

# DOSSIER



# CONDOMINIO

**XXIII anno**



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari  
SEZIONE DI ROMA - 00187 - VIA SALANDRA 1/A TEL. 06 4746903 - FAX 06 4881348  
[www.anacroma.it](http://www.anacroma.it) - [anacroma@fiscali.it](mailto:anacroma@fiscali.it)

**SOMMARIO****NOVEMBRE - DICEMBRE 2013****N. 138**

Editoriale .....	pag. 3
Consulenti in sede .....	pag. 6
Assemblea: convocazioni e maggioranze di Ferdinando Della Corte .....	pag. 7
Elenco sportelli del condominio presso i Municipi .....	pag. 10
Recupero del credito in caso di fallimento del condomino di Giovanna Sanfilippo .....	pag. 13
Notizie .....	pag. 20
Il supercondominio di Laura Gonnellini .....	pag. 23
Dalla tesi di Monterotondo alle "chiacchiere" della Cassazione di Vittorio Gennari .....	pag. 35
La Champion League dell'amministratore di Francesco Caporilli .....	pag. 43
La voce della giurisprudenza di Marco Saraz .....	pag. 49
Oggi in Biblioteca .....	pag. 59
Professionisti fiduciari .....	pag. 60
L'altra Roma: Via di San Martino ai Monti di Francesca di Castro .....	pag. 61

*Rivista bimestrale*  
ANNO XXIII - n. 138 - NOVEMBRE - DICEMBRE 2013  
Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

*Edita da ANACI ROMA SERVICE S.r.l. - P. IVA 12139271006*  
*In corso di autorizzazione del Tribunale di Roma*

*Direttore Responsabile: Carlo Parodi*

*Redazione e pubblicità*  
*Via A. Salandra 1/A*  
*00187 Roma*

*Pagina intera : euro 700 + iva*  
*Metà pagina : euro 500 + iva*  
*Quarto di pagina : euro 300 + iva*

*Per gli inserzionisti su Dossier Condominio*  
*verranno applicate condizioni vantaggiose*  
*per la presenza nel sito [www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*

*[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*  
*e-mail: [anaciroma@tiscali.it](mailto:anaciroma@tiscali.it)*  
*Tel. 06/4746903 - 06/4881348 Fax*

*Copertina: Paolo Mohoric*



**Associato all'Unione**  
**Stampa Periodica Italiana**

*Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)*

*Le opinioni formulate negli articoli appartengono ai singoli autori dei quali si intende rispettare la libertà di espressione lasciando agli stessi la responsabilità dei loro scritti.*

# EDITORIALE

## CONTROCORRENTE

Vessazioni, soprusi, offese, rischi civili e penali. Queste sono le situazioni più ricorrenti, riscontrate nei vari incontri tra colleghi, cui l'amministratore è quotidianamente soggetto.

Ancor più quando mi confronto con chi opera nelle province di qualsiasi regione, laddove i compensi sono ancor più bassi, le lamentele aumentano, ma in oltre venti anni di attività ho constatato che le difficoltà ed i "lati negativi" della nostra professione sono una costante e non dipendono dall'attuale crisi economica o per la riforma del codice civile.

Esistono però i "lati positivi" della nostra professione, che troppo spesso, presi dal compiangerci, non riusciamo più a vederli; ma essi esistono.

Proviamo a ricordarli insieme e con un minimo di immaginazione proviamo a confrontare la nostra attività con le altre realtà lavorative che ci circondano. Scopriremo con sorriso che la nostra non è poi tanto disagiata e bistrattata.

Provate a focalizzare il vostro pensiero su questi dieci punti:

- La professione di amministratore non necessita di grandi investimenti, fondi, giacenze di magazzino o capitali fermi. Basta un po' di tecnologia, predisposizione attitudinale e cultura professionale.
- In questo momento di crisi totale, laddove molti perdono o non trovano lavoro, noi ci troviamo in un'isola felice. La recessione ci ha sfiorato perché siamo in una nicchia di mercato indispensabile alla società. Sono altri i lavoratori che hanno diritto a lamentarsi, quindi vantare dei ricavi soddisfacenti non è poco, ma, anzi, meraviglioso.
- Che dire del fatto che ci auto paghiamo le nostre parcelle? Altri professionisti e ditte devono attendere mesi prima di essere saldati. E se non dovessero esserci soldi in cassa sufficienti per auto pagarci? Non è un problema, importante è che non siano soldi persi. Spesso chi lavora, vende o produce, questa sicurezza non ce l'ha. Spesso "fallisce" per i mancati incassi. Il fattore "sicurezza remunerativa" non è certamente da sottovalutare di questi tempi.
- La riforma del condominio ci ha messo dei paletti? Ben vengano queste nuove regole e responsabilità. Il campo verrà ripulito dai competitors incapaci, pseudo - amministratori improvvisati, anarchici contabili, lasciando più spazio a chi è preparato, responsabile, trasparente e propenso al rischio ed ai contatti umani. Lasciamo agli avvocati e alle Associazioni di categoria l'onere di far correggere le imprecisioni ed il caos che alcuni articoli di legge hanno creato. Noi dobbiamo imparare a convivere con le nuove responsabilità. Il legislatore ci ha preso di mira per colpa di qualche "finto" collega? Forse non aveva tutti i torti. Un po di pulizia aiuterà a chi rimarrà in campo.

- Se riuscissimo, poi, a vedere il Sig. condomino non più come un'entità mistica, ma come un cliente, riusciremmo a sopportare meglio il confronto. Come? Facendoci pagare.

Spesso mi sento dire che veniamo pagati meno di un pulitore, mentre il Ministero delle Finanze basa i suoi calcoli dei nostri redditi su 10€ l'ora. Se il mercato ci costringe a presentare parcelle non congrue al lavoro ed ai rischi professionali, iniziate quanto meno a farvi pagare tutti gli extra e vedrete come il Sig. condomino diventerà il Sig. cliente. Ben vengano i condomini dove ci sono problemi (bene o male, quasi in tutti) da ripianare; è qui che il cliente sarà disposto a soddisfare le nostre richieste aggiuntive ed io da anni, nei miei preventivi inserisco il 90% delle voci sottostanti: provate a farvi pagare i solleciti di pagamento (10 anni fa, la mia richiesta era di 20€, da un paio di anni di 50€ e quasi mai nessuno me l'ha contestata perché il moroso in assemblea, non viene). Già questo balzello, da solo (ora anche giustificato dalle responsabilità che il nuovo codice civile ci impone), fa quadrare la nostra parcella a danno del cliente moroso e non della collettività. Compilatevi da soli i 770. Fatevi pagare a parte per la gestione delle ritenute d'acconto, per la gestione delle buste paga dei dipendenti. Richiedete un rimborso forfettario annuo per spese di cancelleria, fotocopie interne, telefonia (se lo fanno gli avvocati con la voce spese generali 12,50%, perché noi non dovremmo?).

Richiedete il 2% ed oltre, per ogni gestione straordinaria e fatevi pagare dai 3€ ai 7€ ogni scheda dell'anagrafe condominiale. Fatevi retribuire ogni revisione contabile degli anni precedenti al vostro incarico. Facciamoci pagare per il sito internet e per tutta la documentazione che dovremmo scansionare. Ovviamente tutti questi extra, che molti di noi già applicano da anni, devono essere ben specificati nelle offerte professionali all'inizio dell'incarico. Provate per credere...e soprattutto un po più di coraggio.

- Che dire poi della completa autonomia con cui possiamo gestire lavoro e tempo libero scegliendoci giorni ed orari? Normalmente i dipendenti devono chiedere il permesso al proprio datore di lavoro per fare gli straordinari. Noi no. Siamo i datori di lavoro di noi stessi.
- E che dire ancora del tabù delle assemblee? Non tutte sono un assalto all'amministratore. Senz'altro esistono quelle in cui otteniamo consensi e riceviamo apprezzamenti (mai direttamente, ma ugualmente molto graditi) sul nostro operato. E' da queste che si deve trarre linfa ed autostima da spendere nei momenti di depressione.
- Non è vero che il nostro è un lavoro sedentario, monotono e triste. Spaziamo dalla contabilità alla fiscalità, dai tecnicismi al legale, da sopralluoghi nei condomini ai pubblici uffici. Le contese dei nostri clienti, ai limiti del reale, spesso ci fanno sorridere diventando oggetto di racconti e paradossi nei nostri incontri.
- E non è soddisfacente quando si riesce a rimediare ad una disputa tra clienti? O ancora quando forniamo soluzioni e compromessi che possano soddisfare l'assemblea? Una diversa ed inusuale ripartizione delle spese, tentativi di mediazione, soluzioni alternative, spesso ci fanno sentire "importanti".

- E coloro di noi che hanno qualche dipendente non si sentono soddisfatti nell'essere parte attiva dell'economia nazionale, sapendo che ogni stipendio contribuisce al mantenimento di una famiglia?

Ed in fine, qualche consiglio ai più giovani... e non solo: se noi tutti spendessimo qualche ora del nostro tempo in associazione, partecipassimo più attivamente a convegni, seminari o ad un semplicissimo pranzo tra colleghi, ci sentiremmo sicuramente meno soli, deboli o vessati.

Gli aggiornamenti professionali non solo ci formano culturalmente, ma anche caratterialmente. Con la padronanza della materia, si affrontano con meno affanno i problemi.

Evitiamo di sobbarcarvi sempre e costantemente di responsabilità non dovute, scaricate le decisioni all'assemblea.

Nei momenti di sconforto pensiamo a questi dieci lati positivi; senz'altro ci aiuteranno a trarre nuova linfa ed energia per percorrere la salita, certamente migliore di tante altre professioni.

*di Giorgio Carnebianca*

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
<b>LUNEDÌ</b>		
<b>LEGALE</b>	Avv. della Corte Avv. Arturi	Avv. Carloni Avv. Pontuale
<b>TECNICA</b>		Arch. Mellace
<b>CONTABILE</b>	Dott. Calzetta Amm. Colangelo	Sig.ra Spena
<b>MARTEDÌ</b>		
<b>CONTABILE</b>	Geom. Maggi Dott.ssa Piccioni	Dott. Iorio
<b>LEGALE</b>	Avv. Carnevali Avv. Coricelli	Avv. Ciaralli Avv. Spinoso
<b>MERCOLEDÌ</b>		
<b>FISCALE</b>	Dott. Pellicanò	
<b>CONTABILE</b>	Dott. Troiani Dott.ssa Sammarco	Dott.ssa Pacetti Amm. Pedone
<b>LEGALE</b>	Avv. Felli Avv. Villirilli	
<b>RISCALDAMENTO</b>	Cremonesi - Fornari	P.I. Schiavone
<b>GIOVEDÌ</b>		
<b>LEGALE</b>	Avv. Gonnellini Avv. De Medici	Avv. Pistacchi Avv. Sanfilippo
<b>CONTABILE</b>	Dott. Rinzivillo	Dott. Grasselli Geom. D. Ferrantino
<b>FISCALE</b>	Dott. D'Ambrosio	
<b>ASCENSORE</b>	Dott. Silvestri	
<b>VENERDÌ</b>		
<b>LEGALE</b>	Avv. Patti Avv. Cesarini	Avv. Casinovi Avv. Zoina
<b>TECNICA</b>	Geom. Barchi	Arch. Barberini
<b>CONTABILE</b>	Dott. Frascchetti	Dott. Zanchetta Amm. Peruzzi
<i>Consulenza Notarile - disponibile il mercoledì mattina: 11-13</i>		

# Assemblea: convocazioni e maggioranze

di Ferdinando Della Corte

## A) CONVOCAZIONI

La legislazione codicistica del 1942 non impone alcuna forma per la convocazione, di conseguenza l'amministratore ha la piena libertà di convocare i condomini con il metodo che ritenga più opportuno, finanche oralmente, salvo poi dover provare l'avvenuta convocazione del condomino assente che lamenti di non avere ricevuto la convocazione.

La novella dell'art. 66 disp. att. c.c. invece sceglie di predeterminare le forme legittime di convocazione assembleare, imponendo di farlo mediante "posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano".

L'art. 72 delle disposizioni di attuazione del c.c. annovera l'art. 66 disp. att. c.c. tra quelli dichiarati inderogabili.

Se ne dovrebbe dedurre l'illegittimità di strumenti differenti da quelli previsti dall'art. 66 disp. att. c.c., e quindi l'illegittimità della convocazione eseguita, ad esempio con posta elettronica semplice: viceversa ritengo che il raggiungimento dello scopo – cioè l'avvenuta comunicazione al condomino della convocazione dell'assemblea e la sua partecipazione – sani qualsiasi difetto di convocazione, ivi compreso quello dell'utilizzo di un mezzo di convocazione diverso da quelli codificati.

Del pari ritengo del tutto legittimo inviare la convocazione con raccomandata con avviso di ricevimento, che costituisce un di più rispetto alla previsione normativa, la quale si limita a indicare come mezzo legittimo la raccomandata, senza ulteriori specificazioni.

Suscita qualche perplessità il successivo precetto: "In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione è annullabile ai sensi dell'art. 1137 c.c. su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati".

Infatti il dato letterale della norma sembrerebbe consentire anche al condomino convocato tardivamente di impugnare la delibera, seppure sia stato presente in assemblea ed abbia partecipato alla votazione, purché "dissenziante".

Invece fino ad oggi si è ritenuto che la partecipazione all'assemblea del condomino convocato tardivamente, che non abbia sollevato obiezioni al riguardo, e addirittura abbia partecipato alle votazioni, sanasse il difetto di convocazione.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Inoltre la prescrizione della novella, così come è stata scritta, potrebbe essere interpretata in senso estensivo, legittimando l'impugnazione del dissenziente per la mancata, omessa o tardiva convocazione di un altro condomino.

Scrivo " potrebbe " perché dottrina molto autorevole ha letto la norma come conforme alla giurisprudenza più recente, la quale prevede che " *solo i condomini pretermessi o non correttamente informati dell'oggetto della riunione sono legittimati ad impugnare la relativa deliberazione ... precludendo tale possibilità, invece, a chi non risulta direttamente coinvolto da tali omissioni o/e irregolarità...* " (Alberto Celeste - Antonio Scarpa: *Riforma del condominio*, pag. 90).

Sono pienamente d'accordo sul fatto che dovrebbe essere legittimato ad impugnare per l'omessa o tardiva convocazione soltanto il condomino direttamente coinvolto, temo tuttavia che il testo della norma dica tutt'altro, consentendo l'impugnativa a qualunque condomino dissenziente, come acutamente osservato dall'Avv. Marco Saraz in un recente incontro a Roma..

Una novità interessante è la facoltà ora riconosciuta esplicitamente all'amministratore di fissare con un'unica convocazione più riunioni consecutive così da consentire lo svolgimento di un'assemblea complessa per gli argomenti da trattare. In questo caso avremo sempre una sola assemblea, ma frazionata in più riunioni.

L'art. 67 disp. att. cc. nuovo testo introduce importanti novità su aspetti della vita condominiale molto sentiti dai condomini.

Innanzitutto disciplina l'argomento "delega", disponendo che essa sia scritta - a differenza di quanto previsto dal codice del 1942, che non impone alcun requisito di forma - e introducendo un limite, prima del tutto inesistente, al numero delle deleghe, nel caso in cui i condomini siano più di venti.

