine è quello di garantire la certezza legale, non è in grado di farlo al di là di ogni ragionevole dubbio - e non potrebbe essere diversamente in un sistema in cui la funzione della pubblicità è soltanto dichiarativa e non anche costitutiva come in quello germanico - allora se ne può prescindere ogni qual volta bisogna sanzionare il comportamento scorretto di alcuno nel contempo tutelare l'affidamento del terzo in buona fede» C. VILLANI, in *Il principio dell'apparenza del diritto e la sua applicazione in materia condominiale: le Sezioni Unite compongono il contrasto di giurisprudenza*, in *Corr. giur.*, 2002, 12, p. 1590, riassume così l'orientamento favorevole alla applicazione del principio dell'apparenza, espresso tra l'altro nelle sentenze: Cass., 14 febbraio 1981 n. 907, in *Foro it.*, 1981, I, c. 1318 ss.; in *Giust. civ.*, 1981, p. 2998; in *Giust. civ. Mass.*, 1981, fasc. 2; in *Giur. it.*, 1982, I,1, p. 401 e Cass., 20 marzo 1999 n. 2617, in *Arch. loc.*, 1999, p. 410 ss., nonché in *Rass. locazioni*, 1999, p. 662 ss. La prima delle sentenze qui richiamate riguarda il caso di un amministratore condominiale che, senza il previo controllo dei pubblici registri, aveva chiesto ed ottenuto decreto ingiuntivo per il pagamento di quote condominiali nei confronti di chi entrato nel condominio in forza di preliminare di acquisto di un appartamento, aveva continuato a comportarsi come condomino anche dopo la stipulazione del contratto definitivo da parte dei figli di lui. La seconda sentenza riguarda invece il caso del promissario acquirente di unità abitative, trasferitegli coattivamente con sentenza di primo grado, poi appellata dal soccombente, e locati in qualità di proprietario, in considerazione del fatto che l'amministratore non ha l'onere di controllare preventivamente i registri immobiliari per accertare la

titolarità della proprietà. Cass., 20 marzo 1999, n. 2617. Cfr., anche Cass., sez. II, 1 settembre 1990, n. 9079, in *Giust. civ. Mass.*, 1990, fasc. 9; in *Rep. Foro it.*, 1990, voce *Comunione e condominio*, n. 110; Cass., 16 novembre 1998, n. 5818.

- 110) «(...) in materia di pagamento delle spese condominiali, l'attività di consultazione dei pubblici registri da parte dell'amministratore del condominio - non costituendo adempimento di un onere di diligenza - si rivelerebbe inutile se non addirittura pleonastica, perché inidonea a fornire indicazioni inequivocabili in merito alla proprietà dell'unità abitativa (e, di conseguenza, alla titolarità della posizione passiva del rapporto obbligatorio)» A. MAZZIERI, *Spese condominiali ed accertamento della titolarità dell'immobile, la Suprema Corte pone termine a un dibattito ventennale sull'apparenza del diritto*, in *Giust. civ.*, 2003, 9, p. 1902-1903-1904.
- 111) «(...) qualora, all'opposto, oggetto di accertamento siano situazioni connesse alla titolarità di un bene ma non direttamente incidenti sull'esistenza della stessa o sull'efficacia dei relativi atti di disposizione, i differenti ed ulteriori indici di manifestazione della proprietà della cosa assumono ben altra (e decisiva) portata (paradigmatica, in tal senso, l'ipotesi dell'obbligazione *propter rem*)» A. MAZZIERI, *Spese condominiali ed accertamento della titolarità dell'immobile, la Suprema Corte pone termine a un dibattito ventennale sull'apparenza del diritto*, in *Giust. civ.*, 2003, 9, p. 1902-1903-1904.
- 112) Corte Appello Napoli, 24 aprile 1971, in *Giur. it.*, 1972, 2, p. 894.
- 113) M. D'AMELIO, *voce Apparenza del diritto*, nel *Noviss. Digesto it.*, vol. I, tomo I, Torino, 1957, p. 714 ss. «Chi crea l'apparenza di una situazione di fatto o di diritto ne subisce le conseguenze giuridiche nei confronti di chi vi abbia fatto ragionevole affidamento. La *ratio* di cui è pervasa l'applicazione del principio *de quo* è, da un lato, l'affidamento del contraente tutelato dal principio, dall'altro, il dare causa ad una situazione di pura esterioresità da parte del soggetto che vede prevalere a suo discapito la situazione apparente su quella reale. Occorre (...) la ricorrenza di tre presupposti: una situazione di fatto non corrispondente allo stato di diritto, l'esistenza di circostanze univoche tali da trarre in inganno il terzo, la buona fede e l'affidamento del terzo sul fatto che la situazione apparente sia la realtà giuridica» D. SCARPA, *Principio di apparenza e contratto a favore di terzo*, in *I Contratti*, 2009, 6, p. 589.
- 114) A. FALZEA, *Apparenza*, in *Enc. dir.*, Milano, 1958, p. 690. «La legge deve assicurare alle apparenze una rilevanza tanto maggiore quanto più imperfetto è il sistema dei mezzi di pubblicità, mentre invece un adeguato sistema di pubblicità riduce i limiti entro i quali deve attribuirsi rilevanza a situazioni apparenti» M. BESSONE, *Apparenza del potere di rappresentanza e responsabilità verso i terzi*, in *Riv. dir. civ.*, 1967, II, p. 374.
- 115) S. PUGLIATTI, *La trascrizione*, I, 1, in *La pubblicità in generale*, in *Tratt. dir. civ. e comm.*, A. CICU e F. MESSINEO (diretto da), Milano, 1957, p. 264. Corsivo aggiunto.
- 116) Il che equivale «ad attenuare il rigore del collegamento fra il potere di disposizione di un diritto e il suo titolare, riconoscendo la rispondenza alla realtà giuridica della situazione apparente, quando l'accertamento della titolarità venga a risolversi in un intralcio alla circolazione dei beni alla costruzione di rapporti giuridici, in contrasto con quanto richiede la dinamica della realtà nella quale il diritto è chiamato a operare» Cass., 14 febbraio 1981 n. 907, in *Foro it.*, 1981, I, c. 1318 ss.; in *Giust. civ.*, 1981, p. 2998. «Il principio dell'apparenza, in definitiva, si risolve nella tutela della buona fede, attraverso l'assunzione della situazione manifesta come componente del complesso di fattori concorrenti a determinare l'errore giustificabile del terzo, sia che derivi dall'insieme oggettivo (apparenza pura), sia che alla produzione della parvenza che ha tratto in inganno chi in essa ha confidato senza colpa, abbia contribuito il comportamento del titolare apparente (apparenza colposa)» Cass., 14 febbraio 1981 n. 907, in *Foro it.*, 1981, I, c. 1318 ss.; in *Giust. civ.*, 1981, p. 2998. Secondo un tale orientamento «il principio dell'apparenza del diritto può essere invocato anche in tema di condominio di edifici ai fini dell'individuazione del soggetto tenuto al pagamento delle quote condominiali se il suo costante comportamento abbia indotto l'amministratore a ritenere in buona fede che egli fosse il proprietario di un appartamento appartenente invece ad altro soggetto» Cass., sez. II, 1 settembre 1990, n. 9079, in *Giust. civ. Mass.*, 1990, fasc. 9; in *Rep. Foro it.*, 1990, voce *Comunione e condominio*, n. 110. In maniera conforme, Pretura Casoria, 21 maggio 1994, in *Arch. locazioni*, 1995, p. 179. Hanno riconosciuto l'applicabilità del c.d. principio dell'apparenza al condominio, Cass., 20 luglio 2001, n. 9906; Cass., 24 febbraio 2000, n. 2105; Cass., 20 marzo 1999, n. 2617, in *Arch. loc.*, 1999, p. 410 ss. nonché in *Rass. locazioni*, 1999, p. 662 ss.; Cass., 16 novembre 1998, n. 5818; Cass., 16 novembre 1984 n. 5818, in *Arch. locazioni*, 1985, p. 285 ss.; Cass., 14 febbraio 1981 n. 907, in *Foro it.*, 1981, I, c. 1318 ss.; Giudice pace Foggia, 26 novembre 1998, in *Arch. locazioni*, 1998, p. 152 ss.; Trib. Roma, 31 maggio 1989, in *Giust. civ.*, 1989, I, p. 2484 ss.; Trib. Genova, 8 aprile 1988; Trib. Milano, 3 marzo 1986, in *Arch. locazioni*, 1986, p. 476 ss.; Trib. Roma, 6 febbraio 1986, in *Arch. locazioni*, 1986, p. 285 ss.

