

# DOSSIER



# CONDOMINIO

**XXIV anno**



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari  
SEZIONE DI ROMA - 00187 - VIA SALANDRA 1/A TEL. 06 4746903 - FAX 06 4881348

[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it) [scrivi@anaciroma.it](mailto:scrivi@anaciroma.it)

# SOMMARIO

SETTEMBRE - OTTOBRE 2014

n. 143

- Editoriale  
di Fabio Gerosa . . . . . pag. 3
- Consulenti in sede . . . . . pag. 4
- Il consiglio di condominio  
di Fortunato Lazzaro . . . . . pag. 5
- Lastrici solari di uso esclusivo  
di Carlo Parodi . . . . . pag. 11
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi . . . . . pag. 12
- Le novità in tema di regolamento  
di Mauro Di Marzio . . . . . pag. 15
- Notizie . . . . . pag. 25
- *Inserto:* Le scritture contabili ed il bilancio nel condominio  
Tesina di Francesco Geronzi . . . . . p. I-XVI
- Contenimento energetico globale  
di Carlo Parodi . . . . . pag. 33
- L'inquadramento del fondo riserva  
nell'attuale contesto normativo  
di Giuseppe Pucci . . . . . pag. 39
- Rassegna Stampa . . . . . pag. 42
- L'ANACI e il Gruppo Giovani Roma  
di Giorgia Piccioni . . . . . pag. 43
- La voce della giurisprudenza  
di Carlo Patti . . . . . pag. 45
- Norme di prevenzione infortuni (INAIL ex ISPESL)  
per gli impianti di produzione del calore  $\geq 35$  kw  
Vaso aperto - Vaso chiuso  
di Federico Rossetti . . . . . pag. 53
- Oggi in Biblioteca . . . . . pag. 57
- Professionisti fiduciari . . . . . pag. 58
- L'altra Roma: Tra Monti e Celio, secoli di storia  
di Francesca di Castro . . . . . pag. 59

*Rivista bimestrale*  
*ANNO XXIV - n. 143 - SETTEMBRE - OTTOBRE 2014*  
*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: [scrivi@anaciroma.it](mailto:scrivi@anaciroma.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

Sono sempre stato un tipo avverso alle regole, all'autorità, all'*establishment* dogmatico. E quando leggo di ruoli e mansioni descritti come posizioni a sé stanti, privi di connessione tra loro, di un senso, mi vengono i brividi.

Invece penso che, per affermare ed affermarsi, bisogna emozionare i propri clienti. Spesso il pubblico non sa neppure che esistiamo ed alla fine veniamo percepiti come soggetti che offrono più o meno le stesse cose degli altri.

La vera ricchezza, in un mercato in cui tutti si assomigliano, è la singolarità. Scevri da ruoli, cariche e coordinamenti, forse, riusciremo ad affermare il nostro *brand*, restringendo il nostro *focus* sulla creazione di una grande Associazione efficiente ed innovativa.

Come?

Uno spunto potrebbe essere l'introduzione di una serie di *barcamp*, su tutto il territorio.

La formula prevede l'abolizione della distinzione tra allievi e relatori, invece ogni partecipante dovrebbe tenere una presentazione.

L'associato incarna l'eroe - qualsiasi impresa egli compia - sia che si tratti di illustrare come conquistare quote di mercato, sia di far quadrare un bilancio o di convincere un cliente riottoso.

Il vettore è rappresentato da una serie di incontri informali, durante i quali tutti gli associati possono scambiarsi esperienze, condividendo soluzioni e confronto professionale.

Ottima occasione per apprendere e confrontarsi, stimolando lo sgorgare delle emozioni che possono solamente far crescere l'Associazione, mettendo sullo stesso piano tutti. Lasciando da parte (per una volta) la politica. Questa sconosciuta.

Fabio Gerosa \*

\* Direttore Centro Studi ANACI Roma

## 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. Pontuale
<b>CONTABILE</b>	Dott. Calzetta Amm. Colangelo	Sig.ra Spena
<b>TECNICA</b>		Arch. Mellace
<b>MARTEDÌ</b>		
<b>CONTABILE</b>	Geom. Maggi Dott.ssa Piccioni	Dott. Iorio
<b>TRIBUTARIO-FISCALE</b>	Dott. Ghiringhelli	
<b>LEGALE</b>	Avv. Carnevali Avv. Coricelli Avv. Ruello	Avv. Ciaralli Avv. Spinoso
<b>LAVORO</b>	Dott. Pazonzi	
<b>MERCOLEDÌ</b>		
<b>RISCALDAMENTO</b>		P.I. Schiavone
<b>TECNICA</b>		Ing. Zecchinelli
<b>FISCALE</b>	Dott. Pellicanò	
<b>LEGALE</b>	Avv. Felli Avv. Villirilli	Avv. Casinovi
<b>CONTABILE</b>	Dott. Troiani Dott.ssa Sammarco	Dott.ssa Pacetti Dott. F. Pedone
<b>GIOVEDÌ</b>		
<b>CONTABILE</b>	Amm. G. Pedone	Dott. Grasselli Geom. Ferrantino
<b>LEGALE</b>	Avv. Gonnellini	Avv. Pistacchi Avv. Sanfilippo
<b>FISCALE</b>	Dott. D'Ambrosio	
<b>ASCENSORE</b>	Dott. Silvestri	
<b>LAVORO</b>	Dott. Pazonzi	
<b>VENERDÌ</b>		
<b>TECNICA</b>	Geom. Barchi	Arch. Barberini
<b>LEGALE</b>	Avv. Patti Avv. Cesarini	Avv. Zoina
<b>CONTABILE</b>	Dott. Fraschetti Amm. Peruzzi	
<i>Consulenza Notarile - disponibile il mercoledì mattina: 11-13</i>		

## Il consiglio di condominio

di Fortunato Lazzaro \*

Una figura in certo senso rivitalizzata (era, infatti, già prevista dall'art. 16 RDL 15/5/1934, n. 56) è quella del Consiglio di condominio che l'assemblea, ferma restando la presenza dell'amministratore, può nominare e che, qualora si tratti di un edificio «di almeno dodici unità immobiliari» deve essere composto da almeno tre consiglieri da scegliere fra i condòmini.

L'art. 1130-*bis* superando la questione se, in assenza di una previsione regolamentare, potesse essere nominato tale organo - si limita quanto ai "compiti" a enunciare che «il Consiglio ha funzioni consultive e di controllo»: resta, pertanto, auspicabile che il regolamento, a fronte della genericità ed elasticità della dizione testuale, consideri tale evenienza sia, in ipotesi, rendendone obbligatoria la nomina in quello specifico condominio, sia specificando il più analiticamente possibile le modalità che riguardano il Consiglio stesso (sempre nell'ambito delle funzioni consultive e di controllo), sia facendo attenzione a non ledere o limitare i diritti che il codice attribuisce al singolo condomino e a non interferire sull'autonomia dell'amministratore nella gestione o sui compiti attribuiti all'assemblea in quanto gli artt. 1138 e 72 disp. att. vietano al regolamento di derogare alle norme relative alle attribuzioni dell'amministratore e a quelle dell'assemblea.

Anche precedentemente, peraltro, pur in assenza di una norma del codice o del regolamento, la giurisprudenza aveva avuto occasione di affermare come l'istituzione di tale organo rappresentasse esercizio legittimo della discrezionalità dell'assemblea condominiale insuscettibile di censura se sorretta dalla maggioranza dei consensi sulla considerazione che la nomina dei consiglieri di un condominio, ancorché non prevista dal regolamento, doveva considerarsi perfettamente legittima, trattandosi di un organo consultivo la cui istituzione produceva indubbia utilità ai fini della corretta gestione del condominio e non comportava oneri di sorta, attesa la gratuità dell'incarico (Trib. Milano 6 aprile 1992, AL, 1992, 823).

Il quadro normativo - tenuto anche conto che la « novella » ha introdotto numerosi adempimenti da parte dell'amministratore - mostra di articolare i compiti del Consiglio di condominio su due direttrici. Esso costituisce un ausilio per l'amministratore, il quale - specie se svolge la sua attività, come suol dirsi,

«professionalmente» - può non essere di continuo presente oppure non poter cogliere con immediatezza talune situazioni. Ecco, allora, l'opportunità di scambio di idee, pareri, indicazioni, sollecitazioni, suggerimenti con chi - essendo condomino (e, in questa prospettiva si comprende perché i consiglieri devono essere condòmini) - è in grado di seguire più da vicino e con quotidianità anche i minuti aspetti della vita condominiale. Il Consiglio può così, ad esempio, segnalare all'amministratore eventuali disservizi e suggerire le soluzioni che reputa più idonee per sopperire agli stessi, supportare l'amministratore nella scelta dei fornitori, segnalare eventuali trasgressioni al regolamento da parte di condòmini e/o dei conduttori.

Il Consiglio potrebbe allora porsi - specie nei grandi condomini per i quali appare immaginato - come una sorta di filtro tra l'amministratore e i condòmini, dei quali valuterrebbe iniziative e suggerimenti: così, quando in occasione di una convocanda assemblea è da taluno prospettato l'inserimento di una specifica questione all'ordine del giorno; oppure, in caso di lavori straordinari urgenti, che l'amministratore può ordinare in attesa di riferirne all'assemblea (art. 1135, II c.), il Consiglio di condominio potrebbe farsi interprete (magari a seguito di un'informale raccolta di opinioni) dei desiderata dei condòmini per agevolare l'intervento dell'amministratore. Per altro verso potrebbe essere lo

stesso amministratore a sollecitare al Consiglio una sorta di « sondaggio », quando ne ravvisi l'opportunità. L'iniziativa per un parere - che certamente non è obbligatorio né vincolante - può allora partire tanto dall'amministratore quanto dallo stesso Consiglio.

Un secondo compito del Consiglio è di *controllo*, nel senso - così appare doversi opinare - che i consiglieri vigilano sia su comportamenti e situazioni che riguardano i partecipanti al condominio (proprio per potere riferire all'amministratore: ad es., che la morosità di uno dei condòmini è collegata da una momentanea situazione di sofferenza dello stesso, per gravi ragioni di salute) sia sulla correttezza della gestione e degli aspetti contabili e fiscali dell'amministratore, attraverso una continua vigilanza sul suo operato, vigilanza facilitata dalla possibilità che i consiglieri, quali condòmini, hanno di consultazione dei registri e, qualora sia stato attivato il sito *internet*, di seguire in tempi reali l'andamento della gestione. Proprio l'importanza di questa funzione porta a credere che la previsione dell'organismo in discorso sia stata dal legislatore topograficamente collocata nel momento della « resa del conto » piuttosto che nell'ambito di quello, per così dire, gestionale (inteso in senso lato).

### **Requisiti e caratteristiche.**

Descrittivamente può dirsi che i consiglieri sono condòmini particolarmente attenti e attivi, pronti a seguire le (e interessarsi alle) quotidiane vicende, approfondendole (se occorre, anche dal punto di vista tecnico-legale) al fine di agevolare i compiti dell'amministratore e, nel contempo, ad evitare soprusi da parte di costui. Il Consiglio, figura ben diversa da quella dell'amministratore (o, per chi lo ritiene possibile, del co-amministratore), resta comunque estraneo ai momenti gestionali del condominio, con la conseguenza che, anche perché deve essere scelto tra i condòmini che potrebbero difettare dei requisiti voluti per l'amministratore, non deve essere in possesso di quanto per questi pretende l'art. 71-*bis* disp. att..

La nomina dei consiglieri comporta il conferimento di un "incarico" da parte dell'assemblea la quale evidentemente reputa che (tenuto conto delle dimensioni del condominio) sarebbe difficile (e forse complicato per una corretta e funzionale amministrazione) lo svolgimento di quelle iniziative o di quei controlli in maniera individuale (da parte di ciascun condomino). Conseguenza che, come in ogni contratto del genere, l'incarico deve essere accettato dal mandatario.

### **La durata dell'incarico e il compenso.**

Qualora il Consiglio di condominio sia disciplinato nel regolamento condominiale, sarà fatta applicazione delle regole in esso stabilite ed è pertanto configurabile, se così è previsto nello statuto, tanto una nomina per così dire stabile, collegata quanto alla durata a quella dell'amministratore, sia una nomina occasionale, ad esempio, per ausilio all'amministratore (e controllo dello stesso) nel corso dell'esecuzione di lavori straordinari. Il regolamento cioè può prevedere il caso in cui, decisa dall'assemblea l'effettuazione di lavori di manutenzione di rilevante entità ed indicati i criteri di scelta della ditta appalta-



trice, sia demandato al Consiglio di condominio (da nominare in e per quella occasione) il controllo dell'attuazione degli stabiliti criteri. Va avvertito che, anche se questa sorta di controllo preventivo consente di chiarire eventuali dubbi ed appianare possibili divergenze, deve escludersi che al Consiglio di condominio possa essere conferito potere di decidere in merito alle scelte tecnico-economiche inerenti lavori, comportando ciò un esautoramento dell'assemblea e dell'organo stabile di rappresentanza (per riferimenti, Trib. Napoli, 14 luglio 1987, GI, 1989, 420). Sarà quindi sempre l'amministratore a scegliere la ditta e firmare il contratto di mandato.

Nel silenzio del regolamento, è da credere che l'assemblea, la quale - in forza dell'art. 1130 bis - decida di istituire l'organismo in discorso debba muoversi, quanto alla durata, nell'ambito dei principi che regolano la gestione (in senso lato) e, quindi, che la durata dei consiglieri debba essere rapportata a quella dell'amministratore, con scadenza automatica, con esclusione della possibilità di nomina a tempo indeterminato e con la loro permanenza, dopo la scadenza, solo per le funzioni consultive e di controllo relativamente alle attività urgenti che l'amministratore è tenuto a compiere (art. 1129, VIII c.).

Se uno dei consiglieri venga a mancare (per i motivi più vari) nel periodo del suo incarico, l'assemblea provvederà a nominare il sostituto, la durata del quale, nella simmetria del sistema, deve restare sempre rapportata al residuo periodo di operatività dell'amministratore.

In occasione della nomina, l'assemblea dovrà specificare i compiti che intende ricondurre nell'ambito della consultazione e del controllo nonché l'indicazione della eventuale gratuità dell'incarico, che altrimenti - trattandosi di un mandato a svolgere particolari attività per conto del condominio - la presunzione di onerosità (art. 1709) legittima i consiglieri a pretendere il corrispettivo.

### **La maggioranza necessaria.**

L'istituzione di un Consiglio di condominio «stabile» - sulla base del regolamento oppure dell'art. 1130-*bis* - porta a credere che, dovendosi ricondurre tale organismo nell'ambito dei meccanismi gestionali, la deliberazione debba essere adottata con una maggioranza analoga a quella per la nomina dell'amministratore (e cioè maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno 500 millesimi). Qualora, invece, si reputi attuabile anche una nomina occasionale - finalizzata cioè ad una specifica attività - appare maggiormente corretto riportare la maggioranza all'oggetto sul quale il Consiglio è chiamato a svolgere i suoi compiti: così, ad esempio, se si tratta di controllare il preventivo di spesa o il rendiconto annuale, sembra potersi fare applicazione dell'art. 1136, III c., con la conseguenza che in seconda convocazione, appare sufficiente la maggioranza degli intervenuti (cioè di un terzo dei condòmini) che rappresenti un terzo del valore dell'edificio

### **Questioni di responsabilità.**

Per quanto riguarda l'attività di consultazione, essendo quello del Consiglio di condominio un parere non obbligatorio (né, ovviamente, vincolante), l'amministratore deve assumere le proprie decisioni in completa autonomia, rispondendone sia sul piano contrattuale che su quello extracontrattuale, anche se una sua decisione sia stata presa in aderenza a quanto consigliatogli dal Consiglio di condominio e senza che i consiglieri possano essere coinvolti nella questione.

Differente appare la situazione quanto alle funzioni di controllo, potendosi configurare per il Consiglio dei doveri nei confronti dell'assemblea e degli altri condòmini che lo hanno nominato, con conseguente responsabilità: ad es., nel caso in cui l'assemblea abbia approvato un piano di riparto - dimostratosi poi errato - sulla base di una valutazione (colpevolmente) positiva da parte del Consiglio di condominio, al quale era stato demandato il compito di controllare quel progetto di riparto.

Nella valutazione della colpa incide la gratuità o meno dell'incarico, dovendosi rammentare che l'art. 1710, I c. - nel prevedere per il mandato gratuito una valutazione della responsabilità per colpa del mandatario con minor rigore - è ispirato ad un riguardo verso la posizione del mandatario, cui non sarebbe equo fare carico di una colpa di entità trascurabile nell'esecuzione dell'incarico prestatosi per amichevole favore. Tuttavia, ove sia accertata la colpa del mandatario, in ordine all'inadempimento del mandato, sia pure attraverso una valutazione di minor rigore, lo stesso deve rispondere dell'intero danno sofferto dal mandante, che sia conseguenza immediata e diretta dell'inadempimento, secondo il principio generale di cui all'art. 1223 (Cass., III, 3 aprile 1980, n. 2200).

\* già Presidente Tribunale di Rieti

## Lastrici solari di uso esclusivo

***L'attribuzione dei due terzi***

***Il ruolo dell'amministratore***

***La responsabilità di cose in custodia***

di Carlo Parodi \*

- La sentenza della Cassazione II sezione civile n. 1451 del 23 gennaio 2014 (Presidente Triola) si riferisce ad interventi di manutenzione di un lastrico solare di proprietà esclusiva di copertura parziale anche dello stesso appartamento dal quale vi si accede, che si sviluppa su due livelli (quarto e quinto piano con quota millesimale non frazionabile). La S.C. ha valutato la legittimità di una sentenza della Corte d'appello di Napoli relativa al riparto di una spesa relativa alla manutenzione di un lastrico solare di proprietà esclusiva a servizio di una unità immobiliare situata al quinto piano ma strutturata su due livelli; tale u.i. doveva sostenere l'onere di un terzo per il beneficio del calpestio della terrazza a livello, mentre per la parte posta al quarto piano doveva contribuire alla spesa dei restanti due terzi in quanto beneficiava della funzione di copertura (art. 1126 c.c.) rapportando il valore millesimale complessivo ai metri quadrati del quarto piano rispetto a quelli dell'appartamento nel suo complesso.

La Corte ha richiamato la sentenza n. 11449 del 19 ottobre 1992 nella quale è stato evidenziato che il proprietario esclusivo del lastrico solare è tenuto alla doppia contribuzione soltanto quando sia proprietario anche di una ulteriore e diversa unità immobiliare sottostante, in proporzione del valore della medesima. Ne consegue che risulta corretto il principio di diritto al quale si è attenuta la Corte d'appello di Napoli escludendo che l'appartamento in questione debba partecipare ai due terzi con una quota rappresentativa dell'intera superficie anche per la parte superiore non coperta dal lastrico solare (come deliberato dall'assemblea condominiale).