In tale ipotesi infatti il delegato non potrà averne più di 1/5 e di 1/5 del valore millesimale.

Inoltre l'articolo in esame esclude che l'amministratore possa ricevere deleghe per la partecipazione a qualsiasi tipo di assemblee, eliminando così ogni incertezza al riguardo.

L'art. 67 disp. att. c.c. riformato cerca poi di disciplinare anche la gestione delle assemblee di supercondomini, seppure limitatamente a quelli che abbiano più di 60 partecipanti. La disciplina risulta peraltro un po' confusa.

La fattispecie prevede che se il supercondominio sia composto da singoli condomini (e quindi non da villini unifamiliari, ipotesi sempre più frequente nelle zone limitrofe alle grandi città) ogni condominio deve eleggere "il proprio rappresentante all'assemblea".

Ne consegue che l'amministratore del singolo condominio non sia automaticamente anche il rappresentante del medesimo condominio nell'assemblea del supercondominio. Anzi, visto il divieto posto dalla riforma per l'amministratore di ricevere deleghe per qualsiasi assemblea, reputo che l'amministratore del condominio *non possa* essere eletto quale rappresentante del condominio per partecipare alle assemblee del supercondominio.

Tesi confermata nel successivo 4° comma che prevede "il rappresentante... comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno...".

È previsto quindi in modo chiaro che siano tenute ben distinte le figure di amministratore del condominio e del rappresentante del medesimo condominio in seno all'assemblea dei rappresentanti del supercondominio.

Il 4° comma inoltre dispone in modo tassativo che: *"ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto"*.

Tale dettato normativo suscita parecchi interrogativi, che dovranno essere sciolti dalla giurisprudenza o dall'intervento del legislatore. La lettura della norma pare escludere che i condomini possano vincolare l'operato del loro rappresentante.

Ma non si vede come e perché dovrebbe essere ritenuta illegittima, ad esempio, la decisione dei condomini con la quale, nel nominare il proprio rappresentante, gli indichino di votare per Tizio o Caio quale amministratore del supercondominio, o di non votare Sempronio, del quale non hanno la minima fiducia.

## **B) I QUORUM**

Come detto è rimasta invariata la distinzione tra prima e seconda convocazione, a mio avviso inutile.

In ordine alla prima convocazione l'intervento del legislatore si è limitato ad abbassare il quorum costitutivo relativo all'elemento personale, statuendo che *"l'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio"*.

La modificazione è poco significativa perché la prima convocazione è una mera finzione, priva di riscontro nella realtà e comunque è rimasto invariato il quorum millesimale molto elevato. Non è cambiato invece il quorum deliberativo nelle assemblee di prima convocazione.

Una novità più incisiva, almeno all'apparenza, è l'aver codificato la necessità del quorum costitutivo per le assemblee di seconda convocazione, raggiunto allorché alla riunione partecipino *"tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio"*.

Molto più rilevanti le novità introdotte nel 4° comma dell'art. 1136 c.c.: infatti dal 18 giugno 2013 la maggioranza di cui al secondo comma dell'art 1136 c.c. è richiesta anche in seconda convocazione in molti più casi.

Oltre alle classiche fattispecie codificate nel 1942 (nomina e revoca dell'amministratore, liti attive e passive che esorbitino dalle competenze dell'amministratore, ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità) il testo riformato prevede la necessità di tale maggioranza qualificata in seconda convocazione anche per altre fattispecie.

### **a) La tutela delle destinazioni d'uso**

L'ultimo comma dell'art. 1117 quater c.c. dispone che *"l'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza del secondo comma dell'art. 1136"*.

**DALLA COLLABORAZIONE TRA I MUNICIPI  
DI ROMA E L'ANACI E' NATO**

**SPORTELLO DEL CONDOMINIO**

<b>I (ex I)</b>	<b>Lunedì</b>	<b>9,00-12,00</b>	Donati
<b>Via Petroselli 50</b> - piano terra (salone demografico)			Pedone - Pistacchi
<b>I (ex XVII)</b>	<b>Mercoledì</b>	<i>(1° e 3° merc. del mese)</i> <b>15,30-18,00</b>	Rinzivillo Carloni
<b>Circ.ne Trionfale 19</b>			
<b>II (ex II e III)</b>	<b>Martedì</b>	<b>15,00-17,00</b>	Fraschetti - Peruzzi Gonnellini
<b>Via Dire Dava 11</b>			
<b>III (ex IV)</b>	<b>Giovedì</b>	<b>10,00-12,00</b>	Bertollini - Cervoni - Pacetti Trombino - Volponi - Carloni - Sanfillippo
<b>Via Fracchia 45</b>			
<b>IV (ex V)</b>	<b>Giovedì</b>	<b>14,30-16,00</b>	Buccella - Colangelo Spena - della Corte - Pontuale
<b>Via Tiburtina 1163</b>			
<b>V (ex VI)</b>	<b>Giovedì</b>	<b>9,30-12,00</b>	Gamberoni Murzilli - Arturi
<b>Via Torre Annunziata 1</b>			
<b>V (ex VII)</b>	<b>Mercoledì</b>	<b>10,00-12,30</b>	Adamo - Buffa Ciaralli - Orabona
<b>Via Prenestina 510</b>			
<b>VII (ex IX)</b>	<b>Martedì</b>	<b>15,00-17,30</b>	Porru Patti
<b>Via Tommaso Fortifiocca 71</b>			
<b>VII (ex X)</b>	<b>Martedì</b>	<b>15,00-17,00</b>	Lavy - Maggi Piccioni - De Medici
<b>Piazza Cinecittà 11</b>			
<b>VIII (ex XI)</b>	<b>Giovedì</b>	<b>15,00-17,00</b>	Barchi - Pierangeli Zanier - Cesarini
<b>Via Benedetto Croce 50</b>			
<b>IX (ex XII)</b>	<b>Giovedì</b>	<b>14,30-16,30</b>	De Bartolo - Maracci Traversi - Cearini
<b>Via Ignazio Silone, c/o U.R.P. (Primo ponte)</b>			
<b>X (ex XIII)</b>	<b>Giovedì</b>	<b>15,30-18,00</b>	Benvenuti - Morici Casinovi
<b>P.za Capelvenere 22</b>			
<b>XII (ex XVI)</b>	<b>Mercoledì</b>	<b>9,30-12,30</b>	Grimaldi - Pedone Carnevali - Coricelli
<b>Via Fabiola 14</b>			
<b>XV (ex XX)</b>	<b>Giovedì</b>	<b>10,00-13,00</b>	Grasselli
<b>Via Flaminia 872</b>			
<b>Grottaferrata (comune)</b>	<b>Lunedì</b>	<b>10,00-12,00</b>	Sebastiani Patti

Mi sembra una prescrizione di difficile applicazione, in contrasto con i principi generali del diritto condominiale e in particolare con l'ultimo comma dell'art. 1120 c.c., che vieta le innovazioni che rendano un bene comune inservibile anche ad un solo condomino, perché, se è pur vero che nell'articolo in esame si parla di attività che incidano sulle "destinazioni d'uso", è altresì vero che nessuna norma chiarisce la differenza con le innovazioni. La modificazione della destinazione d'uso di un bene condominiale non è un'innovazione?

E poi non è dato comprendere cosa mai potrebbe validamente deliberare l'assemblea dei condomini a maggioranza seppure qualificata nel caso in cui un condomino stesse realizzando un'opera che incida "negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni".

L'autorizzazione a proseguire nell'attività dannosa sarebbe nulla, perché sarebbe necessario il voto favorevole della totalità dei partecipanti al condominio. Il diniego a proseguire sarebbe inutile, perché l'amministratore è già tenuto a intimare al condomino la cessazione dell'attività dannosa sui beni comuni e quindi a promuovere l'azione giudiziaria senza alcuna preventiva autorizzazione dell'assemblea: è un suo preciso obbligo professionale stabilito dal n. 4 dell'art. 1130 c.c.

## **b) Le innovazioni che abbiano ad oggetto le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti (art. 1120, 2° comma, punto 1, c.c.)**

Quindi il legislatore ha introdotto una nuova categoria di innovazioni, per le quali necessita una maggioranza qualificata, ma comunque inferiore a quella prevista per le innovazioni in genere.

Questo nuovo tipo di innovazioni è volto "a recepire le moderne tecnologie finalizzate al complessivo miglioramento della qualità della vita" (Alberto Celeste - Antonio Scarpa, *op. cit.* pag. 57).

## **c) Le opere per eliminare le barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia**

L'aumento del quorum deliberativo per le opere volte all'abbattimento delle barriere architettoniche è una scelta del legislatore non condivisibile.

È una scelta che contraddice anni di impegno, prima di carattere culturale e sociale e poi giuridico, finalizzato ad eliminare per quanto possibile ogni elemento che renda più difficoltosa la vita dei portatori di handicap.

La riforma in esame cancella quanto di positivo era stato introdotto dalla legge 9 gennaio 1989 n. 13 senza che se ne avveda l'utilità.

La decisione di imporre la maggioranza qualificata di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c. per le delibere che abbiano come oggetto "il contenimento del consumo energetico" ha l'indubbio merito di uniformare sotto il profilo deliberativo le decisioni condominiali relative ad ogni opera che sia diretta al contenimento del consumo energetico.

Ad avviso dello scrivente il versante negativo della novità normativa è costituito dal grave passo indietro compiuto, aumentando il quorum per la validità delle decisioni assembleari.

Infatti la novella ha disposto che *"per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia... le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio"* (art. 26, comma 2, legge 9 gennaio 1991 n. 10, novellato).

La precedente normativa prevedeva la maggioranza semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea.

Pertanto il vecchio testo aveva il duplice pregio di invogliare i condomini alla partecipazione assembleare per far valere la propria posizione, favorevole e contraria che fosse, e dall'altra di avere facilitato l'approvazione degli interventi volti al contenimento energetico con l'eliminazione della doppia maggioranza, essendo sufficiente la maggioranza millesimale.

Insomma gli assenti avevano torto, come hanno spesso scritto e detto il Prof. Salis, l'Avv. Izzo, il Dott. Parodi: ma le loro voci sono rimaste inascoltate dal novellatore.

Inoltre l'odierna scelta del legislatore, rendendo più ardua l'introduzione di opere volte al contenimento energetico, va in direzione diametralmente opposta a quella indicata dalle direttive europee e già fatta propria da alcune legislazioni regionali.

La scelta restauratrice, criticabilissima, del legislatore ha trovato applicazione anche nel nuovo testo del 5° comma dell'art. 26 della legge 9 gennaio 1991 n. 10, il quale ora dispone che *"per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore ... l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'art. 1120 c.c."*.

Cioè con la doppia maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore millesimale.

La normativa previgente prevedeva invece che *"l'assemblea di condominio decide a maggioranza, in deroga agli articoli 1120 e 1136 del codice civile"*.

La novità sconfessa la scelta europea, faticosamente fatta propria dall'Italia negli ultimi anni, di incentivare gli interventi finalizzati al contenimento energetico. Un passo indietro dannoso.

Di segno positivo invece avere codificato che le tabelle millesimali possano essere rettificata o modificate *"con la maggioranza prevista dall'art. 1136 c.c., secondo comma, del codice..."* anche nell'interesse di un solo condomino quando risulti che siano conseguenza di un errore oppure quando risulti che sia stato alterato per più di 1/5 il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.



# Recupero del credito in caso di fallimento del condominio

di Giovanna Sanfilippo

L'amministratore si trova, frequentemente, nella necessità di dover recuperare forzatamente i crediti, a fronte degli oneri deliberati dall'assemblea, nei confronti dei proprietari che non abbiano rispettato le richieste di pagamento precedentemente inviate.

Solitamente, nei casi di morosità dopo l'invio della lettera di costituzione in mora (non obbligatoria), decorso il termine concesso per lo spontaneo adempimento, il condominio creditore richiede il decreto ingiuntivo, ed acquisito il titolo esecutivo inizia l'esecuzione forzata sui beni del debitore.

Sulla scorta del decreto ingiuntivo ottenuto, il condominio istante può richiedere l'iscrizione di ipoteca giudiziale sul bene immobile di proprietà del debitore, a garanzia del proprio credito (artt. 655 c.p.c. e 2818, comma 2, c.c.).

Si può verificare il caso che il condominio apprenda che il condomino debitore insolvente sia stato dichiarato fallito, in tal caso l'amministratore del condominio dovrà fare domanda di ammissione al passivo, oppure può accadere di fronte ad una rilevante costante morosità del condomino imprenditore, che sia lo stesso condominio a dover proporre l'istanza di fallimento, ovviamente in presenza dei requisiti (art. 1, comma 2, lett. A-c, L.F.).

In entrambi i casi si porranno per l'amministratore diverse problematiche relativamente al rapporto con gli organi della procedura, il curatore fallimentare, il giudice delegato ed il comitato dei creditori.

La legge fallimentare che disciplina la procedura è: R.D. 16 marzo 1942 n. 267, modificato con il D. Lgs 12/09/2007 e da ultimo dalla legge 17/12/12 n. 221 modificata dalla legge di stabilità 24/12/12 n. 228.

## Istanza di fallimento proposta dall'amministratore del condominio avverso il condomino moroso

Gli artt. 1-5 della legge fallimentare prescrivono i requisiti per poter presentare l'istanza di fallimento e richiedono la qualità di "imprenditore" del debitore di cui si tratta, persona fisica o giuridica e lo "stato di insolvenza" o "decozione".

È "imprenditore" chi esercita attività economica commerciale in modo professionale e organizzato per la produzione o lo scambio di beni e/o servizi (art. 2082 codice civile).

Sono conseguentemente esclusi dall'applicazione della disciplina citata l'imprenditore agricolo, gli artigiani e le piccole società commerciali, anche se titolari d'impresa e gli enti pubblici (art. 1 L.F.).

Sempre ai sensi dell'art. 1, comma 2, legge fallimentare sono soggetti al fallimento gli imprenditori commerciali che:

- a) hanno avuto, nei tre esercizi antecedenti la data di deposito dell'istanza di fallimento o dall'inizio dell'attività se di durata inferiore, un attivo patrimoniale di ammontare complessivo annuo non superiore ad euro trecentomila;
- b) hanno realizzato, in qualunque modo risulti, nei tre esercizi antecedenti la data di deposito dell'istanza di fallimento o dall'inizio dell'attività se di durata inferiore, ricavi lordi per un ammontare complessivo annuo non superiore ad euro duecentomila;
- c) hanno un ammontare di debiti anche non scaduti non superiore a cinquecentomila euro.

L'amministratore del condominio è legittimato a promuovere l'istanza di fallimento, in quanto si ritiene che rientri nel generale potere assegnatogli dall'art. 1130 c.c. n.3 (riscossione contributi), trattandosi di azione volta ad avviare la procedura di recupero forzoso delle somme dovute dal condomino moroso.

## Istanza di insinuazione al passivo per i crediti sorti prima del fallimento

Qualora il fallimento del condomino moroso fosse già stato dichiarato, il condominio dovrà presentare un'istanza di insinuazione al passivo ai sensi dell'art. 93 L.F., chiedendo al Giudice Delegato di essere ammesso a concorrere insieme agli altri creditori, alla ripartizione dell'eventuale massa attiva del fallimento.

