



RISOLUZIONE N. 2 /2005

PROT. n° 81111

ENTE EMITTENTE: Direzione dell'Agenzia

OGGETTO: Cancellazione di ipoteca giudiziale iscritta per crediti condominiali - Consenso rilasciato dall'Amministratore del condominio - Idoneità quale titolo per la cancellazione

DESTINATARI: Direzioni Centrali, Consiglieri, Direzioni Regionali, Uffici Provinciali

Roma, 22 novembre 2005

Firmato: Mario Picardi

N. pagine complessive: 3 L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente

E' pervenuta alla Scrivente, da parte di un Ufficio provinciale dell'Agenzia, una richiesta di chiarimenti in ordine alla seguente particolare questione: eseguibilità di una domanda di cancellazione di ipoteca giudiziale, iscritta a favore di un condominio, sulla base di una dichiarazione unilaterale autenticata, nella quale l'amministratore del condominio, dato atto dell'intervenuta regolarizzazione della posizione debitoria del condomino moroso, rilascia il proprio consenso alla cancellazione.

L'Ufficio provinciale, prima di eseguire la formalità di cancellazione, ha ritenuto opportuno richiedere, in sede istruttoria, l'esibizione della documentazione attestante il conferimento, da parte dell'assemblea condominiale, di specifici poteri all'amministratore in ordine al rilascio del consenso alla cancellazione della suddetta garanzia reale.

La richiesta di integrazione documentale formulata dall'ufficio non è stata ritenuta legittima dal richiedente la formalità, alla luce di quanto previsto dagli artt. 1130 e 1131 del codice civile, sul presupposto che l'ambito delineato dalle predette disposizioni dovrebbe ricomprendere, altresì, il potere di procedere al rilascio, da parte dell'amministratore, dell'atto di assenso alla cancellazione di cui trattasi, in via autonoma, quindi senza previa delibera assembleare.

Va preliminarmente chiarito, sul piano formale ed in via generale, come eventuali richieste di integrazione documentale formulate dai Conservatori in sede di esame delle domande di annotazione siano da considerare legittime, in quanto direttamente riconducibili nell'ambito degli ampi poteri istruttori riconosciuti ai Conservatori medesimi. Ciò in particolare in materia di cancellazione di formalità ipotecarie, i cui effetti estintivi irreversibili impongono, in via generale, l'adozione del massimo rigore in sede di controllo delle relative domande di annotazione.

Venendo ai profili di merito, si osserva.

L'art. 1130 c.c. ricomprende, tra le attribuzioni dell'amministratore di condominio, la riscossione dei contributi e il compimento degli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni. Ai sensi di quanto previsto dall'art. 1131, l'amministratore ha la rappresentanza dei condomini nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento o dall'assemblea.

L'art. 63 delle disposizioni di attuazione e transitorie del codice civile, dispone, inoltre, che l'amministratore, per la riscossione dei contributi, può ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo.

Dal combinato disposto delle norme richiamate, appare chiara l'attribuzione all'amministratore del potere "autonomo" di riscuotere i contributi ed eventualmente di agire giudizialmente per il recupero del relativo credito; qualche dubbio potrebbe, invece, residuare per quanto concerne l'attribuzione del potere di prestare il consenso alla cancellazione delle ipoteche giudiziali iscritte a garanzia del suddetto credito.

D'altra parte, la formulazione letterale della locuzione di apertura dell'art. 1131 c.c. (*"Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo precedente..."*) sembrerebbe far trasparire l'intenzione del Legislatore di circoscrivere le ipotesi di rappresentanza diretta dell'amministratore alle fattispecie che in qualche modo siano direttamente connesse alle attribuzioni espressamente ed analiticamente individuate dall'art. 1130.

In estrema sintesi, seguendo una interpretazione estremamente aderente al dettato normativo, l'evento "cancellazione ipotecaria" potrebbe ritenersi collocato al di fuori del contesto delineato dalle disposizioni più volte richiamate, contesto che potrebbe ritenersi riferito essenzialmente alla sola attività prodromica al recupero del credito.

Per contro, non può sottacersi che, in base all'art. 63 disp. att., come accennato, l'amministratore, con riferimento specifico all'azione diretta per la riscossione dei contributi condominiali, ha il potere di agire in giudizio in rappresentanza dei condomini, senza necessità di alcuna autorizzazione dell'assemblea.

Tanto premesso, la Scrivente, non avendo rinvenuto sulla peculiare e delicata tematica specifici orientamenti giurisprudenziali, ha ritenuto opportuno sottoporre la problematica in questione all'attenzione del Ministero della Giustizia, titolare del potere di vigilanza sull'attività dei Conservatori, ai sensi dell'art. 25 della legge 27 febbraio 1985, n. 52.

Il Dipartimento per gli Affari di Giustizia del predetto Ministero, con parere del 4 ottobre 2005, n. DAG. 4/10/2005.20413, dopo aver passato in rassegna i compiti e

gli obblighi dell'amministratore di condominio, con specifico riferimento alla problematica segnalata, ha focalizzato la propria attenzione su due facoltà tipiche riconosciute all'amministratore condominiale dalle norme codicistiche:

- a) la facoltà, prevista dall' art. 63 disp. att. c. c., di ottenere decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo per la riscossione dei contributi di cui al n. 3) dell'art. 1130 c.c., in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea;
- b) la facoltà, prevista dall'art. 1131 c.c., di agire in giudizio sia contro i condomini, sia contro i terzi, pur nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento o dall'assemblea.

Ad avviso del citato Dipartimento, tenendo conto delle due peculiari facoltà appena richiamate, l'amministratore condominiale può essere ritenuto titolare di un potere "autonomo" di gestione del credito condominiale, comprensivo della possibilità di riscuotere i contributi e di agire giudizialmente per il recupero del relativo credito. Sotto tale profilo, pertanto – ha proseguito lo stesso Dipartimento - il potere di rilasciare il consenso alla cancellazione dell'ipoteca è da ritenere connesso *"...alle attività precedentemente poste in essere dall'amministratore e che non necessitano di una autorizzazione ad hoc da parte dell'assemblea condominiale."*

Sulla scorta delle osservazioni che precedono, il predetto Dicastero ha ritenuto di poter superare i dubbi interpretativi prospettati, affermando che *"...il potere di rilascio del consenso alla cancellazione dell'ipoteca, in quanto conseguente all'adempimento del debito da parte del condomino moroso, è da considerare direttamente connesso all'azione di recupero intrapresa dall'amministratore e quindi suscumbibile ai poteri attribuiti in maniera autonoma all'amministratore."*

Alla luce di tale autorevole prospettazione – sostanzialmente coerente con il complessivo assetto dei poteri riconosciuti all'amministratore di condominio dalle disposizioni sopra richiamate – può, dunque, ritenersi che nell'ambito dei predetti poteri sia riconducibile anche il rilascio del consenso alla cancellazione dell'ipoteca iscritta a garanzia del credito condominiale, ove tale credito sia soddisfatto, e che pertanto il suddetto consenso possa essere ritenuto idoneo per l'esecuzione, a cura del Conservatore, della stessa formalità estintiva.

fine