La citata sentenza n. 1451/2014 non risolve la problematica applicativa che si determina nei numerosi casi di copertura di u.i. sottostanti limitata alla proiezione della terrazza a livello; "in proporzione del valore millesimale dell'unità compresa nella colonna sottostante al lastrico" sembra non considerare frazionamenti dei millesimi riferiti alle u.i. "coperte".

L'art. 1126 c.c., invariato dopo la riforma, fa riferimento al "piano o porzione di piano" (che l'art. 1117 c.c. ha sostituito con "unità immobiliari"); per "porzione di piano" non si intende "porzione della proprietà" peraltro non semplici da individuare (Tribunale di Bologna Sez. I 27 novembre 2001, n. 3343 Est. Guarino e Tribunale di Pescara 24 ottobre 2006, n. 1638 Giudice unico Falco).

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

**SPORTELLO DEL CONDOMINIO**

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

- La sentenza è importante anche per aver ribadito che nella propria sfera di competenze (ordinaria o incrementata dall'assemblea) l'amministratore è munito di poteri di rappresentanza processuale ad agire e resistere in giudizio senza necessità di alcuna autorizzazione.

Nella sentenza è evidenziata l'osservazione del Pubblico Ministero (Alberto Celeste): "sarebbe veramente defatigatorio, nell'ottica di un assurdo iperassemblearismo, che l'amministratore fosse costretto a convocare ogni volta i condomini al fine di ottenere il nulla osta, ad esempio per agire o resistere al monitorio sul pagamento degli oneri condominiali o al giudizio per far osservare il regolamento o all'impugnativa di una statuizione assembleare oppure al fine di sperare nella ratifica riguardo ad un procedimento cautelare volto a conservare le parti comuni dello stabile".

Invece le SS. UU. della Cassazione avevano sottolineato (6/8/2010, n. 18331) che "l'amministratore di condominio non è un organo necessario per cui l'organo principale, depositario del potere decisionale, è l'assemblea mentre l'amministratore riveste un ruolo di mero esecutore materiale delle deliberazioni adottate, a differenza di quanto accade nelle società".

E Antonio Scarpa, evidenziando l'etimologia latina del sostantivo "amministratore", ha precisato che minister è un minus rispetto a magister, ovvero una funzione di mero servitore anche se.....con responsabilità pressoché illimitata (Amministrare Immobili n. 183/2014).

- Ancora più di recente infine (ordinanza 13 giugno 2014, n. 13526) la stessa S.C. ha rimesso alle Sezioni Unite la questione della ripartizione del risarcimento danni da infiltrazioni provenienti dal terrazzo di proprietà esclusiva, sollecitando l'applicazione dell'art. 2051 c.c. che tiene conto della responsabilità individuale di cose in custodia (salvo che non venga provato il caso fortuito).

La relazione al codice del 1942 evidenzia di aver attribuito al proprietario del terrazzo esclusivo una maggiore quota rispetto al codice del 1865 (che fissava un quarto) proprio per considerare il maggior uso di cui beneficia l'utilizzatore del terrazzo stesso, ma non sarà certamente facile valutare la "responsabilità" per la "cattiva" custodia, con effetti negativi per i rapporti di buon vicinato.



\* Consigliere Nazionale

## Le novità in tema di regolamento

### **REGOLAMENTO CONTRATTUALE E DIVIETO DI TENERE ANIMALI**

di Mauro Di Marzio \*

Dopo anni di dibattiti, di disegni di legge, di progetti di riforma che parevano sul punto di essere approvati e poi non hanno avuto seguito, il Parlamento ha approvato la legge 11 dicembre 2012, n. 220, che ha, tutto sommato blandamente, riformato la disciplina del condominio degli edifici.

La riforma ha in particolare poco più che sfiorato il testo dell'art. 1138 c.c., dettato in tema di «Regolamento di condominio», riformulandone il terzo comma ed aggiungendovi un quinto comma.

Nel novellato terzo comma si stabilisce che il regolamento di condominio deve essere «allegato al registro indicato dal numero 7 dell'art. 1130», ossia al «registro dei verbali delle assemblee»: si tratta dunque di una novità che incide soltanto sul regime pubblicitario del regolamento. Il nuovo quinto comma ha introdotto una disposizione di divieto che ha particolarmente sollecitato l'attenzione nei commenti giornalistici e televisivi successivamente alla promulgazione della riforma, tanto da farla sembrare una pietra angolare del nuovo condominio negli edifici.

Il quinto comma dell'odierno articolo 1138 c.c., al quale mi riferisco, stabilisce, come sapete, che: «Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici».

Vorrei, allora, provare a saggiare il regolamento di condominio, proprio dall'angolo visuale del nuovo - ma vedremo che non è così - divieto del divieto di tenere animali domestici in casa.

#### **Il regolamento di condominio in generale.**

Il regolamento cui si riferisce l'articolo 1138 c.c. è, naturalmente, quello c.d. «assembleare», quello, cioè, deliberato dall'assemblea condominiale con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, regolamento - espressamente volto a disciplinare l'uso della cosa comune la ripartizione delle spese, la tutela del decoro dell'edificio, l'amministrazione del condominio - il quale non può incidere sui diritti di ciascun condomino (per il che, come subito vedremo, occorre il regolamento «contrattuale»), né può derogare ad un ampio numero di disposizioni codicistiche ed altresì dettate dalle disposizioni di attuazione al codice civile.

È ricorrente, nella letteratura sulla materia, la definizione del regolamento previsto dall'art. 1138 quale «legge interna» della compagine condominiale: complesso di norme giuridiche (al contenuto costituito da «norme» fa esplicito riferimento il primo comma dell'articolo 1138) dirette alla regolamentazione generale ed astratta di rapporti ipotizzabili e suscettibili il più delle volte di ripetersi nel tempo. Per la SC, difatti, «il regolamento di condominio ... si configura, in relazione alla sua specifica funzione di costituire una sorta di statuto convenzionale del condominio, che ne disciplina la vita e l'attività come ente di gestione (ferma l'inderogabilità di alcune norme concernenti specifici aspetti della disciplina legislativa), come atto volto ad incidere su di un rapporto plurisoggettivo concettualmente unico con un complesso di regole giuridicamente vincolanti per tutti i condomini» (Cass. 30 marzo 1990, n. 2590).

Ciò detto, è tuttavia ampiamente controverso quale sia la natura giuridica del regolamento di condominio c.d. «assembleare» (quello c.d. «contrattuale», ha per definizione, ovviamente, natura di vero e proprio contratto). In dottrina sono state prospettate diverse teorie, riconducibili essenzialmente a due principali aree: la prima, volendo semplificare, considera il regolamento come atto normativo espressione di potestà normativa privata; la seconda qualifica tale regolamento come atto di natura negoziale; in quest'ambito, alcuni autori hanno parlato di accordo tra i diversi proprietari; altri di negozio normativo; altri di negozio regolamentare; altri, più genericamente, di contratto.

Pur nell'opinabilità delle soluzioni, sembra tuttavia che la ricostruzione del regolamento condominiale in termini contrattuali vada ad infrangersi contro due principali obiezioni non superabili: per un verso il regolamento contrattuale non è l'accordo di due o più parti, secondo la definizione dell'art. 1321, ma il prodotto di un atto unilaterale, qual è l'atto collegiale che esprime il regolamento; per altro verso il contratto ha forza di legge solo tra le parti, mentre il regolamento condominiale è obbligatorio anche per i dissenzienti ed altresì e soprattutto - il che è parimenti eccentrico rispetto alla previsione dell'art. 1372: il contratto ha forza di legge tra le parti e non produce effetti rispetto ai terzi se non nei casi previsti dalla legge - per i successori a titolo particolare dei condomini che abbiano partecipato alla deliberazione. Quest'ultimo rilievo esclude inoltre che possa riconoscersi natura di accordo contrattuale anche al regolamento assembleare che fosse per avventura deliberato all'unanimità.

La distinzione non è senza rilievo. Sul piano operativo, si può ricordare ad esempio che la violazione o falsa applicazione delle norme dettate dal regolamento di condominio, quale atto di produzione privata, può essere denunciata con il ricorso per Cassazione ai sensi non dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c. (violazione e falsa applicazione di norme di diritto), ma solo come vizio di motivazione ai sensi del n. 5 del medesimo art. 360 (Cass. 7 Giugno 2011, n. 12291).

### **Il regolamento «contrattuale».**

Il regolamento contrattuale non è espressamente disciplinato dalla legge, ma la sua nozione può secondo alcuni essere desunta indirettamente dall'art. 1138, u.c., che, nello stabilire che le norme del regolamento ivi disciplinato, ossia quello «assembleare», non possono menomare i diritti di ciascun condo-

mino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, implicitamente ammette che tali diritti possano essere oggetto di disposizione mediante regolamento «contrattuale». La stessa conclusione, del resto, potrebbe trarsi già dall'art. 1108, terzo comma, dettato per la comunione (ed applicabile al condominio per il tramite dell'art. 1139), secondo il quale «è necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore ai nove anni».

I due regolamenti - sembra potersi riassuntivamente dire - si differenziano per una combinazione di fattori tra loro intrecciati. Anzitutto, sul piano delle modalità di formazione, il regolamento assembleare può essere adottato e modificato dall'assemblea con la maggioranza di cui all'art. 1136; viceversa il regolamento contrattuale può essere adottato dai condomini solo con l'unanimità dei consensi, sia che esso venga predisposto dall'unico originario proprietario dell'intero edificio, e successivamente inserito o richiamato nei singoli atti di acquisto (regolamento contrattuale esterno), sia che sorga direttamente dalla volontà della compagine condominiale (regolamento contrattuale interno).

D'altro canto, una clausola regolamentare, volta cioè a disciplinare secondo l'art. 1138 l'uso delle cose comuni, la ripartizione delle spese, la tutela del decoro dell'edificio, l'amministrazione, non cessa di essere tale sol perché inserita in un regolamento contrattuale. La SC ha difatti chiarito che: «Le clausole dei regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario dell'edificio condominiale ed allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari, nonché quelle dei regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condomini, hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare. Ne consegue che, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condomini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, II c.» (Cass., SU, 30 dicembre 1999, n. 943).

Le clausole «regolamentari», dunque, possono essere modificate a maggioranza anche se contenute in un regolamento «contrattuale» adottato dalla totalità dei condomini. Per determinare la natura contrattuale o regolamentare delle clausole di un regolamento condominiale occorre allora scrutinare non tanto le modalità della sua formazione - se all'unanimità o meno - ma essenzialmente il suo contenuto: hanno cioè natura contrattuale, e richiedono perciò l'unanime deliberazione dei condomini, le clausole che incidano sui loro diritti immobiliari in ordine alle proprietà esclusive o alle parti comuni, ovvero attribuiscono ad alcuni condomini diritti maggiori di quelli degli altri; hanno natura regolamentare, e possono perciò essere approvate a maggioranza, secondo la previsione della norma in commento, le clausole che si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni ed in generale l'organizzazione ed il funzionamento dei servizi condominiali.



Con riguardo alla modificazione a maggioranza di una clausola «regolamentare» contenuta in un regolamento «contrattuale», può farsi l'esempio dei giochi dei bambini. La disciplina dei giochi dei bambini nei viali del cortile-giardino condominiale - è stato stabilito - non integra un'occupazione degli stessi né un'alterazione della destinazione della cosa comune, con impedimento del pari uso degli altri condomini, risolvendosi in una forma di utilizzazione diversa da quella normale ma non illegittima, essendo compatibile con la destinazione del bene; essa può di conseguenza essere disposta dall'assemblea con deliberazione adottata con la maggioranza prevista dall'art. 1136, ancorché il regolamento di condominio di natura contrattuale vieti l'occupazione delle parti comuni da parte dei condomini (Cass. 8 luglio 1981, n. 4479).

Le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto (Cass. 3 luglio 2003, n. 10523; Cass. 18 aprile 2002, n. 5626; Cass. 25 ottobre 2001, n. 13164; Cass. 15 aprile 1999, n. 3749; Cass. 15 giugno 1991, n. 6768).

Posta la distinzione tra i due regolamenti, sorge il problema dell'applicabilità anche ai regolamenti convenzionali, oltre che a quelli assembleari, della disposizione del IV c. dell'art. 1138 c.c., il quale sancisce l'inderogabilità, a mezzo del regolamento, di alcune disposizioni codicistiche, nderogabilità poi ribadita ad altro riguardo dall'art. 66 disp. att. c.c..

Secondo l'orientamento prevalente in dottrina ed in giurisprudenza (Cass. 9 novembre 1998, n. 11268; Cass. 26 maggio 1990, n. 4905) le due specie di regolamento si equivalgono quanto ad attitudine alla derogabilità delle menzionate norme: entrambe non possono derogare ad esse, la cui nderogabilità deriva dal fatto che le stesse tutelano interessi collettivi fondamentali per la vita dell'intero condominio, i quali necessitano di essere disciplinati ugualmente in tutti gli edifici in condominio e sono pertanto sottratti alla disponibilità dei condomini.

### **Regolamento «contrattuale» predisposto dall'unico proprietario.**

Particolare rilievo riveste, in materia di regolamento di condominio, il caso del regolamento predisposto dall'unico proprietario, generalmente il costruttore, che alieni man mano a terzi le singole unità immobiliari, richiamando tale regolamento in ciascun atto di acquisto.

Alla ricostruzione offerta dalla giurisprudenza con particolare riguardo al c.d. regolamento contrattuale esterno, ossia quello che si crea quando il costruttore-venditore (o, comunque, l'unico originario proprietario dell'edificio) predispone un regolamento di condominio che, di volta in volta, allega ai singoli contratti di vendita delle unità immobiliari, facendolo accettare dall'acquirente, si obietta da più parti che essa non spiega come il regolamento approvato da ciascun acquirente al momento dell'atto di acquisto dell'unità immobiliare, attraverso un contratto esclusivamente intercorso tra tale acquirente ed il ven-

ditore, possa produrre i suoi effetti nei confronti di tutti i condòmini e tra di loro, quantunque essi non siano legati da alcun vincolo contrattuale.

Una prima spiegazione, secondo cui si verserebbe in ipotesi di contratto plurilaterale tale da dar vita al regolamento attraverso l'incontro delle dichiarazioni dei singoli acquirenti appare meramente tautologica, rimanendo da chiarire come detto incontro avrebbe a concretizzarsi.

Altri hanno affermato che l'obbligatorietà delle disposizioni regolamentari deriverebbe da una serie di negozi giuridici di adesione in base ai quali ciascun acquirente assume l'obbligo di rispettare il regolamento predisposto (Cass. 15 aprile 1999, n. 3749). Si è obiettato che il primo atto di vendita non si presenta, con riguardo al regolamento predisposto dal venditore, quale contratto aperto ai successivi acquirenti, né d'altro canto questi ultimi manifestano una volontà adesiva al contratto già concluso dall'originario proprietario dell'intero edificio con il primo acquirente: ciò a tacere del rilievo che, ai sensi dell'art. 1332, l'adesione successiva richiederebbe, per essere efficace, di essere indirizzata a tutti i precedenti acquirenti.

Altri ancora hanno inquadrato il regolamento predisposto dall'unico proprietario, accettato dai successivi acquirenti, entro lo schema del contratto a favore di terzi: l'iniziale unico proprietario farebbe assumere a ciascun acquirente, al momento della vendita, l'obbligo di osservare il regolamento anche nei confronti dei futuri acquirenti. Tuttavia, molteplici sono le ragioni che escludono la configurabilità di un contratto a favore di terzi, a partire dall'indeterminatezza degli eventuali terzi, dalla difficoltà di configurare un vantaggio dei medesimi, dall'assenza, nella pratica, della dichiarazione dei successivi acquirenti di voler profittare della stipulazione.

Secondo la tesi che appare al momento più accreditata, occorrerebbe osservare che, nel momento in cui l'unico proprietario vende la prima unità immobiliare, sorge sol per questo il condominio, sicché l'accordo tra l'unico proprietario ed il primo acquirente dà vita alla totalità dei consensi necessaria e sufficiente all'adozione del regolamento, con l'ulteriore conseguenza che l'adesione dei successivi acquirenti sarebbe superflua, in quanto la obbligatorietà nei loro confronti del regolamento discenderebbe dalla natura normativa e non contrattuale delle disposizioni in esso contenute. Portato a termine il primo atto di alienazione, contenente l'accettazione del regolamento predisposto dall'originario proprietario, l'ingresso nel condominio di nuovi acquirenti comporterebbe in definitiva soltanto un incremento soggettivo dei destinatari del regolamento, ovvero una progressiva estensione degli effetti del regolamento a soggetti che non hanno partecipato alla sua formazione.

### **Contenuto del regolamento di condominio.**

L'articolo 1138 stabilisce al primo comma che il regolamento necessario, tale qualora il numero dei condòmini sia superiore a 10, contiene le norme circa l'uso delle cose comuni, le norme concernenti la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condòmino, le norme per la tutela del decoro dell'edificio, le norme relative all'amministrazione.

Nondimeno, non è escluso che il regolamento possa recare previsioni ulteriori, ferma restando l'esigenza di verificare, in tale ipotesi, se la clausola inserita nel regolamento abbia o meno natura effettivamente regolamentare.

Non starò qui ad occuparmi analiticamente del contenuto «positivo» del regolamento di condominio; per il ragionamento che vado svolgendo mi basta rammentare quale contenuto il regolamento non può avere.

Secondo l'espressa previsione del quarto comma dell'articolo 1138, le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli artt. 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137.

Al di là di tali ultime disposizioni, le quali sono ritenute inderogabili anche dal regolamento «contrattuale», vi è dunque un contenuto che il regolamento condominiale, intendendo con ciò il regolamento «assembleare», non può avere, essendo a tal fine richiesto il regolamento «contrattuale». Così, ad esempio, il divieto, a carico del condomino, di dare una determinata destinazione alla porzione di sua proprietà esclusiva, traducendosi in una limitazione delle facoltà inerenti al diritto dominicale, non può derivare da una deliberazione assembleare, adottata con le maggioranze previste per la regolamentazione dell'uso e del godimento dei beni comuni (art. 1138, terzo comma), ma presuppone un titolo convenzionale, con l'accettazione del vincolo da parte del condomino stesso (in sede di acquisto della proprietà esclusiva, ove si tratti di vincolo predisposto dal costruttore od originario unico proprietario dell'edificio, o con separato atto successivo, ovvero anche con adesione alla decisione assembleare che introduca il vincolo medesimo). In difetto di tale accettazione, pertanto, deve escludersi che una certa utilizzazione dell'alloggio di proprietà esclusiva (in particolare ad ambulatorio medico) possa di per sé costituire fatto illecito, avverso il quale sia dato al condominio od agli altri condomini facoltà di insorgere, salva restando la tutela di questi per gli eventuali pregiudizi che possano derivare dal concreto svolgimento delle attività inerenti a detta destinazione e dalle relative modalità, ad esempio, in caso di immissioni eccedenti la normale tollerabilità, a norma dell'art. 844 (Cass. 27 giugno 1985, n. 3848).

