

# L'erede del condomino deceduto deve comunicare all'amministratore i suoi dati da inserire nell'anagrafe condominiale

**Autore:** Giuseppe Bordolli

**In:** Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 1136. c.c.

precedenti giurisprudenziali: Trib. Roma, Sentenza del 02/12/2016 n. 22422

## La vicenda

In un supercondominio, dopo il **decesso di un condomina, non venivano più pagate per due anni le spese condominiali ordinarie e straordinarie** relative all'unità immobiliare di cui era proprietaria la defunta. L'amministratore - del cui decesso non era mai stato informato - aveva **sempre inviato regolarmente la convocazione alla defunta condomina e la posta risultava sempre ritirata**. Successivamente l'amministratore individuava l'erede della condomina a cui chiedeva il pagamento degli oneri non corrisposti, senza però ottenere il dovuto; di conseguenza richiedeva e otteneva **un decreto ingiuntivo nei confronti dell'erede**. Quest'ultimo però si opponeva al decreto ingiuntivo, lamentando la mai avvenuta convocazione alle assemblee condominiali e la mai avvenuta comunicazione dei relativi verbali; di conseguenza chiedeva al Tribunale di **voler dichiarare sia la nullità delle delibere assembleari** relative alle spese indicate nell'ingiunzione ricevuta **sia la nullità e/o l'annullamento del decreto ingiuntivo**; in via subordinata pretendeva quanto meno che fosse dichiarata la prescrizione di qualsivoglia credito vantato nei propri confronti dal supercondominio. I condomini si difendevano sostenendo la regolarità della convocazione (all'indirizzo della defunta) e respingevano l'eccezione di parziale prescrizione del credito.

## La questione

Gli eredi di un condomino che non si mettono in contatto con l'amministratore possono opporsi al decreto ingiuntivo emesso a loro carico per il recupero delle spese condominiali, **sostenendo di non aver ricevuto alcuna convocazione** dell'assemblea condominiale, né il verbale ad essa relativo?

## La soluzione

### Il Tribunale ha dato ragione al supercondominio.

In via preliminare è stato osservato che, **nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo** emesso per la riscossione di contributi condominiali, il giudice deve limitarsi a **verificare la perdurante esistenza ed efficacia delle relative delibere assembleari**, senza poter sindacare, in via incidentale, la loro validità, essendo questa attività riservata al giudice davanti al quale dette delibere siano state impugnate.

In ogni caso lo stesso giudice ha sottolineato che, **in assenza di una qualche comunicazione** all'amministrazione condominiale, l'erede **non può contestare il vizio di omessa convocazione** ad una riunione assembleare, **né opporsi al decreto ingiuntivo** richiesto per mancato pagamento di oneri condominiali.

L'attore, infatti, ha pur sempre **l'onere di dimostrare il vizio di costituzione**: nel senso, però, non già di non aver materialmente ricevuto la comunicazione cui aveva senz'altro diritto (perché sarebbe, semmai, è il condominio a dover provare di avergliela inviata e di averla recapitata al suo indirizzo), ma **di essere egli effettivamente tra coloro che devono essere regolarmente invitati alla riunione**. Tale prova è impossibile però se l'erede non ha comunicato la sua esistenza all'amministratore.

## Le riflessioni conclusive

**In linea generale** il procedimento di convocazione dell'assemblea, può considerarsi corretto nel caso in cui l'invito alla partecipazione sia stato rivolto a tutti coloro (non già che siano stati individuati - in vista di ogni assemblea - con una puntuale ed esaustiva consultazione dei registri immobiliari, ma) che risultano **nel registro anagrafico dei condòmini**, adeguatamente tenuto e regolarmente aggiornato secondo le variazioni, di volta in volta, comunicate da chi ne abbia il titolo e l'onere o, comunque, acquisite, con l'uso della normale diligenza, da chi lo gestisce e ne ha la custodia.