- 117) Cass., sez. II, 12 gennaio 2011, n. 574, in *Diritto & Giustizia*, 2011; in *Arch. locazioni*, 2011, 2, p. 161; in *Riv. giur. edilizia*, 2011, 2-3, I, p. 431. In giurisprudenza, Cass., sez. II, 21 novembre 2012, n. 20562, in *Diritto & Giustizia*, 2012, 22 novembre, Cass., sez. II, 12 luglio 2011, n. 15296, in *Riv. giur. edilizia*, 2011, 5, I, p. 1214; Cass., sez. II, 6 luglio 2011, n. 14883, in *Diritto & Giustizia*, 2011, 7 luglio, con nota A. LEVOLELLA; in *Riv. not.*, 2012, 2, p. 414 con nota di G. MUSOLINO; Trib. Bari, sez. III, 6 luglio 2009, n. 2277, in *Giurisprudenzabarese.it*, 2009; Cass., sez. II, 22 ottobre 2007, n. 22089, in *Guida al diritto*, 2008, 5, p. 57; Cass., sez. II, 3 agosto 2007, n. 17039, in *Giust. civ. Mass.*, 2007, 7-8; Cass., 25 gennaio 2007, n. 1627, in *Giust. civ. Mass.*, 2007, 1; Cass., 9 febbraio 2005, n. 2616, in *Giust. civ. Mass.*, 2005, 2; in *D&G-Dir. e giust.*, 2005, 14, p. 46; Cass., sez. II, 27 dicembre 2004, n. 23994, in *Arch. locazioni*, 2005, 291, *Giur. it.* 2005, p. 1823; Cass., sez. II, 30 agosto 2002, n. 12709, in *Giust. civ. Mass.*, 2002, p. 1607; Cass., Sez. Un., 8 aprile 2002, n. 5035, in *Giust. civ. Mass.*, 2002, 740, in *Foro it.*, 2002, I, p. 1670; in *Arch. locazioni*, 2002, p. 272; Cass., sez. III, 4 gennaio 2002, n. 65, in *Giust. civ. Mass.*, 2002, p. 16; in *Giust. civ.*, 2002, I, p. 1827 con nota N. Izzo; Cass., sez. II, 11 giugno 2001, n. 7849, in *Giust. civ. Mass.*, 2001, p. 1164; Cass., 27 giugno 1994, n. 6187; Cass. 8 luglio 1998 n. 6653, in *Giust. civ.*, 1998, I, p. 2763; Trib. Modena, 8 maggio 1998; Pret. Perugia-Foligno, 1° ottobre 1998.
- 118) «L'esigenza di risolvere gli inconvenienti dovuti ai difetti del sistema pubblicitario predisposto dal legislatore non può condurre ad un'interpretazione tale da snaturare gli istituti richiamati» A. MAZZIERI, *Spese condominiali ed accertamento della titolarità dell'immobile, la Suprema Corte pone termine a un dibattito ventennale sull'apparenza del diritto*, in *Giust. civ.*, 2003, 9, p. 1904. In dottrina, SFORZA, *Nota a Cass. 14 febbraio 1981 n. 907*, in *Foro it.*, 1981, I, 1318 ss.; D. RENGÀ, *Apparenza del diritto ed oneri condominiali*, in *Giust. civ.*, 1998, I, p. 2763 ss.; E. RAGANELLI, *Apparenza del diritto e risultanze dei registri immobiliari*, *ivi*, 1981, I, p. 2998 ss.; BERGAMO, *Nota a Cass.*, 19 aprile 2000 n. 5122, in *Giur. it.*, 2001, 3, p. 476 ss.; E. AVOLIO, *Il principio dell'apparenza del diritto nella ripartizione delle spese condominiali*, in *Riv. giur. edil.*, 2000, I, p. 1049 ss.
- 119) Cass., sez. II, 12 gennaio 2011, n. 574, in *Diritto & Giustizia*, 2011; in *Arch. locazioni*, 2011, 2, p. 161; in *Riv. giur. edilizia*, 2011, 2-3, I, p. 431. Così, da ultimo, Cass., sez. II, 21 novembre 2012, n. 20562, in *Diritto & Giustizia*, 2012, 22 novembre: «Passivamente legittimato rispetto all'azione giudiziaria dell'amministratore del condominio, per il recupero della quota di spese di competenza di una unità immobiliare di proprietà esclusiva, è il vero proprietario di detta unità e non anche chi possa apparire tale, difettando, nei rapporti fra condominio ed i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale, essenzialmente, all'esigenza di tutela dell'affidamento dei terzi di buona fede. Non sussiste infatti, una relazione di terzietà tra il condominio, che è un ente di gestione, ed il condomino e, d'altra parte, il collegamento della legittimazione passiva alla effettiva titolarità della proprietà è funzionale al rafforzamento ed al soddisfacimento de credito della gestione condominiale (accolta, nella specie, la richiesta di cassazione di una sentenza del Giudice di Pace, il quale aveva rigettato l'opposizione di un condomino avverso un decreto ingiuntivo emesso dal condominio. Il condomino aveva eccepito un difetto di legittimazione passiva: egli infatti aveva trasferito il proprio immobile alla moglie; il Giudice, però, aveva rigettato l'opposizione sostenendo che il ricorrente si era sempre comportato come proprietario dell'immobile, omettendo di comunicare all'amministratore la propria estraneità al condominio)». Nello stesso senso, già, Cass., sez. II, 12 luglio 2011, n. 15296, in *Riv. giur. edilizia*, 2011, 5, I, p. 1214; Cass., sez. II, 6 luglio 2011, n. 14883, in *Diritto & Giustizia*, 2011, 7 luglio, con nota A. LEVOLELLA; in *Riv. not.*, 2012, 2, p. 414 con nota di G. MUSOLINO; Trib., Bari, sez. III, 6 luglio 2009, n. 2277, in *Giurisprudenzabarese.it*, 2009; Cass., sez. II, 22 ottobre 2007, n. 22089, in *Guida al diritto*, 2008, 5, p. 57.
- 120) In senso contrario, G. STOLFI, *Note minime sull'apparenza del diritto*, in *Giur. it.*, 1976, I, 1, c. 799. Secondo l'Autore «(...) il ricorso alla discussa e discutibile teoria dell'apparenza del diritto non è plausibile, giacché nessun articolo di nessuna legge ha mai consentito al terzo contraente di far valere il proprio errore magari scusabile per accollare al «dominus» le conseguenze favorevoli o dannose del negozio (specie se formale) concluso dal rappresentante senza potere». Cfr., anche dello stesso Autore, *In tema di apparenza giuridica*, in *Riv. dir. civ.*, 1974, II, p.104 ss.; R. NICOLÒ, *La c.d. procura apparente*, in *Foro Lomb.*, 1935, I, p. 599 ss.
- 121) C. VILLANI, *Il principio dell'apparenza del diritto e la sua applicazione in materia condominiale: le Sezioni Unite compongono il contrasto di giurisprudenza*, cit., p. 1592. La Corte di Cassazione, 27 giugno 1994 n. 6187, ha sostenuto «L'inapplicabilità del principio dell'apparenza del diritto viene giustificata con la considerazione che il condominio non può essere configurato «terzo» nei rapporti con il condomino apparente, essendo entrambi parti dello stesso rapporto giuridico, ed, inoltre, perché - a differenza delle due tipiche fattispecie legali del *falsus procurator* e della società di fatto, per le quali, in ossequio al principio dell'affidamento incolpevole del terzo, si tratta di attribuire effetti giuridici ad una situazione di fatto, altrimenti, improduttiva di effetti giuridici - nell'ipotesi dell'obbligazione al pagamento delle spese