### **Il divieto di tenere animali.**

Torniamo dunque al divieto di tenere animali. Abbiamo visto che la riforma della materia condominiale ha introdotto nell'art. 1138 un ultimo comma, secondo cui: «Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici».

La norma pare voler manifestare un'attenzione all'esattezza della formulazione tecnica tale da rasentare la pedanteria. Si specifica infatti che il divieto concerne sia il possesso che la mera detenzione, come se qualcuno potesse realisticamente supporre il contrario.

Quanto alla nozione di animale domestico - che è anch'essa una piccola novità: nel codice civile sono menzionati gli animali mansuefatti (articolo 925), ma non quelli domestici -, si è detto che «domestico» è l'animale destinato a

vivere nella *domus*, non invece altri animali, abitualmente razzolanti nell'ambito degli annessi alle singole unità immobiliari, come ad esempio il pollame, nel qual caso si tratta di animali da cortile che sono estranei alla categoria della quale si discorre. L'animale domestico vive dunque in casa e finisce con il far compagnia, ed è accolto nella famiglia del proprio «padrone», creando un vincolo sul piano dei sentimenti, tanto che la morte dell'animale può costituire fonte di angoscia. Proprio tale *affectio* porta ad escludere che nell'ambito di applicazione della nuova norma siano ricompresi gli animali destinati ad attività di allevamento.

Può destare curiosità il rilievo che, nel corso dell'*iter* legislativo, si era proposto di adottare, in luogo dell'espressione «animali domestici», quella «animali di compagnia», poi abbandonata perché, come emerge dai lavori preparatori, «poteva dar luogo ad inconvenienti interpretativi», il che suscita una certa qual meraviglia dal momento che la legge 4 novembre 2010, n. 201, ha comportato la ratifica della Convenzione europea per la protezione, appunto, degli animali da compagnia.

Occorre a questo punto chiedersi se l'attuale previsione normativa sia da intendersi riferita al solo regolamento «assembleare» o anche al regolamento «contrattuale». In generale si è visto in precedenza che i limiti posti al regolamento «assembleare», il quale non può in nessun caso derogare alle disposizioni degli artt. 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136 e 1137, si applicano, secondo l'opinione prevalente in dottrina e giurisprudenza, anche al regolamento «contrattuale». In questa prospettiva è stato osservato che la norma in commento, nell'attuale formulazione, avrebbe carattere perentorio, nel senso che una clausola di tal fattura, limitatrice cioè della facoltà di tenere animali domestici, dovrebbe ritenersi come «non apposta» tanto nei vecchi che nei nuovi regolamenti, anche se adottati all'unanimità, trattandosi di un diritto non rinunciabile: sarebbe, secondo tale impostazione, come dire che nella unità immobiliare non si possono ospitare persone anziane o bambini o cittadini extracomunitari. Già in passato, del resto, la dottrina aveva dubitato che la clausola di divieto di tenere animali, ove pure contenuta in un regolamento contrattuale, potesse «superare il giudizio di meritevolezza degli interessi, prescritto dall'art. 1322 per qualsiasi pattuizione dei soggetti privati, specialmente se correlata al disposto dell'art. 2 Cost. in base al quale i diritti inviolabili dell'uomo vengono riconosciuti anche con riferimento alla piena esplicazione della personalità individuale.

Secondo altri «l'essere la norma inserita nell'art. 1138 autorizza a ritenere che la preclusione operi soltanto per il regolamento deciso in assemblea; quindi la "liberalizzazione" sancita dal Parlamento continua a poter essere resa vana da regolamenti allegati ai titoli di acquisto delle unità immobiliari che includano quel divieto con il consenso di tutti i condomini».

In realtà, questa seconda soluzione trova un espresso punto d'appoggio nei lavori preparatori, nei quali è detto che «il divieto in parola non riguarda i regolamenti c.d. contrattuali che sono approvati da tutti i condomini con l'adesione al regolamento formulato dal costruttore prima della costituzione del condominio, ovvero con una deliberazione assembleare unanime». Ed in effetti, questa soluzione pare ineluttabile ove si consideri che, se il regolamento

contrattuale può vietare ai condomini di adibire il proprio immobile allo svolgimento di determinate attività (sono ricorrenti, ad esempio, i divieti di destinazione ad ambulatorio medico, così come quelli concernenti le attività di affittacamere e, oggi, di *bed and breakfast*), è davvero arduo ritenere, con tutto il rispetto per animali e animalisti, che non si possa vietare di tenere in casa, e quindi di far necessariamente scorrazzare per scale e androni, *pitbull*, mastini napoletani e alani danesi.

Ma allora, se il divieto del divieto di tenere animali riguarda soltanto il regolamento condominiale in senso proprio, ossia il regolamento assembleare, e non il regolamento contrattuale, qual'è il *proprium* della nuova disposizione? Che cosa c'è di realmente nuovo? La risposta è facile: assolutamente niente.

Abbiamo infatti visto che, secondo l'espressa previsione dell'articolo 1138 c.c., le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni: ma, per il proprietario del singolo appartamento il possesso di animali non è altro che una facoltà insita nel diritto di proprietà, cosicché la nuova previsione risulta essere nient'altro che una specificazione di quei «diritti di ciascun condomino» cui già fa riferimento l'attuale quarto comma dell'art. 1138. Insomma, il quarto comma stabilisce che i regolamenti «non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino», l'ultimo comma ripete «non possono vietare di» tenere animali, ossia di esercitare uno tra i mille diritti che spettano al condomino.

Non è un caso, difatti, che la SC sia pervenuta, in passato, alla medesima conclusione oggi normativamente sancita osservando che il divieto di tenere negli appartamenti i comuni animali domestici non può essere contenuto negli ordinari regolamenti condominiali, approvati dalla maggioranza dei partecipanti, non potendo detti regolamenti importare limitazioni delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei condomini sulle porzioni del fabbricato appartenenti ad essi individualmente in esclusiva (Cass. 15 febbraio 2011, n. 3705; Cass. 4 dicembre 1993, n. 12028). Nello stesso senso nella giurisprudenza di merito si era affermato che la detenzione di animali in un condominio, costituendo esplicitazione del diritto dominicale, può essere vietata solo se il proprietario dell'immobile si sia contrattualmente obbligato a non detenere animali nel proprio appartamento, non potendo un regolamento condominiale di tipo non contrattuale, quand'anche approvato a maggioranza, stabilire limiti ai diritti ed ai poteri dei condomini sulle loro proprietà esclusive» (Trib. Piacenza 10 aprile 1990, AL, 1990, 287).

In definitiva, com'è stato detto, per restare in tema di animali, la montagna della riforma del condominio ha in proposito partorito un topolino.



\* Magistrato Corte d'Appello di Roma

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Ottobre 2012 - Ottobre 2013	0,7% (75% = <b>0,525%</b> )	G.U. 18/11/2013	n. 270
Novembre 2012 - Novembre 2013	0,6% (75% = <b>0,450%</b> )	G.U. 27/12/2013	n. 302
Dicembre 2012 - Dicembre 2013	0,6% (75% = <b>0,450%</b> )	G.U. 27/1/2014	n. 21
Gennaio 2013 - Gennaio 2014	0,6% (75% = <b>0,450%</b> )	G.U. 5/3/2014	n. 53
Febbraio 2013 - Febbraio 2014	0,5% (75% = <b>0,375%</b> )	G.U. 31/3/2014	n. 75
Marzo 2013 - Marzo 2014	0,3% (75% = <b>0,225%</b> )	G.U. 23/4/2014	n. 94
Aprile 2013 - Aprile 2014	0,5% (75% = <b>0,375%</b> )	G.U. 11/6/2014	n. 133
Maggio 2013 - Maggio 2014	0,4% (75% = <b>0,300%</b> )	G.U. 21/6/2014	n. 142
Giugno 2013 - Giugno 2014	0,3% (75% = <b>0,225%</b> )	G.U. 25/7/2014	n. 171
Luglio 2013 - Luglio 2014	0,1% (75% = <b>0,075%</b> )	G.U. 22/8/2014	n. 194

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
O

## APERTURA DEL CENTRO ELABORAZIONE DATI PER IL SERVIZIO DI PAGHE E CONTRIBUTI RELATIVO AI DIPENDENTI DI CONDOMINIO E AGLI STUDI PROFESSIONALI DEGLI AMMINISTRATORI

Anaci Roma Service s.r.l. è lieta di annoverare tra i servizi professionali che può offrirti, la nascita del C.E.D. per il "servizio di buste paga".

I nostri punti di forza sono:

- abbattimento del costo del servizio;
- tutela dell'associato ANACI con la verifica dei contratti, indennità e rispetto del C.C.N.L.;
- assunzioni temporanee per le sostituzioni dei dipendenti di fabbricato;
- assistenza nelle conciliazione in caso di vertenze;
- servizi collaterali, indispensabili alla professione di Amministratore;
- professionalità, servizio on-line, reperibilità per le urgenze.

Potrai scegliere se iscrivere il tuo condominio (€ 100,00 + iva ogni anno) ad A.R.S., usufruendo del prezzo scontato di € 21,00 + iva per ogni busta paga (comprensivo di: compilazione cedolino, tenuta libro unico del lavoro, inoltre uniemens mensile, mod. CUD, autoliquidazione Inail, calcolo TFR annuale, fac simile mod. 770 relativo ai compensi del personale) ed usufruire degli ulteriori servizi fondamentali per la tua attività professionale (vedi costi nell' area riservata del sito [www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it) - LOGIN in alto a destra in homepage) o semplicemente usufruire del servizio paghe, al costo promozionale di € 25,00 + iva, sempre e comunque vantaggioso rispetto ai prezzi di mercato.

Ti ricordo che l'iscrizione del tuo condominio ad Anaci Roma Service, ti permetterà oltre che abbattere i costi del condominio e del tuo studio, di usufruire, unitamente ai tuoi amministrati di ulteriori servizi scontati (catasto, conservatoria, invio modello 770, certificati fallimentari, recupero crediti, lettere di sollecito legale, vidimazione libri assemblea e amministratore, volture codice fiscale del condominio, ecc. ecc.) e soprattutto, consulenze gratuite ai condomini.

Il servizio è attivo dal 3 gennaio 2014 ed il C.E.D. (linea telefonica dedicata 06/42020941), che rispetterà il seguente orario:

- dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00
- il servizio di consulenza inizierà il 7 gennaio 2014 ed un consulente del lavoro sarà a tua disposizione il martedì e giovedì mattina, di ogni settimana.

Al fine di tutelarti, A.R.S. si impegnerà a raccogliere, inizialmente, tutte le informazioni di ciascun dipendente di fabbricato e dei tuoi eventuali dipendenti, per effettuare uno screening dell'attuale busta paga, delle eventuali indennità lavorative se conformi al Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro dei dipendenti di fabbricati e degli studi professionali.

*ADESSO CI MANCA SOLO IL TUO CONTRIBUTO.*

Con l'occasione ti ricordo che A.R.S. srl è di proprietà ANACI ROMA e quindi è anche Tua.

Il tuo contributo ci permetterà di aiutarti nell'espletamento della tua Professione. Gli utili saranno reinvestiti a favore dei soci con l'ampliamento della gamma dei servizi, lo sviluppo della formazione e della cultura, la promozione e la pubblicizzazione dell'immagine dell'amministratore ANACI.

Nell'augurarti uno splendido 2014, ti aspetto fiducioso.

*ANACI ROMA SERVICE s.r.l.  
Presidente del C.d.A.*

# 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%	2012	3,30%
1989	6,38%	1997	2,64%	2005	2,95%	<b>2013</b>	<b>1,92%</b>

## 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)
1%	Dal 1/1/2014	(D.M. 12/12/13 in G.U. 292 del 13/12/2013)



## DECORO URBANO

Sono stati presentati i dati relativi ai primi mesi del servizio per la tutela del decoro urbano gestito da un'associazione di consumatori in collaborazione con l'Assessorato Ambiente e CCIAA (Ufficio del sindaco per i rapporti con i cittadini: telefono e posta elettronica)

Più volte ANACI Roma ha offerto collaborazione all'Amministrazione comunale per iniziative che consentano ad esempio l'eliminazione delle antenne e parabole televisive su facciate e balconi degli edifici romani ai sensi della delibera consiliare n. 95 del 14/5/2003 inoperante per la mancata operatività da parte della Giunta (prevista entro sessanta giorni). La dirigenza romana ha dato anche il suo contributo in una riunione intesa a sollecitare la rimozione delle antenne inutilizzate ed abbandonate su tetti e terrazzi.

Evitando giudizi sulla raccolta rifiuti, gli interventi più numerosi (e in effetti solleciti) riguardano la cancellazione di scritte sui muri; giova però ricordare in merito i riferimenti normativi locali che seguono:

➤ **art. 77 - Regolamento generale edilizio Comune di Roma 18/8/1934, n. 5261 - Manutenzione degli edifici esistenti**

I proprietari delle case sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti e le fronti interne riguardo agli intonaci, alle tinteggiature dei muri, agli infissi ed alle vernici; sono obbligati altresì a togliere nel più breve tempo qualunque iscrizione o imbrattamento che arbitrariamente vi sia fatto anche da altri.

Il Comune può provvedere alle riparazioni necessarie per eliminare inconvenienti ai prospetti delle fabbriche in contrasto con le disposizioni precedenti, a spese del proprietario, quando questi, regolarmente diffidato, non vi provveda nei termini prefissigli.

➤ **art. 30 - Codice della strada (Dlgs. n. 285/1992)**

I fabbricati ed i muri di qualunque genere fronteggianti le strade devono essere conservati in modo da non compromettere l'incolumità pubblica e da non arrecare danno alle strade ed alle relative pertinenze.

## PRESIDENTE ANCE: SBLOCCA ITALIA INSUFFICIENTE

Buzzetti in rappresentanza del settore delle costruzioni, ambito trainante per l'intera economia nazionale, si è dichiarato insoddisfatto delle misure proposte dal DL n. 133/14 anche se l'incentivo fiscale per gli acquisti di immobili destinati alla locazione potrebbe rivitalizzare un settore penalizzato dalla recessione.

Condivide le semplificazioni per l'attività edilizia intese al frazionamento delle unità immobiliari con uniformità su tutto il territorio nazionale.

## VERSAMENTI F24 CARTACEO DA OTTOBRE

Dal 1° ottobre 2014 i contribuenti non titolari di partita IVA non potranno effettuare con modalità cartacea i versamenti superiori a mille euro senza operare compensazioni (DL 66/2014).

## 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 16,00, 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 agenzia 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 (1% 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.

**BORSA DI STUDIO "ALDO GEROSA"*****Le scritture contabili  
ed il bilancio nel condominio*****- tesina -**Corsista: **Francesco Geronzi****65° Corso FORM.A.C.I.**

Roma, li 6 Febbraio 2014

<b>1.0 - PREMESSA</b>	.	.	.	.	.	.	.	p.	II
<b>2.0 - L'OBBLIGO DI ATTIVAZIONE ED UTILIZZO DEL CONTO CORRENTE CONDOMINIALE</b>	.	.	.	.	.	.	.	p.	II
<b>3.0 - L'OBBLIGO DI RENDICONTO</b>	.	.	.	.	.	.	.	p.	III
3.1 - CRITERI DI REDAZIONE	.	.	.	.	.	.	.	p.	IX
3.2 - PRINCIPI CONTABILI	.	.	.	.	.	.	.	p.	XIV
<b>4.0 - GLI OBBLIGHI DI TENUTA DEL REGISTRO DI CONTABILITÀ E DI CONSERVAZIONE DEI GIUSTIFICATIVI DI SPESA</b>	.	.	.	.	.	.	.	p.	XV

## 1.0 PREMESSA

---

Sull'amministratore di condominio, quale rappresentante volontario dei condomini e perciò tenuto ad operare «con la diligenza del buon padre di famiglia» (art. 1710 c.c.), grava una "responsabilità gestoria" i cui confini vanno ben oltre gli obblighi e le attribuzioni espressamente individuati dagli artt. 1129 e 1130 c.c. e ciò in virtù del principio secondo cui, parafrasando l'art. 1708 c.c., «l'adempimento del mandato esige e ricomprende non solo il diligente compimento, da parte del mandatario, degli atti per i quali il mandato stesso è stato conferito, ma anche degli atti preparatori e strumentali, nonché di quelli ulteriori che, dei primi, costituiscono il necessario complemento» (cfr. Cass. Civ., Sez. I, sentenza n. 2149/2000).

Elemento imprescindibile al rapporto di mandato condominiale è pertanto la fiducia il cui venire meno può comportare in ogni tempo la revoca dell'incarico nello svolgimento del quale l'amministratore deve orientare le sue scelte in modo da tutelare il diritto soggettivo di ciascun condomino a fruire di una gestione dei beni, dei servizi comuni e delle somme che versa improntata al rispetto delle norme di legge e regolamentari. Ciò deve avere particolare risonanza innanzitutto ai fini di un'oculata amministrazione delle casse condominiali e della tracciabilità delle relative movimentazioni quali aspetti chiave di quello che si potrebbe definire un *obbligo di diligente gestione contabile-amministrativa* il cui inadempimento determina un'ipotesi di *mala gestio* che più di ogni altra è in grado di incidere negativamente sul *rapporto fiduciario* mandante-mandatario.

Tale presumibilmente è la *ratio* sottesa alle scelte del legislatore che in sede di riforma ha per la prima volta introdotto nell'ordinamento giuridico specifici obblighi di natura contabile posti in campo all'amministratore di condominio.

## 2.0 L'OBBLIGO DI ATTIVAZIONE ED UTILIZZO DEL CONTO CORRENTE CONDOMINIALE

---

Nel corso dei decenni di vigenza della disciplina del condominio negli edifici, così come originariamente formulata entro il codice civile del 1942, ampia giurisprudenza, soprattutto di merito, ha tentato a più riprese di supplire alle deficienze dell'ordinamento giuridico nazionale consolidandosi la tesi secondo cui l'apertura di un conto corrente specificamente dedicato alla gestione di un singolo condominio rientra nei poteri negoziali dell'amministratore e rappresenta un'opportuna cautela per garantire la corretta gestione dei fondi e dei movimenti di cassa integrandosi altrimenti la lesione del *diritto soggettivo di ciascun condomino alla perfetta trasparenza, chiarezza e facile comprensibilità della gestione condominiale* che costituisce un limite inderogabile alle scelte discrezionali attribuite tanto all'assemblea, quanto all'amministratore.