Infatti, il condominio dalla data della sentenza che dichiara il fallimento del condomino moroso non potrà avviare alcuna azione individuale sui beni del fallito (artt. 16 e 51 L.F.).

L'istanza di insinuazione al passivo potrà essere "tempestiva" (art. 93 L.F.) o "tardiva" (art. 101 L.F.).

- a) *L'istanza tempestiva* ex art. 93 L.F. è quella presentata con ricorso al Tribunale fallimentare sino a 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame dello stato passivo.
- b) Qualora il condominio creditore, per la mancata conoscenza della procedura o altri disguidi, non fosse riuscito a rispettare i suddetti termini, comunque, l'amministratore potrà presentare "*istanza tardiva*", la quale, comunque, per poter essere ammessa, non deve pervenire al Tribunale fallimentare oltre i 12 mesi dal deposito del decreto di esecutività dello stato passivo (salvo proroga, per curatele di particolare complessità, a 18 mesi a cura del Tribunale con la sentenza che dichiara il fallimento, art. 101, comma 1, L.F.).

*Il ricorso può essere sottoscritto anche personalmente dalla parte, senza la necessità di un legale, ed è trasmesso all'indirizzo di posta elettronica certificata del curatore.*

Ai sensi dell'art. 93 L.F. il ricorso deve contenere: 1) l'indicazione della procedura cui si intende partecipare e le generalità del creditore; 2) la determinazione della somma che si intende insinuare al passivo, ovvero la descrizione del bene di cui si chiede la restituzione o la rivendicazione; 3) la succinta esposizione dei fatti e degli elementi di diritto che costituiscono la ragione della domanda; 4) l'eventuale indicazione di un titolo di prelazione, nonché la descrizione del bene sul quale la prelazione si esercita, se questa ha carattere speciale; 5) l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata, al quale ricevere tutte le comunicazioni relative alla procedura, le cui variazioni e' onere comunicare al curatore.

Al ricorso sono allegati i documenti dimostrativi del diritto del creditore.

Non è necessario che il condominio sia in possesso di un titolo esecutivo: in quanto gli artt. 55 e 59 L.F. prevedono che i debiti pecuniari si considerano scaduti alla data di dichiarazione del fallimento.

Però bisogna considerare che se il condominio abbia ottenuto un'ipoteca giudiziale o altra garanzia sui beni del fallito, avrà diritto a soddisfarsi insieme al ceto dei creditori privilegiati.

Il decreto ingiuntivo ottenuto dal condominio e divenuto esecutivo per mancata opposizione nei termini del debitore, poi fallito (40 giorni dalla notifica

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

del decreto ingiuntivo, se scaduti prima della sentenza di fallimento) può essere ammesso allo stato passivo fallimentare, anche se la formula esecutiva è stata apposta in epoca successiva al deposito della sentenza di fallimento.

### **Crediti sorti dopo la dichiarazione di fallimento**

Ai sensi dell'art.111 bis L.F., inserito dal D.Lgs. n. 5/2006 e dell'art. 111, comma 2, L.F. gli oneri condominiali appartengono ai "crediti prededucibili", che vengono soddisfatti con preferenza, in ragione di capitale, spese ed interessi, con il ricavato della liquidazione del patrimonio del fallito ed anche al di fuori del procedimento di riparto, nel caso in cui essi 1) siano sorti in corso di procedura, 2) siano liquidi, esigibili e non contestati per collocazione e ammontare e 3) se l'attivo realizzato è presumibilmente sufficiente a soddisfare tutti i titolari di credito prededucibile.

Per detti crediti l'amministratore condominiale ai sensi dell'*art. 48 L.F.* dovrà *indirizzare e recapitare tutta la corrispondenza tra il condominio ed il fallito presso il curatore*, in quanto costui esercita i diritti previsti in capo al fallito, e potrà anche prendere visione dei bilanci e delle spese gravanti sullo stesso.

L'art. 47 L.F. prevede che la *"casa di proprietà del fallito, nei limiti in cui è necessaria all'abitazione di lui e della sua famiglia, non può essere distratta da tale uso fino alla liquidazione delle attività"*, pertanto in tal caso gli oneri gravanti sull'immobile sito nel condominio potrebbero aumentare.

Mentre gli oneri "ordinari", dovuti alla gestione comune ed ai servizi, sono ritenuti come spese personali del fallito in quanto soggetto che utilizza e trae godimento dall'immobile abitato, le spese dovute a interventi o acquisti straordinari vengono generalmente ammesse alla prededuzione, in quanto attinenti alla conservazione dell'immobile, anche e soprattutto in vista della vendita del medesimo.

Nel caso, invece, di oneri gravanti su un immobile, sito nel condominio, non abitato dal fallito o dalla sua famiglia, l'amministratore del condominio dovrebbe operare la cessazione o quantomeno la riduzione delle spese ordinarie (es. il riscaldamento), le quali temporaneamente dovranno essere sostenute dai condomini, con la ripartizione in base ai millesimi di proprietà oppure con l'istituzione di un fondo speciale.

### **Fallimento del conduttore di immobile di proprietà comune**

In base a quanto disposto dall'art. 80 L.F., in caso di fallimento del conduttore, il curatore può in qualunque tempo recedere dal contratto, corrispondendo al condominio locatore un equo indennizzo per l'anticipato recesso, che dovrebbe essere concordato tra le parti, soltanto in caso di mancato accordo verrà liquidato dal Giudice delegato, sentiti gli interessati.

Il credito per l'indennizzo è soddisfatto in prededuzione ai sensi dell'articolo 111, n. 1 con il privilegio dell'articolo 2764 del codice civile.

### **Come recuperare i crediti non soddisfatti dal passivo fallimentare**

Qualora la massa attiva del soggetto fallito non risulti sufficiente a soddisfare i creditori, il condominio creditore allora dovrà valutare ulteriori e diverse azioni esecutive.

Ad esempio, ove l'immobile sito in condominio, di proprietà del fallito, venga alienato quale cespite della massa attiva, il condominio potrà rivolgersi all'acquirente e chiedere il pagamento, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., degli oneri condominiali imputabili all'anno in corso ed a quello precedente (naturalmente la data di riferimento è quella del decreto di trasferimento della proprietà dell'immobile in capo all'aggiudicatario (ex art. 108 L.F. e 586 c.p.c.), mentre a nulla rileva il provvedimento di aggiudicazione).

Nel caso di coniugi in comunione dei beni, di cui uno solo sia stato dichiarato fallito, il condominio creditore potrebbe sottoporre a esecuzione forzata i beni ed i crediti del coniuge non fallito in base alla regola generale sulla solidarietà nel pagamento delle obbligazioni pecuniarie (art. 1292 c.c.).



# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Ottobre 2011 - Ottobre 2012	2,7% (75% = <b>2,025%</b> )	G.U. 20/11/2012	n. 271
Novembre 2011 - Novembre 2012	2,4% (75% = <b>1,800%</b> )	G.U. 20/12/2012	n. 296
Dicembre 2011 - Dicembre 2012	2,4% (75% = <b>1,800%</b> )	G.U. 22/1/2013	n. 18
Gennaio 2012 - Gennaio 2013	2,2% (75% = <b>1,650%</b> )	G.U. 28/2/2013	n. 50
Febbraio 2012 - Febbraio 2013	1,8% (75% = <b>1,350%</b> )	G.U. 15/3/2013	n. 63
Marzo 2012 - Marzo 2013	1,6% (75% = <b>1,200%</b> )	G.U. 22/4/2013	n. 94
Aprile 2012 - Aprile 2013	1,1% (75% = <b>0,825%</b> )	G.U. 23/5/2013	n. 119
Maggio 2012 - Maggio 2013	1,2% (75% = <b>0,900%</b> )	G.U. 21/6/2013	n. 144
Giugno 2012 - Giugno 2013	1,2% (75% = <b>0,900%</b> )	G.U. 1/8/2013	n. 179
Luglio 2012 - Luglio 2013	1,2% (75% = <b>0,900%</b> )	G.U. 24/9/2013	n. 224
Agosto 2012 - Agosto 2013	1,1% (75% = <b>0,825%</b> )	G.U. 24/9/2013	n. 224
Settembre 2012 - Settembre 2013	0,8% (75% = <b>0,600%</b> )	G.U. 23/10/2013	n. 249

## SERVIZIO PAGHE E CONTRIBUTI

I soci che intendono usufruire di tale servizio (attivo dal 1994) dovranno far pervenire sollecitamente in Associazione tutte le informazioni relative al dipendente (generalità, data di assunzione, TFR già maturato, orario di lavoro, diritto a detrazioni fiscali, familiari a carico e dichiarazione reddito complessivo) ed al condominio (caratteristiche costitutive quali vani complessivi unità adibite ad uso non abitativo, numero scale e piani, servizi disponibili come ascensori, citofoni, zone a verde etc.). E' comunque opportuno allegare in copia l'ultima busta paga disponibile o fotocopia parziale del libro paga.

Le informazioni fornite entro il giorno 10 di ogni mese consentiranno di iniziare il servizio dallo stesso periodo di paga in corso.

Dal giorno 20 di ogni mese saranno disponibili in Associazione le buste paga, il DM 10 e il Mod. F24 regolarmente compilati in originale e quindi pronti per essere utilizzati.

Verranno predisposti i modelli relativi alle dichiarazioni annuali INAIL e sarà possibile su richiesta conoscere il TFR maturato in qualsiasi periodo dell'anno.

Entro il giorno 10 di ogni mese potranno essere segnalate variazioni di ogni genere utili al fine di un preciso calcolo delle competenze dovute per lo stesso mese. La consulenza garantisce la responsabilità per eventuali errori imputabili allo studio anzidetto.

# NOTIZIE

## COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1990	6,28%	1998	2,63%	2006	2,75%
1983	11,06%	1991	6,03%	1999	3,10%	2007	3,49%
1984	8,09%	1992	5,07%	2000	3,54%	2008	3,04%
1985	7,93%	1993	4,49%	2001	3,22%	2009	2,22%
1986	4,76%	1994	4,54%	2002	3,50%	2010	2,94%
1987	5,32%	1995	5,85%	2003	3,20%	2011	3,88%
1988	5,59%	1996	3,42%	2004	2,79%	<b>2012</b>	<b>3,30%</b>
1989	6,38%	1997	2,64%	2005	2,95%		

## MISURA INTERESSI LEGALI

5%	Fino al 15/12/90	(art. 1284 c.c.)
10%	Fino al 31/12/96	(legge 26/12/90, n. 353)
5%	Dal 1/1/97	(legge 23/12/96, n. 662)
2,5%	Dal 1/1/99	(D.M. 10/12/98)
3,5%	Dal 1/1/2001	(D.M. 11/12/00)
3%	Dal 1/1/2002	(D.M. 30/11/01 in G.U. 290 del 14/12/2001)
2,5%	Dal 1/1/2004	(D.M. 1/12/03 in G.U. 286 del 10/12/2003)
3%	Dal 1/1/2008	(D.M. 12/12/07 in G.U. 291 del 15/12/2007)
1%	Dal 1/1/2010	(D.M. 4/12/09 in G.U. 291 del 15/12/2009)
1,50%	Dal 1/1/2011	(D.M. 7/12/10 in G.U. 292 del 15/12/2010)
2,50%	Dal 1/1/2011	(D.M. 12/12/11 in G.U. 291 del 15/12/2011)

## SOLIDARIETÀ AL MONDO DELL'HANDICAP

Domenica 20 ottobre scorso presso la sede dell'Associazione "Handicap noi e gli altri" a Tor Bella Monaca è stato consegnato al Presidente Paolo Muratore un contributo di euro 1.570 raccolto anche con la partecipazione ANACI; la comunità riunita in questa occasione ha ringraziato per il sostegno che consentirà di continuare ad essere un punto di riferimento importante per l'integrazione dei cittadini disabili.

## RACCOLTA DIFFERENZIATA

Il CSN ha promosso una indagine fra i presidenti provinciali per conoscere le varie modalità adottate per l'espletamento del servizio che determina il coinvolgimento delle responsabilità dell'amministratore; Anacirioma ha sollecitato l'AMA per interessare preventivamente gli amministratori al fine di concordare una corretta informativa ed regolamentare una incomprensibile notifica di contravvenzioni già notificate al condominio o direttamente ad alcuni condomini sommariamente individuati.

## REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il nuovo contratto va presentato ad uno degli Uffici Entrate entro trenta giorni dalla decorrenza del contratto in tre copie (ciascuna con marca da bollo da euro 14,62 dal 1/09/2007 contrassegno telematico rilasciato dall'intermediario) unitamente alla copia del Modello F23 che attesta l'avvenuto pagamento dell'imposta di registro 2% (minimo di euro 67,00) da calcolare sul totale del canone annuo con arrotondamento all'unità di euro. Due copie del contratto vengono restituite subito. Dal 1/7/2010 è previsto l'obbligo di indicare i dati catastali di riferimento.

In occasione di successivi rinnovi o proroghe è sufficiente effettuare il solo versamento dell'imposta sul totale annuo del canone aggiornato con Mod. F23 (non esiste minimale). È possibile beneficiare di uno sconto sull'imposta (alla registrazione del contratto iniziale) anticipando il pagamento per tutto il periodo di vigenza del contratto (quattro o sei anni). In caso di risoluzione anticipata del contratto è dovuta l'imposta di registro di euro 67,00 (entro 30 gg. dall'evento).

È possibile utilizzare la modalità telematica per la registrazione; il pagamento on line è contestuale utilizzando lo specifico modello compresa l'imposta di bollo con addebito su c/c esistente presso banche convenzionate con agenzie delle entrate.

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

• NUOVO CONTRATTO	115T	PROROGA	114T
• RINNOVO ANNUALE	112T	SANZIONI ritardato pagamento	671T
• NUOVO CONT. (intero periodo)	107T	INTERESSI ritardato pagamento	731T
• RISOLUZIONE ANTICIPATA	113T		

ROMA 1 VIA IPPOLITO NIEVO, 36	TJN
ROMA 2 LARGO LORENZO MOSSA, 8	TJP
ROMA 3 VIA DI SETTEBAGNI, 384	TJQ
ROMA 4 VIA MARCELLO BOGLIONE, 7/25	TJR
ROMA 5 VIA DI TORRE SPACCATA, 110	TJS
ROMA 6 VIA CANTON 20	TJT
ROMA 7 VIA G. BATTISTA CONTI, 15 - Acilia	TJU
ROMA 8 VIA CARLO POMA, 7A Pomezia	TJV
CIVITAVECCHIA VIA ACQUEDOTTO ROMANO, 1	TJF

L'eventuale deposito cauzionale indicato nel contratto non è soggetto ad imposta di registro se la garanzia è prestata direttamente dall'inquilino. Se invece la garanzia è prestata da terzi (es. polizza fidejussoria) l'importo del deposito deve essere assoggettato all'imposta di registro nella misura dello 0,50% (risoluzione ministeriale 22/5/02 n. 151).

In caso di ritardato pagamento dell'imposta è possibile utilizzare il ravvedimento operoso aggiungendo al versamento con i relativi codici tributo gli interessi legali (2,50% annuo) rapportati ai giorni di ritardo oltre la sanzione dello 0,20% per ogni giorno di ritardo; dal 15° giorno 3,00% dell'imposta dovuta se la regolarizzazione avviene entro sessanta giorni dalla scadenza contrattuale annuale e del 3,75% se entro un anno.