sostenute per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, non si rinviene l'esigenza di «dare a tal fine corpo e sostanza ad una situazione apparente per non pregiudicare il condominio» in quanto «il rapporto giuridico tra il condominio e l'effettivo singolo condomino, proprietario esclusivo dell'unità immobiliare, esiste in ogni caso nella realtà, posto com'è dagli art. 1123 c.c. e 63 delle disposizioni di attuazione di detto codice, e trattasi di un rapporto che, risultante da una situazione obiettiva quale è quella della proprietà delle varie unità immobiliari, non può essere influenzato dal comportamento di alcuno, rispetto al quale è peraltro anteriore». Riassume così la posizione della Corte, N. IZZO, *Sull'apparenza del diritto nel condominio e l'onere di consultazione dei registri immobiliari*, in *Giust. civ.*, 2002, 7-8, p. 1839.

- 122) «Considerato che la disciplina dettata dagli art. 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c. individua aprioristicamente i criteri di attribuzione degli oneri condominiali, il principio dell'*apparentia iuris* - connesso all'esigenza di tutela dell'affidamento incolpevole ovvero della buona fede del terzo che, senza colpa, abbia fatto affidamento su di una determinata situazione esistente solo in apparenza - non troverebbe, nel caso di specie, i necessari presupposti applicativi risolvendosi piuttosto nell'arbitraria sostituzione di un rapporto giuridico di natura preterlegale ad un rapporto giuridico intercorrente tra condominio e condomino per espressa previsione legislativa. (...). In caso contrario si attribuirebbe un indebito vantaggio a chi, omesso l'accertamento della realtà mediante gli strumenti di certezza forniti dal legislatore, preferisse affidarsi alla parvenza dei fatti» A. MAZZIERI, *Spese condominiali ed accertamento della titolarità dell'immobile, la Suprema Corte pone termine a un dibattito ventennale sull'apparenza del diritto*, in *Giust. civ.*, 2003, 9, p. 1904.
- 123) C. VILLANI, *Il principio dell'apparenza del diritto e la sua applicazione in materia condominiale: le Sezioni Unite compongono il contrasto di giurisprudenza*, cit., p. 1592. La Suprema Corte di Cassazione, 19 aprile 2000, n. 5122, ribadendo che «non è necessario, per consentire al condominio la soddisfazione del suo credito, collegare effetti giuridici ad una situazione apparente (ossia creare, sulla base di una tale apparenza, un rapporto giuridico, senza di che il condominio, incolpevole e in buona fede, non vedrebbe sorgere il rapporto giuridico nella cui esistenza e validità aveva senza sua colpa confidato) dal momento che il rapporto giuridico tra il condominio e l'effettivo singolo condomino, proprietario esclusivo dell'unità immobiliare, esiste in ogni caso nella realtà, come risulta dagli art. 1123 c.c. e 63 disp. att. c.c. ed emergente da una situazione obiettiva, quale è quella della proprietà delle varie unità immobiliari, che non può essere influenzata dal comportamento di alcuno, segnatamente di colui che si sia comportato come condomino, senza esserlo, e che semmai potrà rilevare ad altri effetti e determinare altre responsabilità di quest'ultimo». Cass., 19 aprile 2000, n. 5122, in *Riv. giur. edil.*, 2000, I, p. 1049, con nota di E. AVOLIO, *Il principio dell'apparenza del diritto nella ripartizione delle spese condominiali*; in *Corr. giur.*, 2000, p. 1335, con nota di G. DE MARZO; in *Giur. it.*, 2001, p. 478, con nota di BERGAMO; e in *Foro it.*, 2000, I, c. 3545.
- 124) Cass., Sez. Un., 8 aprile 2002, n. 5035, in *Giust. civ. Mass.*, 2002, 740, in *Foro it.*, 2002, I, p. 1670; in *Arch. loc.*, 2002, p. 272.
- 125) C. VILLANI, *Il principio dell'apparenza del diritto e la sua applicazione in materia condominiale: le Sezioni Unite compongono il contrasto di giurisprudenza*, cit., p. 1591. «La titolarità del diritto reale rimane la posizione giuridica essenziale e maggiormente rilevante e non può riconoscersi alcun rilievo alla situazione giuridica apparente, in contrasto con quella risultante dai pubblici registri, senza mettere in forse la stessa validità e vigenza di tutto il sistema di pubblicità» (ivi).
- 126) Cass., Sez. Un., 8 aprile 2002, n. 5035. Per commenti, C. VILLANI, *Il principio dell'apparenza del diritto e la sua applicazione in materia condominiale: le Sezioni Unite compongono il contrasto di giurisprudenza*, in *Corr. giur.*, 2002, 12, p. 1582; N. IZZO, *Sull'apparenza del diritto nel condominio e l'onere di consultazione dei registri immobiliari*, in *Giust. civ.*, 2002, p. 1836 ss.; N. MONTICELLI, *Quando la «formalità sufficiente» esclude l'operatività e la tutela del principio dell'apparenza del diritto*, in *Giust. civ.*, 2003, 7-8, p. 1644.
- 127) Aderendo a tale conclusione, attenta dottrina - N. MONTICELLI, *Quando la «formalità sufficiente» esclude l'operatività e la tutela del principio dell'apparenza del diritto*, in *Giust. civ.*, 2003, 7-8, p. 1644 - ha sottolineato che «i giudici di legittimità (...) indicano (...) correttamente, che uno degli ostacoli al riconoscimento della legittimazione passiva processuale in capo alla posizione soggettiva del proprietario apparente è dato dal fatto che al condominio, ente di gestione, non può essere riconosciuta la qualità di terzo rispetto alla controversia (...). Inoltre, va esclusa, come detto, oltre la qualità di terzo, anche la possibilità che la vicenda si sia svolta rispetto a criteri di diligenza e buona fede, visto che il passaggio di proprietà dal vecchio al nuovo proprietario dell'immobile in oggetto, era certamente documentato tramite la formalità della trascrizione presso gli appositi uffici. E se, la mancata conoscenza può rilevare rispetto ad altre questioni o profili di responsabilità, certo non può ritenersi che essa valga a creare una diversa legittimazione passiva ex se. Tanto ritenuto, se non bastasse quanto sin qui emerso, non si rilevano altre

ragioni di tutela che, anzi, sono escluse sulla scorta della considerazione che un rapporto concreto qui esiste e non v'è necessità di ricorrere a una *fiction* per crearlo e proteggerlo».