Tali principi sono stati successivamente trasfusi dalla L. 220/2012 ss.mm.ii. nelle disposizioni imperative di cui all'art. 1129, c. 7 e 12 nn. 3) e 4) c.c. cosicché attualmente l'amministratore deve far transitare tutte le somme ricevute ed erogate a qualsiasi titolo nell'ambito dell'espletamento del mandato su uno specifico conto corrente, bancario o postale, intestato al singolo condominio amministrato. Oltre a ciò, ciascun condomino può, in qualsiasi momento e per il tramite dell'amministratore, prendere visione o estrarre copia del relativo estratto conto periodico, nonché, in caso di mancata aper-

tura o utilizzazione del conto stesso, ovvero di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini, richiedere la revoca dell'amministratore inadempiente nei termini di cui all'art. 1129, c. 11 c.c..

A rigor del vero le novelle norme non mancano di risvolti ambigui che ne complicano la concreta applicabilità. Tra questi ci si limita qui a rilevare che dal combinato disposto degli artt. 1129, c. 7 e 1130, c. 1, n. 7) c.c. emerge l'intento del legislatore di attribuire al conto corrente condominiale un ruolo alla base del rapporto fiduciario di mandato imponendo l'esatta concordanza tra estratto conto e scritture contabili, ma questo pare piuttosto essere un auspicio per il futuro stanti le oggettive resistenze del "sistema Italia" alla capillare adozione della moneta elettronica nell'ambito di qualsivoglia transazione finanziaria, ancorché di importo esiguo.

Non da ultimo, la *gestione separata delle risorse finanziarie del condominio* è giustificata non solo da ragioni di trasparenza nei confronti della collettività condominiale, ma anche dalla necessità di non incorrere in ulteriori problematiche aventi come minimo comune denominatore proprio la confusione di patrimoni che il buon senso imporrebbe di tenere distinti, quali:

- L'inevitabile incoerenza tra il saldo di cassa risultante dalle scritture contabili e l'effettiva liquidità presente sul conto corrente condiviso fa sì che l'amministratore non sia di fatto in grado di valutare la sostenibilità finanziaria di un singolo condominio, né contabilizzare a credito gli interessi maturati sulle rispettive liquidità e monitorare efficacemente lo stato dei pagamenti delle quote contributive;
- Indagini tributarie da parte dell'Agenzia delle Entrate mirate ad accertamenti reddituali. Facendo affluire i contributi condominiali su conti correnti personalmente intestati all'amministratore, risulterà complesso distinguere le singole movimentazioni bancarie riferibili alla gestione condominiale da eventuali corrispettivi non dichiarati nell'ambito dell'attività professionale (Cass. Civ., Sez. V, sentenza n. 13819/2007);
- Procedure esecutive o fallimentari svolte nei confronti della persona dell'amministratore. La confusione patrimoniale potrebbe condurre i creditori, senza che il condominio possa eccepire alcunché, a rivalersi legittimamente su tutti i beni mobili (ivi incluso il denaro) ed immobili intestati all'amministratore stesso (Cass. Civ., Sez. I, sentenza n. 7510/2011);
- Responsabilità penali conseguenti all'incoerenza del saldo contabile con il saldo di cassa che inevitabilmente si verifica in caso di confusione patrimoniale. Il reato di appropriazione indebita aggravata (artt. 646 e 61, n.1 C.P.) si può configurare a carico dell'amministratore ogni qualvolta la giacenza nelle casse condominiali sia inferiore a quanto risulta dalle scritture contabili e ciò anche a fronte di un ammanco di importo esiguo poiché ciò non esclude presupposti illeciti (Cass. Pen., Sez. VI, sentenza n. 36022/2011).

### 3.0 L'OBBLIGO DI RENDICONTO

In riferimento al preaccennato inquadramento giuridico in termini di rapporto di mandato con rappresentanza, l'amministratore è tenuto sia in astratto, come qualsiasi altro mandatario, sia in particolare, come incaricato della gestione dell'edificio in condominio, a «*rendere al mandante il conto del suo operato*» (art. 1713, c. 1 c.c.). In una tale sede, a valenza che si potrebbe definire confessoria, l'amministratore è chiamato

a «fornire la prova non soltanto dell'entità e della causale degli esborsi e degli incassi, ma anche di tutti gli elementi di fatto sulle modalità di esecuzione dell'incarico utili per la valutazione del suo operato, in relazione ai fini perseguiti, ai risultati raggiunti e ai criteri di buona amministrazione e di condotta prescritti dagli artt. 1710-1716 c.c.» (cfr. Cass. Civ., Sez. III, sentenza n. 2428/2004).

La previsione codicistica di cui all' art. 1130, c. 1, nn. 1) e 10) c.c. si esplica in realtà in un doppio adempimento consistente nella materiale redazione del rendiconto condominiale e nella convocazione dell'assemblea dei condomini per la sua approvazione da effettuarsi entro centottanta giorni dal termine dell'esercizio di riferimento in quanto, ai sensi dell'art. 1135, c. 1, n. 3) c.c., è a quest'ultima che è attribuito un tale potere. Trattasi di obblighi scaturenti direttamente dalla legge e che non sono suscettibili di esonero o riduzione preventiva tanto che l'art. 1129, c. 12, n. 1) c.c. qualifica come grave irregolarità l'omessa convocazione dell'assemblea al cui vaglio l'amministratore è inderogabilmente tenuto a sottoporre annualmente tale indispensabile documento di fine gestione. Per il passaggio assembleare del rendiconto sono necessari in prima e in seconda convocazione i *quorum* costitutivi e deliberativi di cui all'art. 1136, c. 1, 2 e 3 c.c..

Quanto all'aspetto terminologico, i termini rendiconto e bilancio, sebbene trovino origine in differenti branche del diritto, ad oggi vengono impiegati indistintamente sia in dottrina che in giurisprudenza ponendo però attenzione ad aggettivarli come preventivo o consuntivo al fine di distinguere, rispettivamente, l'atto contabile previsionale da quello di fine esercizio.

Il codice civile menziona espressamente il (bilancio) preventivo annuale al solo art. 1135, c. 1, n. 2) c.c. il quale dispone che l'assemblea provveda «all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini». Tale ulteriore attribuzione dell'assemblea trova la sua correlazione nell'obbligo dell'amministratore di «riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni» (art. 1130, c. 1, n. 3 c.c.) potendo, a fronte di insolvenze, agire «per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea» (art. 63, c. 1 d.a.c.c.).

Tali dinamiche, proprie del rapporto tra amministratore e condomini, discendono evidentemente dal «rapporto di provvista» ex art. 1719 c.c. in virtù del quale il mandante «è tenuto a somministrare al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato e per l'adempimento delle obbligazioni», ma è proprio in relazione a ciò che viene in rilievo un aspetto che evidenzia la natura *generis* del mandato condominiale. Il consolidato principio giurisprudenziale secondo cui l'amministratore possa autonomamente attivarsi giudizialmente nei confronti dei condomini insolventi ha infatti trovato consacrazione normativa nell'art. 63, c. 1 d.a.c.c. così come riformulato dalla L. 220/2012 ss.mm.ii. la quale all'art. 1129, c. 9 c.c. ha altresì trasfigurato quello che precedentemente era un «potere» in un «dovere» di agire per il recupero forzoso delle morosità a cui adempiere, salvo espressa dispensa dell'assemblea, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio contabile in cui il credito è divenuto esigibile (termine da individuarsi presumibilmente nella data di approvazione del rendiconto consuntivo). Decorso pertanto il suddetto semestre senza aver «agito» (ovverosia aver depositato formalmente il ricorso in Cancelleria per il tramite di un legale debitamente incaricato), l'amministratore inerte rischierà di dover rispondere in proprio nei confronti della collettività condominiale delle sofferenze di cassa imputabili alla mancata pronta riscossione dei contributi inevasi.

Per bontà di cronaca, in passato si è posta la problematica se il bilancio preventivo, unitamente al relativo piano di riparto e al verbale di approvazione dell'assemblea, potesse essere titolo esecutivo idoneo alla riscossione coattiva dei contributi tramite procedimento monitorio. La ratio delle disposizioni sin qui richiamate mira a far sì che l'amministratore disponga di fondi adeguati a sostenere le spese comuni senza esporre i condomini ad azioni esecutive dei terzi creditori o alla sospensione di forniture e di servizi erogati a favore della stessa collettiva. Assunto ciò, la giurisprudenza di legittimità è giunta a sostenere che un bilancio preventivo regolarmente approvato resta pienamente operativo sino a quando non venga sostituito dal consuntivo di gestione (Cass. Civ., Sez. II, sentenze n. 24299/2008 e 18660/2012).

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 633 c.p.c. e 63 d.a.c.c., il verbale dell'assemblea che approva il bilancio (sia esso preventivo o consuntivo) comprensivo di piano di riparto costituisce quindi prova scritta idonea ad ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo in quanto la relativa deliberazione funge da riconoscimento del debito vincolando anche gli astenuti, gli assenti e i dissenzienti sino a che non venga dichiarata nulla o annullata dal giudice competente previo esperimento dell'azione di impugnativa da parte dei legittimati attivi entro il termine decadenziale ex art. 1137 c.c.. L'oggetto del giudizio sarà circoscritto all'accertamento dell'idoneità formale (efficacia del verbale) e sostanziale (pertinenza della pretesa azionata alla deliberazione allegata) della documentazione posta a fondamento dell'ingiunzione, nonché della persistenza o meno del credito dedotto in giudizio.

Per meglio indagare la funzione e l'efficacia delle delibere assembleari in tema di approvazione e di ripartizione delle spese, è di grande interesse la sentenza n. 4421 emessa il 27 Febbraio 2007 dalle Sezioni Unite Civili della Corte Suprema di Cassazione ove, ribaltando precedenti orientamenti, in parte si compendia una visione più articolata formulata nella sentenza n. 6323/2003 emessa dalla II Sezione Civile.

In tali pronunce i Supremi Giudici, per il tramite del distinguo tra i concetti di obbligazione e debito, sono pervenuti a chiarire la *genesì della posizione debitoria dei singoli condomini nei confronti del condominio* individuandosi più momenti evolutivi.

### I) **Nascita dell'obbligazione**

Il rapporto obbligatorio *propter rem*, trovando la sua fonte nella legge, nonché in virtù dell'accessorietà e dell'ambulatorietà della qualità di debitore, si costituisce *ope legis* con l'acquisizione dello *status* di condomino consistente nella contitolarità *pro indiviso* del diritto di proprietà sui beni comuni dello stabile, sebbene debbano comunque considerarsi membri a pieno titolo della compagine condominiale, e perciò obbligati a versare i contributi, anche i titolari di diritti reali frazionari sulle unità immobiliari. In questa prima fase il condomino-debitore è tenuto a eseguire a favore della collettività condominiale una prestazione pecuniaria astrattamente commisurata al valore proporzionale della rispettiva unità immobiliare, ma che in concreto non è ancora stata dedotta in obbligazione.

### II) **Nascita del debito**

Trattasi dell'obbligo dei partecipanti alla comunione dell'edificio di concorrere parziariamente (ovverosia *pro quota*) ai costi sostenuti o da sostenersi nel comune interesse. Tale obbligo sorge per effetto della deliberazione assembleare che approva

l'importo complessivo delle spese stesse dando contenuto al sotteso rapporto obbligatorio, ossia facendo acquisire al debito il requisito della *certezza* in quanto non contestato dall'assemblea così da non potersi controvertere la sua esistenza. L'approvazione assembleare che interviene in questa seconda fase è funzionale all'accertamento dell'esistenza e della legittimità della pretesa creditoria del condominio.

### III) Liquidità del debito

Anche alla luce della recente riforma parrebbe pur sempre possibile realizzare l'ipotesi nella pratica sconsigliabile, ma prospettata in giurisprudenza, di scindere il momento dell'approvazione della spesa da quello dell'approvazione del relativo piano di riparto. Ebbene, ove ciò avvenga, è solo mediante la delibera di ripartizione che il debito preesistente diviene liquido (ossia determinato nel suo ammontare), eccezion fatta per il caso in cui sia in vigore un regolamento condominiale comprensivo di tabelle millesimali le quali, in relazione alla natura della spesa deliberata, ne consentano la ripartizione nel rispetto del regime legale o di una diversa convenzione validamente adottata dai condomini. In questa seconda ipotesi l'individuazione delle somme concretamente dovute in quota da ciascuno è infatti determinabile attraverso una banale operazione aritmetica cosicché sia sufficiente la sola deliberazione di spesa di cui al punto II) a rendere il credito azionabile per la riscossione coattiva. Ne consegue che, in relazione all'esistenza o meno di tabelle millesimali debitamente approvate dall'assemblea e adeguate alla natura della spesa, il termine di prescrizione quinquennale del credito ex art. 2948, n. 4) c.c. nei confronti di ciascun condomino inizierà a decorrere dall'approvazione, rispettivamente, della spesa complessiva o del relativo piano di riparto (si segnala però l'orientamento *contra* di Cass. Civ., Sez. II, sentenza n. 4489/2014).

### IV) Esigibilità del debito

Trattasi della possibilità di far valere giudizialmente il correlato diritto di credito in vista della sua eventuale *azionabilità*, propriamente intesa come esecuzione coattiva della prestazione. L'esigibilità si configura gradualmente con la maturazione dei ratei al decorrere delle periodiche scadenze usualmente individuate dall'assemblea stessa all'interno del prospetto di ripartizione dell'importo complessivo tra unità immobiliari. Va in tale proposito rilevato che normalmente l'obbligo di pagamento degli oneri condominiali deve considerarsi obbligazione a termine talché la *mora debendi* ex art. 1219 c.c. deriva automaticamente dal decorso della data di scadenza del debito la quale, ove non espressamente preindividuata (in sede di approvazione del regolamento o di deliberazione del riparto spese), viene comunicata dall'amministratore stesso all'atto dell'emissione delle singole bollette di pagamento.

Le dinamiche sottese alla certezza, alla liquidità e all'esigibilità degli oneri condominiali non vanno inoltre confuse con la disciplina posta dall'art. 63, c. 1 d.a.c.c. che richiede l'esistenza di uno stato di ripartizione approvato dall'assemblea al solo fine di rafforzare le possibilità di tutela del condominio-creditore, consentendogli di ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo. In difetto dell'esistenza di un tale piano di riparto, l'amministratore, pur non potendo ottenere la clausola di immediata esecutività, potrà pertanto procedere con la richiesta di un decreto ingiuntivo ordinario (Cass. Civ., Sez. II, sentenze n. 1585/1973, 1357/1977 e 4638/2001) e una tale eventualità



si ritiene debba essere riconfermata anche alla luce della formulazione del nuovo art. 1129, c. 9 c.c. il quale impone all'amministratore di agire «anche» ai sensi dell'art. 63 d.a.c.c. con ciò escludendosi l'imprescindibilità di disporre di un piano di riparto deliberato dai condomini nell'ipotesi anzidetta.

Continuando, rendiconto consuntivo, bilancio preventivo e i relativi piani di riparto sono atti gestori che scandiscono l'esercizio condominiale svolgendo funzioni diverse. Valutando tali documenti innanzitutto quali atti di natura contabile, si osserva quanto segue.

Rispetto al bilancio delle entità economiche che è finalizzato a far conoscere a soci e terzi la stabilità finanziaria di una società a scopo di lucro, il "*rendiconto consuntivo*" condominiale mira a rendere edotti i condomini di come sia stato speso il loro denaro assumendo una *funzione eminentemente ricognitiva* in relazione alla quale l'annesso piano di riparto attua una *suddivisione di tipo compensativo* del saldo contabile di esercizio mediante conguagli a credito o a debito dei singoli condomini rispetto a quanto da questi anticipatamente corrisposto.

La mancata approvazione del rendiconto consuntivo può pertanto generare un contenzioso di rilevanza sostanzialmente interna al rapporto di mandato in quanto, nell'ipotesi ad esempio di provvedimenti di spesa la cui attuazione avrebbe richiesto una preventiva autorizzazione del collegio deliberante, sarà l'amministratore a rischiare di doversi fare personalmente carico delle somme già erogate e/o dei debiti già contratti che l'assemblea non intendesse ratificare in seconda battuta (ferma restando ovviamente la facoltà dell'amministratore di far valere la bontà delle proprie scelte per il tramite dell'autorità giudiziaria).

Il "*bilancio preventivo*" e la relativa ripartizione rappresentano invece atti con *funzione strettamente gestoria* attraverso i quali l'amministratore, eseguita una previsione delle spese future, giustifica la somma complessiva che ritiene debba essere anticipatamente stanziata al fine di assicurarsi un'adeguata provvista e ne presenta all'assemblea una *suddivisione di tipo meramente ripartitorio* così da definire gli importi dovuti dai singoli condomini in relazione alla misura di partecipazione di ciascuno alla *res communae*, nonché l'eventuale tempistica per il versamento dei ratei in corso di esercizio. La mancata approvazione del bilancio preventivo può pertanto riverberarsi essenzialmente all'esterno del rapporto di mandato, atteso che in una tale circostanza l'amministratore sarà oggettivamente impossibilitato a sostenere i necessari costi gestionali dello stabile con ripercussioni a carico dei condomini nei confronti dei terzi creditori del condominio (fornitori, manutentori, dipendenti, pubbliche amministrazioni ecc...). A fronte invece dell'esistenza di un bilancio di previsione deliberato dall'assemblea, l'amministratore sarà vincolato all'ammontare dell'importo complessivamente stanziato e non potrà pertanto ritoccarlo a propria discrezione in conseguenza di un sopravvenuto sottodimensionamento rispetto alle effettive esigenze gestionali, ma, salvo confidare in una successiva ratifica, sarà necessaria un'apposita convocazione per l'approvazione delle eventuali quote supplementari a carico di ciascun condomino (Cass. Civ., Sez. II, sentenza n. 4831/1994).

Queste ultime considerazioni meritano un ulteriore approfondimento. Quand'anche sia infatti corretto ritenere che l'omessa preventiva deliberazione delle spese non sia insanabile potendo sempre essere utilmente surrogata dall'approvazione del consuntivo delle stesse (Cass. Civ., SS.UU. sentenza n. 4421/2007 e Cass. Civ., Sez. II, sentenze nn. 2133/1995 e 13100/1997), d'altro canto, attingendo da una lettura sistematica

del quadro normativo operata dai Supremi Giudici delle Sezioni Unite nella più volte richiamata sentenza n. 4421/2007, emerge che la corretta esecuzione della volontà assembleare postula un potere di spesa da parte dell'amministratore adeguato alle esigenze gestionali del condominio il quale a sua volta trova impulso nella possibilità di disporre nei confronti dei singoli condomini di strumenti coercitivi utili a riscuotere prontamente i necessari contributi nella misura dovuta. La mancata sottoposizione all'assemblea del bilancio preventivo per la sua approvazione, intesa quale momento genetico dell'obbligo contributivo in capo a ciascun condomino, nonché condizione sottesa all'azionabilità della relativa pretesa creditoria del condominio, non è pertanto da ridursi a una questione di opportunità e di buone pratiche amministrative, ma configura una grave responsabilità omissiva in capo all'amministratore negligente poiché un tale deliberato *modus operandi* preclude alla collettività condominiale di conseguire in concreto la sua istituzionale finalità di conservazione e gestione della cosa comune nell'interesse di tutti i partecipanti.

