

Se sia o meno tenuto l'amministratore, il quale sia a conoscenza del decesso del condomino, ad eseguire - ai fini della valida costituzione dell'assemblea - particolari ricerche per la individuazione delle persone degli eredi che non abbiano comunicato la

Autore:

In: Diritto civile e commerciale

Tra i compiti dell'amministratore, com'è noto, figura quello di convocare l'assemblea dei condomini per le deliberazioni da assumersi nell'ambito delle attribuzioni ad essa riservate dalla legge o dal regolamento condominiale.

Per fare ciò, oltre che per procedere alla riscossione delle quote condominiali, l'amministratore deve conoscere le generalità dei partecipanti al condominio.

Costituisce regola di buona amministrazione tenere aggiornato l'elenco dei condomini nel caso in cui l'amministratore sia a conoscenza di trasferimenti immobiliari verificatisi nel corso della sua gestione per compravendite, o per il decesso di taluno dei partecipanti al condominio.

Non è raro, infatti, che il pagamento delle quote condominiali venga richiesta a chi "appare" essere condomino, ma che in realtà non è vero proprietario dell'unità immobiliare, o che delibere siano impugnate da chi pur essendo proprietario dell'unità immobiliare non sia stato invitato a partecipare all'assemblea condominiale.

Generalmente si sostiene che l'amministratore in attuazione del mandato conferito sia legittimato ad eseguire ricerche presso la Conservatoria dei registri immobiliari o l'Agenzia del Territorio per l'esatta individuazione dei titolari del diritto di proprietà.

La tutela del diritto della privacy e il trattamento dei dati sensibili impongono particolare cautele nella prospettiva di un giusto bilanciamento tra le esigenze sopra ricordate e l'efficace gestione della cosa comune.

Per quello che qui interessa mette conto rilevare che il Garante per la Privacy ha precisato che per le finalità di gestione ed amministrazione contabile del condominio possono essere trattati (ai sensi dell'art. 24 comma 1 lett. a) b)

c)

del codice i dati anagrafici e gli indirizzi dei partecipanti.

Tralasciando il delicato problema del c.d. "condomino apparente" e delle problematiche connesse alla legittimazione passiva in caso di opposizione all'ingiunzione di pagamento, oggetto di una recente pronuncia a Sezioni Unite della Suprema Corte, cui si rimanda (ss.uu. n. 503/2005) e limitando il discorso alla questione in epigrafe prospettata, la sentenza in commento merita di essere segnalata perché ponendosi in controtendenza rispetto a precedenti pronunce, viene incontro all'amministratore, sollevandolo da pesanti responsabilità per il mancato inoltro dell'avviso di convocazione assembleare, nell'ipotesi in cui pur essendo a conoscenza del decesso di taluno dei condomini e non avendo ricevuto alcuna comunicazione dagli eredi intesa a manifestare siffatta qualità, abbia non solo omesso di inoltrare l'avviso nell'ultimo domicilio del de cuius (adempimento ritenuto necessario e sufficiente dal consolidato orientamento giurisprudenziale ai fini della valida costituzione dell'assemblea), ma abbia addirittura omesso qualsiasi comunicazione.

La ratio sottesa al ragionamento che ha condotto il Supremo collegio a risolvere negativamente la questione in esame è che sé e vero che ai sensi dell'art. 1136, 6° comma l'amministratore deve essere in grado di provare che tutti i condomini siano stati convocati alla riunione assembleare, pena l'invalidità delle delibere assunte, è anche vero, a parere dei giudici di legittimità, che la norma presuppone, ai fini della sua applicabilità, che l'amministratore conosca le generalità dei partecipanti al condominio

A nulla vale opporre, a contrario, che l'amministratore potrebbe eseguire ricerche presso i soggetti sopra ricordati (conservatoria, agenzia delle entrate) e questo per diversi ordini di motivi.

In primo luogo, di regola, non si può ritenere l'amministratore tenuto ad effettuare ricerche e visure.

In ogni caso non è sicuro che eventuali ricerche consentano di individuare effettivamente le persone degli eredi.

Ed invero, incertezze possono permanere nel caso di dichiarazione di successione resa agli uffici finanziari ma non seguita da accettazione dell'eredità, o in caso di impugnazione di testamento olografo.

Alla luce di tali considerazioni la pronuncia in rassegna attribuendo in sostanza al comportamento omissivo degli eredi l'ignoranza dell'amministratore circa la proprietà dell'unità immobiliare, se ha il pregio di poter ridurre il contenzioso condominiale, lascia aperto, a nostro avviso, il problema del coordinamento con il principio - espresso nella richiamata pronuncia a sezione unite del 2005- secondo il quale non trovando applicazione in materia condominiale il fenomeno dell'apparenza, la legittimazione passiva delle azioni esercitate dal condominio spetta al vero proprietario.

Vi è da chiedersi allora, come possa l'amministratore da un lato non convocare gli eredi ad una riunione nella quale debba essere approvata una spesa di interesse comune e dall'altro superare lo scoglio della carenza di legittimazione passiva allorquando, in difetto di spontaneo adempimento da parte degli eredi, l'ingiunzione di pagamento sia stata chiesta ed ottenuta nei confronti del defunto.

Giuseppe D'Arienzo

Avvocato in Salerno

<https://www.diritto.it/se-sia-o-meno-tenuto-l-amministratore-il-qual-e-sia-a-conoscenza-del-decesso-del-condomino-ad-eseguire-ai-fini-della-valida-costituzione-dell-assemblea-particolari-ricerche-per-la-individuazione-d/>