- 128) A. CELESTE e A. SCARPA, *Le nuove norme in tema di assemblea e di amministratore nella riforma del condominio*, in *Giur. merito*, 2013, 6, p. 1267. Nello stesso senso, Vv., Id. e Id., *Riforma del condominio. Primo commento alla legge 11 dicembre 2012 n. 220*, cit. p. 204; A. SCARPA, *Le spese*, in R. TRIOLA (a cura di), *Il nuovo condominio*, Torino, 2013, p. 920; M. DE TILLA, *L'anagrafe condominiale. Un registro che può incidere sul principio dell'apparenza del diritto*, in *ilsole24ore*, 12 marzo 2013. Dello stesso avviso è M. CORONA, *La riforma del condominio. Prime riflessioni su alcune delle nuove disposizioni di interesse notarile*, Studio civilistico del Consiglio Nazionale del Notariato, n. 230-2013/C, pubblicato in CNN notizie, 12 giugno 2013. Per una diversa lettura, F. LAZZARO, *Il condominio dopo la riforma*, Milano, 2013, p. 185. Secondo l'Autore con l'attuazione del Registro dei beni condominiali «dovrebbe venir meno ogni ipotesi di condomino apparente e sarà attuata la "regolare" (...) convocazione con l'invio del relativo avviso a coloro che in quel registro risultano titolari del relativo diritto reale».
- 129) N. IZZO, *Sull'apparenze del diritto nel condominio e l'onere di consultazione dei registri immobiliari*, in *Giust. civ.*, 2002, p. 1846-1847. «Per impedire, in concreto, il riconosciuto «grave documento» alla gestione condominiale - per la quale, come ricordato, è inibito, oltretutto, un fondo spese generale avulso dalla proporzionalità dell'imputazione e da eccezionali situazioni di danno da esecuzione sulle parti comuni - dovrà, allora, sollecitarsi, quale estrema *ratio*, il legislatore - come già anticipato - a un intervento urgente che normativizzi, semmai, il principio - negato da un'interpretazione rigorosa, scarsamente evolutiva e, tuttora, altalenante tra momenti procedurali non autonomi - con l'ulteriore previsione di un possibile obbligo del notaio rogante di notificare l'atto di acquisto dell'unità immobiliare al singolo condominio nel quale sia posta, in persona dell'amministratore *pro-tempore*, da comprovare, in sede di rogito, con la formale delibera di investitura in vigore, in analogia con l'accollo del mutuo fondiario» (*ivi*).
- 130) A. MAZZIERI, *Spese condominiali ed accertamento della titolarità dell'immobile, la Suprema Corte pone termine a un dibattito ventennale sull'apparenza del diritto*, in *Giust. civ.*, 2003, 9, p. 1907.
- 131) È stato sottolineato - M. CORONA, *La riforma del condominio. Prime riflessioni su alcune delle nuove disposizioni di interesse notarile*, Studio civilistico del Consiglio Nazionale del Notariato, n. 230-2013/C, pubblicato in CNN notizie, 12 giugno 2013 - che «l'obbligazione dell'alienante il quale non abbia trasmesso all'amministratore del condominio la copia autentica dell'atto traslativo - così come l'obbligazione dell'acquirente per i contributi condominiali relativi all'anno in corso o a quello precedente - opera unicamente nei rapporti (per così dire esterni) tra il condominio e i soggetti che si succedono nella proprietà della singola unità immobiliare e non anche nei rapporti interni tra alienante (*ex condomino*) e acquirente (nuovo condomino), data la natura personale e non reale di tale obbligazione». La citazione è in P. PACIELLO, *La riforma del condominio*, in *Riv. not.*, 2013, 3, p. 173. Quest'ultimo Autore, in maniera adesiva, osserva che «ove l'alienante provveda al pagamento di contributi maturati in data successiva all'atto di trasferimento, lo stesso sarà legittimato ad agire in regresso nei confronti dell'acquirente allo scopo di ripetere quanto versato al condominio. Negli atti di trasferimento, al fine di evitare insorgere di futuri contenziosi, sarà dunque opportuno disciplinare analiticamente quali sono i criteri di ripartizione dei contributi condominiali tra alienante ed acquirente, anche laddove sia ipoteticamente previsto un versamento rateale dei detti contributi».
- 132) «La comunicazione della variazione della titolarità della porzione esclusiva (non soltanto in forma scritta, per l'annotazione nel registro dell'anagrafe, ma addirittura accompagnata da trasmissione di copia autentica dell'atto di proprietà) diviene necessaria al fine di garantire la liberazione dell'alienante dall'obbligo di contribuzione alla spese condominiali» A. CELESTE e A. SCARPA, *Le nuove norme in tema di assemblea e di amministratore nella riforma del condominio*, in *Giur. merito*, 2013, 6, p. 1267.
- 133) «È evidente, infatti, che affinché l'amministratore possa procedere alla convocazione dell'usufruttuario, è necessario che egli venga reso edotto dell'esistenza di tale diritto reale; è pertanto onere del nudo proprietario e/o dell'usufruttuario rappresentare all'amministratore l'esistenza dell'usufrutto; in mancanza, l'assemblea dovrà ritenersi validamente indetta e tenuta con la convocazione del proprietario, a meno che l'amministratore non sia venuto comunque a conoscenza anche *aliunde* (...) del diritto del terzo. (...). Le disposizioni dettate per l'usufruttuario in tema di assemblea di condominio si applicano, anche al titolare del diritto di abitazione, essendo compatibili con tale diritto, in virtù del disposto dell'art. 1026 c.c. Analoga conclusione vale, naturalmente, anche per l'usuario» M. ANDRIGHETTI-FORMAGGINI, *L'Assemblea*, in R. TRIOLA (a cura di), *Il nuovo condominio*, Torino, 2013, p. 590.
- 134) Cass., 7 aprile 1974, n. 780, in *Riv. dir. comm.*, 1964, II, p. 464; M. BESSONE, *Apparenza del potere di rappresentanza e responsabilità verso i terzi*, in *Riv. dir. civ.*, 1967, II, p. 384. «Peraltro, la tutela in oggetto, per potersi dispiegare compiutamente, non soltanto richiede, come già rilevato, la terzietà del soggetto da

proteggere, presuntivamente leso da una situazione di fatto non colpevolmente (Per i rapporti tra «apparenza pura» e «apparenza colposa», cfr. Cass. 26 giugno 1978 n. 3146) nota, quindi la buona fede dello stesso, ma esige, altresì, che le condizioni oggettive entro cui il rapporto giuridico si svolge, siano tali da denunciare una insufficienza o assenza di un sistema pubblicitario, perché appare condivisibile tutelare una situazione di fatto, sussumendola in una prospettiva di tipo legale, soltanto ove il terzo, neanche adoperando la normale diligenza, avrebbe potuto venir a conoscenza di quanto accadeva in una prospettiva di fatto. Questo perché era assente o insufficiente un idoneo strumento di «avvertimento» che inducesse il terzo a riflessioni ponderate ed indicasse allo stesso il percorso legalmente enunciato. Coerentemente, è da ritenere che ove la pubblicità comunichi in linea di fatto e di diritto, una data situazione con evidente chiarezza, alcun ruolo potrà essere riconosciuto all'apparenza, in quanto l'ultima richiede l'assenza o l'insufficienza della prima (S. PUGLIATTI, *La trascrizione*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, A. CICU e F. MESSINEO (diretto da), I, Milano 1975, 256. Quindi strumenti alternativi o eccezionalmente concorrenti in caso, soltanto, di insufficienza della pubblicità». N. MONTICELLI, *Quando la «formalità sufficiente» esclude l'operatività e la tutela del principio dell'apparenza del diritto*, in *Giust. civ.*, 2003, 7-8, p. 1643.