Per concludere, l'attività condominiale, pur avendo carattere di continuità, viene gestita secondo lassi di tempo discreti denominati "esercizi" aventi ciascuno una propria indipendenza contabile e una durata pari a un anno non necessariamente coincidente con l'anno solare come nel caso in cui si faccia coincidere l'esercizio con il periodo di mandato dell'amministratore *pro tempore*. Ciò inoltre vale per gli ordinari esercizi contabili, restando inteso che il periodo di riferimento potrebbe avere una durata inferiore ai canonici 365 giorni consecutivi come nell'ipotesi in cui si adotti una gestione separata per le spese sostenute nel periodo di accensione dell'eventuale impianto di riscaldamento centralizzato, mentre, anche qualora venga ad esempio contabilmente distinto dalla cassa ordinaria un fondo destinato al finanziamento di opere straordinarie (manutenzioni o innovazioni), la programmazione finanziaria non potrà superare il termine temporale annuo in quanto gli impegni di spesa pluriennali possono essere legittimamente assunti dai condomini, a pena di nullità della relativa deliberazione, solo mediante unanime consenso (Cass. Civ., Sez. II, sentenza n. 7706/1996).

All'inizio dell'esercizio contabile viene in ogni caso redatto dall'amministratore un "bilancio preventivo" delle spese che si prevede di sostenere innanzitutto in considerazione del consuntivo dell'anno precedente (o, meglio ancora, della media degli ultimi 3-5 consuntivi), ma, nell'ipotesi di edifici di nuova costruzione, non si potrà che rifarsi per analogia a stabili con caratteristiche simili. Tale preventivo, che deve essere approvato dall'assemblea con le medesime maggioranze richieste per il consuntivo, fornisce all'amministratore un programma di gestione coprente un periodo di durata annuale (o inferiore nel caso anzidetto) e lo mette nella posizione di conoscere le somme complessive che è legittimato a richiedere a ciascuno dei condomini, mentre il numero, gli importi ed eventualmente le scadenze entro le quali i relativi versamenti rateali devono essere effettuati, previa periodica emissione di "bollette di pagamento", sono indicati dal "piano di riparto" in appendice allo stesso preventivo delle spese (la formula più comune prevede quattro ratei anticipati trimestrali, ma nulla vieta soluzioni alternative, ivi incluso il pagamento *una tantum*).

Qualora però l'approvazione di tale documento tardi ad essere deliberata per una qualsivoglia ragione, assumendo che il precedente preventivo sia già stato sostituito dal consuntivo, nessuna norma vieta all'assemblea di autorizzare l'amministratore a richiedere pagamenti provvisori con riserva di conguaglio sulla base dell'ultimo preventivo il quale così riacquista piena operatività (Cass. Civ., Sez. II, sentenza n. 4531/2003),

ovvero di stabilire che il nuovo preventivo sia conforme al preventivo o al consuntivo dell'esercizio precedente, eventualmente aumentato di una certa percentuale, potendosi in tal modo determinare comunque l'esatta quota di partecipazione di ciascuno (Cass. Civ., Sez. II, sentenze nn. 3231/1984 e 1405/2007).

Entro 180 giorni dal termine del periodo di riferimento dell'esercizio contabile, l'amministratore deve inoltre redigere e sottoporre all'assemblea il "*rendiconto consuntivo*". Ciò ha luogo usualmente, ma non necessariamente, in occasione dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio preventivo dell'esercizio seguente. In estrema sintesi, tale documento riporta le spese di competenza dell'esercizio producendo, nel bilanciamento con gli introiti derivanti dal pagamento dei contributi afferenti al medesimo periodo, a un "*saldo contabile di gestione*" da ripartirsi tra i condomini, mediante apposito prospetto, in forma di "*conguagli*" ("*a debito*" o "*a credito*") ai quali vanno sommati eventuali conguagli residuati dal precedente esercizio contabile. Alla scadenza del primo rateo del successivo periodo amministrativo si richiederà pertanto ai condomini-debitori anche il pagamento del complessivo importo a saldo individuato dall'ultimo consuntivo di gestione.

L'approvazione del rendiconto consuntivo è altresì sede per stimare, mediante la compensazione delle sole entrate ed uscite effettive, la situazione di cassa verificandosi generalmente non una "*chiusura in pareggio*", bensì pervenendo ad un "*avanzo di cassa*" (o "*residuo attivo di gestione*") ovvero ad un "*disavanzo di cassa*" (o "*residuo passivo di gestione*") sul cui destino è importante rilevare che l'amministratore non ha un autonomo potere di disposizione, ma è l'assemblea a doversi esprimere in tal senso. In particolare, qualora dalla gestione condominiale residuino avanzi di cassa, trattandosi evidentemente di debiti del condominio verso i condomini, l'art. 1135, c. 1, n. 3) c.c. prevede espressamente che sia l'assemblea a stabilirne la destinazione, ma in mancanza di indicazioni d'impiego prestabilite, all'amministratore è consentito redistribuire i residui attivi entro il prospetto dei conti individuali a compensazione delle quote di anticipazione dovute dai condomini per l'anno successivo (Cass. Civ., Sez. II, sentenza n. 3936/1975). Con riguardo invece ai disavanzi di cassa, trattandosi presumibilmente di anticipazioni dell'amministratore il quale quindi vanterebbe un credito nei confronti del condominio, una tale pratica potrebbe oggi configurare un'ipotesi di confusione patrimoniale ex art. 1129, c. 12, n. 4) c.c., ad ogni modo, perché possa pervenirsi a un rimborso, non è sufficiente richiamare il disposto di cui all'art. 1720 c.c., ma è necessario che intervenga un riconoscimento dell'utilità delle attività gestorie portate a termine facendo assumere alla deliberazione un'espressa valenza ricognitiva (Cass. Civ., Sez. II, sentenze nn. 10153/2011 e 8498/2012). Ove richiesto dai condomini, occorrerà inoltre provare l'esistenza degli esborsi tramite i giustificativi di spesa e la loro provenienza, nonché, in caso di manutenzioni straordinarie, l'urgenza dell'intervento.

### 3.1 CRITERI DI REDAZIONE

A monte dell'entrata in vigore della riforma di cui alla Legge 220/2012, nell'ottica di colmare la carenza assoluta di indicazioni entro il quadro normativo, si è avuta occasione di statuire in sede di legittimità alcuni scarni criteri di redazione del consuntivo d'esercizio i quali hanno visto in qualche misura anche un'evoluzione, sebbene, a rigor del vero, sia trascorso circa un trentennio solo per passare dai concetti basilari di entrata e di uscita ad una cognizione più articolata comprensiva di attività e di passività.

I Supremi Giudici in buona sostanza conclusero che tale documento contabile dovesse assumere la forma semplificata del rendiconto finanziario per la cui elaborazione l'amministratore non è vincolato alle rigide regole formali previste per il bilancio delle società, ma è sufficiente che esso venga approntato in maniera chiara e intellegibile attenendosi a principi di ordine e correttezza (Cass. Civ., Sez. II, sentenze nn. 3936/1975, 2625/1981, 3231/1984, 896/1984, 1544/2004, 8877/2005 e 1405/2007).

Ebbene, tali indicazioni di massima restano pienamente applicabili alla stesura del bilancio preventivo d'esercizio il quale non è tutt'oggi un atto imbrigliato in stretti canoni formali cosicché l'amministratore possa riportarvi i dati nella forma che ritiene più opportuna, fatti ovviamente salvi i requisiti di facile comprensibilità di quanto sottopone alla valutazione dell'assemblea, nonché di congruità della programmazione finanziaria previsionale con le future esigenze gestionali e di aderenza della relativa ripartizione in quote alle vigenti disposizioni di regolamento e di legge. Usualmente il preventivo di spesa consta di due prospetti strutturati come si riporta a seguire.

### I) Conto preventivo

In esso viene quantificato l'importo complessivo dei costi che si prevede di sostenere in corso d'esercizio e di cui pertanto si richiede il versamento anticipato indicando espressamente (secondo un grado di dettaglio di fatto discrezionale) le singole "voci di spesa" che vi concorrono raggruppate in "capitoli di spesa" a ciascuno dei quali, in ragione della loro diversa natura, si dovrà applicare un particolare criterio di ripartizione nel rispetto del regolamento condominiale (ossia delle tabelle millesimali allo stesso allegate e delle eventuali clausole regolatrici la materia delle spese comuni), della volontà assembleare manifestasi mediante apposita deliberazione e, non in ultimo, del regime legale disciplinato dalle norme dispositive di cui agli artt. 1123-1126 c.c.. Secondo la pratica più diffusa i raggruppamenti delle voci di spesa sono denominati "tabelle" e, partendo dalla tabella A inclusiva delle spese generali da ripartirsi secondo il valore proporzionale delle unità immobiliari di proprietà esclusiva (cdd. "millesimi di proprietà" ex art. 68 d.a.c.c.), le tabelle a seguire (B, C, D, E ecc...) sono relative alle spese per l'erogazione dei servizi nell'interesse comune (portierato, giardiniere ecc...), nonché per la conservazione e il godimento di spazi e impianti comuni (cortile, androne, vano scale, ascensore, lastrico solare, impianto di riscaldamento centralizzato ecc...). Il numero delle tabelle speciali varia in relazione non solo alla tipologia di condominio (ossia a ciò che strutturalmente e funzionalmente lo stabile offre ai condomini), ma anche alla gamma di criteri di ripartizione che l'amministratore può applicare in via regolamentare, convenzionale o legale i quali non devono necessariamente rifarsi al concetto di millesimi, ma potrebbero ad esempio prevedere la ripartizione paritaria della spesa complessiva oppure l'addebito diretto, ove tecnicamente possibile, per la fruizione effettiva di forniture a consumo.

### II) Riparto preventivo

In tale secondo prospetto si procede alla ripartizione di tutti i capitoli di spesa individuati nel conto preventivo tra tutte le unità immobiliari di proprietà esclusiva a prescindere dalla loro destinazione d'uso. In relazione all'ammontare della "quota a debito" preventivata per ogni unità immobiliare, vengono altresì indicati il numero, gli importi ed eventualmente le scadenze dei "ratei" da versare periodicamente in corso d'esercizio. Vanno inoltre sottolineati alcuni particolari aspetti. In primo luogo, non

influisce sulla validità del bilancio indicare o meno, accanto al numero di interno, anche il nominativo del rispettivo condomino-proprietario (o dei comproprietari) e degli eventuali titolari di diritti reali di godimento (quali essenzialmente usufruttuari, utenti e *habitatores*). In secondo luogo, assunto che ciascun capitolo di spesa viene suddiviso in tante parti quante sono le unità immobiliari, è di fondamentale importanza indicare gli importi parziali che concorrono a determinare le singole quote parallelamente ai valori proporzionali di ripartizione impiegati (millesimi di proprietà, millesimi di gestione, parti uguali, metri cubi d'acqua ecc...) così da mettere i condomini nella posizione di poter verificare la correttezza dei conteggi. Non da ultimo, in caso di condomini dotati di spazi e/o impianti che servono solo una parte dell'intero stabile, occorrerà predisporre piani di riparto separati da sottoporre all'approvazione dei soli partecipanti a ciascun condominio parziale.

Per quanto attiene, invece, ai contenuti e alla struttura del consuntivo d'esercizio, grazie alla recente introduzione dell'art. 1130-bis c.c., per la prima volta una disposizione di legge fornisce puntuali, quand'anche a tratti criptiche, indicazioni per il corretto adempimento dell'obbligo di rendiconto facente capo all'amministratore di condominio. Dalla lettura di tale disposizione di legge si rileva innanzitutto che il legislatore ha aggirato la questione annosa se il rendiconto consuntivo condominiale debba essere redatto secondo il criterio di cassa o di competenza di cui si dirà più avanti nel testo, prefigurando però una soluzione di compromesso che prevede una strutturazione composita del documento contabile di fine gestione tale da ricomprendere prospetti distinti in cui vengano riportati i movimenti di entrata e di uscita (contenuti nel cd. «*registro di contabilità*»), ogni dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve (contenuti nel cd. «*riepilogo finanziario*»), nonché i rapporti in corso e le questioni pendenti (contenuti nella cd. «*nota sintetica esplicativa*») così da consentire ai condomini di avere una visione chiara ed esaustiva della complessiva situazione economico-patrimoniale del condominio.

A ben vedere, i criteri di redazione messi a punto dal legislatore pare siano stati sviluppati sulla falsa riga dello schema di rendiconto sottoscritto in data 4 Luglio 2007 dal Centro Studi Nazionale ANACI congiuntamente ad associazioni rappresentative della proprietà, dell'inquinazione e dei consumatori, come da ultimo perfezionato nel Gennaio 2011 in collaborazione con la Commissione Real Estate O.D.C.E.C. di Napoli elaborando delle Linee Guida ove si espone una metodologia contabile orientata al criterio di competenza (approfondito nel successivo paragrafo) e in grado di soddisfare le esigenze di intelligibilità, completezza, ricostruibilità e veridicità della gestione condominiale di ogni dimensione.

Attuando il dettato normativo sulla base del modello che emerge dalle suddette Linee Guida, a chiusura dell'esercizio condominiale è pertanto necessario predisporre il relativo rendiconto consuntivo costituito da quattro prospetti contabili accompagnati da una sintetica nota esplicativa. La reciproca concordanza numerica, nonché l'ordine e la chiarezza dei dati riportati in tali prospetti sono indici di buona capacità gestionale. Oltre a ciò, anche qualora si adottino per ragioni di opportunità funzionale gestioni contabili separate (gestione ordinaria, gestione riscaldamento centralizzato e gestione straordinaria) le quali danno quindi luogo a bilanci preventivi distinti, il rendiconto dovrà comunque essere unitario per ogni esercizio annuo, eccezion fatta per la gestione del riscaldamento centralizzato attivo 5-6 mesi consecutivi a cavallo di due periodi amministrativi dovendosi così predisporre un rendiconto consuntivo a sé stante composto dai medesimi quattro prospetti di seguito descritti.

## I) Conto consuntivo (o conto economico o dimostrazione delle spese)

Fermo restando quanto già premesso per il conto preventivo, nel conto consuntivo si riportano in maniera quanto più puntuale possibile le spese effettivamente sostenute durante l'esercizio. Per le ragioni che verranno esposte nel successivo paragrafo, è inoltre buona regola computare anche i debiti pendenti, ossia quei debiti del condominio maturati nel corso dell'esercizio di riferimento, ma non ancora soddisfatti derivanti ad esempio da fatture non pagate e da versamenti dei condomini accantonati in fondi separati dalla cassa comune (fondo riserva lavori straordinari, fondo riserva morosità, fondo T.F.R. dipendenti ecc...).

## II) Situazione di cassa

Tale secondo prospetto assume normalmente la forma di un conto a sezioni divise ove viene ricostruita la movimentazione effettiva di cassa riportando, per convenzione, a sinistra le "entrate" (o "introiti") e a destra le "uscite" (o "esborsi") verificatesi durante il periodo oggetto di rendiconto. Trattasi di un prospetto contenente di fatto le medesime informazioni, sebbene in forma accorpata e in ordine non cronologico, annotate nel registro di contabilità ex art. 1130, c. 1, n. 7) c.c.. Tra le entrate, a partire dall'avanzo di cassa alla data di chiusura del precedente esercizio (ossia il saldo del conto corrente condominiale, ove noto), vanno inseriti: i conguagli versati dai condomini a saldo di esercizi pregressi, le quote versate dai condomini in base all'ultimo preventivo d'esercizio, le rendite accantonate in corso d'esercizio (canoni di locazione, interessi creditori sulle liquidità ecc...), i rimborsi assicurativi, i depositi cauzionali versati in corso d'esercizio dagli inquilini entranti ecc.... Al contrario, tra le uscite devono certamente ricomprendersi: i conguagli rimborsati ai condomini a saldo di esercizi pregressi, le spese sostenute dal condominio nel corso dell'esercizio in esame al netto dei contributi accantonati, le somme prelevate da fondi, le somme impiegate per sanare passati disavanzi di cassa o fatture inevase, i depositi cauzionali restituiti in corso d'esercizio agli inquilini uscenti, le cauzioni costituite in corso d'esercizio presso terzi ecc..., ma non devono esservi inseriti tutti quegli importi versati dai condomini al solo fine di alimentare fondi di riserva distinti dalla cassa comune i quali quindi vengono semplicemente accantonati. Quanto invece alle rendite comuni che l'assemblea ha deliberato di portare in deduzione e non in accantonamento, tali somme, a prescindere dal principio contabile adottato, andranno direttamente sottratte dal totale delle spese effettive. La differenza tra le entrate e le uscite registrate nel corso dell'esercizio permette pertanto di determinare l'eventuale pareggio, avanzo o disavanzo di cassa quantificando così il saldo del conto corrente condominiale alla data dell'ultimo giorno del periodo di riferimento dell'esercizio in esame. Proprio in relazione a quest'ultimo aspetto, essendo contemplata per legge l'approvazione non immediata del rendiconto annuo, non sono infrequenti le contestazioni aventi ad oggetto l'inevitabile discrepanza tra l'ammontare delle liquidità risultante dalla situazione di cassa rispetto al saldo effettivo alla data della deliberazione. Per prevenire dubbi in merito ad ammanchi che possono apparire ingiustificati è quindi bene operare la cd. "riconciliazione dei saldi contabili" ampliando il prospetto della situazione di cassa con una sezione dedicata alle sole entrate e uscite di competenza registrate tra il termine del periodo amministrativo di riferimento sino a una data quanto più prossima alla deliberazione. Inserire inoltre in rendiconto i versamenti per quote effettuati in ritardo dai condomini significa anche evitare di far figurare come morosità il mancato rispetto delle scadenze a cavallo tra due esercizi.

### III) Stato patrimoniale

Tale terzo prospetto assume di solito anch'esso la forma di una tabella a due colonne ove viene ricostruita la complessiva posizione creditoria e debitoria del condominio, ovvero sia i rapporti giuridici in essere di contenuto economico facenti capo alla collettività condominiale. Le giacenze patrimoniali vengono inserite riportando, per convenzione, a sinistra le "attività" (o "crediti pendenti") e a destra le "passività" (o "debiti pendenti") maturate sia entro il periodo oggetto di rendiconto sia nel corso di esercizi pregressi, ma non ancora soddisfatte alla data di chiusura dell'esercizio in esame cosicché tale prospetto svolga la funzione di raccordo tra esercizi consecutivi. Tra le poste attive, a partire dall'eventuale avanzo risultante dalla situazione di cassa di cui al punto II), vanno essenzialmente inseriti: le cauzioni costituite presso terzi, gli acconti di spese legali per contenziosi non ancora conclusi (ivi incluso l'eventuale credito oggetto del contenzioso stesso) e i crediti del condominio verso i condomini che dovessero ancora risultare per una o più determinate annualità dalla sottrazione tra le spese consuntivate (al lordo di eventuali contributi accantonati e importi di fatture inevase) e i ratei incassati nel medesimo esercizio. Al contrario, tra le poste passive devono certamente ricomprendersi: l'eventuale disavanzo risultante dalla situazione di cassa di cui al punto II) (potendo quindi essere trattato come un'anticipazione dell'amministratore da ratificare), i debiti del condominio verso i condomini che dovessero ancora risultare per una o più determinate annualità secondo il metodo di calcolo sopra esposto per i crediti (ma ottenendo stavolta un risultato negativo), i debiti del condominio verso terzi (ossia le fatture inevase), l'ammontare complessivo di ciascun fondo (alimentato dall'accantonamento di rendite o di versamenti dei condomini) quale risulta al termine del periodo di riferimento dell'esercizio in esame, gli indennizzi di compagnie assicurative non utilizzati, i depositi cauzionali versati dagli inquilini ecc.... A riprova della corretta impostazione dello stato patrimoniale, l'importo complessivo delle attività deve essere esattamente pari a quello delle passività (cd. "quadratura di bilancio").

