

# L'erede che non ha informato l'amministratore del decesso del condomino e dell'accettazione dell'eredità non può impugnare la delibera per omessa convocazione all'assemblea, ne' opporsi al decreto ingiuntivo richiesto per omesso pagamento delle spese condominiali

**Autore:** Giuseppe Bordoli

**In:** Diritto civile e commerciale

**Qui la sentenza:** Trib. Salerno - I sez. civ. - sentenza del 18- 01- 2019, n. 199

riferimenti normativi: art. 1136 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. 2, Sentenza n. 19212 del 22/3/20007; Trib. Roma, sentenza del 2/12/2016, n. 22422

## La vicenda

Alcuni condomini si opponevano al decreto ingiuntivo emesso a loro carico su richiesta del condominio per mancato pagamento delle spese condominiali.

I condomini, **eredi di un condomino deceduto**, deducevano l'inefficacia del predetto decreto ingiuntivo in considerazione **dell'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario e di una lite in corso** con cui contestavano **il testamento olografo** del condomino deceduto, nonché per la mancata convocazione all'assemblea che aveva approvato le spese richieste.

In ogni caso lamentavano il mancato ricevimento del verbale assembleare.

Il condominio chiedeva il rigetto dell'opposizione facendo presente che le somme richieste riguardavano lavori straordinari approvati con regolare delibera mai impugnata e che **l'accertamento dei nominativi degli eredi era frutto di una ricerca** effettuata dopo la morte del condomino tramite **visure al catasto**, resasi necessaria a causa dell'assenza di una qualche comunicazione da parte degli eredi.

In ogni caso si faceva presente come i condomini non fossero a conoscenza della pendenza di un giudizio di impugnazione del testamento iniziato dagli eredi. Infine osservavano come fosse tardiva in relazione al vizio dedotto la contestazione della delibera relativa ai lavori condominiali.

## 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 e deducendo altresì l'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario e la pendenza di giudizio per impugnazione del testamento olografo?

## La soluzione

Il Tribunale ha dato ragione al condominio, osservando che **è onere dell'erede comunicare all'amministratore il decesso del condomino e l'accettazione dell'eredità**, con conseguente assunzione dei diritti e degli obblighi condominiali.

Il giudice ha notato però che dalla documentazione in atti era emerso che nel periodo di riferimento della delibera condominiale posta a base del provvedimento gravato, gli eredi non facevano parte del condominio.

La situazione però era cambiata dopo la morte del loro congiunto.

Tuttavia il Tribunale ha notato che l'amministratore non aveva ricevuto alcuna comunicazione dagli eredi sul decesso del condomino, né della pendenza di un giudizio di impugnazione del testamento e dell'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario, **circostanze queste rese note solo con l'atto di opposizione.**

**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.

## Le riflessioni conclusive

Secondo un'opinione giurisprudenziale risalente nel tempo, qualora gli eredi di un condomino, non dovessero rendersi attivi, correttamente **l'amministratore indirizza l'avviso di convocazione**

**dell'assemblea collettivamente ed impersonalmente agli eredi all'ultimo domicilio del defunto**, anche se sia passato un anno dal decesso (Cass. civ., 17/04/1969, n. 1215).

Per un'altra tesi **l'amministratore** adempie al suo obbligo inviando **l'avviso all'ultimo domicilio**, dove potrà verosimilmente essere rinvenuto qualcuno (successore oppure no) che possa portare l'avviso a conoscenza degli interessati e sincerandosi, quindi, della ricezione dell'avviso da parte di persona addetta a quel domicilio, **poco importando, poi, che la persona che riceve l'avviso lo faccia effettivamente pervenire all'abitazione degli eredi**. (Cass. civ., Sez. II, 29/07/1978, n. 3798).

In ogni caso per questa tesi la comunicazione ex art. 303 c.p. c. può essere fatta sino ad un anno dalla morte del proprietario.

Secondo una diversa opinione, decisamente più recente, **l'amministratore** il quale sia a conoscenza del decesso di un condomino, **fino a quando gli eredi non gli manifesteranno la loro qualità**, non avendo utili elementi di riferimento e non essendo obbligato a fare alcuna particolare ricerca, **non sarà tenuto ad inviare alcun avviso**.

Per sostenere tale tesi si aggiunge che **nessun elemento utile potrebbe essere ricavato dalla denuncia di successione**, consultabile presso gli uffici finanziari o ipotecari, dal momento che la stessa è irrilevante ai fini della accettazione.

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 **se la stessa è destinata ad essere regolata in base alle norme sulla successione legittima o testamentaria**, né 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.

Infine 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 ove il medesimo sia stato nominato, e di tale nomina egli abbia avuto notizia Cass. civ., Sez. II, 22/03/2007, n. 6926.

La sentenza in commento del Tribunale campano aderisce alla tesi sopra detta favorevole alla cosiddetta **"apparenza affievolita"**, 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 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.

Se poi gli eredi sono stati individuati dall'amministratore ma si rifiutano di comunicare i dati si deve considerare che **l'articolo 1130 c.c. impone all'amministratore** - a pena di revoca - in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni da parte dei successori, **di richiedere con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe.**

Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, il mandatario dei condòmini **può acquisisce le informazioni necessarie nei registri catastali, addebitandone il costo agli eredi responsabili.**

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 la indicazione dei dati catastali:** la sezione urbana, il foglio, la particella, il subalterno e il Comune.

Del resto, al fine di procedere al recupero degli oneri economici dovuti, è necessario comunque attivarsi al fine di reperire i nominativi degli eredi.

Del resto 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.

## **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/lerede-che-non-ha-informato-lamministratore-del-decesso-del-condomino-e-dellaccettazione-delleredita-non-puo-impugnare-la-delibera-per-omessa-convocazione-all/>