- 135)** Il tutto sempre nella prospettiva che «apparenza e pubblicità sono - e insieme con altri - strumenti concorrenti di tutela giuridica di una medesima esigenza pratica (...) la c.d. apparenza può assumere la funzione di mezzo complementare, là dove la pubblicità si attua pienamente e compiutamente, vede escludersi ogni autonoma tutela all'apparenza, comunque venga intesa» S. PUGLIATTI, *La trascrizione*, in *Trattato di diritto civile e commerciale*, A. CICU e F. MESSINEO (diretto da), I, Milano 1975, p. 264-265.
- 136)** M. BESSONE e M. DI PAOLO, *Apparenza*, in *Enc. giur.* Treccani, II, Roma, 1988, p. 3. «Pertanto, la pubblicità è un limite all'efficacia dell'apparenza» (*ivi*).
- 137)** «(...) il principio dell'apparenza del diritto non può essere invocato quando la situazione che si pretende apparente sia in contrasto con situazioni giuridiche risultanti dalla pubblicità legale» Cass., 5 luglio 1979, n. 3859.
- 138)** A. CIRLA, *L'amministratore: un mandatario che deve gestire il condominio nel rispetto della legge*, in *Immobili e proprietà*, 2013, 3, p. 151-152.
- 139)** Le attribuzioni dell'amministratore sono elencate nell'art. 1130 c.c. da interpretare in combinato disposto con gli artt. 1129 e 1135 c.c.
- 140)** A. VISCO, *Le case in condominio*, Milano, 1967, p. 398. La distinzione è ripresa in V. NASINI, *L'amministratore*, in *Il nuovo condominio*, R. TRIOLA (a cura di), Torino, 2013, p. 791.
- 141)** «L'amministratore, poi, non ha autonomi poteri, ma si limita ad eseguire le delibere assembleari ed inoltre rappresenta in giudizio non già il condominio, ma i condomini (art. 1131), di cui è mandatario secondo le quote di ciascuno, tant'è che la revoca può anche essere richiesta al giudice, in sede di volontaria giurisdizione e non già contenziosa, come è per i soci (art. 64 disp. att. e 2259), da ciascun condomino nei casi previsti dall'art. 1129» F. GAZZONI, *Manuale di diritto privato*, Napoli, 2013, p. 284.
- 142)** «Questa seconda funzione assume le seguenti caratteristiche: a) normativa, in quanto detta, con ordini di servizio la disciplina dell'uso delle cose comuni (...). b) funzionale, in quanto deve curare l'osservanza del regolamento condominiale, che detta una quantità di obblighi e di divieti da fare osservare, non solo in quanto riguardano le parti comuni del fabbricato, ma anche in quanto riguardano l'uso di singoli appartamenti nei rapporti di vicinato con altri (...). c) esecutiva, in quanto deve porre in atto le delibere prese dall'assemblea (...). d) conservativa, in quanto ispirata alla tutela dei diritti che condomini hanno sulle cose comuni e a mantenere queste in istato di servire alla destinazione loro impressa. (...)» e inoltre contabile e coercitivo-disciplinare. A. VISCO, *Le case in condominio*, Milano, 1967, p. 398 e ss.
- 143)** M. MONEGAT, *Riforma del condominio*, Milano, 2013, p. 184. «Dall'esame del combinato disposto degli artt. 1130 e 1131 c.c. emerge l'obbligo all'amministratore di "compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio". Pertanto l'amministratore può esercitare qualsiasi attività di vigilanza e di difesa diretta a preservare l'integrità e la sicurezza del bene comune (nella specie, un condomino aveva trasformato parte del tetto in terrazza, l'amministratore pertanto ben poteva agire in giudizio per la rimozione senza autorizzazione dell'assemblea)» Cass., 21 febbraio 2013, n. 4338.
- 144)** M. MONEGAT, *Riforma del condominio*, cit., p. 32-33-34.
- 145)** «Non ritengo legittima in tal senso una delibera a maggioranza ex art. 1117 ter primo comma c.c., poiché altro è il cambio della destinazione d'uso, altro è il distacco del bene comune dalla condominialità; (...). La tesi criticata intende il concetto di "modifica" in senso così lato da comprendere anche l'estinzione dell'uso condominiale, ma l'argomentazione è scorretta perché la modifica suppone la sopravvivenza del diritto modificato» G. BARALIS, *Pubblicità immobiliare e condominio dopo la legge di riforma*, cit., p. 1959, nt. 27. «(...) le modifiche alla destinazione d'uso possono essere deliberate dalla maggioranza qualificata, anche se

rendono le parti comuni inservibili all'uso o al godimento di taluni dei condomini». Ma «(...) si permette di interferire sulle facoltà dei partecipanti alla duplice condizione: che la delibera sia adottata da una maggioranza assai elevata; che la modifica non riguardi la appartenenza, ma il godimento, ovvero sia la destinazione d'uso» R. CORONA, *Profili della riforma delle norme sul condominio*, in *Giur. it.*, 2013, 7, p. 1702.

- 146) Prima della riforma si segnalano fra le pronunce che imponevano la unanimità dei consensi per la vendita di parti comuni dell'edificio condominiale, Cass., 10 luglio 2007, n. 15444; Cass., 8 aprile 2011, n. 8092.
- 147) R. CORONA, *Profili della riforma delle norme sul condominio*, in *Giur. it.*, 2013, 7, p. 1703.
- 148) E.V. NAPOLI e G.E. NAPOLI, *Il regolamento di condominio*, in *Comm. cod. civ.* Schlesinger, Artt. 1138-1139, Milano, 2011, p. 217-218. In dottrina nello stesso senso, R. FAVALE, *La comunione ordinaria*, Milano, 1997, p. 336. In senso contrario, A. NICITA, *Appunti sulla soggettività del condominio*, in *Giust. civ.*, 1985, II, p. 238 ss.: «Per concludere (...) penso che il potere di disporre delle cose comuni desumibile dal rinvio all'art. 1108 fatto dall'art. 1139 potrebbe spiegarsi se non fosse sorretto dalla titolarità in capo al "gruppo" condominiale, del diritto di proprietà sulle cose comuni medesime. E (...) anche quando per compiere determinati atti, è necessario il consenso di tutti i condomini, non per questo la soggettività del "gruppo" si dissolve e vanifica. La volontà espressa dall'unanimità dei partecipanti non cessa di essere volontà del "gruppo" nella cui sfera giuridico-patrimoniale confluiscono gli effetti della decisione adottata. L'unanimità, quanto è richiesta, è solo un modo di volere del "gruppo" anche se ad essa la legge fa ricorso avendo presente anche l'interesse dei partecipanti. (...). La c.d. comunione edilizia può dunque considerarsi un soggetto di diritto non personificato che, pur convivendo forzatamente con le proprietà solitarie dei singoli condomini, opera ed agisce autonomamente ponendo in essere tutti gli atti giuridici rientranti nella sfera di esercizio del diritto di proprietà, ad esclusione di quelli incompatibili con l'agibilità delle proprietà solitarie». Di là dall'evocato contrasto bisogna qui anche ricordare che la Corte di cassazione ha esteso il richiesto consenso di tutti i condomini anche per le transazioni che abbiano per oggetto i beni comuni. In giurisprudenza, Cass., 24 febbraio 2006, n. 4258, in *Corr. giur.*, 2006, p. 619, con nota di V. CARBONE, *Estensione e limiti del diritto di sopraelevazione del proprietario dell'ultimo piano dello stabile*; Cass., 16 dicembre 2004, n. 18665. In pratica se si tratta «di comporre una lite (o prevenirne una) attraverso la soppressione, la modifica o l'introduzione di clausole di regolamento di condominio aventi natura ed efficacia contrattuale, occorrerà l'unanimità dei consensi; se, infine, si tratti di porre fine ad una lite (o di prevenirne una), compiendo atti per i quali la legge richiede la forma scritta *ad substantiam* (ad es, trasferendo ad un condomino la proprietà esclusiva di parti comuni dell'edificio o viceversa, trasferendo al condomino la proprietà di parti di proprietà esclusiva di un condomino) o *ad probationem*, occorrerà il consenso scritto di tutti i condomini (manifestato anche solo attraverso la sottoscrizione del verbale dell'assemblea che ha approvato la transazione), pena, in difetto, a seconda del tipo di forma, rispettivamente la radicale nullità dell'atto o l'applicazione dei noti limiti in tema di prova testimoniale (art. 2725, co. 2, c.c.), di presunzioni semplici (art. 2729, co. 2, c.c.), di confessione stragiudiziale (art. 2735, co. 2, c.c.)» M. ANDRIGHETTI-FORMAGGINI, *L'assemblea*, in *Il nuovo condominio*, R. TRIOLA (a cura di), Torino, 2013, p. 632.
- 149) A. SCRIMA, *Le parti comuni*, in *Il nuovo condominio*, R. TRIOLA (a cura di), Torino, 2013, p. 70-71. Ivi si rinvia per la individuazione dei limiti di applicabilità dell'art. 1119 c.c. secondo i vari orientamenti giurisprudenziali. Critica la formulazione della norma contenuta nell'art. 1119 c.c. M. MONEGAT, *Riforma del condominio*, Milano, 2013, p. 66. Secondo l'Autrice «la nuova versione dell'art. 1119 c.c. se da una parte rafforza la naturale indivisibilità delle parti comuni dell'edificio (...) dall'altra sembra antitetica alla *ratio* ispiratrice del nuovo art. 1117-ter c.c. (...): a fronte di tale norma che abilita i condomini ampliandone i relativi poteri decisionali, a destinare parti comuni dell'edificio condominiale all'uso di soggetti privati potenzialmente incompatibile con la loro vocazione comunitaria sia pure con una maggioranza qualificata, il nuovo art. 1119 c.c. persegue un intento diametralmente opposto limitando le prerogative dei condomini che avevano bisogno, per effetto della riforma, necessariamente della unanimità dei consensi per addivenire alla eventuale divisione di parti comuni».
- 150) «(...) quel certo bene facoltativamente condominiale (il cortile ad esempio) non è cedibile dal condomino per la quota spettantegli, ma, necessariamente, lo è solo con l'intervento di tutti i condomini che ne possono disporre per intero o per una parte, salvo il caso in cui, i condomini, all'unanimità, decidano di privare il bene della condominalità, degradandolo semplicemente a bene comune» G. BARALIS, *Pubblicità immobiliare e condominio dopo la legge di riforma*, cit., p. 1658.
- 151) «(...) nel qual caso, nonostante la sua veste formale di atto collegiale, esso è nella sostanza un vero e proprio atto di autonomia privata» M. CORONA, *La trascrizione del regolamento di condominio*, in *Riv. not.*, 2008, p. 53 ss. e spec. 54-55. Con tutte le conseguenze che da tale qualificazione derivano: Cass., 6 ottobre 1999, n. 11121, in *Arch. loc.*, 2000, p. 432, con nota di M. DE TILLA, *Condominio di edifici e decoro architettonico*; Trib.