### IV) Riparto consuntivo (o prospetto dei conti individuali)

Attenendosi al medesimo schema operativo esposto in relazione al riparto preventivo, nel riparto consuntivo si provvede a quantificare la quota di spese consuntivate da imputarsi a ciascuna unità immobiliare di proprietà esclusiva. Parallelamente a tale importo vengono inoltre indicati l'ammontare dei ratei versati sulla base dell'ultimo bilancio preventivo, l'ammontare dell'eventuale conguaglio a credito (se negativo) o a debito (se positivo) del condomino scaturito dal precedente esercizio e la relativa somma, rispettivamente, versata o incassata dal condominio a saldo del conguaglio stesso. Questi quattro valori (totale spese consuntivate – totale ratei versate + conguaglio anno precedente – saldo conguaglio anno precedente) concorrono a determinare il saldo finale a credito (se negativo) o a debito (se positivo) delle singole unità immobiliari il quale verrà a sua volta riportato in termini di conguaglio entro il riparto consuntivo del successivo esercizio contabile. Quanto a eventuali morosità maturate in annualità pregresse e rimaste tali, nel rispetto dell'autonomia dei rendiconti su cui si fonda il criterio contabile di competenza, si ritiene non corretto inserirle all'interno del riparto consuntivo, ma continueranno comunque a risultare tra le attività dello stato patrimoniale come crediti verso i condomini relativi a un determinato anno, nonché nei "partitari individuali" (anche detti "estratti conto individuali" riportanti un quadro completo dell'evolversi nel corso degli anni della situazione debitoria e creditoria per ciascuna unità immobiliare) sino a che, una volta saldate, risulteranno tra le entrate della situazione di cassa come conguagli incassati relativi a un determinato anno.

## V) Nota esplicativa

In tale appendice di approfondimento l'amministratore dovrà riportare criticamente lo stato della sostenibilità finanziaria dello stabile e delle eventuali controversie giudiziarie in corso, nonché inserire ogni altra informazione che ritenga utile al fine di ottenere il "consenso informato dell'assemblea".

Detti prospetti, sebbene costituiscano un unico allegato alla delibera, è comunque consigliabile che vengano specificamente richiamati nel verbale di approvazione e sottoscritti non solo dall'amministratore, ma anche dal presidente e dal segretario dell'assemblea. Ciononostante i valori iscritti nel rendiconto non è necessario che siano trascritti nel verbale o che siano oggetto di analitico dibattito (salvo che ovviamente l'assemblea non intenda procedere in tal senso) poiché il prestare fede o meno ai dati prodotti dall'amministratore rientra in un ambito di discrezionale valutazione riservato al libero apprezzamento di ognuno dei condomini intervenuti per i quali resta comunque salva la facoltà di verificare in ogni tempo i giustificativi di spesa inerenti alla deliberazione stessa e, a fronte di un rendiconto che si rivelasse essere non veritiero, di agire giudizialmente per farne dichiarare la nullità, mentre, nel caso di un rendiconto mal redatto, ma senza risvolti economico-patrimoniali, sarà tutt'al più possibile procedere con l'impugnativa per l'annullamento entro il termine di decadenza.

## 3.2 PRINCIPI CONTABILI

Ai fini della redazione del rendiconto consuntivo è tutt'oggi lasciato alla libera scelta del singolo operatore applicare due principi contabili da considerarsi tra loro alternativi, mentre è da escludersi a priori la correttezza di un eventuale criterio misto poiché produttivo di bilanci fuorvianti e saldi contabili distorti.

Adottare il "criterio di cassa" significa tenere conto soltanto delle entrate e delle uscite effettivamente avvenute nel periodo d'esercizio e non già delle somme che si riferiscono a tale periodo, ma che sono, rispettivamente, ancora da incassare e/o da corrispondere. Tale criterio certamente semplifica l'elaborazione del rendiconto e consente un raccordo immediato tra movimenti bancari e movimenti contabili, ciononostante può essere fonte di problematiche specialmente in sede di compravendita delle unità immobiliari di un edificio in condominio poiché, quand'anche i contraenti abbiano definito le loro reciproche posizioni in merito alle spese risultanti dal bilancio, l'acquirente potrebbe comunque essere chiamato in un secondo momento a rispondere di debiti relativi a periodi precedenti l'acquisto e della cui esistenza ed entità nulla era emerso dagli atti contabili. Similmente potrebbe inoltre verificarsi che, a valle dell'estinzione di un rapporto di locazione, il condomino-locatore debba versare contributi inevasi contrattualmente configurabili quali oneri accessori a carico dell'ex conduttore.

Diversamente, adottare il "criterio di competenza" vuol dire inserire nel rendiconto non solo gli introiti e gli esborsi rilevati in corso d'esercizio, ma anche i crediti e i debiti maturati entro il medesimo lasso di tempo e ancora pendenti alla data di chiusura del periodo amministrativo. Il rendiconto così ottenuto è innanzitutto maggiormente informativo e inoltre le movimentazioni, siano esse effettive o pendenti, sono contabilmente ricondotte a un medesimo esercizio. In tal modo i servizi resi vengono addebitati ai reali fruitori indipendentemente dalla data in cui sono saldati i relativi costi.



A fronte dell'assenza di risposte certe che si rileva entro il quadro normativo, la giurisprudenza non ha mancato di esprimersi su quale dei primi due criteri contabili debba ritenersi più idoneo alla dimensione condominiale, ma con esiti purtroppo altalenanti persino da parte della giustizia di legittimità la quale ha sostenuto nel tempo due opposti orientamenti senza potersene individuare uno maggioritario o fornire alcuna motivazione a sostegno dell'uno o dell'altro. Se infatti la II Sezione Civile, con sentenza n. 10815/2000 (da ultimo richiamata in Cass. Pen., Sez. II, sentenza n. 18864/2012), ha d'apprima ritenuto che la gestione contabile condominiale vada rapportata alla competenza annuale, la medesima Sezione di Cassazione ha poi, con sentenza n. 10153/2011 (da ultimo richiamata in Cass. Civ., Sez. II, sentenza n. 8498/2012), affermato che il consuntivo debba soggiacere al criterio di cassa.

In considerazione di quanto sopra esposto si ritiene comunque preferibile adottare il principio di competenza quale regola per la corretta imputazione delle poste contabili afferenti al periodo d'esercizio e ciò anche facendo leva sull'applicazione analogica dei canoni contabili-amministrativi previsti dall'art. 2423 bis, c. 1, n. 3) c.c. in materia di bilanci delle società per azioni, nonché sul principio contabile che ha trovato il consenso dell'Organismo Italiano di Contabilità ai fini della formazione del bilancio d'esercizio della generalità delle imprese. Nella pubblicazione dell'O.I.C. del 3 Marzo 2005 dal titolo "Principio contabile 11 – Bilancio d'esercizio, finalità e postulati" infatti si legge: «L'effetto delle operazioni e degli altri eventi deve essere rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti)».

#### 4.0 GLI OBBLIGHI DI TENUTA DEL REGISTRO DI CONTABILITÀ E DI CONSERVAZIONE DEI GIUSTIFICATIVI DI SPESA

A seguito dell'entrata in vigore della riforma di cui alla Legge 220/2012 ss.mm.ii. l'amministratore deve curare la tenuta, in formato cartaceo o digitale, del "registro di contabilità" ove annotare progressivamente le singole movimentazioni di cassa sia in entrata che in uscita entro trenta giorni consecutivi dalla loro effettuazione (art. 1130, c. 1, n. 7 c.c.).

Trattasi di un sistema di rilevazione contabile delle operazioni di gestione assimilabile al "libro giornale" previsto per le attività d'impresa dall'art. 2216 c.c. e pertanto tale documento viene strutturato a sezioni divise collocando, per convenzione, a sinistra i movimenti in entrate e a destra quelli in uscita. Le registrazioni devono essere inoltre effettuate a prescindere dall'imputazione del singolo movimento alle varie gestioni (ordinaria, straordinaria e riscaldamento) ed esercizi (esercizio in corso o esercizi pregressi), purché l'annotazione avvenga in ordine cronologico tramite l'indicazione della data di pagamento o di incasso, classificando in maniera analitica ogni singolo introito ed esborso ed è inoltre consigliabile assegnare un numero di protocollo progressivo alle rilevazioni contabili. Tale registro viene conservato in un locale la cui ubicazione deve essere comunicata ai condomini contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni successivo rinnovo indicando altresì i giorni e gli orari in cui ogni interessato può, previo inoltro di apposita richiesta, prenderne gratuitamente visione o estrarne copia firmata dall'amministratore stesso il quale solo in quest'ultimo caso avrà diritto al rimborso spese (art. 1129, c. 2 c.c.). Il mancato, incom-

pleto o inesatto adempimento dei suddetti obblighi configura una grave irregolarità tale da rendere l'amministratore passibile di revoca (art. 1129, c. 11 e 12 c.c.).

Quanto ai "giustificativi di spesa", questi devono essere conservati, parimenti alle scritture contabili, per dieci anni dalla data della loro registrazione così come d'altronde dispone l'art. 2220 c.c. per le imprese commerciali. L'intera documentazione contabile condominiale dell'ultimo decennio deve pertanto essere trasmessa all'amministratore subentrante in sede di passaggio delle consegne. Entro tale lasso di tempo i condomini (proprietari), così come i titolari di diritti reali (usufruttuari, usuari e *habitatores*) e personali (conduttori e comodatari) di godimento sulle unità immobiliari, possono prendere gratuitamente visione o estrarre copia a proprie spese dei giustificativi di spesa (art. 1130-bis, c. 1 c.c.), nonché, limitatamente ai condomini, ricevere attestazione relativa allo stato dei pagamenti dei contributi condominiali e degli eventuali contenziosi per il recupero degli stessi (art. 1130, c. 1, n. 9 c.c.).

Data l'impossibilità oggettiva di tracciare qualsiasi movimento mediante transazioni su conto corrente, è bene evidenziare che hanno valenza probatoria certa delle spese solo le fatture commerciali e gli scontrini parlanti contrariamente alle ricevute fiscali e agli scontrini classici. Ai fini dell'accesso tanto al registro di contabilità quanto ai giustificativi di spesa e allo stato delle morosità della collettività condominiale, non è necessario far valere alcuna particolare ragione, ma rileva la sola qualità di avente diritto cosicché l'amministratore debba acconsentirvi su semplice richiesta con ciò venendo forse meno l'assunto giurisprudenziale secondo cui l'esercizio dei poteri di vigilanza e di controllo da parte dei condomini è sempre possibile purché non sia contrario alla correttezza né si risolva in un intralcio all'amministratore (Cass. Civ., Sez. II, sentenza n. 15159/2001). Resta comunque inteso che, nelle more dell'approvazione del consuntivo d'esercizio, benché l'amministratore non abbia l'obbligo di depositare la relativa documentazione giustificativa negli edifici, la violazione del diritto di ciascun condomino di esaminarla a sua richiesta (ovviamente presso l'amministratore) determina l'annullabilità della deliberazione (Cass. Civ., Sez. II, sentenza n. 12650/2008).

Non da ultimo, per snellire tali dinamiche l'assemblea può deliberare con la maggioranza di cui all'art. 1136, c. 2 c.c. l'attivazione di un sito internet condominiale che consenta in modo autonomo a ciascun avente diritto la consultazione e l'estrazione di copia digitale della documentazione inerente alla gestione condominiale (art. 71-ter d.a.c.c.).



## Contenimento energetico globale

di Carlo Parodi \*

Anaciroma il 21 novembre 1995 curò l'organizzazione del convegno "La contabilizzazione del calore: il centralizzato diventa autonomo" ed il Prof. Lazzaro presentò così l'evento: il riscaldamento è uno di quei servizi in cui nell'ambito condominiale la "gelosia" del singolo e le esigenze degli altri si pongono in conflitto tenuto conto delle diverse esigenze e della ricerca di un costo per ogni condomino calibrato con il beneficio che ne trae.

Le conseguenti tematiche sono poi dilatate da interventi normativi che approfondano la loro ratio in considerazioni del tutto differenti quali l'eliminazione dell'inquinamento atmosferico ed il risparmio energetico. All'abitudine mentale del "godì egoisticamente" si viene così a contrapporre quella del "godì saggiamente" attraverso l'uso razionale dell'energia con beneficio economico per tutti. La soluzione era la possibilità di gestire il riscaldamento di casa in modo autonomo pur mantenendo l'impianto centralizzato, individuando la maggioranza condominiale ed i suoi limiti, alla ricerca di un equilibrio tra volontà del legislatore ed il difficile mondo condominiale. L'obiettivo era quello di un utilizzo con soddisfazione del singolo condomino distribuendo gli oneri che ne derivano con la maggiore obiettività possibile.

La norma, dopo interpretazioni dottrinarie contrastanti ha avuto un "chiarimento" nella legge di riforma della disciplina condominiale (legge n. 220/2012); ora la delibera è valida se adottata dalla maggioranza di voti degli intervenuti in assemblea rappresentanti almeno la metà del valore millesimale.

Nessun pregiudizio poteva derivare dalla prevista maggioranza dei soli condomini presenti in assemblea, secondo il principio generale degli organi collegiali, in quanto i condomini contrari potevano partecipare all'assemblea e votare contro in base al principio democratico che impone la convocazione di tutti gli aventi diritto con modalità rigorose soddisfacenti per una congrua tutela.

La precedente previsione di maggioranza "semplificata" poteva invece rivelarsi di grande utilità per un efficiente e più agevole vita del condominio affrancandosi da comodi poteri di veto che vengono a trovarsi in contrasto con la più forte tutela di interessi nazionali e sovranazionali.

## LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da molti anni le varie normative nazionali e comunitarie hanno rilevato l'importanza dell'efficienza energetica degli impianti; la legge n. 10 del 9 gennaio 1991, destinata "all'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia" già prevedeva all'art. 30 la "certificazione energetica" alla quale non è stata data attuazione probabilmente in quanto non ritenuta utile almeno per iniziative sul parco edilizio esistente.

E' noto che la direttiva europea 2010/31/UE (prestazione energetica nell'edilizia) ha indicato l'obiettivo di ridurre del 20% i consumi energetici dei Paesi aderenti entro il 2020.

La più recente direttiva 2012/27/UE del 14 novembre 2012 ritiene indispensabili campagne di informazione affinché condomini ed inquilini possano conoscere i dati indispensabili per adottare decisioni sui miglioramenti necessari; viene anche suggerita l'istituzione di un sistema di controllo svolto da esperti qualificati con garanzia di indipendenza e regimi di certificazione dei servizi energetici. Non si tratta di adempimenti formali ma di effettivo uso razionale dell'energia senza sprechi con il miglioramento delle condizioni di sicurezza e valorizzazione delle unità immobiliari.

Il D.Lgs 4/7/2014, n. 102 in attuazione della direttiva anzidetta ha stabilito varie misure di miglioramento dell'efficienza energetica per il raggiungimento degli obiettivi anzidetti.

L'attestato di prestazione energetica (APE) che indica con le lettere da A a G i consumi in kWh per mq. tiene conto, tra l'altro, degli elementi costruttivi, del valore lordo riscaldato, delle dispersioni di calore, delle superfici di porte e finestre, della presenza di balconi, ecc.

La "prestazione energetica" era stata così definita dall'art. 2 del DL n. 63 del 4/6/2013 (convertito nella legge n. 90/2013):

*“quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare, con un uso standard dell’immobile, i vari bisogni energetici dell’edificio, la climatizzazione invernale ed estiva, la preparazione dell’acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, l’illuminazione, gli impianti ascensori e scale mobili. Tale quantità viene espressa da uno o più descrittori che tengono conto del livello di isolamento degli impianti tecnici. La prestazione energetica può essere espressa in energia primaria non rinnovabile, rinnovabile o totale come somma delle precedenti”.*

Nei contratti di compravendita immobiliare e nei nuovi contratti di locazione di edifici e di singole unità immobiliari soggetti a registrazione deve essere inserita apposita clausola con la quale l’acquirente o il conduttore dichiarano di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell’APE, da allegare al contratto tranne nei casi di locazione di singole unità immobiliari (l’art. 6 del DL n. 63/2013 precisa che l’APE può riferirsi ad una o più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio).

In caso di omessa dichiarazione o allegazione dell’APE, le parti sono soggette al pagamento, in solido ed in parti uguali, della sanzione amministrativa da euro 3000 ad euro 18.000 (da 1000 a 4000 per contratti di singole u.i. ridotta alla metà per durata massima di tre anni).

La legge n. 9/2014 ha chiarito che il pagamento della sanzione amministrativa non esenta dall’obbligo di presentare l’APE entro 45 giorni (art. 6 D.Lgs n. 192/2005 e successive modifiche).

## **RENDIMENTO ENERGETICO NELL’EDILIZIA - LA DIRETTIVA EUROPEA**

L’attuazione della direttiva europea sul rendimento energetico nell’edilizia (2002/91/CE) ha avuto dal Governo italiano una accelerazione (a seguito anche di numerose procedure di infrazione) con i DPR 16 aprile 2013, n.74 (criteri generali per l’esercizio, conduzione, controllo, manutenzione impianti termici) e 16 aprile 2013, n. 75 (disciplina criteri di accreditamento per qualificazione organismi di certificazione energetica).

Nel confermare i precedenti periodi annuali e durata giornaliera per l’esercizio degli impianti termici nelle varie “Zone”, è stato prescritto il controllo della relativa efficienza energetica con specifico rapporto da trasmettere a Regioni e Province autonome incaricate di istituire un catasto territoriale, di promuovere programmi di qualificazione e aggiornamento professionale degli ispettori e di promuovere campagne di sensibilizzazione dei cittadini. I modelli di “libretto di impianto per la climatizzazione” saranno emessi con decreto del Ministero dello Sviluppo Economico (DPR n.74).