## Il supercondominio

di Laura Gonnellini

### DEFINIZIONE:

Secondo l'orientamento giurisprudenziale costante (Corte di Cassazione - sentenza 14 novembre 2012 n. 19939), con il termine "supercondominio" s'intende la fattispecie legale che si riferisce ad una pluralità di edifici, che costituiscono *autonomi condominii* anche strutturalmente separati ed hanno spazi e beni di proprietà comune o servizi destinati all'uso comune. Una pluralità di fabbricati, quindi, inseriti in un più ampio complesso immobiliare con in comune: cancelli, viali d'accesso, parcheggi, spazi a verde, impianto di riscaldamento o dell'acqua potabile.

L'uso dell'avverbio "super" designa un'organizzazione al di sopra di quella dei singoli condominii degli edifici separati, che comunque continuano a mantenere la loro autonomia e individualità. La costituzione del supercondominio viene di solito prevista nel regolamento predisposto dall'originario costruttore del complesso edilizio e richiamato nei singoli atti di compravendita stipulati con tutti gli acquirenti futuri condomini.

Può provvedervi anche l'assemblea con apposita delibera assunta almeno con la metà del valore millesimale dell'intero complesso e la maggioranza dei presenti, purché non si vadano a imporre ai condomini particolari vincoli limitativi dei loro diritti sulle proprietà individuali.

Il fatto che esistano più corpi di fabbrica non vuol dire che trattasi di più condomini; in linea di massima è uno solo, dipende dalla costituzione originaria del proprietario unico.

Qualora gli edifici che costituiscono il condominio in oggetto, si possono dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, i condomini, ai sensi degli art.li 61 e 62 delle disp. att. codice civile, possono deliberare lo scioglimento del condominio ed i comproprietari di ciascun edificio possono costituirsi in condominio separato. Lo scioglimento è deliberato dall'assemblea con la maggioranza prescritta dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. (maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresenti la metà del valore millesimale) o è disposto dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

Mentre un condominio ha bisogno di un solo codice fiscale e di una sola amministrazione il supercondominio ha bisogno di tanti codici fiscali quanti

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

sono i condomini più quello del supercondominio con le relative amministrazioni diverse.

Laddove esiste un supercondominio, devono esistere due tabelle millesimali. La prima riguarda i millesimi supercondominiali, e stabilisce la spartizione della spesa non tra i singoli condomini, ma tra gli edifici che costituiscono il complesso. La seconda tabella è quella normale interna ad ogni edificio.

Si riporta una massima della Suprema Corte che delinea la fattispecie del supercondominio:

### **CASSAZIONE CIVILE II SEZIONE – 14 novembre 2012 n. 19939**

*Per supercondominio s'intende la fattispecie legale che si riferisce ad una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale d'accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato, eccetera) in rapporto di accessorietà con i fabbricati.*

### **NORMATIVA APPLICABILE:**

In mancanza di norme specificamente dettate per il supercondominio, prima dell'entrata in vigore della riforma, vale a dire fino al 18 giugno 2013, il funzionamento di questa particolare tipologia di compagine era regolato, secondo quanto affermato dalla dottrina e dalla giurisprudenza, dalle stesse norme previste per il condominio.

Il che vuol dire che per assemblea, regolamento, amministratore e ripartizione delle spese, le norme erano le stesse che conosciamo con riferimento ad un semplice condominio.

Con l'entrata in vigore della legge n. 220/2012 (la riforma del condominio), il richiamo alle norme sul condominio (art. 1117-bis c.c.) è stato esplicitato; il citato articolo, infatti, prevede espressamente che: "le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti in comune ai sensi dell'art. 1117."

Per quanto riguarda la gestione del supercondominio, il legislatore della riforma ha introdotto alcune novità contenute nell'art. 67 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Si tratta di norme dettate con riferimento al funzionamento dell'assemblea.

Le norme di riferimento sono rappresentate dai commi terzo, quarto e quinto dell'art. 67 disp. att. c.c. che recitano:

*"Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Qualora alcuni dei condominii interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.*

*Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non aposto. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii. L'amministratore riferisce in assemblea.*

*All'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea."*

Il primo dato che dev'essere evidenziato è che questa particolare modalità di svolgimento dell'assemblea supercondominiale non trova applicazione ogni qual volta vi sia un supercondominio, ma solamente quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta.

Non vi sono particolari obblighi se nel super-condominio il numero di partecipanti è inferiore a sessanta condomini, perché in queste circostanze ciascuno ha diritto di partecipare personalmente o per delega all'assemblea del super-condominio. Pertanto, fino al sopra citato numero di 60 partecipanti, per lo svolgimento delle assemblee è necessario applicare le comuni disposizioni in materia di condominio

Per partecipanti devono intendersi i proprietari delle unità immobiliari.

Se un'unità immobiliare è di proprietà di più persone o se su quel cespite coesistono, ad esempio, proprietà ed usufrutto, quei soggetti, ai fini del calcolo del numero dei partecipanti, devono essere considerati alla stregua di un unico proprietario.

Anche nel caso di supercondomini composti da oltre sessanta partecipanti, i predetti commi 3 e 4 dell'art. 67, trovano applicazione solo in due casi: a) gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini; b) nomina dell'amministratore.

L'assemblea del supercondominio è convocata quindi per le decisioni relative esclusivamente alle parti ed ai servizi in comune; in tutti gli altri casi (manutenzione straordinaria, innovazioni, modificazione o tutela delle destinazioni d'uso, casi previsti dagli articoli 1122 e 1122 bis, ecc), anche se il supercondominio è composto da oltre sessanta partecipanti, le assemblee si svolgeranno normalmente, senza l'applicazione dei commi 3 e 4 dell'art. 67 disp. att. c.c.

Le regole che riguardano inoltre i poteri dell'assemblea, la sua convocazione, l'ordine del giorno, nonché la costituzione, le maggioranze ed il verbale sono quelle relative al condominio, così come i poteri e le funzioni dell'amministratore e le opposizioni alle delibere assembleari sono quelle prescritte dalle relative norme del codice civile sul condominio, nella nuova formulazione introdotta dalla riforma.

Esaminiamo ora le novità introdotte dall'art. 67 disp. att. c.c. e gli aspetti correlati.

## **1) OBBLIGO DELLA NOMINA DEL RAPPRESENTANTE**

Al superamento della soglia dei 60 partecipanti, dunque, i condomini, ognuno per sé nell'ambito delle proprie assemblee, devono nominare, con le maggioranze previste per le innovazioni (art. 1136 c.c., V comma) ovvero la maggioranza degli intervenuti che rappresenti i due terzi del valore millesimale dell'edificio, (quorum deliberativi particolarmente alti), i rappresentanti in seno all'assemblea supercondominiale.

Devesi attirare l'attenzione sul verbo DEVE che, stante l'inderogabilità dell'articolo 67 disp. att. c.c., non lascia altra scelta al condominio. Pertanto, nem-

meno con un regolamento avente natura contrattuale sarà possibile modificare il limite di sessanta partecipanti o disciplinare diversamente la materia.

Stante la natura inderogabile del citato art. 67 disp. att. c.c., deve ritenere vietata un'eventuale norma contenuta nel regolamento (anche se di natura contrattuale), che estenda la possibilità, con il medesimo quorum dell'articolo 67 comma 3, di conferire delega al rappresentante del condominio per la "gestione straordinaria" o per qualsiasi materia diversa dalla "gestione ordinaria o nomina dell'amministratore" ivi previste. In questo caso, se i condomini vorranno comunque farsi rappresentare alla "superassemblea", dovranno conferire delega personalmente, tenendo presente il divieto contenuto nel comma 1 dello stesso articolo 67 che prevede che: "se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e del valore proporzionale".

L'art. 67 disp. att. prevede inoltre due possibilità che possano presentarsi ovvero:

- 1) la maggioranza prevista per la nomina del rappresentante non si forma;
- 2) alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante.

Nel primo caso, se l'assemblea non provvede, ciascun condomino può chiedere l'intervento dell'autorità giudiziaria per nominare il rappresentante del proprio condominio ed iniziare un procedimento di volontaria giurisdizione ex art. 1105 c.c.

Qualora, invece, alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante né nessuno abbia fatto ricorso all'Autorità Giudiziaria, è necessario che uno dei rappresentanti già nominati (sia dall'assemblea di un altro condominio sia, in sua sostituzione, dall'Autorità Giudiziaria) invii una previa diffida affinché si proceda alla nomina. La diffida dovrà essere inviata all'amministratore o, in sua mancanza, a tutti i condomini.

La diffida deve contenere un termine congruo affinché il condominio inadempiente provveda alla nomina.

Al ricevimento della diffida, l'amministratore del condominio inadempiente, anche nel caso in cui l'assemblea era già stata convocata ma non era riuscita a deliberare, deve provvedere alla convocazione di un'altra; altrimenti alla nomina del rappresentante provvede l'autorità giudiziaria su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati.

## 2) NATURA DEL RAPPRESENTANTE

Dalla lettura e dall'interpretazione letterale del comma V del citato articolo 67, ne deriva l'esclusione che il rappresentante del singolo condominio possa essere l'amministratore dello stesso. Infatti, il comma V prevede espressamente che "all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea".

Non sussistono validi elementi per i quali, in un contesto in cui viene disciplinata la partecipazione all'assemblea a mezzo rappresentante, il citato divieto non debba trovare applicazione in tutti i casi previsti dai quattro commi che lo precedono e, quindi, anche al supercondominio.

Inoltre non vi sono elementi per escludere che la scelta del rappresentante sia possibile a favore di una persona estranea al condominio

Potrebbe verificarsi l'ipotesi in cui tutti i condomini nominino quale proprio rappresentante lo stesso soggetto. Sul punto la norma tace.

Tuttavia, a tal proposito, occorre considerare che il termine assemblea prevede, per sua definizione, la partecipazione di almeno due persone ed inoltre vi è il principio di ordine generale, previsto al primo comma del medesimo articolo 67 disp. att. c.c., il quale vieta il cumulo di deleghe.

### **3) LIMITI AL POTERE DI RAPPRESENTANZA**

Ogni limite al potere di rappresentanza si considera non apposto ed il rappresentante risponde secondo le norme che disciplinano il contratto di mandato.

Trovando applicazione le norme in materia di mandato, egli dovrà quindi operare con la diligenza del buon padre di famiglia e tutelare gli interessi dei propri rappresentati.

#### 4) DELIBERAZIONE E VOTAZIONE

Il fatto che il condominio sia stato considerato quale soggetto unico, in sede di votazione in assemblea, i singoli edifici devono essere comunque conteggiati quale somma dei millesimi e del numero dei partecipanti.

Infatti, l'articolo 67 disp. att. c.c., disciplina soltanto la partecipazione all'assemblea ma non apporta alcuna modifica relativamente allo svolgimento o alla composizione dell'assemblea.

L'art. 1117 bis c.c. ricordiamo che prevede espressamente l'applicazione delle norme del condominio al supercondominio.

#### 5) COMUNICAZIONE DELLE DELIBERAZIONI DEL SUPERCONDOMINIO

Spetta al rappresentante comunicare l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condominii ai vari amministratori, i quali riferiscono nelle varie assemblee condominiali che formano il supercondominio.

L'amministratore riferisce in assemblea. Questa non è quindi chiamata a ratificare o meno l'operato del proprio rappresentante o delle delibere assunte dalla assemblea supercondominiale, ma dovrà solo prendere atto di ciò che è stato deciso.

#### 6) IMPUGNAZIONI DELLE DELIBERAZIONI DEL SUPERCONDOMINIO

Il fatto che l'assemblea del singolo condominio non possa fare altro che prendere atto di ciò che è stato deliberato, non toglie che l'amministratore non sia tenuto a convocarla immediatamente. Infatti, trovando applicazione le norme in materia di condominio, vale il termine di trenta giorni per le impugnazioni.

Poiché dall'art. 67 disp. att. c.c. non viene derogata alcuna disposizione diversa dalla partecipazione all'assemblea, legittimati ad impugnare non possono che essere i singoli condòmini e non il condominio nel suo insieme, come disciplina l'art. 1137 c.c., richiamato dall'art. 1117 bis c.c.

Concludendo, può osservarsi che le novità introdotte rispondono all'esigenza di evitare assemblee di super-condominio estremamente numerose o comunque convocazioni inutili di un numero esorbitante di partecipanti con il rischio di non raggiungere il quorum costitutivo necessario. Il rappresentante designato a partecipare diventa portatore di interessi dell'intero fabbricato e non più dei singoli condòmini. Alcune critiche sono state mosse al fatto che le nuove norme determinano il venir meno del diritto di partecipare all'assemblea del super-condominio da parte dei singoli e quindi finiscono per impedire di potere deliberare in ordine alla gestione delle cose comuni. Nonostante le polemiche, le misure adottate consentono però un giusto compromesso tra le esigenze di gestione di super-condominii molto grandi ed il corretto funzionamento dell'assemblea.



## Dalla tesi di Monterotondo alle “chiacchiere” della Cassazione

di Vittorio Gennari

La corsa al distacco ormai è partita. In tempo di riscaldamento globale nessuno più vuol sentirsi nè rendersi responsabile dei danni e della spesa del tanto bistrattato impianto di riscaldamento centralizzato condominiale, che pur, invece, è e resta economicamente il più vantaggioso, soprattutto in clima di termoregolazione e contabilizzazione. Colpa del novello art. 1118, che di nuovo non ha nulla se non l'ormai famigerato, 4° comma continuamente invocato dagli interessati. Il 4° comma “un pesce fuor d'acqua ...” tutti dicono. Sarà vero?!?

L'art. 1118 può essere considerato il numero utile di pronto soccorso del condominio nel momento in cui, ed accade, il saccente condomino inveisce contro l'amministratore sbattendogli in faccia la pluridecorata intimazione: “io non pago”. Infatti il combinato disposto dell'art. 1118 e 63 disp.att., ancorché rivisitato dalla legge 220, lo obbliga comunque al pagamento, trasformando quell'intimazione in minaccia. Ma se la procedura monitoria è corretta, si è condannati al pagamento.

Una volta alla minaccia “io non pago” profferita dal Principe “Tal de Tali”, mi sono permesso di rispondere: non si preoccupi caro Principe, tanto la sua quota la paga Totò ... Ancora oggi, quando lo incontro, lo addito quale Principe de Curtis ... ormai famoso nel quartiere.

Ma non perdiamo di vista il 4° comma e la sua posizione. Che ci fa il 4° comma, che prevede la possibilità condizionata di distaccarsi dal riscaldamento centralizzato condominiale, in un articolo del cod. civ. che obbliga il condomino al pagamento degli oneri condominiali?

La tesi che io sostengo - ironicamente appellata “*tesi di Monterotondo*”, in quanto contenuta nella relazione che preparai qualche mese fa per un convegno rivolto ai condomini di Monterotondo - è proprio quella *dell'impossibilità* di distaccarsi dall'impianto di riscaldamento centralizzato e dell'obbligo di pagare l'intera quota anche rinunciando al servizio, proprio grazie al principio espresso nell'art. 1118.