Cagliari, 5 settembre 1988, n. 967, in *Riv. giur. Sarda*, 1990, p. 408, con nota di A. MASACCI, *Regolamento contrattuale di condominio e deroga all'art. 1136 c.c.*

- 152) UFFICIO STUDI C.N.N., *Rappresentanza e notariato*, Studio n. 3511, Approvato dalla Commissione Studi il 16 dicembre 2002, in *Studi e materiali*, 2004, p. 31 ss. Nello stesso senso, G. CASU e G. SICCHIERO (a cura di), *La legge notarile commentata*, Milano, 2010, p. 288-289. «Occorre, però, fare una precisazione, se la legge richiede solo la forma scritta per la validità del contratto (es. vendita di bene immobile), la procura potrà essere conferita per scrittura privata (autenticata o meno), anche se il contratto verrà stipulato per atto pubblico. Questo significa che la forma della procura deve essere calibrata sulle norme necessarie per la validità dell'atto e non deve essere adeguata alle forme necessarie per l'opponibilità dello stesso ai terzi. A quanto detto non si può obiettare sostenendo che una procura rilasciata con semplice scrittura privata (non autenticata) non potrebbe essere sufficiente per avere certezza della provenienza del documento e, di conseguenza, potrebbe non essere sufficiente per stipulare una compravendita immobiliare. In realtà, questa osservazione, riguarda la certezza della genuinità della sottoscrizione apposta su una scrittura privata (non autenticata) e non riguarda il diverso aspetto dell'adempimento dell'onere formale (che risulta assolto) nel caso in cui una procura è rilasciata con una semplice scrittura privata (non autenticata) e destinata a vendere un immobile» P. FAVA (a cura di), *Il Contratto*, Milano, 2012, p. 439.
- 153) Così, A. FERRUCCI, C. FERRENTINO, A. AMORESANO, *Atti tra vivi di diritto civile*, Milano, 2013, p. 475.
- 154) Sul punto, per maggiori approfondimenti, si rinvia alle attente e puntuali riflessioni di M. SANNINO, *Procura speciale a vendere e interpretazione della formula «tutti i diritti (ad essi costituenti spettanti sull'immobile» ovvero in tema di limiti alla rappresentanza volontaria tra interesse del rappresentato e tutela dei terzi*, Studio CNN 947-2013/C.
- 155) M. SANNINO, *Procura speciale a vendere e interpretazione della formula «tutti i diritti (ad essi costituenti spettanti sull'immobile» ovvero in tema di limiti alla rappresentanza volontaria tra interesse del rappresentato e tutela dei terzi*, Studio CNN 947-2013/C.
- 156) Così, A. FERRUCCI, C. FERRENTINO, A. AMORESANO, cit., p. 475.
- 157) D'altro canto «l'attribuzione della personalità giuridica assolve una particolare funzione: la separazione delle singole persone membri di un ente dall'ente stesse, che diventa un soggetto a sé stante. L'ordinamento si serve di questa figura giuridica per risolvere alcuni problemi di natura socio-economica. Nella società per azioni, la separazione della gestione dalla proprietà dell'impresa si realizza appunto con la creazione di un soggetto completamente distinto dai singoli soci, e di un tipo legale di società contraddistinto da regole sostanzialmente inderogabili a tutela dei diritti dei soci e dell'affidamento dei terzi. Nel condominio, non si riscontra la necessità di ricorrere allo schema della personalità giuridica, perché la normativa del codice riguarda in primo luogo i rapporti intercorrenti fra i condomini per l'uso delle cose comuni, ed in subordine a ciò, le obbligazioni contratte con i terzi per la cura delle parti comuni dell'edificio» A.G. CIANCI, *La soggettività dell'amministratore del condominio*, in *Giust. civ.*, 2002, I, p. 6.
- 158) «Non sarà invece utile ai fini dell'opponibilità di pesi, restrizioni e/o limiti imposti alle singole proprietà individuali del regolamento di condominio» M. CORONA, *La riforma del condominio. Prime riflessioni su alcune delle nuove disposizioni di interesse notarile*, Studio civilistico del Consiglio Nazionale del Notariato, n. 230-2013/C, pubblicato in CNN notizie, 12 giugno 2013, p. 8. Nello stesso senso, G. BORDOLLI, *Il regolamento e le tabelle millesimali dopo la riforma del condominio*, Santarcangelo di Romagna, 2013, p. 121.
- 159) Essa servirà per «indicare succintamente in nota gli aspetti fondamentali del condominio in termini di comproprietà e di limitazioni (non nel quadro D, ma con nota specifica a favore del condominio - o, a seconda dei casi, contro, o a favore e contro -, e sempreché non si tratti di servitù per la quale valgono le solite regole in tema di pubblicità dichiarativa, e quindi una specifica nota). Essa, più in dettaglio, informa di tutto quanto è importante a livello condominiale: le parti comuni, quelle non necessarie, (che devono essere individuate nel titolo o nel regolamento allegato), gli usi individuali (usi, cioè, pro diviso), gli usi turnari e tutti il variopinto mondo delle cosiddette *obligationes p.r.* od oneri reali, aspetti tutti di non poca importanza per il pratico» G. BARALIS, *Pubblicità immobiliare e condominio dopo la legge di riforma*, cit., p. 1961.
- 160) Certo la «trascrizione "a favore" o "contro" il condominio, forse lo si ripete, può collegarsi anche una funzione semplificante e eccezionalmente collegata alla pubblicità dichiarativa: laddove venga costituita una servitù a favore o contro il condominio e si abbia una ampia pluralità di condomini, la trascrizione, ove si assuma come termine di riferimento il condominio, semplifica la pubblicità immobiliare. Questa pubblicità, è vero, si inserisce nell'ambito della catena delle trascrizioni a valenza dichiarativa, e, ci si chiede, come sia possibile giustificarla, dal momento che lo si è escluso prima, proprio per contrasto con l'art. 2650