Lo schema del nuovo libretto di impianto (con allegato rapporto di efficienza energetica) allegato al DM 10/2/2014 è formato da 14 schede che devono essere compilate ed aggiornate dal responsabile (proprietario, amministratore o “terzo responsabile” specificamente individuato). La compilazione del libretto e rapporto è stata prorogata al 15 ottobre 2014 (DM 20/6/2014).

Ai fini dei controlli previsti il rendimento di combustione non potrà risultare inferiore ai valori fissati nell’allegato B secondo la data di installazione dei generatori di calore; il rapporto di controllo deve essere trasmesso dall’operatore alla competente Regione o Provincia autonoma.

I generatori di calore che registrino valori non riconducibili a quelli fissati dalla normativa con adeguati interventi di manutenzione da parte del responsabile dell'impianto, dovranno essere sostituiti entro 180 giorni a decorrere dalla data del controllo.

Il DPR n. 75 invece ha definito i requisiti dei professionisti e società che potranno sottoscrivere il certificato APE con titoli richiesti ed assicurazione di indipendenza; funzioni di Regioni e Province autonome; criteri di controllo della qualità del servizio di certificazione.

### **CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE ENTRO IL 31/12/2016**

Il decreto legislativo di recepimento della direttiva 2012/27/UE ha innanzi tutto evidenziato all'art. 2 numerose "definizioni" tra le quali quella di "condominio", assente anche nel codice civile (Titolo VII - Capo II - Del condominio negli edifici - artt. 1117/1139):

*"Edificio con almeno due unità immobiliari, di proprietà in via esclusiva di soggetti che sono anche comproprietari delle parti comuni".*

All'art. 9 (Misurazione e fatturazione dei consumi energetici) al punto 5 lettera b è previsto l'obbligo di installare nei condomini entro il 31 dicembre 2016 contatori individuali per l'addebito dei consumi con sistemi di termoregolazione contabilizzazione del calore definito "sistema tecnico che consente la misurazione dell'energia termica (o frigorifera) fornita alle singole unità immobiliari servite da un impianto termico centralizzato o da teleriscaldamento o teleraffreddamento, ai fini della proporzionale suddivisione delle relative spese".

Accredia (l'organismo nazionale di accreditamento) dovrà predisporre gli schemi per la certificazione di esperti in gestione dell'energia e diagnosi energetiche e l'ENEA dovrà elaborare una proposta di interventi per il miglioramento della prestazione energetica degli immobili; il decreto prevede all'art. 3 l'obiettivo nazionale di risparmio energetico individuato nella riduzione entro il 2020 di 20 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio dei consumi di energia primaria conteggiati a partire dal 2010 in coerenza con la Strategia energetica nazionale.

In termini più comprensibili per condomini ed inquilini (da coinvolgere in sede di proposta di installazione del sistema di contabilizzazione del calore) l'interrogativo è: "perché riscaldare le case vuote?". Si tratta di un investimento medio ipotizzabile in euro 100 (IVA compresa) per ogni radiatore presente nell'unità immobiliare che utilizza il servizio, ammesso al beneficio della detrazione fiscale (50% fino al 31/12/2014; 40% per il 2015 salvo proroga nella legge di stabilità 2015) e che consente l'autofinanziamento in termini di utilizzo del servizio limitato alle rispettive esigenze.

L'amministratore del condominio deve considerarsi impegnato ad individuare con tecnici qualificati possibili sprechi di energia negli impianti di riscaldamento centralizzati con isolamento insufficiente, spesso sovradimensionati; dovranno essere attentamente valutati e sottoposti alle decisioni assembleari affinché risultino a verbale, gli investimenti per generatori di calore più efficienti che possono determinare consumi ridotti di combustibile e quindi il recupero dell'investimento stesso in un limitato numero di anni.

La diagnosi energetica che il tecnico dovrà realizzare per compilare l'attestato APE consentirà anche la corretta applicazione della nuova norma UNI 10200/2013. Sarà un indispensabile riferimento per l'attribuzione della spesa utilizzando la contabilizzazione del calore: consumo "volontario" (capacità di assorbire calore effettivo) e consumo "involontario" (dispersioni e quote fisse per manutenzioni e FM).

L'art. 16.6 del citato D.Lgs. n. 102/2014 ha stabilito anche la sanzione amministrativa da 500 a 2500 euro nei casi in cui il condominio non provveda, entro la data fissata, ad installare sistemi di contabilizzazione. ■

\* Consigliere Nazionale

**MINISTERO DELL'INDUSTRIA DEL COMMERCIO E DELL'ARTIGIANATO  
D.G.E.R.M.**

Spett. ANACI Via Salandra, 1/a 00187 ROMA

30 luglio 1997

Oggetto: **Applicazione art. 9 comma 2 D.P.R. 412/93.**

Si riscontrano la nota n. 261 del 10 settembre u.s. e quelle allegate del 21 aprile 1997 e del 17 maggio 1995 di codesta associazione e si fa seguito all'interlocutoria dello scrivente servizio in data 25 luglio 1997 pari oggetto.

L'esame del quesito e della documentazione summenzionata consente allo scrivente di fornire i seguenti chiarimenti anche circa le precedenti suindicate note.

Il D.P.R. 26 agosto 1993 n. 412 all'art. 9 punto 2 stabilisce i periodi di usuale attivazione degli impianti termici e precisa altresì il numero delle ore consentite per la stessa accensione nell'arco della giornata. Occorre sottolineare in merito che tale disposizione entra in vigore automaticamente e non ha bisogno di alcuna delibera, del Comune o di altro ente almeno per quanto attiene l'utenza normale.

Ovviamente ciò vale per le utenze normali in quanto per gli impianti di proprietà delle Pubbliche Amministrazioni occorrerà comunque sempre l'autorizzazione o comunque l'assenso dell'organo competente.

*Nei casi della ricordata utenza. usuale, gli impianti possono essere altresì accesi dal singolo proprietario qualora si presenti una situazione climatica particolare, con il solo vincolo di non superare la metà delle ore consentite a pieno regime dal ricordato D.P.R. 412/93.*

*Ne consegue che le delibere comunali che consentono l'ulteriore accensione degli impianti nei limiti su accennati, si applichino unicamente agli impianti di proprietà comunale.*

Inoltre in caso di situazioni climatiche particolarmente severe e che obblighino ad attivare al di fuori di ogni previsione e limite gli impianti di riscaldamento, sarà necessaria una delibera della Amministrazione Comunale art. 10 primo comma D.P.R. 412/93, che consenta ai cittadini di superare i limiti previsti della normativa in parola.

Tuttavia i singoli comuni possono adottare provvedimenti inerenti la durata dell'accensione degli impianti termici durante il giorno, dopo una ponderata valutazione della situazione climatica del territorio in relazione a quelle dell'ambiente, della salute della comunità locale etc; cioè dopo l'esame completo degli interessi pubblici e dei fini di cui all'art. 1 della Legge 9 gennaio 1991 n. 10.

IL CAPO DEL SERVIZIO  
P. Carnevale

# L'inquadramento del fondo riserva nell'attuale contesto normativo

di Giuseppe Pucci \*

## La natura giurisprudenziale del fondo riserva.

La recente riforma non ha espressamente disciplinato quella che risulta essere una prassi oramai sempre più diffusa in ambito condominiale e fonte di dibattiti fra i condomini: la questione del c.d. "fondo riserva" chiamato in gergo da molti amministratori anche "fondo cassa" o "fondo morosi".

Preliminarmente, è opportuno chiarire che il fondo in oggetto non va confuso con il c.d. "fondo speciale" di cui all'art. 1135 co. 4 c.c. Quest'ultimo, infatti, è stato introdotto dal legislatore con il precipuo scopo di garantire la costituzione di un fondo obbligatorio - di pari importo all'ammontare dei lavori deliberati - necessario per far fronte alle spese che i condomini dovranno sostenere relativamente agli interventi di straordinaria manutenzione o per la realizzazione di opere innovative. Il fondo in esame, dunque, è vincolato e di specifica destinazione, non potendo l'amministratore disporre in modo non conforme a quanto preventivamente deciso dall'assemblea.

Diversamente, per quanto attiene il c.d. "fondo riserva", il legislatore non ha previsto alcuna disposizione specifica volta a regolamentare la possibilità, in capo all'assemblea, di costituire un fondo per sopperire alle temporanee deficienze di cassa o ai problemi di liquidità per il mancato pagamento delle quote da parte di alcuni condomini morosi o, ancora, per far fronte agli interventi manutentivi che possano rendersi necessari nel corso della gestione ordinaria annuale.

Al predetto vuoto normativo sono intervenute alcune pronunce della Suprema Corte che, di fatto, hanno sottolineato la legittimità dell'istituzione di un fondo ad hoc (non rinvenendo nella legge alcun divieto) e riconosciuto pieni poteri deliberativi all'assemblea di stanziamento di somme, in sede di approvazione del bilancio preventivo annuale, destinate a finanziare spese impreviste relative ad interventi di manutenzione ordinaria (Cass. Civ. n. 8167/1997) oppure volte a sopperire a carenze di cassa per ritardi nei pagamenti delle quote annuali condominiali (Cass. Civ. 13631/2001).

Ne discende che, ad oggi, l'istituzione del fondo per eventuali esigenze di cassa, nei casi poc'anzi prospettati, deve ritenersi pienamente legittimo e rimesso alla discrezionalità dell'assemblea che ne valuta l'opportunità anche ai fini di un migliore andamento gestionale dell'attività condominiale.



### **Funzionalità e costituzione del fondo.**

L'esigenza di costituzione di un fondo ad hoc trae fondamento nel fatto che la sua esistenza eviterebbe la situazione ben più grave di veder esposti i condomini virtuosi ed in regola con i pagamenti ad un'eventuale azione esecutiva in loro danno da parte di soggetti terzi, creditori del condominio, a causa dell'inadempienza di alcuni condomini morosi. Resta salvo, ad ogni modo, la refusione delle somme anticipate previa attivazione da parte dell'amministratore, entro i termini di legge, nel recupero coattivo delle quote nei confronti dei condomini morosi.

La prospettata necessità della costituzione di un fondo cassa non verrebbe vanificata, ad oggi, neanche a seguito dell'introduzione del riformato disposto di cui all'art. 63 co. 2 disp. att. c.c. secondo cui il creditore del condominio deve escutere preliminarmente i condomini morosi prima di agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti i quali, indipendentemente dall'istituzione di un fondo cassa, sarebbero in ogni caso tutelati in quanto esposti solo "in seconda battuta".

Sul punto, è bene ricordare, in primis, che i condomini virtuosi rimarrebbero comunque legati al vincolo di solidarietà passiva e, pertanto, sempre soggetti all'azione esecutiva in caso di esito negativo del recupero forzoso del credito nei confronti dei condomini morosi preventivamente escussi.

In secondo luogo, non bisogna dimenticare che, nella prassi, stante le notevoli difficoltà per il creditore di reperire i nominativi dei condomini morosi al fine di agire nei loro confronti, in ossequio al disposto di legge, questi si trova molto spesso costretto a richiederli direttamente all'amministratore con con-

seguinte difficoltà da parte di quest'ultimo di dover rivestire la scomoda e duplice funzione volta a comunicare, da una parte, i dati personali dei propri condomini e, al contempo, agire nell'interesse del condominio.

La costituzione del fondo riserva assume, inoltre, un'importante funzione all'interno del sistema delineato dalla recente riforma. La sua istituzione, infatti, sembra assecondare le novità normative introdotte dalla L. 220/2012 che obbligano l'amministratore ad attivarsi per il recupero della morosità entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio a cui il credito esigibile inerisce; pertanto, lo stanziamento preventivo di somme finalizzato all'anticipazione delle spese legali sarebbe pur sempre necessario per evitare il blocco dell'attività gestionale.

### **Quorum deliberativi e trasparenza contabile.**

Per quanto attiene alla validità della delibera relativa all'approvazione del fondo riserva, in dottrina si sostiene che, stante il sacrificio che il fondo rappresenta per i condomini virtuosi, chiamati a concorrere alle spese condominiali in misura non proporzionale al valore delle rispettive quote di proprietà ex art. 1123 c.c., esso debba essere approvato con delibera assunta all'unanimità dei condomini.

Tuttavia, la giurisprudenza consolidatasi in materia, ha riconosciuto piena validità alla delibera approvata con la maggioranza di cui al co. 3 dell'art. 1136 c.c. e volta a sopperire all'inadempimento del condomino moroso con la costituzione di un fondo cassa ad hoc nei casi di effettiva ed improrogabile urgenza di trarre "aliunde" somme - come nel caso di aggressione esecutiva da parte del creditore del condominio -.

La riconosciuta legittimità nella costituzione di un fondo riserva non può, però, prescindere dal garantire a tutti i condomini partecipanti le dovute esigenze di trasparenza contabile condominiale. Sotto questo aspetto, assume particolare rilevanza il fatto che il fondo in questione debba essere sempre indicato in bilancio in forma personalizzata inserendo in uno specifico prospetto il conteggio analitico del credito appartenente ad ogni condomino partecipante. Ne deriva che, in caso di mancato utilizzo delle somme stanziare, si configurerebbe il c.d. residuo attivo di gestione disciplinato dall'art. 1135 co. 3 c.c. che l'assemblea può liberamente destinare alla costituzione di un nuovo fondo comune per far fronte alle spese di ordinaria manutenzione previste per l'anno successivo o decidere di ripartirlo tra i condomini secondo le quote di loro spettanza. La composizione del fondo, inoltre, deve essere sempre specificata nella nota integrativa del bilancio condominiale.

Alla luce delle suesposte considerazioni, il fondo riserva rimane, ad oggi, un valido strumento per ovviare alle temporanee carenze di cassa e per garantire una maggiore prontezza e celerità nella gestione delle problematiche che potrebbero insorgere nel corso della gestione ordinaria condominiale, con conseguente giovamento dell'intera attività lavorativa e mantenimento di sane relazioni tanto sul piano sociale che professionale. ■

\* Gruppo Giovani ANACI Roma

Riforma condominiale

# Per l'amministratore nuove responsabilità, preparazione e aggiornamento professionale

Trasparenza di gestione, prerogative, doveri. Assemblea sovrana. Difficoltà applicative della legge

**A**ncora di un anno differotata e dopo le modifiche che la rivoluzione ha portato con sé, la riforma della legge 48 del 2013, approvata il 12 maggio 2014, sarà in vigore il 1° gennaio 2015. In questi giorni per noi non c'è che un solo pensiero: "Dove, in quale sede? L'assemblea dei Condomini? La Corte, con la sentenza Anselmi? Il tribunale? La legge è in vigore, ma la riforma non è ancora applicata e chi è amministratore di un condominio?"

## Amministratore con polizza assicurativa per i rischi professionali. Le somme, in entrata e in uscita, su uno specifico conto condominiale

### La riforma della riscossione forzosa

**S**otto il titolo di "riscossione forzosa" si legge, in realtà, l'abolizione del rito di esazione del debito entro sei mesi dalla chiusura del bilancio, con il rito di esazione del credito. Si tratta di un rito di esazione del credito, con il rito di esazione del debito. Si tratta di un rito di esazione del credito, con il rito di esazione del debito. Si tratta di un rito di esazione del credito, con il rito di esazione del debito.



**Assicurazione**  
L'amministratore dovrà essere coperto da una polizza assicurativa per i rischi professionali, con la quale dovrà essere assicurato per le responsabilità professionali. La polizza dovrà essere stipulata con la compagnia assicurativa scelta dall'assemblea dei Condomini.

**Compenso**  
L'amministratore, in attesa dell'approvazione del bilancio, ha il diritto di un compenso per l'attività svolta. Il compenso è stabilito dalla assemblea dei Condomini, ma non può essere superiore al 10 per cento del lordo netto del bilancio.

**Sei doveri**  
L'amministratore ha sei doveri: 1) tenere conto del bilancio; 2) tenere conto del bilancio; 3) tenere conto del bilancio; 4) tenere conto del bilancio; 5) tenere conto del bilancio; 6) tenere conto del bilancio.

**Sei doveri**  
L'amministratore ha sei doveri: 1) tenere conto del bilancio; 2) tenere conto del bilancio; 3) tenere conto del bilancio; 4) tenere conto del bilancio; 5) tenere conto del bilancio; 6) tenere conto del bilancio.

**Sei doveri**  
L'amministratore ha sei doveri: 1) tenere conto del bilancio; 2) tenere conto del bilancio; 3) tenere conto del bilancio; 4) tenere conto del bilancio; 5) tenere conto del bilancio; 6) tenere conto del bilancio.

**Sei doveri**  
L'amministratore ha sei doveri: 1) tenere conto del bilancio; 2) tenere conto del bilancio; 3) tenere conto del bilancio; 4) tenere conto del bilancio; 5) tenere conto del bilancio; 6) tenere conto del bilancio.

**Sei doveri**  
L'amministratore ha sei doveri: 1) tenere conto del bilancio; 2) tenere conto del bilancio; 3) tenere conto del bilancio; 4) tenere conto del bilancio; 5) tenere conto del bilancio; 6) tenere conto del bilancio.

**Sei doveri**  
L'amministratore ha sei doveri: 1) tenere conto del bilancio; 2) tenere conto del bilancio; 3) tenere conto del bilancio; 4) tenere conto del bilancio; 5) tenere conto del bilancio; 6) tenere conto del bilancio.

Roberto Morassut

# ROMA CAPITALE 2.0

LA NUOVA QUESTIONE ROMANA  
UN RIFORMISMO CIVICO PER LA CAPITALE

Prodotto da Daniela Prediosi

Ingresso libero

## La questione romana nel libro di Morassut

► Il parlamentare Pd analizza la crisi politica e amministrativa

### IL FOCUS

Stile di vita che propone l'abolizione di alcune zone a traffico limitato, una politica di sviluppo urbano, la riforma del sistema di gestione dei rifiuti, la riforma del sistema di gestione dei rifiuti, la riforma del sistema di gestione dei rifiuti.



Il parlamentare Pd Roberto Morassut

**L'AFFANNO**  
Per uno dei "polverini" della Capitale il capo del Pd romano, Corrado Morassut, il problema di gestione del territorio è un problema di crisi amministrativa e di gestione del territorio.

**LE SCELTE**  
Ora, dai questi presupposti, trovare un appiglio per ripartire è un compito arduo. Morassut indica una serie di scelte da prendere: la riforma del sistema di gestione del territorio, la riforma del sistema di gestione del territorio.

**NEL SAGGIO CRITICHE AL GRUPPO DIRIGENTE DEI DEMOCRAT «NON AL'ALTEZZA DELL'EMERGENZA CHE STIAMO VIVENDO»**

## L'ANACI e il Gruppo Giovani Roma

di Giorgia Piccioni \*

Leggendo il dizionario della lingua italiana troviamo la definizione di associazione: "unione di persone formata con un intento o interesse comune".

