



## **Casi e questioni attuali di diritto condominiale**

Napoli - Castel Capuano

Da mercoledì 19 febbraio 2025 a venerdì 21 febbraio 2025

### **Presentazione**

*Il condominio negli edifici rappresenta una realtà complessa, non solo sotto il profilo sociale, ma anche dal punto di vista giuridico.*

*La stessa natura del condominio è, infatti, ancora oggetto di discussione, oscillandosi continuamente tra chi dà per scontato che, a seguito della riforma del 2012, esso abbia acquisito una embrionale forma di soggettività giuridica (cfr. Cass., sez. un., 18 settembre 2014, n. 19663) e chi, al contrario, ne discorre in termini di ente di mera gestione sfornito di personalità (cfr. Cass., sez. un., 19 aprile 2019, n. 10934). La questione è resa, poi, ancora più complessa dalla non perfetta sovrapponibilità tra gli approdi della giurisprudenza civile e penale (a proposito, ad esempio, della individuazione di chi sia legittimato a proporre querela, ovvero a costituirsi parte civile, in ipotesi di comportamenti delittuosi che coinvolgano i beni comuni) e dai recenti interventi della C.G.U.E. la quale, chiamata a pronunciarsi sull'applicabilità, ai contratti conclusi dall'amministratore, della disciplina consumeristica, ha individuato delle soluzioni (C.G.U.E., 2 aprile 2020, causa C-329/19 e C.G.U.E., 27 ottobre 2022, C-485/21) che sembrano stridere sia con il dato positivo (cfr. l'art. 33 cod. consumo), sia con le considerazioni che sono, invece, alla base della soluzione offerta, al riguardo, dalla giurisprudenza nazionale (cfr. Cass. 23 maggio 2024, n. 14410 e Cass. 22 maggio 2015, n. 10679).*

*Le difficoltà ricostruttive non si fermano, però, a questo primo fronte di indagine.*

*La legge di riforma ha, infatti, riscritto l'art. 1129 c.c., in maniera sì radicale da attribuire al contratto che lega l'amministratore al condominio l'attributo della tipicità (Cass. 19 marzo 2021, n. 7874), con il conseguente superamento delle teorie – pure sviluppate con fortuna nel passato – del negozio o dell'ufficio di diritto privato assimilabile al mandato. Resta a questo punto da indagare, però, il nuovo statuto di diritti e doveri (e correlative responsabilità) dell'amministratore che, nonostante la vigenza ormai decennale della nuova disciplina, non sempre risulta chiaro né tiene conto, nelle soluzioni offerte nella pratica (sovente ripropositive di principi non più in linea con il dato positivo), del mutato quadro normativo: così è, ad esempio, per la necessità della forma scritta per la conclusione (o il rinnovo) del contratto, per la regolamentazione del rinnovo tacito alla prima scadenza, ovvero per la disciplina della prescrizione (da dovere probabilmente rimeditare, una volta ricondotta la figura all'ambito delle professioni c.d. "non albizzate") ovvero, ancora, per la nuova regolamentazione della prorogatio (inclusa la dibattuta questione concernente la possibilità di revocare un amministratore che versi in tale stato) o, non ultima, per la possibilità, ora riconosciuta all'amministratore, di attivare e partecipare autonomamente al procedimento mediazione, quale condizione di procedibilità della domanda, senza necessità di una previa delibera assembleare.*

*Non minori difficoltà ricostruttive si incontrano a proposito dell'uso delle parti comuni e private: se un'attenzione particolare sarà riservata alla tematica delle modificazioni, innovazioni e mutamento della destinazione d'uso dei beni comuni (istituto, quest'ultimo, che, introdotto dalla l. n. 220/2012, si colloca a metà strada tra le prime due e che, tuttavia, ancor oggi registra una scarsa applicazione pratica), saranno nondimeno oggetto di focus specifici i molteplici "usi esclusivi" presenti in ambito condominiale, nonché, da un lato, la destinazione ad uso condominiale di beni privati e, dall'altro, il divieto di destinazione, ad un determinato uso o finalità, di beni in proprietà individuale (con i connessi problemi di opponibilità delle relative clausole regolamentari, cfr. Cass. 14 ottobre 2022, n. 30302, Cass. 9 agosto 2022, n. 24526 e Cass. 17 ottobre 2023, n. 28779).*