c.c.. (...). Ebbene è proprio la natura particolare della servitù che potrebbe permettere questa considerazione, infatti, costituita la servitù, si può parlare di una importanza ridotta del principio di continuità delle trascrizioni e ciò sia perché la servitù non "si cede" sia perché è ragionevole richiedere all'eventuale acquirente di verificare, acquisendo un bene con parti in condominio, l'esistenza di servitù in materia» G. BARALIS, *Pubblicità immobiliare e condominio dopo la legge di riforma*, cit., p. 1961.

- 161) «È piaciuta al legislatore del 2012 la tesi giurisprudenziale e dottrinale che smentisce la qualità di organo dell'amministratore, scorgendo per contro nel rapporto amministratore-condomini un contratto di mandato. La Riforma ha deciso di esprimersi inequivocabilmente, con il nuovo art. 1129 c.c., parlando di atti compiuti dall'amministratore nell' "esercizio del mandato" e di revoca del "mandato". Ancora più esplicitamente, lo stesso art. 1129, al penultimo comma (...). All'amministratore apparterebbero però le sembianze di un rappresentante di "persone singole" (i proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio" e giammai di un ente distinto da esse» A. CELESTE e A. SCARPA, *Le nuove norme in materia di assemblea e di amministratore nella riforma del condominio*, in *Giur. merito*, 2013, 6, p. 1260. Già in passato si riteneva che «l'amministratore di un ente siffatto, lungi dall'averne rappresentanza di tipo organico assimilabile a quella delle persone giuridiche, ha solo una rappresentanza *ex mandato*, per effetto della nomina *ex art. 1129 c.c.*, dei vari condomini, sicché la sua presenza non priva affatto questi ultimi del potere di agire personalmente a difesa dei propri diritti, sia esclusivi sia comuni» Cass., 14 dicembre 1993, n. 12304. Da ultimo, fra le tante, Trib. Padova, 11 luglio 2012. In dottrina, in tal senso, si è espresso, L. SALIS, *Il condominio negli edifici*, Torino, 1959, p. 307; D.R. PERFETTI GRIVA, *Il condominio delle case divise in parti*, Torino, 2001, p. 377; G. TERZAGO, *Il condominio*, 2000, p. 335; M. DOGLIOTTI e A. FIGONE, *Il condominio*, Torino, 2001, p. 357. Si sottolinea però «come esistano nel rapporto in esame anomalie (...) in ordine al fatto che l'amministratore ha la rappresentanza processuale passiva del condominio con riferimento non solo alle materie rispetto alle quali è titolare della rappresentanza sostanziale (il che costituisce comunque una deroga alla normale disciplina in tema di mandato), ma anche con riferimento a materie del tutto estranee ai suoi poteri di gestione e si mette soprattutto l'accento sul fatto che l'esercizio di poteri nei confronti dei mandanti o contro alcuni di essi è incompatibile con il contenuto del mandato, mentre nelle attribuzioni dell'amministratore rientra, oltre al compimento di attività per i condomini verso l'esterno, anche l'adozione di iniziative nei loro confronti (disciplina dell'uso delle cose comuni e della prestazione dei servizi comuni, riscossione dei contributi, ecc.) e addirittura "contro di essi" (azioni giudiziarie). Ciò sembra di ostacolo al completo inquadramento del rapporto tra condomini e amministratore nell'ambito del mandato e suggerisce la conclusione che l'amministratore sia una "figura complessa", in quanto rappresentante della totalità dei condomini nei rapporti con i terzi e, contemporaneamente con riferimento alle liti tra i singoli condomini e gli altri componenti del condominio titolare della rappresentanza attiva *ex lege* di questi ultimi, che diversamente dovrebbero essergli conferita di volta in volta e individualmente» V. NASINI, *L'amministratore*, in *Il nuovo condominio*, R. TRIOLA (a cura di), Torino, 2013, p. 754-755. In senso espressamente contrario all'orientamento sopra richiamato, E. BUCCIANTE, *Il controllo dell'assemblea di condominio sulla gestione dell'amministratore*, in AA. VV., *I rapporti tra assemblea ed amministratore del condominio*, Milano, 2005, p. 197; R. AMAGLIANI, *L'amministratore*, in *Tratt. dir. reali*, A. GAMBARO e U. MORELLO (diretto da), Vol. III, *Condominio negli edifici e comunione*, Milano, 2012, p. 363. L'Autrice preferisce infatti discorrere di contratto di amministrazione condominiale. G. DI RAGO - in *La nuova assemblea condominiale dopo la riforma*, 2013, p. 22 - parla di mandato *ex lege*, in quanto si differenzia dal mandato con rappresentanza (art. 1704 c.c.) per l'obbligatorietà della sua costituzione, nonché per il contenuto e gli effetti, mentre l'origine, il contenuto e gli effetti sono predeterminati dalla legge. La deliberazione assembleare serve sostanzialmente solo a individuare la persona fisica o giuridica alla quale attribuire le relative funzioni».
- 162) «L'amministratore configura un ufficio di diritto privato oggettivamente orientamento alla tutela del complesso degli interessi suindicati e realizzante una cooperazione, in regime di autonomia con i condomini singolarmente considerati, che è assimilabile, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione ed al contenuto "sociale" della gestione, al mandato con rappresentanza» Cass., 11 dicembre 1993, n. 12208. Così anche Cass., 16 agosto 2000, n. 10815, in *Riv. giur. ed.*, 2001, I, p. 145; Cass. 12 febbraio 1997, n. 1286, in *Vita not.*, 1997, p. 190. Di recente, Trib. Roma, 6 agosto 2009, n. 17206. In dottrina, ancora, M. BASILE, *Condominio negli edifici, I, Diritto civile*, in *Enc. dir. Treccani*, VIII, Roma, 1988, p. 8: «l'inserimento dell'amministratore in una organizzazione stabile, la configurabilità della sua posizione giuridica come potere dovere, e la circostanza che i suoi compiti consistono in attività materiali, oltre che giuridiche, autorizzano a considerarlo, più che un mandatario, come un titolare di un ufficio di diritto privato». Cfr. C.M. BIANCA, *Diritto civile, VI, La proprietà*, Milano, 1999, p. 520.
- 163) A.G. CIANCI, *La soggettività dell'amministratore del condominio*, in *Giust. civ.*, 2002, I, nt. 4.