Tutti gli aspiranti al distacco correranno alla spasmodica ricerca di un bravo tecnico che possa dichiarare con algoritmici calcoli che i consumi, e quindi i costi per il condominio, si riducono, in percentuale, della quota non versata

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

dal distaccato o ancor peggio, senza algoritmici calcoli, dichiarino il pari e patta come fosse un gioco, una partita a carte, senza tener conto dei costi fissi che il condominio deve sostenere comunque: la spesa per manutenzione degli estintori, per il contratto con il terzo responsabile, la forza motrice. Nella interpretazione giurisprudenziale del passato, prima della novella norma, la Suprema Corte ha voluto coniugare, per assurda bonomia, lo squilibrio termico determinato dal distacco e l'aggravio di spesa. E per bilanciare quest'ultimo, ha "sentenziato" che il distaccato contribuisse alle spese ordinarie con una percentuale della sua quota originaria. Ogni condomino, quindi, poteva distaccarsi pagando l'obolo di aggravio.

Allora mi chiedo: chissà perché il legislatore ha voluto trasferire in un testo normativo quell'orientamento giurisprudenziale avendo cura però di sostituire la congiunzione "e" con la congiunzione "o" ed inserendo il 4° comma proprio nell'art. 1118 non modificato ed inderogabile per il 2° comma, se avesse voluto quanto già di fatto, ex legem, stava accadendo?

Mi faccio la domanda e mi do una risposta. Ragiono. Con la nuova norma, o il Legislatore ha voluto sancire l'uguaglianza nei confronti della legge e quindi che tutti possono distaccarsi dal riscaldamento centralizzato anche contro il regolamento ed anche in spregio alle leggi sul risparmio energetico, alle convenzioni di Kyoto e quant'altro emanato in materia; oppure ha voluto sancire, con un contrario, quello che di fatto si voleva affermare.

Infatti, se anche solo una delle due condizioni non si avvera, non ci si può distaccare dall'impianto centralizzato. Atteso che l'impatto sull'equilibrio termico è quasi sempre palesemente inesistente, di contro occorre evidenziare che è palese e inconfutabile l'aggravio di spesa che resta a carico degli altri condomini per gli oneri fissi che il condominio deve comunque pagare per poter utilizzare a norma l'impianto: appunto la manutenzione degli estintori, la F.M. e il terzo responsabile. Quindi concedere o avallare un distacco espone noi amministratori e/o l'assemblea ad essere considerati i "terzi responsabili" del danno cagionato al condominio, in caso di controversia.

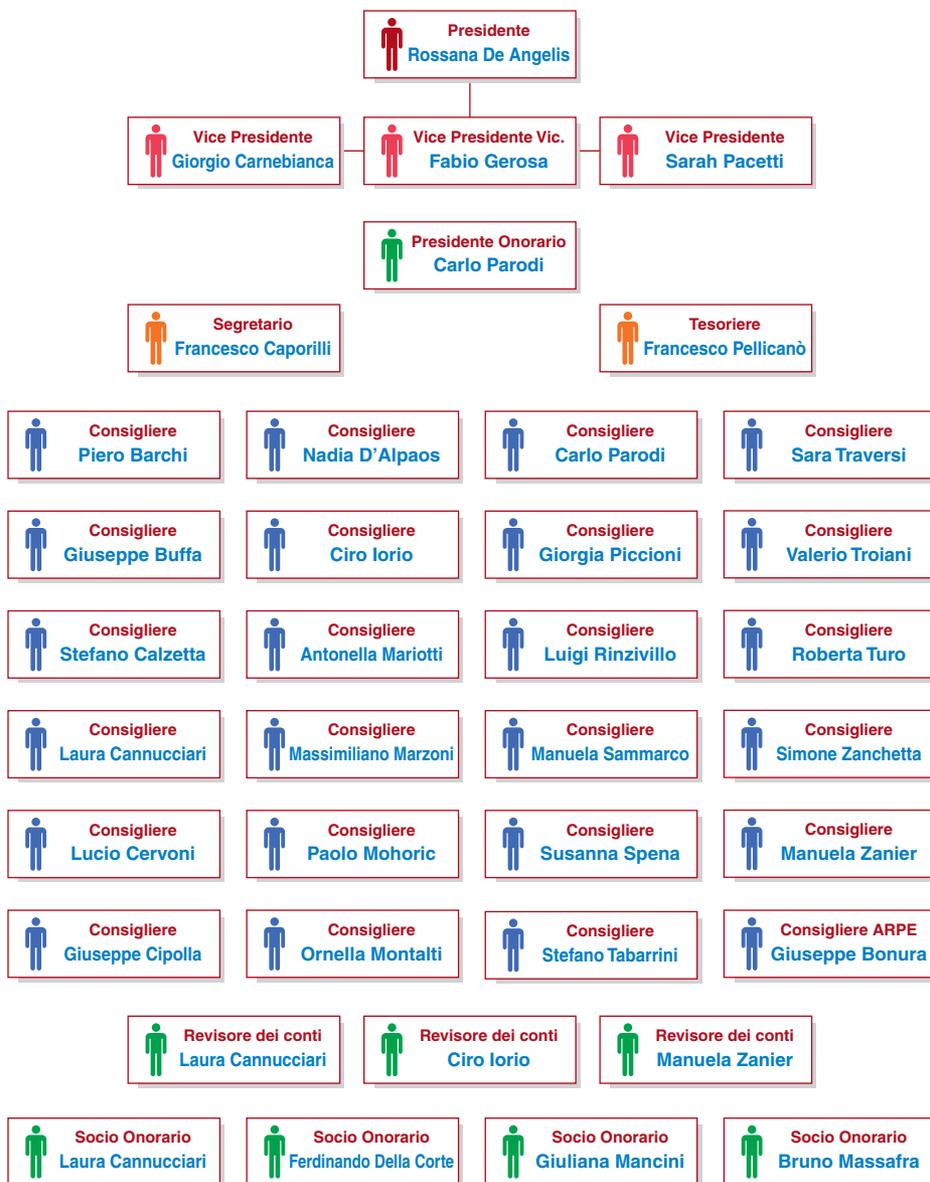
Spero che fra qualche anno la Suprema Corte non mi smentisca, così come ha voluto fare, informalmente al Convegno Giuridico Romano, il nostro Presidente di Cassazione Triola, il quale, rispondendo ad una mia provocatoria domanda sulla costituzione del fondo ex art. 1135, ha "cassato" la possibilità di rateizzare detto fondo. Il fondo, afferma, deve essere costituito preventivamente ed interamente versato dai condomini e depositato sul conto del condominio.

Certo tale pur autorevole interpretazione, mi lascia - da amministratore - interdetto. C'è differenza tra il fondo cassa straordinario e il fondo cassa ordinario? Entrambi servono per soddisfare economicamente i fornitori. Vi sono forse fornitori di serie A e fornitori di serie B?

Vi saranno coloro che avranno assicurati i pagamenti delle loro fatture ed altri che, invece, dovranno appellarsi al disposto dei commi 1 e 2 dell' art. 63 disp. att. E sarà inevitabile che per piccoli importi - tenuto conto degli alti costi della procedura legale - rinunceranno al loro giusto guadagno economico per l'onesto lavoro.

# ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

## ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



Autorevole sì, ma comunque estemporanea del momento, e - spero - destinata ad essere rivista considerando la portata effettiva dei risvolti che possono aversi sull'Economia atteso che rappresenta l'1,5% del PIL.

Ma allora perché normare la "parziarietà del debito"? Mi son fatto una domanda ma non riesco a darmi una risposta. La Suprema Corte offre in maniera definitiva (non sempre) l'interpretazione della legge e proprio per questo dovrebbe (me lo auguro) mettere una pezza coscienziosa agli svarioni presi dal legislatore con l'emanazione della L.220/12. Un po' come noi Amministratori spesso facciamo interpretando un regolamento di condominio sibillino.

Concludo, come mia indole, tra il serio e il faceto, con una stralcio del "Magnifico" Principe de Medici e del "Furio" - Verdone -, perché *"chi vuol essere lieto sia del doman non v'è certezza."* Ed a tutti Voi *"In bocca al Vibrione"*.

A Lei, Presidente Triola, dedico una poesiola in versi romaneschi scritta da un illustre sconosciuto, certo Fernando Di Stefano, tanti anni fa (più di trenta) dal titolo "Er condominio". Tutto il resto sono chiacchiere. ■

## **Er condominio**

*Che d'è 'sto condominio? È 'n'accozzaja de persone de tutti li colori: ce so li pidocchiosi e li signori, c'è la gente perbene e la canaja.*

*Ognuno cia 'n'idea da portà avanti a seonna de come cià er cervello e ner mucchio ce trovi pure quello che, pè tigna, li blocca tutti quanti.*

*Pè fa 'n esempio, in tutti i condomini, quanno se parla de termosifoni, ce stanno sempre cinque o sei fregnoni che se vonno scallà co' li cerini.*

*Tutte le vorte che ce sta 'na spesa viè fori tanta gente che se lagna, meno chi l'ha proposta e ce guadagna perché già sta d'accordo co' l'impresa.*

*Se poi vonno copri qualche magagna troveno li motivi più balordi, cos' li fessi cacceno li sordi e leveno dar foco la castagna.*

*Per esempio er barone tal dei tali che cià le palle, ma nun cià 'na lira, siccome quanno è scuro lui nun gira, nun vò l'istallazione dei fanali...*

*Quello der nono piano, er professore che pija quattro sordi er ventisette, pè risparmià vò fa le scale a fette e allora nun vorebbe l'ascensore.*

*Così se mette a di che, cor progresso, la gioventù s'ammoscia, casca e penne ner mentre lui, ch'è 'nfusto sessantenne se sente d'anna a fette adesso...*

*Po' capità er fregnone abituale che, mentre tutti sanno che è cornuto denuncia er fatto de 'no sconosciuto che 'gni tanto l'incrocia pè le scale.*

*Ma a parte tutto, er guaio principale è che, quanno ce so li pagamenti, de botto nun li vedi e nu li senti e, per qualcuno ce vo er tribunale.*

*E l'amministratore?... si è 'n vorpone che lo fa pè mestiere, pure pure, s'aricompensa de l'incacchiature freganno sur bilancio de gestione,*

*ma si ce l'hanno messo l'inquilini perché è quello più bono der palazzo, si nun s'ammala e nun diventa pazzo ce rimette 'na barca de quatrini.*

## Elenco Diplomati dei Corsi 2013

1	Abbadessa Antonino	42	Del Signore Enzo	65	Iannessi Matteo
2	Albano Piero	43	Delle Macchie Patrick	66	Impilloni Patrizia
3	Andracchio Teresa	44	D'errico Antonio	67	Ioannucci Alessandro
4	Arioni Massimiliano	45	Di Lella Rosa	68	Iori Simone
5	Arnetoli Laura	46	Fabiani Daniele	69	Ippoliti Stefano
6	Assennato Giorgio	47	Fagiolini Marco	70	La Civita Dalila
7	Bacci Valentina	48	Fedeli Guido	71	Labella Eugenio
8	Barbante Mauro	49	Ferale Gianfranco	72	Landini Francesca
9	Barletta Carla	50	Ferigutti Monica	73	Lanzi Mattia
10	Blasi Renato	51	Ferrante Massimiliano	74	Laurenzi Maria Teresa
11	Borgoni Daniel	52	Ferrante Salvatore	75	Le Foche Emanuele
12	Brizzi Barbara	53	Ferri Tomasina	76	Leopardi Roberto
13	Cammertoni Sabatino	54	Fidenzi Fabrizio	77	Lisi Pietro
14	Carnuccio Barbara	55	Fiori Domenico	78	Lucà Paolo
15	Carresi Valerio	56	Fresi Andrea	79	Lucidi Giovanni
16	Casasanta Lucio	57	Gabriele Gianni	80	Mammarella Silvia
17	Casella Salvatore	58	Gallo Massimiliano	81	Mantovani Massimiliano
18	Catalano Valerio	59	Gattarelli Roberta	82	Mariani Fernanda
19	Cavicchia Fabio	60	Gerardi Maria	83	Marra Demetrio
20	Cenci Bernardino	61	Giorgioli Giuseppe	84	Martini Piero
21	Chiavelli Christian	62	Giuntoli Diego	85	Mascolo Roberto
22	Chierici Alessio	63	Gradizzi Danilo	86	Mazzalupi Francesco
23	Chiodo Sefania	64	Grimaldi Alessandro	87	Melia Roberta
24	Ciampichetti Barbara				
25	Ciccorelli Celestino				
26	Clarini Olga				
27	Cococchetta Daniela				
28	Colangeli Claudio				
29	Colella Francesca				
30	Coniglio Tommaso				
31	Consolo Elisa				
32	Conti Katia				
33	Costanzi Franco				
34	Crudu Ruslan				
35	Dashi Erjona				
36	De Biase Michele Antonio				
37	De Marco Angela				
38	De Nittis Umberto				
39	De Paola Feliciano				
40	De Rosa Patrizia				
41	Del Borgo Antonino				



88	Meloni Antonella	112	Piacentini Laura	136	Sforza Valentina
89	Mirri Miriam	113	Picca Ranieri	137	Sica Carmela
90	Molinari Maria	114	Pizii NicolÚ Antonio	138	Silvetti Federica
91	Mustillo Angelo	115	Porcu Alice	139	Simoni Anna
92	Nardoni Mirko	116	Quarta Ivano	140	Soddu Valentina
93	Nastasi Andrea	117	Raddi Claudio	141	Solimini Alessandro
94	Natale Donatella	118	Rambaldi Eleonora	142	Stefanini Lorenzo
95	Nuccilli Antonella	119	Regina Giulio	143	Stirpe Fabrizio
96	Nulli Giardinieri Fabio	120	Ricciardi Maria Teresa	144	Tarantino Chiara
97	Pagnotta Floriana	121	Riolo Francesco	145	Tiburzi Arianna
98	Palenza Tabulazzi Roberto	122	Romano Daniele	146	Tiburzi Francesca
99	Palmacci Valentino	123	Romano Ugo	147	Tidu Luigi
100	Pandozzi Emilio	124	Rosa Sara	148	Tonelli Andrea
101	Panerai Daniel	125	Rosi Marco	149	Treppiccione Riccardo
102	Paoletti Francesco	126	Rossetti Silvia	150	Troiani Fabrizio
103	Pascuzzi Carlo Antonio	127	Rossi Giulia	151	Ugolini Andrea
104	Passamonti Marco	128	Rueca Guido	152	Vergari Roberta
105	Patti Renato	129	Sabatini Cinzia	153	Verna Falco
106	Pedone Giorgio	130	Salvati Bruno	154	Vianelli Antonio
107	Pennetta Guido Vito	131	Santini Ernesto	155	Vicerè Eleonora
108	Pensini Leonardo	132	Santini Giulio	156	Viti Alexia
109	Pentassuglia Giuseppe	133	Santori Eva Maria	157	Vitrano Fabiana
110	Petrucci Gianfranco	134	Sartini Renato	158	Vittoria Roberta
111	Petrucci Vittorio	135	Scarcella Jessica	159	Xerry De Caro Alberto Maria

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



# La Champion League dell'amministratore

di Francesco Caporilli

## AMMINISTRARE A MADRID

I compiti e le responsabilità di un amministratore condominiale in Spagna (Administrador de Fincas) sono chiaramente e rigidamente definiti in UC (unidades de competencia) che sono:

- amministrare patrimoni immobiliari con criteri professionali, tenendo una contabilità chiara e precisa, ripartire le spese, riscuotere le quote e pagare i fornitori, curare la manutenzione dell'immobile;
- gestire e controllare fornitori, assicurazione, banca, dipendenti;
- tenere i rapporti con la PA e far rispettare le norme comunali, regionali e statali;
- gestire i rapporti con il personale nel rispetto della normativa vigente;
- dare consulenza in materia immobiliare, giuridica, fiscale, lavoro, tecnica, contabile;
- custodire la documentazione e i contratti, inclusa la locazione;
- mediatore tra la collettività (condominio) e il proprietario, tra i proprietari, l'assemblea e la PA, tra inquilini e proprietari.