*Di impatto non minore sul contenzioso (e, paradossalmente, non completamente risolte dalla l. n. 220/2012, se non, addirittura, da questa ulteriormente complicate) sono, ancora e tra le altre, le questioni in tema di recupero dei crediti nei confronti dei condomini inadempienti, da parte tanto dell'amministratore, quanto dei terzi – tematica oggetto di recente sistemazione da parte della Corte di cassazione (Cass. 17 febbraio 2023, n. 5043, Cass. 24 luglio 2023, n. 22116, Cass. 6 dicembre 2023, n. 34220 e Cass. 28 dicembre 2023, n. 36283) – di nullità ed annullabilità delle delibere (cfr. Cass., sez. un., 14 aprile 2021, n. 9839), di formazione, modifica e revisione delle tabelle millesimali e riparto delle spese, di rapporti tra amministratore e terzi creditori ai sensi dell'art. 63, comma 1, ult. periodo, disp. att. c.c., di responsabilità (civile e penale) dei condomini e dell'amministratore per danni conseguenti all'omessa manutenzione di parti comuni, di distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato e di rendicontazione preventiva, consuntiva ed infrannuale.*

**Cod.:P25011**

**Responsabile del corso: Gian Andrea Chiesi, Ines Maria Luisa Marini, Mauro Paladini**

**Esperto formatore: Antonio Scarpa**

### Mercoledì 19 febbraio 2025

- ore 15,00** *Apertura dei lavori a cura del responsabile per il direttivo e dell'esperto formatore*
- ore 15,10** *La titolarità dei diritti reali e dei rapporti obbligatori di gestione nella disciplina del condominio edilizio*  
Prof. Alessandro Ciatti, Ordinario di Diritto privato presso l'Università degli Studi di Torino
- ore 16,00** *Dibattito e repliche*
- ore 16,30** *Il condominio come parte del processo*  
Prof. Stefano Alberto Villata, Associato di Diritto processuale civile presso l'Università degli Studi di Milano
- ore 17,20** *Dibattito e repliche*
- ore 18,00** *Sospensione lavori*

### Giovedì 20 febbraio 2025

- ore 09,10** *La «presunzione» e il titolo contrario ex art. 1117 cod. civ.*  
Dott. Roberto Michele Triola, Magistrato in quiescenza, già Presidente titolare della Seconda sezione civile della Corte di Cassazione
- ore 10,00** *Dibattito e repliche*
- ore 10,30** *Il regolamento di condominio: contenuto organizzativo e contenuto contrattuale*  
Dott. Maurizio Corona, Notaio in Cagliari
- ore 11,20** *Dibattito e repliche*
- ore 11,40** *Pausa*
- ore 12,00** *Nomina, revoca, obblighi, attribuzioni e rappresentanza dell'amministratore di condominio*  
Avv. Alessandro Colombo, Ordine degli Avvocati di Como
- ore 12,40** *Dibattito e repliche*
- ore 13,00** *Sospensione lavori*

### Giovedì 20 febbraio 2025

- ore 14,00** *Gruppo di lavoro (Coordinatori)*  
*I partecipanti saranno suddivisi in gruppi di lavoro per l'approfondimento casistico dei seguenti temi*
- Gruppo 1 - La ripartizione e la riscossione delle spese**  
Coordinamento:  
Dott.ssa Arianna Chiarentin, Giudice del Tribunale di Milano
- Gruppo 2 - Il condominio come committente nel contratto d'appalto**  
Coordinamento:  
Avv. Claudio Belli, Ordine degli Avvocati di Velletri
- Gruppo 3 - Le facoltà dei singoli condomini e le attribuzioni dell'assemblea nell'uso delle parti comuni**  
Coordinamento:  
Dott.ssa Giovanna Cice, Giudice del Tribunale di Foggia
- ore 16,00** *Ripresa dei lavori in seduta plenaria, con esposizione dei principali temi*
- ore 17,00** *Sospensione lavori*

### Venerdì 21 febbraio 2025

**ore 09,10**    ***Nullità ed annullabilità delle deliberazioni dell'assemblea di condominio***

Dott.ssa Milena Falaschi, Presidente di Sezione della Corte di cassazione

**ore 10,00**    ***Dibattito e repliche***

**ore 10,20**    ***Pausa***

**ore 10,40**    ***Creditori, condominio, condomini morosi e condomini in regola con i pagamenti***

Dott. Vincenzo Colonna, Ricercatore presso l'Università degli Studi di Foggia

**ore 11,30**    ***Dibattito e repliche***

**ore 11,50**    ***L'esecuzione della sentenza di condanna e del decreto ingiuntivo emessi nei confronti del condominio***

Dott. Augusto Tatangelo, Consigliere della Corte di Cassazione

**ore 12,40**    ***Dibattito e repliche***

**ore 13,00**    ***Fine lavori***