- 164) In dottrina, si è recentemente sostenuto che «la figura dell'amministratore non è riconducibile alla rappresentanza volontaria diretta, che l'ordinamento regola con una disciplina essenzialmente degli "atti". Non è riconducibile alla disciplina del mandato senza rappresentanza, che l'ordinamento regola con una disciplina essenzialmente dei "rapporti", e non è riconducibile alla rappresentanza organica perché la soggettività del condominio non consente di costruire quella visibilità per i terzi su cui riposa la disciplina delle persone giuridiche. La figura dell'amministratore di condominio presenta affinità con quella del gestore di affari altrui, in quanto la disciplina della gestione è disciplina dell'attività (*dominus* dell'affare è il condominio, ovvero ciascun condomino)" (COSTANTINO, *L'istituto della proprietà condominiale nella riforma della gestione dei conflitti*, in *L'evoluzione del condominio*, a cura del Centro studi nazionale Anaci, Milano, 2008, p. 9» M. PIRRO, *L'amministratore di condominio*, 2013, s.p.
- 165) Cass., 10 febbraio 1987, n. 1416, in *Arch. loc.*, 1987, p. 302. «A vedere, comunque, nell'amministratore un organo del condominio, ed anzi, l'unica "voce" dell'ente collettivo condominio, ne verrebbero determinate conseguenze pure sui rapporti tra amministrazione ed assemblea. In particolare, l'assemblea non potrebbe intervenire nell'orbita delle funzioni istituzionalmente spettanti all'amministratore, né conferire ad un terzo i poteri o una parte dei poteri dati all'amministratore stesso. A questa conclusione, si oppone chi ravvisa, piuttosto, nella disciplina codicistica i segni di una posizione subalterna dell'amministratore nei confronti dell'assemblea. Sicché, a differenza di quanto accade per le attribuzioni degli amministratori di associazioni o di società, le attribuzioni dell'amministratore di condominio, non sarebbero neppure esclusive, potendo l'assemblea altresì ingerirsi nell'ordinaria gestione, ed anzi generalmente surrogarsi all'amministratore» A. CELESTE e A. SCARPA, *Riforma del condominio. Primo commento alla legge 11 dicembre 2012, n. 220*, Milano, 2013, p. 105.
- 166) P. PETRELLI, *L'amministratore di condominio e le novità introdotte dalla legge di riforma sul condominio n. 220 dell'11 dicembre 2012*, in *Giur. it.*, 2013, 7, p. 1708.
- 167) «La scelta lessicale del legislatore sembra, dunque, avallare il prevalente orientamento, diffusamente contrario alla soggettività del condominio e perciò del tutto propenso a smentire la qualità di organo dell'amministratore, ed a ravvisare, appunto, nel rapporto amministratore-condominio un contratto di mandato» A. CELESTE e A. SCARPA, *Riforma del condominio. Primo commento alla legge 11 dicembre 2012, n. 220*, Milano, 2013, p. 105. Il potere rappresentativo in questione poi costituirebbe per la precisione «un mandato "collettivo" conferito da tutti i condomini, anche da quelli che sono opposti alla nomina da parte dell'assemblea, "con rappresentanza" perché l'amministratore ha il potere di agire nell'interesse comune sia contro i condomini sia contro i terzi, "volontario" perché anche nel caso in cui la nomina sia obbligatoria per essere i partecipanti al condominio più di quattro e anche se il rapporto sia in parte disciplinato dalla legge, la rappresentanza non è *ex lege*, ma viene conferita solamente per volontà dell'organo assembleare, e "presuntivamente oneroso" salva espressa determinazione contraria dell'assemblea o diversa previsione del regolamento di condominio» V. NASINI, *L'amministratore*, in *Il nuovo condominio*, R. TRIOLA (a cura di), Torino, 2013, p. 752-753. Prima della Riforma, A. GALLUCCI - in *La natura giuridica del condominio*, in *Arch. loc. e cond.*, 2009, 1, p. 30 - ha affermato che «l'amministratore è, dunque, il rappresentante legale del condominio in quanto nominato dall'assemblea. Il rapporto di mandato si instaura con l'assemblea quale organo deliberante del condominio e non con i singoli condomini».
- 168) «Dunque, nonostante l'utilizzo usuale, in riferimento all'amministratore, del termine "organo", considerato il difetto di soggettività del condominio, è parso sin *ante legem* 220/2012 più appropriato far riferimento al mandato quale cornice giuridicamente più adeguata alla natura del potere che pure vengono attribuiti all'amministratore. Gli atti che l'amministratore compie entro i limiti della propria competenza devono, infatti, non già ritenersi imputati ad un ente in forza di un nesso organico, bensì di semplice rappresentanza, riferibile direttamente ai singoli condomini» G.V. TORTORICI, *La nuova figura dell'amministratore condominiale*, in *Immobili e proprietà*, 2013, 11, p. 625.
- 169) «Pur non essendo imposto da alcuna norma di legge, in ogni condominio esiste un registro dei condomini, nel quale sono annotate le generalità e l'indirizzo di tutti i partecipanti al condominio, ma tale registro viene tenuto dall'amministratore senza alcun tipo di formalità per cui può accadere che l'elenco dei condomini non solo venga redatto in maniera approssimativa e, quasi certamente, senza aver effettuato alcuna verifica in ordine alla veridicità di quanto in esso contenuto (specie quando non venga abitato dagli effettivi proprietari), ma anche che esso non venga aggiornato costantemente, (specialmente quando l'immobile pervenga in comunione a più soggetti in virtù di successione ereditaria, ovvero quando sullo stesso venga costituito un usufrutto)» C. VILLANI, *Il principio dell'apparenza del diritto e la sua applicazione in materia condominiale: le Sezioni Unite compongono il contrasto di giurisprudenza*, in *Corr. giur.*, 2002, 12, p. 1591-1592.

- 170)** «In tema d'assemblea condominiale, deve essere convocato il vero proprietario della porzione immobiliare e non anche colui che si sia comportato, nei rapporti con i terzi, come condomino senza esserlo, difettando nei rapporti tra il condominio ed i singoli partecipanti ad esso le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, che è volto essenzialmente all'esigenza di tutela dei terzi in buona fede, fra i quali non possono considerarsi i condomini; d'altra parte, non è in contrasto, ma anzi in armonia con tale principio, la norma del regolamento condominiale che, imponendo ai condomini di comunicare all'amministratore i trasferimenti degli immobili di proprietà esclusiva, ha lo scopo di consentire la corretta convocazione dei soggetti legittimati a partecipare all'assemblea condominiale. (Nella specie è stata dichiarata illegittima la delibera approvata dall'assemblea alla quale non aveva partecipato la proprietaria di un'unità immobiliare, essendo stata la relativa convocazione inviata al marito il cui nominativo era indicato nell'elenco dei condomini)» Cass., sez. II, 9 febbraio 2005, n. 2616, in *Giust. civ. Mass.*, 2005, 2; *D&G - Dir. e giust.*, 2005, 14, p. 46. In senso conforme, Cass., sez. II, 21 agosto 2003, n. 12298, in *Giust. civ. Mass.*, 2003, 7-8: «In materia di condominio, la previsione contenuta nel regolamento di condominio che impone ai condomini l'obbligo di comunicare i mutamenti dei loro indirizzi e i trasferimenti delle unità immobiliari facenti parte dello stabile è pienamente legittimo, in quanto finalizzato ad una più spedita e corretta gestione dell'amministrazione condominiale, e non lesivo di alcun diritto dei condomini».
- 171)** T. ASCARELLI, *Il negozio giuridico indiretto e le società commerciali*, Milano, 1930, p. 6. La citazione, in E. GABRIELLI, *Contratti di garanzia finanziaria, stabilità del mercato e procedure concorsuali*, in AA.VV., *Il diritto civile oggi*, Compiti scientifici e didattici del civilista, Atti del 1° Convegno Napoli, S.I.S.Di.C., Capri 7-9 aprile 2005, Napoli 2006, p. 703.

*(Riproduzione riservata)*