Il tutto per la cifra di... 55 euro/anno ad u.i. per Madrid (65 per Barcellona).

La crisi ha portato negli ultimi due anni un crollo dei compensi del 20% circa.

Attualmente gli amministratori in Spagna hanno la COLEGIACION OBLIGATORIA (devono essere iscritti in una sorta di Albo professionale), ma il Decreto sulla liberalizzazione delle professioni vuole togliere questo obbligo.

## AMMINISTRARE A PARIGI (Le Syndic)

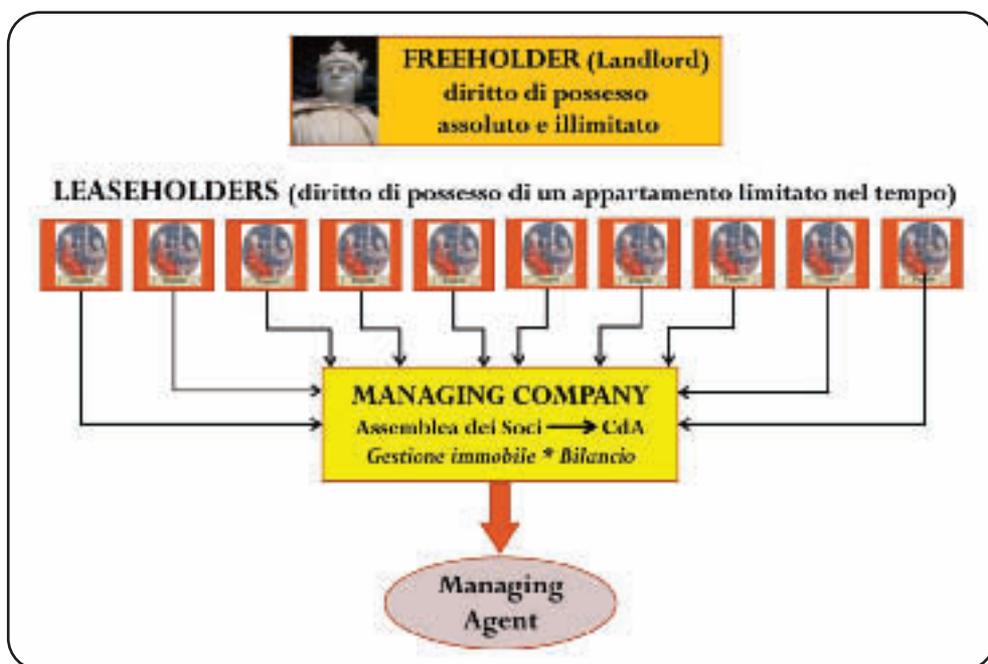
Gli organi che regolano l'organizzazione ed il funzionamento del condominio francese sono:

- Associazione dei comproprietari, con personalità giuridica autonoma (legge n. 1907), che assume decisioni in assemblea ed è rappresentato dall'amministratore;
- L'assemblea delibera sulle scelte gestionali, nomina il collegio sindacale e l'amministratore;

- Collegio sindacale (assiste e controlla l'amministratore);
- L'amministratore, le syndic: dà esecuzione alle delibere, amministra l'edificio, riscuote gli oneri condominiali, fa rispettare il regolamento. Deve avere uno speciale "patentino" rilasciato dal Prefetto (a Parigi dal Questore) con validità decennale, che abilita anche all'attività di mediatore immobiliare.

Il compenso di un amministratore in Francia con un contratto "tout compris" (esclusi lavori straordinari e bolli) è di circa 150-180 euro/anno per u.i. mentre Parigi rimane la città francese più cara.

## AMMINISTRARE A LONDRA



La gestione di immobili di grandi dimensioni viene affidata a soggetti professionali specializzati (Managing Agent), spesso agenzie con una sezione dove lavorano persone con competenze di management.

A Londra la spesa annuale ad unità immobiliare per la gestione dei servizi per un appartamento in un condominio (block of flats) si aggira su:

- £ 85-120 (€ 100 -150) per una gestione "semplificata", (ADMIN ASSIST):
  - assistenza alla predisposizione preventivo, gestione servizi con riparto;
  - spesa, raccolta quote e pagamento fornitori, gestione movimenti bancari, gestione archivio cartaceo e sito web, rapporti con il CdA;
- £ 150-350 (€ 180-400) per una gestione "avanzata" (FULL ADMIN). Gli stessi servizi, ma con il coinvolgimento diretto dei proprietari nelle scelte

*La redazione della rivista e la dirigenza ANACI  
augurano a tutti i lettori, associati, condomini  
ed interessati all'ambito condominiale,  
un sereno Natale  
ed un felice anno nuovo*

di gestione, nella selezione dei fornitori (che devono essere scelti e approvati dai proprietari), assistenza nella valutazione e programmazione degli interventi più onerosi con verifiche e ispezioni periodiche, incontro annuale direttamente con tutti i proprietari (la Managing Company).

### **AMMINISTRARE A BERLINO**

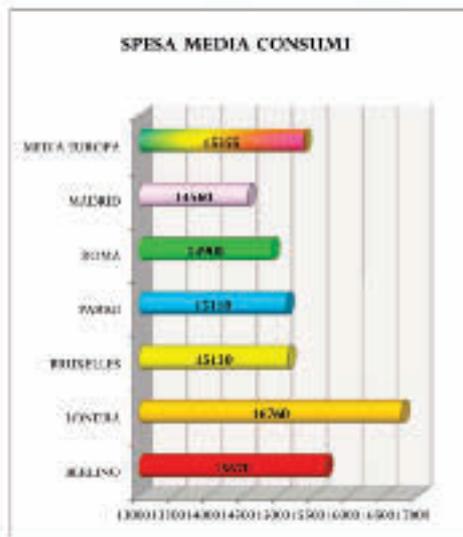
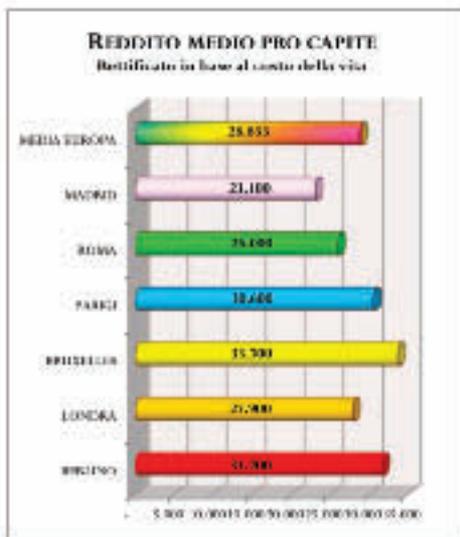
Spese condominiali a Berlino: "Hausgeld" = percentuale di servizio, spese di manutenzione o tassa mensile per l'amministrazione dell'edificio.

Chi possiede un appartamento in Germania è tenuto a pagare una "tassa" mensile che comprende: illuminazione (scale, ingresso), spese per l'ascensore, l'elettricità, il custode, la raccolta differenziata dei rifiuti, la raccolta dei rifiuti organici, l'impresa di pulizia, lo spazzaneve, la manutenzione del giardino e del palazzo, l'assicurazione condominiale, l'impianto di scarico, l'impianto idrico, le spese di gestione e i contributi per il fondo di ammortamento. Queste sono chiamate spese "fredde".

Poi ci sono le spese "calde" che sono il riscaldamento e l'acqua calda che rappresentano normalmente la parte più costosa di spese condominiali.

A Berlino le spese condominiali per un appartamento medio si aggirano intorno ai 150-200 euro/mese; l'amministratore incide per circa il 10-15 %.

## REDDITI E COSTO DELLA VITA A CONFRONTO IN EUROPA (FONTE EUROSTAT)

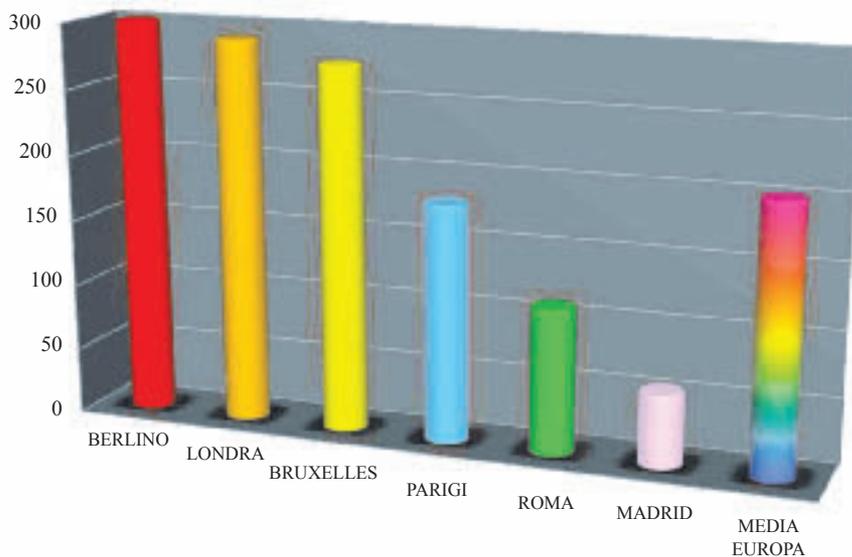


N.B. la "media Europa" è la media tra i paesi in lista

## Riepilogo. Quanto "costa" l'amministratore?

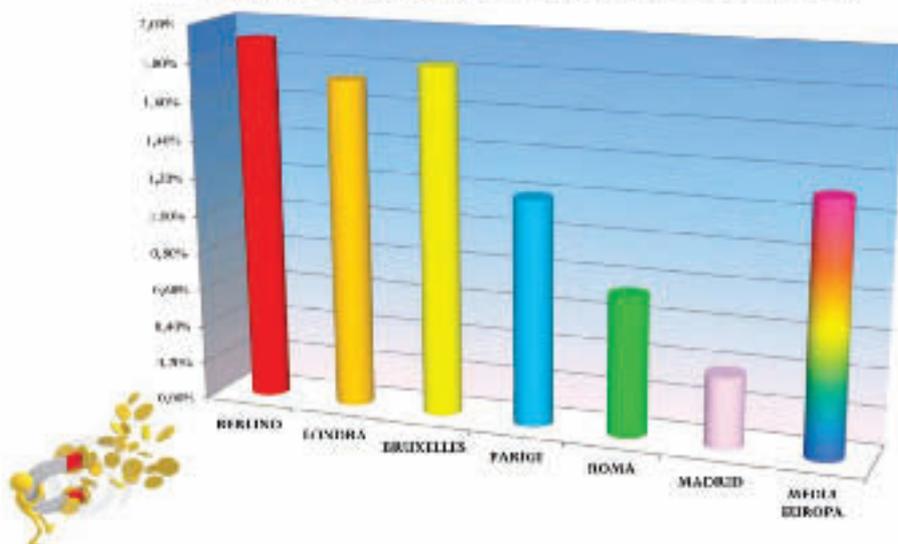
	Berlino	€ 300,00 euro/anno	0,82 euro/giorno
	Londra	€ 290,00 euro/anno	0,80 euro/giorno
	Bruxelles	€ 276,00 euro/anno	0,75 euro/giorno
	Parigi	€ 180,00 euro/anno	0,49 euro/giorno
	Roma	€ 110,00 euro/anno	0,30 euro/giorno
	Madrid	€ 55,00 euro/anno	0,15 euro/giorno
	Europa (media paesi sopra indicati)	€ 202,00 euro/anno	0,55 euro/giorno

## SPESA MEDIA ANNUA PER L'AMMINISTRATORE



## CHI VINCE LA CHAMPIONS LEAGUE?

INCIDENZA SPESA PER AMMINISTRATORE RISPETTO ALLA SPESA MEDIA PER CONSUMI



## La voce della giurisprudenza

di Marco Saraz

### Rifacimento della terrazza condominiale con funzione di lastrico e dei torrini: esclusi dalla partecipazione alla spesa i negozi separati dall'edificio e con ingresso autonomo.

Tribunale civ. Roma, sez. V, Dr. Cinque, sentenza n. 21234 del 24.10.2013

*"Avuto riguardo alla tipologia di beni condominiali di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 1123 c.c., fatto salvo il diverso accordo dei condomini, il criterio di ripartizione delle spese di manutenzione non può non tenere conto del rapporto di effettiva e concreta strumentalità della cosa comune rispetto alle proprietà esclusive".*

**Il caso concreto.** L'assemblea condominiale delibera il rifacimento del manto impermeabilizzante il terrazzo posto alla sommità dell'edificio e dei relativi torrini, includendo fra gli obbligati alla spesa anche i proprietari delle botteghe poste al piano stradale, sebbene i locali di questi ultimi siano ubicati al di fuori dello stabile interessato e pertanto non coperti dal suddetto bene comune.

**Le tesi diverse.** Costoro impugnano ex art. 1137 c.c. il deliberato, richiamando l'omessa applicazione dei principi di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 1123 c.c., che espressamente fanno sì che la ricaduta della spesa comune debba avvenire in relazione *"all'uso che ciascuno può farne... ed al gruppo di condomini che ne trae utilità"*.

Di contrario avviso la prospettazione difensiva del condominio, fondando essenzialmente la difesa della legittimità del criterio di ripartizione adottato riguardo due aspetti della controversia. Il primo, in quanto la terrazza condominiale è espressamente annoverata fra i beni comuni della compagine dall'originario regolamento condominiale accettato contrattualmente. Il secondo, sebbene non contesti che i locali-botteghe per effetto della loro particolare ubicazione siano estranei alla funzione di copertura assoluta dalla terrazza-lastrico, allorché si pone riguardo alla indiscriminata facoltà di diversa utilizzazione della quale i relativi proprietari hanno diritto di fruire (stenditoio etc.).

**La decisione.** Il Tribunale, accogliendo l'impugnativa, richiama il principio già sancito da Cass. n. 12281 del 1992 precisando che trattandosi di lavori straordinari riguardanti beni condominiali per loro natura destinati a servire una parte del condominio o singole proprietà esclusive, il condominio avrebbe dovuto considerare il diverso grado di utilità apportato dalla cosa comune alle proprietà individuali.

Riguardo poi alla previsione del regolamento condominiale, l'aspetto che tali beni siano espressamente previsti come comuni non vale anche a far ricomprendere il principio di ripartizione delle conseguente spesa di rifacimento nella nozione di cui al primo comma dell'art. 1123 c.c., in quanto a ciò sarebbe dovuta seguire una ul-

teriore clausola contrattuale del regolamento che, in deroga ai generali principi codicistici, la ripartizione della spesa venisse espressamente prevista in capo all'intera comunità condominiale.

