

Se l'assemblea non riesce prendere decisioni ogni condominio può chiedere che le adotti l'Autorità Giudiziaria

di Alessandro Gallucci,

Ai sensi del quarto ed ultimo comma dell'art. 1105 c.c.: **“Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere alla autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore”**. □□ La norma è dettata in materia di comunione in generale ma è applicabile anche al condominio degli edifici in virtù del richiamo a questi articoli contenuto nell'art. 1139 c.c. Per completezza vale la pena ricordare che quest'ultimo articolo, rubricato Rinvio alle norme sulla comunione, recita: □□ **“Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale”**. □□ Ritorniamo sull'argomento. L'art, 1105, ultimo comma, c.c. offre un buon aiuto ai condomini alle prese con vicini indifferenti alle sorti delle cose comuni. Si pensi a quei palazzi in cui si rendono necessari, ma magari non urgenti, degli interventi di manutenzione straordinaria. La notevole entità degli importi frena l'amministratore dal prendere decisioni autonome e l'assemblea non raggiunge mai i quorum deliberativi necessari (art. 1136, secondo e quarto comma, c.c.). Che cosa fare? A questo punto lo stesso mandatario della compagine, se non è anche comproprietario, può fare ben poco se non continuare a convocare assemblee fino a quando non si raggiungono le maggioranze necessarie o predisporre quegli interventi necessari ai sensi del secondo comma dell'art. 1135 c.c. □□ Il potere d'iniziativa principale ricade sui condomini (anche singolarmente considerati) ed è quello previsto dall'art. 1105 c.c. Una sentenza resa dalla Cassazione sul finire del mese di marzo

tratteggia le condizioni al ricorrere delle quali i comproprietari possono adire l'Autorità Giudiziaria per ottenere un provvedimento sostitutivo di quello che avrebbe dovuto adottare l'assemblea. Si legge nella sentenza che *"l'intervento giudiziario previsto dall'art. 1105 c.c., comma 4, è ammesso quando, tra l'altro, si forma un insanabile contrasto tra i partecipanti alla comunione in ordine all'adozione dei provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune. L'applicazione della norma è quindi legata a due presupposti: l'esistenza di un contrasto insanabile tra i comunisti, non superabile con la formazione di una maggioranza adeguata, e la necessità di adottare provvedimenti per la gestione del bene comune"* (Cass. 22 marzo 2012 n. 4616). □□ In sostanza il fatto che, tra le altre cose, ossia tra i vari elementi che il giudice deve valutare v'è quello secondo cui il contrasto debba essere insanabile, sta a significare che dalle carte deve desumersi non solamente la mancanza di una maggioranza ma anche che quella maggioranza non è stata raggiunta perché non era possibile (e probabilmente non lo sarà ancora). Insomma un insieme di elementi che devono convincere il giudice adito, in sede di volontaria giurisdizione, a sostituirsi all'assemblea. Se ci fossero spiragli o possibilità di far decidere l'assise, infatti, il giudice potrebbe anche convocarlo (Tribunale Modena sez. II 24 febbraio 2009)



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari

Sede Provinciale di Napoli

Via Foria, 93 - 80137 Napoli (Italia)

Tel. +39 081 5519268 +39 081 290582

Fax +39 081 447344

E-mail: info@anaci.napoli.it

web: www.anaci.napoli.it