Per ottemperare alla costituzione del registro dell'anagrafica condominiale l'amministratore dovrà inviare, a tutti i condòmini, **una scheda di richiesta/aggiornamento dati**; deve poi informare gli stessi condòmini che **ogni variazione dei dati deve essergli comunicata per iscritto entro 60 giorni dall'avvenuta variazione**, per tenere sempre aggiornato il registro di anagrafica condominiale, fermo restando che non è tenuto ad effettuare costanti attività investigative presso i pubblici registri per mantenere aggiornata l'anagrafe condominiale.

Certo l'amministratore non può invece chiedere, perché risulterebbe eccedente, copia della

documentazione, come, ad esempio, il contratto di compravendita in cui sono riportati i dati richiesti, ma anche informazioni eccedenti quelle necessarie alla corretta gestione condominiale.

Tuttavia può **chiedere e ottenere l'indicazione dei dati catastali**: la sezione urbana, il foglio, la particella, il subalterno e il Comune.

Ciò premesso si può affermare che la sentenza in commento aderisce alla tesi secondo la quale la diligenza dell'amministratore di accertare la titolarità dell'unità immobiliare di proprietà esclusiva facente parte del caseggiato finisce al punto in cui deve iniziare quella dei nuovi titolari.

**Pertanto, al fine della partecipazione all'assemblea, spetta all'erede o al legatario succeduti nel condominio l'onere di mettersi in contatto con l'amministratore per rendere noti i loro dati.**

In ogni caso l'amministratore che viene a conoscenza del decesso di un condomino, fino a quando gli eredi non manifestano tale loro qualità, non avendo utili elementi di riferimento e non essendo obbligato a fare alcuna ricerca, **non è tenuto ad inviare alcun avviso** né al condomino, né agli eredi impersonalmente presso l'ultimo domicilio.

In particolare nell'ipotesi di subingresso nella titolarità di una porzione particolare di edificio condominiale, affinché il nuovo proprietario si legittimi, di fronte al condominio, quale avente diritto a partecipare alle assemblee, occorre almeno, pur nel silenzio della legge al riguardo, **una qualche iniziativa**, esclusiva dell'avente causa o concorrente con quella del dante causa, che, in forma adeguata, renda noto al condominio detto mutamento di titolarità.

Nello stesso senso, poi, si precisa che, anche se l'amministratore fosse informato del decesso, potrebbe solo dedurre che si è aperta una **successione**, ma non anche che **la stessa è destinata ad essere regolata in base alle norme sulla successione legittima o testamentaria**, né capire chi siano **i chiamati nelle due ipotesi** e chi abbia effettivamente accettato l'eredità, diventando in tal modo erede e legittimato a partecipare alle assemblee condominiali e, di conseguenza, titolare del diritto alla convocazione.

Inoltre si osserva come nessuna incombenza volta a provocare la nomina di un **curatore dell'eredità giacente** sia configurabile in capo all'amministratore del condominio, che ha invece l'obbligo di convocare all'assemblea tale curatore solo qualora il medesimo sia stato nominato, e di tale nomina egli abbia avuto notizia (Cass. civ., sez. II, 22/03/2007, n. 6926).

In ogni caso se l'erede non comunica nulla all'amministratore **non potrà poi sostenere di non esser stato regolarmente convocato**, né impugnare le delibere condominiali formatesi nelle riunioni a cui non ha potuto (per sua colpa) partecipare. Inutile pure opporsi al decreto ingiuntivo con cui l'amministratore gli chiede le spese, sostenendo l'invalidità delle delibere relative agli oneri condominiali da pagare. E' vero infatti che, in tema di opposizione a decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo emesso ai sensi

dell'art. 63 c.c. disp. att. c.c. per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, **il condomino opponente non può far valere questioni attinenti alla validità della delibera condominiale**, ma solo questioni riguardanti l'efficacia della medesima: tale delibera, infatti, costituisce titolo di credito del condominio e, di per sé, prova l'esistenza di tale credito e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condomino a pagare le somme nel giudizio di opposizione che quest'ultimo proponga contro tale decreto.

### **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/lerede-del-condomino-deceduto-deve-comunicare-allamministratore-i-suoi-dati-da-inserire-nellanagrafe-condominiale/>