Quanto poi alle ulteriori funzionalità di utilizzazione che la terrazza condominiale intrinsecamente ha la potenzialità di assolvere, deve desumersi dalla sentenza in commento che dette non abbiano avuto rilievo posto mente che gli interventi di ripristino riguardavano esclusivamente il manto impermeabilizzante e per l'effetto quindi, solo tale funzione.

### **Istanza di revoca giudiziaria dell'amministratore? Guai ai vinti. Anche se in tema di volontaria giurisdizione le spese legali seguono la soccombenza**

Cass. Civ., sez. II, sentenza n. 23955 del 22.10.2013

A seguito di una istanza di revoca dell'amministratore di condominio ex art. 1129 c.c. avanzata da una condomina, il Tribunale adito respingendo la domanda faceva seguire la condanna della medesima ricorrente alla rifusione delle spese processuali sostenute dall'amministratore per la sua difesa. E pertanto, ritenendo applicabile l'art. 91 c.p.c. (condanna alle spese di lite) sebbene si versasse in tema di volontaria giurisdizione.

Avverso tale procedimento la condomina proponeva ricorso per Cassazione, lamentando la non applicabilità dell'art. 91, una volta tenuta in debito conto la speciale natura "non contenziosa" di tale procedimento camerale nonché l'aspetto che la decisione finale venisse intrapresa con decreto e non con sentenza come letteralmente nelle previsioni dell'art. 91 c.p.c.

La Cassazione dal suo canto, pronunciandosi su siffatta antica *vexata quaestio*, ha definitivamente precisato che la previsione della condanna alle spese giudiziarie ex art. 91 c.p.c. è applicabile ad ogni processo "senza distinzione di natura e di rito", e quindi anche per i procedimenti camerale di volontaria giurisdizione, in quanto "il termine sentenza è usato in tale norma nell'accezione di provvedimento che, nel risolvere contrapposte posizioni, chiude il procedimento stesso innanzi al Giudice che lo emette", e ciò quindi a prescindere se il provvedimento finale consista in una ordinanza o in un decreto.

Preso atto della chiarezza della pronuncia, andrà però osservato che la S.C. ha posto a sostegno di tale principio la ricorrenza di "contrapposte posizioni".

Pertanto se nell'ipotesi di fondamento dell'istanza di revoca dell'amministratore questo nulla obietti, si dovrà propendere per la non applicazione della condanna alle spese processuali del medesimo, proprio in virtù del fatto che in tale fattispecie non vi sia alcuna posizione contrapposta. Che poi, a ben vedere, è il principio di massima seguito attualmente dal Tribunale di Roma.

### **Anche se presente uno dei comproprietari alla seduta assembleare, l'amministratore, se richiesto, non può esimersi dall'inviare copia del verbale all'ulteriore assente**

Tribunale civ. Roma, sez. V, Dr. Tedeschi, sentenza n. 918 del 16.1.2013

**Il caso concreto.** Una unità immobiliare in condominio è in comproprietà fra due soggetti. In occasione di un consesso assembleare è personalmente presente, in rappresentanza della complessiva proprietà, solo uno dei due aventi diritto, Suc-

cessivamente a tale seduta assembleare l'ulteriore comproprietario (assente) rivolge richiesta all'amministratore di ottenere copia del verbale. Quest'ultimo, nega però l'invio del documento, giustificando tale atteggiamento in virtù del fatto che essendo stata comunque presente e rappresentata al consesso la complessiva proprietà, egli non aveva diritto ad ottenere copia del verbale. Il condomino-comproprietario, non soddisfatto della tesi addotta rivolgeva domanda al Tribunale di Roma.

**La decisione.** L'Autorità adita, accoglieva la domanda formulata dall'attore, ordinando al condominio la consegna della copia del verbale assembleare, e condannandolo alle spese processuali.

A tal proposito motivando che *"deve escludersi che la pretesa di parte attrice troverebbe ragione ostativa, quanto al suo riconoscimento, nella circostanza relativa alla presenza, alla relativa seduta, dell'altro comproprietario in rappresentanza della relativa proprietà immobiliare complessivamente considerata"* atteso che *"il relativo diniego alla richiesta del condomino di accesso ed estrazione copia di documentazione condominiale deve ritenersi illegittimo"* poiché in violazione delle relative prerogative conoscitive aventi fondamento normativo nell'art. 1713, comma 1, c.c..

A tale dovere, motiva esattamente il Tribunale, l'amministratore potrà derogare nelle esclusive ipotesi che la richiesta manifesti una notevole incidenza negativa sulla corretta gestione condominiale, nel contempo, non supportata da valide motivazioni.

Ovvero all'eventuale eccessiva onerosità per il condominio per assolvervi. Ipotesi esimente, quest'ultima, espressamente assorbita anche dalla recente riforma in materia che ha previsto in capo al richiedente la preliminare anticipazione delle spese necessarie.

**Delibera assembleare viziata: annullabilità se ingiustamente aumenta la spesa a chi comunque vi sarebbe tenuto, nullità se la pone in capo a chi ne dovrebbe essere integralmente esonerato**

Cass. Civ. sez. II,, sentenza n. 22634 del 3.10.2013

*"Dev'essere considerata nulla, e come tale impugnabile in ogni momento da chiunque vi abbia interesse, anche in sede di opposizione a decreto ingiuntivo, la deliberazione con la quale l'assemblea chiede il pagamento delle spese per il riscaldamento anche a quei condomini che non sono comproprietari dell'impianto"*.

**Il caso concreto.** Un condomino propone opposizione avverso il decreto ingiuntivo che il condominio aveva ottenuto a suo danno, che si era visto costretto a richiedere a causa dell'omesso pagamento da parte del condomino stesso delle spese conseguenti all'effettuazione di interventi manutentivi all'impianto di riscaldamento. Spesa e relativa ripartizione regolarmente sottoposta al vaglio assembleare e approvata, e mai oggetto di alcuna successiva impugnazione ex art. 1137 c.c.

A fondamento dell'opposizione al decreto ingiuntivo notificatogli, il condomine pone essenzialmente l'invalidità della deliberazione, allorchè lo individua in sede di ripartizione della spesa fra i coobbligati sebbene per espressa previsione del regolamento condominiale, di origine esterna, i sottotetti ( e lui era proprietario del sottotetto) erano espressamente esclusi dalla proprietà dell'impianto.

Il condominio, contrariamente, facendo affidamento sull'omessa impugnazione di tale approvazione assembleare e per l'effetto nella definitiva validità dei principi di ripartizione adottati, una volta considerata mera annullabilità l'eventuale irregolarità, insisteva nel rigetto dell'opposizione.

Sia in primo grado che in sede di appello, l'opposizione veniva accolta ed il decreto opposto revocato. Il condominio soccombente ricorreva avanti la Suprema Corte, ponendo a sostegno gli identici motivi.

**La decisione.** La Corte di legittimità respingeva il ricorso confermando le motivazioni addotte nei precedenti gradi di giudizio riguardo la nullità (e non annullabilità) della delibera, relativamente alla quale precisava che *"non poteva dubitarsi,"* in quanto *"incidente sui diritti individuali dei condomini"* posto che *"vertendosi sulla sussistenza del diritto"* (obbligo o meno di dover partecipare alla spesa) *"e non sulla mera determinazione quantitativa del riparto spese"* per aver il condominio addebitato all'opponente importi che, per espressa previsione del regolamento condominiale, sarebbe dovuto risultare indenne.

Una volta configurata la nullità del deliberato, ne discendeva la legittima facoltà di contestazione all'irregolarità senza limiti temporali, né di forme solenni, risultando sufficiente anche sollevarla in sede di opposizione a decreto ingiuntivo del quale il deliberato ne era il presupposto.

### **Cancello del condominio chiuso nelle ore notturne: non vi è alcun aggravio della servitù di passaggio**

Cass. Civ. sez. II, sentenza n. 21744 del 23.9.2013

**Il caso concreto.** Il proprietario di un fabbricato, titolare del diritto di servitù di passaggio nel cortile di un edificio condominiale, si doleva avanti l'autorità giudiziaria per gli effetti di una delibera assembleare a mezzo della quale i condomini, per asseriti motivi di sicurezza, avevano deciso la chiusura notturna del cancello di accesso all'area di passaggio. A sostegno della domanda poneva il presunto aggravamento dell'esercizio del diritto di servitù di passaggio, e ciò, nonostante il condominio gli avesse consegnato le chiavi necessarie all'apertura, ma che il medesimo riteneva inadeguate allo scopo in quanto, in mancanza di congegni di apertura automatica (telecomando) lo costringeva, nelle ore notturne, a dover scendere dal proprio veicolo.

Vittorioso il condominio in ambo i gradi, la problematica approdava in Cassazione.

**La decisione.** Anche la Corte di legittimità respingeva le tesi del proprietario del fondo, confermando che una simile ipotesi non vada a configurare un illecito aggravamento del diritto di passaggio tale da renderlo gravoso o incomodo.

Bensì ricomprendendo la fattispecie in quella determinata categoria di modificazioni non vietate che, ai sensi dell'art. 1067 c.c., da un lato apportano importanti miglioramenti in funzione delle ragioni di sicurezza, ma nel contempo d'altro verso *"consentono sempre l'esercizio identico della servitù per qualità e quantità"* (Cass. n. 5385/1996).

### **Il condomino che voglia eseguire interventi edilizi che investono anche parti comuni dello stabile deve preliminarmente munirsi di una deliberazione condominiale autorizzativa affinché possa richiedere il titolo edilizio presso la P.A.**

T.A.R. Lombardia, sez. II, sentenza n. 1820 del 11.7.2013

*"Nel caso di specie è pacifico che gli interventi per i quali è stato richiesto il titolo edilizio riguardano, non solo le unità immobiliari poste all'ultimo piano dell'edificio,*

ma anche il tetto di quest'ultimo: in particolare riguardano anche la creazione di cinque abbaini e tre prese di luce, due delle quali apribili.

Ciò premesso va osservato che, in base all'art. 1117, n. 1, del codice civile, il tetto è oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari che compongono l'edificio.

Ne consegue che i singoli proprietari non possono, singolarmente, apportare modificazioni allo stesso, essendo invece necessaria, ai sensi dell'art. 1120 del codice civile, una apposita deliberazione dell'assemblea condominiale, assunta con le maggioranze stabilite dall'art. 1136 dello stesso codice".

Questo è quanto precisato dal TAR meneghino allorquando è stato chiamato a decidere in merito alla legittimità del permesso di costruire richiesto ed ottenuto da un privato che aveva intenzione di effettuare lavori di recupero abitativo di un sottotetto ubicato in condominio.

Premesso che secondo un pacifico orientamento giurisprudenziale "il Comune, prima di rilasciare il titolo, ha sempre l'onere di verificare la legittimazione del richiedente, accertando che questi sia il proprietario dell'immobile oggetto dell'intervento costruttivo o che, comunque, ne abbia un titolo di disponibilità sufficiente per eseguire l'attività edificatoria (cfr. Consiglio di Stato, sez. V, 4 aprile 2012 n. 1990), il Giudice amministrativo ha sostanzialmente accolto le doglianze di una condomina che sosteneva l'illegittimità del titolo urbanistico ottenuto in quanto, gli interventi andavano ad incidere anche su parti comuni dell'edificio - quali il tetto in ragione del fatto i lavori di ristrutturazione avrebbero comportato l'apertura di cinque abbaini e due prese luce - e che pertanto il condomino proprietario del sottotetto non avesse la legittimazione a richiedere il titolo edilizio e conseguentemente ad eseguire gli interventi in assenza di una autorizzazione del condominio.

Precisa infatti il Tribunale amministrativo che "nel caso concreto la richiesta del controinteressato non è stata preceduta da alcuna deliberazione avente carattere autorizzatorio; sicché deve ritenersi, conformemente a quanto sostenuto dalla ricorrente, che questi fosse privo di legittimazione a richiedere il titolo edilizio".

### **Interventi edilizi senza concessione edilizia effettuati dal condomino nella sua proprietà individuale: il condominio non ha diritto di lamentarsi**

Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 23276 del 14.10.2013

"La rilevanza giuridica della licenza o concessione edilizia si esaurisce nell'ambito del rapporto pubblicistico tra P.A. e privato richiedente o costruttore senza estendersi ai rapporti tra i privati"

Nel caso specifico la pronuncia trae spunto da una articolata controversia insorta tra due privati confinanti in ordine all'asserita illegittima realizzazione di un manufatto - nella specie una pensilina - che a parere dell'originario attore impediva l'accesso alla sua proprietà.

Tra i vari motivi posti a fondamento della domanda di rimozione del manufatto l'attore adduceva anche l'irregolarità edilizia urbanistica dello stesso.

Il Giudice di Legittimità si è visto pertanto costretto a precisare che nell'ambito delle controversie tra privati, che traggono origine dall'esecuzione di opere edilizie,

sono irrilevanti sia l'esistenza della concessione quanto il fatto di aver costruito o eseguito le opere in conformità della medesima concessione.

Questo principio può trovare certamente applicazione anche in materia condominiale ove sovente nascono liti tra condomini per l'esecuzione di opere edilizie, che possono andare dalla costruzione di una veranda alla sopraelevazione; ebbene in tutte queste ipotesi i condomini ed il condominio potranno addurre quale motivo di illegittimità dell'intervento il mancato rispetto di norme privatistiche - quali quelle di natura contrattuale contenute nel regolamento di condominio ovvero nel codice civile, tra cui il mancato rispetto della norma sulle distanze o sulle luci - ma mai l'assenza o la non conformità delle opere eseguite ai titoli edificatori perché questo è un aspetto che assume rilevanza solo tra colui che ha eseguito l'opera e gli organi della P.A.

### **Rimborso spese amministratore: il compenso suppletivo deve sempre essere deciso dall'assemblea.**

Cassazione, sez. II, n. 22313 del 30.09.2013

*"Non opera ai fini del riconoscimento di un compenso suppletivo, in mancanza di una specifica delibera condominiale, la presunta onerosità del mandato allorché, come nel caso in esame, è stabilito un compenso forfettario a favore dell'amministratore, spettando comunque all'assemblea condominiale il compito generale di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore che, quindi, non può esigere neppure il rimborso di spese da lui anticipate non potendo il relativo credito considerarsi liquido ed esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea".*

Questo il principio sancito dalla Seconda Sezione della Corte di Cassazione chiamata a pronunciarsi sul ricorso presentato da un amministratore di condominio dopo essere stato condannato, in primo ed in secondo grado, a restituire al condominio una somma dallo stesso indebitamente trattenuta quale presunto compenso suppletivo per pratiche svolte nell'espletamento del suo mandato riconducibili ad attività cd. straordinarie.

In entrambi i gradi di giudizio, i giudici di merito avevano sostenuto l'assenza di un deliberato assembleare ad hoc nel quale fosse stato pattuito un compenso straordinario per le suddette attività.

Il ricorrente deduceva che, esulando l'attività dallo stesso posta in essere per conto del condominio dall'ordinaria amministrazione, il compenso aggiuntivo era dovuto, in applicazione della presunta onerosità del mandato ex art. 1709 c.c.

La Suprema Corte, contrariamente, avallando le posizioni assunte dai giudici di merito, ha precisato che essendo di norma il compenso dell'amministratore pattuito in sede di assunzione o di rinnovo dell'incarico, qualora questo sia stato stabilito in forma forfettaria, deve comprendere tutta l'attività connessa alla gestione, sia ordinaria che straordinaria, e che, pertanto, ogni ulteriore compenso deve essere preventivamente approvato in sede di consesso assembleare.

Altresì, non può essere invocata la presunta onerosità del mandato ex art. 1709 c.c. in presenza di una pattuizione forfettaria, in quanto tale norma trova applicazione qualora il compenso non sia stato determinato in alcun modo.

## Amministratore firma assegno del condominio, ma non ci sono i fondi necessari: contro chi andrà elevato il protesto?

Cass. civ., sez. I, sentenza n. 25371 del 12.11.2013

**Il caso concreto.** Una amministratrice di condominio emette un assegno, levato a nome proprio, dal conto corrente condominiale in favore di un fornitore, ma allorchè messo all'incasso da quest'ultimo l'assegno risultava impagato per mancanza di provvista e per l'effetto elevato il relativo protesto. Aspetto però inaspettato della vicenda è che il protesto veniva elevato nei confronti della stessa persona fisica dell'amministratrice e non del condominio, in definitiva effettivo titolare del conto corrente. Avverso tale provvedimento l'amministratrice, ritenuta l'illegittimità del provvedimento a suo carico, sollevava opposizione per la sua cancellazione. Rigettate in prima istanza le ragioni dell'amministratrice, la stessa sollevava appello avanti il Tribunale.

Ma anche in questa seconda sede le sorti non mutavano. A tal proposito il giudice di secondo grado, rilevando che l'assegno era stato levato e sottoscritto dall'amministratrice esclusivamente a suo nome e non *"nella qualità di..."*, affermava che essendo *"l'amministratore di condominio qualificabile come mandatario con rappresentanza"* tale aspetto determina che al fine di provocarne gli effetti in capo al mandante è necessario che ne venga speso il nome. Nel caso in esame ciò non era avvenuto e quindi le conseguenze non potevano che ricadere personalmente nel medesimo firmatario.

Avverso tale ulteriore pronuncia, l'amministratrice proponeva ricorso per cassazione, sostenendo a sua difesa che il titolare del conto corrente di riferimento dell'assegno era il condominio e non intestato alla stessa, e che pertanto allorchè correttamente così identificato l'effettivo debitore ella sarebbe dovuta essere integralmente esclusa da ogni provvedimento a suo carico. che però rigettava i motivi di doglianza in quanto *"manifestamente infondati"*.

**Le considerazioni della Cassazione.** I giudici della S.C. rigettavano i motivi di doglianza dell'amministratrice in quanto *"manifestamente infondati"*.

A sostegno di tale rigetto, i giudici di Piazza Cavour affermano che affinché un'obbligazione cartolare in nome altrui possa legittimamente essere posta in capo al rappresentato non è sufficiente solo che ricorra la preesistente presenza di una procura o di un potere ex lege ma, aggiungono, anche che all'atto della sottoscrizione, sia pur senza formule sacramentali, sia idoneamente evidente ai terzi *"l'avvenuta assunzione dell'obbligazione in nome altrui"*.

Diversamente, nel caso in indagine, ricorre l'assoluta mancanza di una pur minima precisazione che renda edotto il terzo della riferibilità della sottoscrizione al patrimonio condominiale, e pertanto *"in mancanza di tale specificazione, le conseguenze giuridiche conseguenti all'emissione del titolo sono esclusivamente a carico di chi risulta averlo sottoscritto"*.

**L'insegnamento che se ne ricava.** In conclusione, si rende utile riassumere in senso pratico il principio che discende dalla pronuncia in argomento.

Allorchè congiuntamente alla sottoscrizione del titolo si ravvisino chiari elementi del rapporto intercorrente per poterla ricondurre alla sfera del rappresentato, il conseguente protesto andrà elevato nei confronti di quest'ultimo.

Se diversamente, il rapporto di rappresentanza non si mostri richiamato, esclusivo responsabile figurerà solo colui che lo ha sottoscritto.

# OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

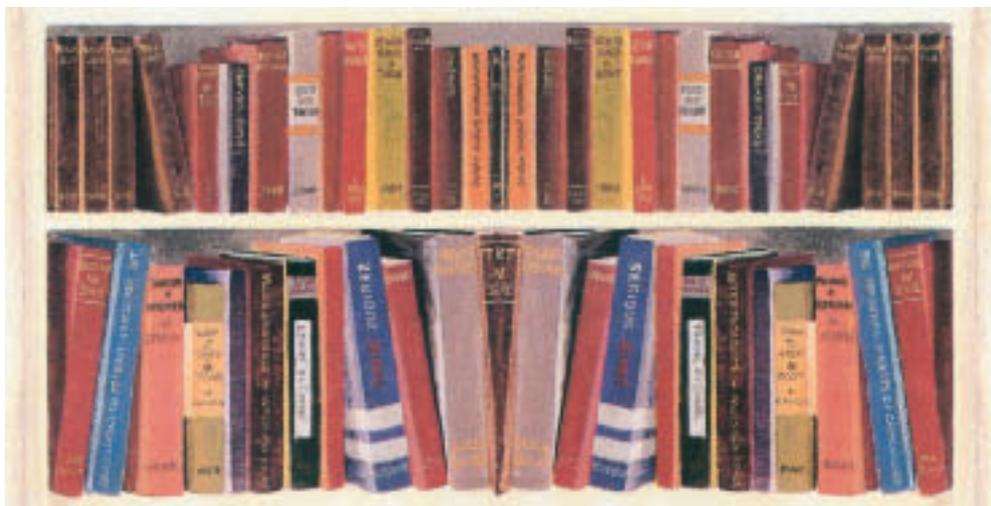
## COME APPLICARE LA RIFORMA DEL CONDOMINIO

**Michele Baldacci**

*Maggioli editore - euro 38,00*

L'opera, con la tabella di comparazione delle novità introdotte, illustra in modo operativo quali sono le variazioni inserite dalla riforma e come si applicano nella gestione condominiale, con le relative problematiche di contenzioso. Nella tabella di comparazione, suddivisa in due colonne, con l'indicazione del testo normativo ante riforma e quello post riforma, si individuano le differenze con le parole poste in neretto. La sintesi pratica riassume i punti fondamentali del commento sulle nuove norme o procedure introdotte.

La formula viene riportata al termine del testo commentato di riferimento per offrire all'utente lo strumento operativo sulla tematica trattata. Un cd/Rom allegato contiene il formulario compilabile e stampabile.



## PROFESSIONISTI FIDUCIARI

### SICUREZZA SUL LAVORO - VALUTAZIONE RISCHI

SIRIO	Via F. Bernardini, 30	06-3937 8331
MP STUDIO	Via Merulana, 38	06-4890 7095

### DIREZIONE LAVORI, PERIZIE, PROGETTI e CAPITOLATI, VV.FF.

Arch. Eugenio MELLACE	Via Merulana, 38	06-4890 7095
P.I. SCHIAVONE (riscaldamento)	V.le G. Stefanini, 10	06-8600 377

### STUDI LEGALI

Avv. Giovanni ARTURI	Viale delle Milizie, 22	06-4554 7300
Avv. Paola CARLONI	Viale Jonio, 389	06-8718 2667
Studio CARNEVALI - CORICELLI	P.za Giovine Italia, 7	06-9684 9725
Studio DELLA CORTE - PISTACCHI	Via Montevideo, 21	06-8543 450
Studio Avv. Mario FELLI	Via Val di Fassa, 54	06-8719 1346
Studio Avv. Carlo PATTI	Via Tuscolana, 55	06-7026 854

### STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

Studio PELLICANO'	Via Barisano da Trani, 8	06-5783 637
-------------------	--------------------------	-------------

## SERVIZIO QUESITI

*Ai quesiti scritti proposti dagli associati in regola con il pagamento della quota annuale verrà data risposta entro **quindici giorni** dalla data del fax o del messaggio e-mail, previo pagamento di euro 100 per contributo spese da versare a mezzo bonifico bancario ad ANACI con le seguenti coordinate IBAN: IT 12 L 05216 03209 000000002700 (copia fotostatica del pagamento effettuato va trasmesso via fax).*

*Sono invece a disposizione degli associati tutti i consulenti (vedi elenco a pag. 6) con chiarimenti verbali e gratuiti sia telefonicamente che in sede.*

*Nella formulazione dei quesiti si raccomanda una esatta individuazione della fattispecie da considerare precisando l'eventuale esistenza del regolamento condominiale ed allegando disegni o planimetrie in caso di situazioni particolari.*

# L'ALTRA ROMA

## VIA DI SAN MARTINO AI MONTI

di Francesca di Castro

Tra le vie di S. Prassede, via dell'Olmata e via dei Quattro Cantoni che ne delimitano l'isolato, via San Martino ai Monti mantiene il carattere della vecchia Roma, in cui lo scorrere dei secoli ha lasciato il sedimento di un tessuto costruito tra i più vari. La strada era il proseguimento naturale di via in Selci, l'antica Vicus Suburanus che attraversava la "subura", il popoloso quartiere romano. Elementi romani ancora si possono vedere al n. civico 8, dove sono i resti di un "Compitum", cioè di un'edicola, fatta erigere da Augusto nei crocicchi di tutta la città: sulla base marmorea vi è ancora l'iscrizione che attesta esservi stata una statua di Mercurio collocata da Augusto nel 10 a.C. con i denari offertigli dal popolo romano come "strenna di capodanno".

A piazza San Martino ai Monti, sul lato orientale della chiesa, si può vedere un muro fatto con i blocchi di tufo di provenienza quasi certa delle mura serviane; all'interno della chiesa, scendendo nella cripta, si trovano i resti di un edificio del III secolo d.C., il "Titulus Equitii", cioè la chiesa della prima comunità cristiana della zona. Sempre sulla piazza, si eleva l'abside romanica della chiesa, costruita su massi di età repubblicana, con la sua pittoresca e movimentata scala su archi rampanti, ulteriore testimonianza di un tessuto urbano stratificato che affonda le proprie radici in epoca romana.

Anche le Torri dei Capocci e dei Graziani che, testimoni di un'epoca di fazioni e di facili belligeranze, si elevano solitarie a dominare la piazza, sono costruite con materiale proveniente dalle vicine Terme di Traiano.

Fatto caratteristico del rione Monti e che costituisce un altro elemento inconfondibile di questo angolo di Roma, sono le sei vie, tutte in pendenza, che confluiscono in piazza San Martino ai Monti.



Torre dei Capocci.

All'angolo con via dei Quattro Cantoni, un gruppo di case del Settecento testimonia l'inserimento dignitoso e integrante dell'edilizia barocca, che prosegue lungo via San Martino ai Monti. Dal n. civico 26 al 29, le case sono di particolare interesse storico architettonico, dichiarate di interesse pubblico per la legge 1089 del 1939: è in questo punto che si protende sulla strada il protiro d'ingresso della chiesa di Santa Prassede con le sue antiche colonne di granito su capitelli dorici rovesciati, sormontati da una loggetta aggiunta e rimaneggiata nell'Ottocento. Secondo la tradizione, Prassede e Pudenziana (a cui è dedicata un'altra chiesa altrettanto antica in via Urbana) erano figlie del senatore Pudente, martiri sotto Antonino Pio (140-155 d.C.). Il "Titulus Praxedis" è menzionato per la prima volta nel 489, ma la chiesa attuale risale a Pasquale I (817-824) che vi unì un convento per la comunità greca e vi trasferì le reliquie di duemila martiri, oggi a S. Sabina.



*Casa Giovannoni, San Martino ai Monti.*



*Chiesa di Santa Prassede, interno.*

Anche se il convento venne distrutto dopo il 1870 e sostituito dall'Istituto Professionale "A. Vespucci", la basilica di Santa Prassede rimane un gioiello di arte paleocristiana. Risalgono al tempo di Pasquale I la facciata laterizia, parte delle colonne che dividono le navate interne e il portale che conduce alla cappella di San Zenone, costituito da due colonne di granito nero su cui poggiano un'architrave ed un'urna cineraria romana; notevolissimo è il pavimento della cappella, raro esempio di "opus sectile" del IX

secolo, ed eccezionali i mosaici della volta e delle pareti, come di grande importanza artistica è il mosaico del catino e dell'arco absidale con il celebre Cristo benedicente. Un notevole elenco di opere di artisti celebri arricchisce la basilica, da Giulio Romano al Cavalier D'Arpino, ma l'interesse popolare per questa chiesa è accresciuto dalla presenza di una colonna di diaspro sanguigno, portata a Roma da Gerusalemme dal cardinale Giovanni Colonna, in cui la tradizione vuole riconoscere la "colonna della flagellazione". Una curiosità: il disco di porfido di fronte all'ingresso secondo la leggenda dovrebbe indicare il pozzo dove Santa Prassede raccoglieva il sangue dei martiri. Il Vasi ricorda inoltre che, durante i suoi soggiorni romani, in questa chiesa aveva l'abitazione San Carlo Borromeo.



*Chiesa di Santa Prassede, interno.*

La via di Santa Prassede, che corrisponde al romano *Vicus Lateritius*, fu chiamata nell'Età di Mezzo "a due forni" per la presenza di tali attività di proprietà delle monache di Santa Prassede, affittate, come informa l'Adinolfi, "nel 1327 a Maria, pinzocara spagnuola, e a cotal Margherita". Presso i forni era l'abitazione del cardinale titolare di Santa Prassede, abitazione costruita sulle sostruzioni delle antiche case fortificate dei Frangipane, ai lati della chiesa.

Proprio al tempo dei Frangipane, la chiesa di Santa Prassede fu teatro di tumulti e di violenze: il 21 luglio 1118, Cencio e Leone Frangipane guidarono un gruppo di facinosi nella chiesa mentre papa Gelasio celebrava la messa e nel tumulto che ne seguì lo stesso papa venne ferito. Nel 1286, inoltre, il cardinale Ancherò fu assalito e ucciso nella stessa cappella dove ora riposa.

L'edificio della basilica termina bruscamente contro una costruzione del 1854, un granaio pontificio che reca la scritta "*Rei Frumentariae*".

Al n. 20a è l'abitazione romana del Domenichino, come ci informa la targa posta nel 1872 dal Comune di Roma: "Domenico Zampieri, bolognese, detto il Domenichino, gloria della pittura, in questa casa riparava dalla guerra implacabile dell'invidia". Il palazzetto è opera dell'architetto Giovannoni del 1911.



# SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

## SOFTWARE CONDOMINIALE

MM Data pag. 16

## ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 5

DEL BO III di copertina

PARENTI Impianti pag. 26

## EDILIZIA

RESINE IND.LI pag. 56

VACCA E. pag. 42

## ENERGIA

BLUÉGAS pag. 30

EDISON II di copertina

E-ON Energia pag. 48

## RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

Consulting & Service pag. 36

METROTERMICA pag. 34

Multienergy & Service pag. 24

ROSSETTI pag. 58

## SICUREZZA

SIRIO pag. 17

## SERVIZI

DELTA GLOBAL SERVICE pag. 18

MIRC 2050 pag. 32

MP STUDIO pag. 28

SARA Servizi pag. 14

## GIARDINI E PARCHI

LAURENTI HSR pag. 52