Gli associati, pertanto, sono delle persone che si uniscono per uno scopo collettivo. Ecco, è proprio partendo da questa definizione che vorrei descrivere il GG di Roma. Noi che facciamo parte del Gruppo Giovani formiamo un microcosmo all'interno della grande famiglia dell'Anaci nel quale è estremamente importante il confronto, la crescita professionale e umana, i rapporti di amicizia fondati su una immensa fiducia reciproca.

Sono contenta e orgogliosa di far parte di questo gruppo fin dall'inizio e oggi esserne la coordinatrice. Nel corso di questi anni siamo cresciuti tanto, alcuni di noi sono stati nominati consiglieri provinciali di Roma e ricoprono altri ruoli all'interno della "romana", tutto ciò è potuto avvenire grazie alla fiducia che gli associati hanno riposto in noi che rappresentiamo una nuova generazione di professionisti che, evidentemente, hanno dimostrato il proprio valore per meritare il sostegno dell'assemblea. Inoltre, nel corso del tempo abbiamo portato avanti diversi progetti - sempre con il sostegno della dirigenza romana - e abbiamo tante idee ancora da realizzare...

Nello scorso mese di luglio abbiamo messo in atto la prima "Tavola rotonda" destinata agli ex corsisti e a tutti i giovani amministratori sul tema dell'assemblea condominiale. Vi è stata una forte partecipazione da parte dei giovani romani e abbiamo avuto anche l'onore di avere degli ospiti molto particolari... Infatti la nostra Presidente Rossana De Angelis ha aperto i lavori e Carlo Parodi e Sarah Pacetti hanno partecipato all'evento.

Dato il successo ottenuto il GG Roma si è preso l'impegno di organizzare tali eventi con cadenza bimestrale, trattando di volta in volta temi che possano interessare le nuove leve e che possano aiutare i giovani professionisti a risolvere le prime difficoltà che la nostra attività ci pone di fronte.

Tutto quello che organizziamo, ogni incontro, ogni evento, avviene grazie all'impegno di ognuno di noi, sarebbe impossibile infatti portare avanti i progetti in maniera "solitaria"; la nostra forza è nel gruppo e posso dire anche nell'amicizia che ci accomuna.

Gli impegni professionali e familiari non ci impediscono di dare il nostro contributo all'Associazione, con tutto l'entusiasmo che ci contraddistingue, con tutta la passione che guida ogni nostra azione, perché crediamo veramente nello spirito associativo, crediamo che insieme si possano creare i presupposti per migliorare e per crescere, ma questo può avvenire solo in gruppo, proprio come quello formato dal nostro Gruppo Giovani!

\* Coordinatrice Gruppo Giovani ANACI Roma

## La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

**Le spese legali sostenute dal condominio nella causa contro un condòmino non possono essere addebitate a quest'ultimo, ma devono seguire le regole della soccombenza.**

*Cass. 18-6-2014 n. 13885*

In un giudizio di impugnazione di delibera assembleare si dibatte in ordine alla corretta imputazione delle spese sostenute dal condominio, in particolare se esse possano addebitarsi in qualche modo anche ai condòmini costituiti come controparte.

La sentenza in commento spiega come debbono essere ripartiti gli oneri condominiali afferenti alle spese legali allorché tali spese siano relative a cause intercorse tra il condominio ed uno o più singoli condòmini

La Corte esclude, in primo luogo, la pertinenza o la possibilità di applicazione analogica dell'art. 1132 c.c., che disciplina la diversa ipotesi in cui il condòmino non voglia partecipare ad una causa promossa dal condominio, o nella quale il condominio debba costituirsi in giudizio rispetto ad un terzo estraneo, e manifesti ritualmente tale dissenso.

Nemmeno gli artt. 1101 e 1139 c.c. possono ritenersi idonei a regolamentare la materia, ciò in quanto la questione va risolta in base alle norme processuali che regolano la soccombenza nella lite, a nulla rilevando che le parti processuali siano identificabili, da un lato, da singoli condòmini e, dall'altro, dalla maggioranza di essi rappresentata in causa dall'amministratore.

In tale ipotesi, infatti, si crea una scissione della compagine condominiale, scissione che vede il singolo condòmino divenire controparte dell'ente di gestione.

Per l'effetto, debbono essere applicate le norme procedurali che regolano i rapporti di rifusione propri di qualsiasi altro giudizio e le spese legali vanno imputate alla sola parte soccombente secondo la liquidazione giudiziale resa.

*Risulta, quindi, illegittima la delibera condominiale che adotti criteri diversi, imputando al condòmino vincitore nei confronti del condominio le spese legali gravanti su quest'ultimo.*

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## **Le valutazioni del Giudice circa la sospensione cautelare della delibera condominiale impugnata.**

*Tribunale di Venezia 18-3-2014*

Nel provvedimento in rassegna il Tribunale chiarisce innanzitutto l'ambito del sindacato del Giudice investito del potere di sospensione delle delibere assembleari condominiali, dettando il principio (poco applicato) secondo cui *il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali non può estendersi alla valutazione del merito ed al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10199 del 20/6/2012). Pertanto, *nella fattispecie in esame rimane preclusa al Giudicante ogni valutazione in ordine all'opportunità ed alla congruità delle opere deliberate dall'assemblea, dovendo in questa sede solamente valutarsi, sotto il profilo del fumus boni iuris, l'intervenuta lesione o meno di diritti individuali del singolo condomino, quali lamentati dalla reclamante.*

In secondo luogo, nel merito, l'Autorità Giudiziaria adita si pronuncia nel senso che *i poteri del condominio (...) possono essere esercitati solamente su parti comuni, ma non anche sulle parti dell'immobile di esclusiva proprietà del singolo condomino. Pertanto, l'assemblea dei condomini non può decidere l'esecuzione di lavori su parti dell'edificio che sono di un singolo condomino senza il consenso di questi, e, pertanto, la delibera con la quale, senza il consenso del proprietario esclusivo, viene approvata l'esecuzione di lavori che incidono sulla proprietà individuale è affetta da nullità assoluta* (v. ad es. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 13116 del 30/12/1997). Precisa, sul tema, che *la nullità sussiste anche i lavori appaiano necessari ed urgenti perché, se manca il consenso del proprietario esclusivo, la valutazione delle condizioni che giustificano l'intervento del condominio sulle parti di proprietà di un singolo condomino non può essere rimessa ad una delle parti interessate, ma deve formare oggetto di apposito giudizio* (v. anche sent. Tribunale di Roma 22/5/2012 agli atti).

In ultimo, il Tribunale chiarisce quali siano i requisiti per la concessione del provvedimento cautelare di sospensione di una delibera assembleare condominiale. A tale proposito, il Giudice fa un'utile ricognizione sullo stato dell'arte in materia, segnalando che *dottrina e giurisprudenza oscillano, nell'individuare quale debba essere il pregiudizio idoneo alla sospensione della delibera cautelare, tra il richiamo ai requisiti richiesti dall'art. 700 c.p.c. e la previsione di cui all'art. 2378 c.c. in tema di procedimento per l'annullamento delle delibere dell'assemblea delle società di capitali. Da tempo, invero, la Suprema Corte ha richiamato l'attenzione sulla identità di ratio e sui notevoli punti di identità tra taluni aspetti della disciplina del condominio nei fabbricati e quella delle società di capitali.*

Più nel particolare, il Tribunale suggerisce l'opportunità, *alla stregua di tale autorevole orientamento*, di richiamarsi, per la valutazione della concessione del provvedimento sospensivo richiesto, all'art. 2378 co. IV c.c., accertando se *all'esito di una valutazione comparativa, (...) il pregiudizio patito dal ricorrente in caso di mancata sospensione della delibera risulterebbe maggiore di quello subito dalla società in caso di sospensione della stessa.*

Quindi, in materia condominiale, *ricorrerebbero le condizioni per la concessione della tutela invocata non già in presenza di un pregiudizio irreparabile, quale quello richiesto dall'art. 700 c.p.c., ma in ragione di un danno ingiusto purché di intensità tale da sopravanzare le opposte ragioni del condominio alla conservazione dell'efficacia della delibera. Più precisamente, quanto maggiore sarà l'incidenza della sospensione sulla gestione della cosa comune, tanto più grave dovrà essere il pregiudizio lamentato dalle parti ricorrenti. Al contrario, laddove la sospensiva non dovesse in alcun modo compromettere la predetta gestione, la cautela potrebbe essere concessa sulla scorta di un qualsiasi pregiudizio, anche di natura patrimoniale purché "ingiusto".*

### **Decade dalla carica l'amministratore condannato penalmente.**

*Tribunale di Sciacca 16-6-2014*

Il Tribunale di Sciacca, con provvedimento del 16/06/2014, accogliendo il ricorso presentato in via d'urgenza dal nuovo amministratore di un condominio, ha confermato la decadenza dalla carica del vecchio amministratore poiché condannato con sentenza definitiva per il reato di *omesso versamento delle trattenute previdenziali*.

Ciò poiché tale reato, come correttamente rilevato dal Tribunale, costituisce "un'ipotesi speciale di appropriazione indebita", che a sua volta, trattandosi di reato contro il patrimonio, rende impossibile per colui che ne venga condannato essere nominato amministratore di condominio.

Infatti, secondo quanto previsto dall'art. 71 bis lett.b) delle disp. att. cod. civ., uno dei motivi ostativi all'assunzione o alla conservazione della carica di amministratore è l'aver riportato una condanna per uno tra i reati ivi elencati, tra cui vi sono appunto i *reati contro il patrimonio*.

Recita infatti tale norma: "Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro: [...] b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni". Il Legislatore ha inteso restringere il numero dei soggetti cui affidare l'incarico di amministratore di condominio e soprattutto evitare che persone dalla condotta di vita non irreprensibile possano essere chiamati a svolgere un incarico di particolare importanza per la vita di un numero a volte anche cospicuo di persone e famiglie.

### **La violazione dell'obbligo di eseguire il passaggio delle consegne comporta una fattispecie penalmente rilevante.**

*Cassazione penale II<sup>a</sup> sez. 16-07-2014 n. 31192*

Un amministratore di condominio palermitano è stato condannato penalmente in primo grado ed in appello per essersi rifiutato di restituire i documenti contabili inerenti all'amministrazione di un condominio. La Cassazione

II<sup>a</sup> sez. penale con la sentenza n. 31192 del 16/07/2014 ha confermato la sua responsabilità per entrambi i reati contestati, ossia *appropriazione indebita aggravata* (artt. 646 e 61 n. 7 cod. pen.) e mancata esecuzione di un provvedimento giurisdizionale (art. 388 co. 2 cod. pen.).

Innanzitutto appropriazione indebita, poiché la mancata restituzione dei documenti relativi all'amministrazione di un condominio, come più volte ricordato dai Giudici di legittimità (su tutte Cass. Pen., Sez. II, sent. n. 29451 del 10/07/2013 e Cass. Pen., Sez. V, sent. n. 40906 del 18/10/2012), integra appunto gli estremi di tale reato. Per di più nella forma aggravata di cui all'art. 61 cod. pen., perché commessa con "abuso di relazioni originate da prestazione d'opera" (Cass. Penale, Sez. VI, sent. n. 36022 del 05/10/2011:

Ma nel caso in questione al reato di cui all'art. 646 cod. pen. se ne aggiunge un altro: quello previsto e punito con la reclusione fino a 3 anni dall'art. 388 co. 2 cod. pen.

Il Giudice civile aveva infatti ordinato in via di urgenza la restituzione dei documenti, ma tale ordine cautelare era stato volutamente disatteso, con la conseguente commissione di un reato. La Cassazione, infatti, ribadendo un orientamento costante e risalente sino al 1987 (Cass. Pen., Sez. VI, sent. n. 2908 del 08/10/1987), ha ricordato come "rientrano tra i provvedimenti cautelari del giudice civile la cui dolosa inottemperanza dà luogo a responsabilità penale tutti i provvedimenti cautelari previsti nel libro IV del codice di procedura civile, e quindi non soltanto quelli tipici, ma anche quello atipico adottato ex art. 700 c.p.c. (Cass. Pen., Sez. II, sent. n. 31192 del 16/07/2014).

Disobbedire ad un provvedimento giurisdizionale è un reato, ma *solo quando la mancata esecuzione spontanea renda inesequibile quel provvedimento* come nel caso di specie, dal momento che l'obbligo di restituzione dei documenti non poteva essere diversamente eseguito, neppure coattivamente, senza la spontanea collaborazione dell'ex amministratore (Cass. Pen., SS.UU., sent. n. 36692 del 27/09/2007).

Va ricordato che i documenti contabili sono indispensabili a tutelare la proprietà o il possesso di un condominio, "... *pacifico essendo che l'ordine (non osservato) di consegna della documentazione contabile inerente all'amministrazione di un condominio incide sulla proprietà condominiale, impedendone la corretta amministrazione*" (Cass. Pen., Sez. II, sent. n. 31192 del 16/07/2014).

### **L'amministratore può essere revocato per gravi irregolarità se non ha correttamente indicato la propria reperibilità anche nei confronti dei soggetti terzi.**

*Tribunale Palermo – decreto 30 maggio 2014*

In un giudizio incardinato per censure relative ad irregolarità gestionali (legate al mancato rendimento del conto e/o alla omessa informativa sulla notifica di un decreto ingiuntivo), un amministratore è risultato irreperibile alle reiterate notifiche dell'atto introduttivo del giudizio per consentire di incardinare il "contenzioso". Tale condotta è *stata quindi ritenuta gravemente irregolare* e, pertanto, sanzionabile con un provvedimento di revoca.



L'articolo 64 delle disposizioni di attuazione al codice civile prevede che *"Sulla revoca dell'amministratore, nei casi indicati dall'undicesimo comma dell'art. 1129 e dal quarto comma dell'art. 1131 codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio col ricorrente [...]"*.

Tra le gravi irregolarità esemplificate vi è quella relativa all'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati personali del mandatario. L'articolo 1129 c.c. così recita: *" Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione [...]"*

Sotto quest'ultimo profilo, giova rammentare il comma V dell'articolo in commento, a mente del quale: *"Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore [...]"*.

*L'aspetto di interesse è che il Tribunale di Palermo ha ritenuto di disporre la revoca, non tanto in considerazione delle argomentazioni poste dai ricorrenti a base del ricorso per la revoca, quanto per gli aspetti oggettivi di irregolarità della condotta dell'amministratore (di fatto irreperibile) emersi in sede di costituzione del rapporto processuale.*

### **Sul tema della prorogatio dei poteri dell'amministratore.**

*Cass. 14 maggio 2014 n. 10607*

Il tema della prorogatio si fa interessante alla luce delle disposizioni dell'art.1129 c.c. comma 8 che consente all'amministratore uscente di compiere, nelle more della consegna dei documenti al suo successore, solo le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni.

Il problema sorge quando il mandato ad amministrare sia scaduto o contestato in giudizio.

Secondo la giurisprudenza l'amministratore di condominio "conserva i poteri conferitigli dalla legge, dall'assemblea o dal regolamento di condominio anche se la delibera di nomina (o quella di conferma) sia stata oggetto di impugnativa davanti all'autorità giudiziaria per vizi comportanti la nullità o annullabilità della delibera stessa, ovvero sia decaduto dalla carica per scadenza del mandato, fino a quando non venga sostituito con provvedimento del giudice o con nuova deliberazione dell'assemblea dei condomini (Cass. nn. 7619/06, 739/88 e 572/76; conforme, n. 740/07)."

Il mantenimento dell'incarico in via transitoria fa sì che l'amministratore debba comunque *"esercitare i poteri connessi alle sue attribuzioni, atteso il carattere perenne e necessario dell'ufficio che egli ricopre, e che non ammette soluzioni di continuità; e di riflesso che l'assemblea è regolarmente riunita nella pienezza dei suoi poteri indipendentemente dagli eventuali vizi della precedente delibera di nomina dell'amministratore che l'ha convocata"* (Cass. 14 maggio 2014, n. 10607). Occorre però evidenziare che nel caso di proro-

gatio dovuta ad empanse dell'assemblea, ciascun condòmino, se il condominio è composto da più di otto partecipanti, può rivolgersi al giudice per chiedere la nomina giudiziale di un amministratore.

### **Ancora sull'approvazione a maggioranza delle tabelle millesimali.**

*Cass. II 26-2-2014 n. 4569*

La Suprema Corte di Cassazione con la sentenza del 26 febbraio 2014, n. 18477, ha confermato la precedente decisione delle Sezioni Unite del 2010 n. 18477, con cui si è dato un nuovo indirizzo in tema di maggioranze necessarie per l'approvazione, o la modificazione, delle tabelle millesimali.

In fatto, un condòmino, a seguito di un'ingiunzione di pagamento per spese condominiali conclusasi con l'emissione di decreto ingiuntivo, ha proposto opposizione sostenendo, che le tabelle millesimali utilizzate per il computo della ripartizione delle spese non erano state approvate all'unanimità da parte dei condòmini.

Il giudice di merito ha espresso parere sfavorevole al ricorso sostenendo che seppure in diversi momenti tutti i condòmini avessero approvato le tabelle millesimali

La Corte di Cassazione ha confermato che il fatto dell'eventuale adesione di tutti i condòmini (o di alcuni soltanto di essi) alle nuove tabelle risulta del tutto influente in quanto secondo l'indirizzo interpretativo di cui alla sentenza n. 18477/10 delle Sezioni Unite l'approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quella di revisione delle stesse, non avendo natura negoziale, non deve essere deliberata con il voto unanime dei condòmini, ma è sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c.

### **L'amministratore uscente deve provare il proprio credito per anticipazioni.**

*Cass. 13-6-2014 n. 15326 III<sup>a</sup> sez. Pres. Berruti, Rel. Ambrosio*

La sentenza in commento si pone sulla scia di giurisprudenza precedente, da ritenere ormai consolidata (Cass.10153/2011 - Cass.14197/2011 e altre), nel ritenere la necessità che l'amministratore uscente debba compiutamente dimostrare che le anticipazioni asseritamente effettuate nell'interesse del condominio provengano dal proprio patrimonio e non dai versamenti dei condòmini.

A tal proposito la Corte di Cassazione non ritiene sufficiente la sola approvazione del consuntivo riportante l'indicazione delle anticipazioni eseguite, poiché tale approvazione non costituisce di per sé univoco riconoscimento di debito da parte dei condòmini nei confronti dell'amministratore cessato.

\* Consulente ANACI Roma

## Norme di prevenzioni infortuni

**(INAIL ex ISPESL) per gli impianti di produzione del calore  $\geq 35$  kw**  
**Vaso aperto - Vaso chiuso**

di Federico Rossetti \*

Tutti gli impianti di produzione del calore con potenzialità al focolare uguale o superiore ai 35 kw, debbono essere omologati alle norme di prevenzione infortuni (Libretto Matricolare di Impianto).

I dispositivi richiesti dalle norme di prevenzione infortuni impediscono lo scoppio della caldaia qualora si verifichi un anomalo aumento di temperatura - pressione dell'acqua.

In un impianto termico l'elemento più "debole" ai fini della resistenza a pressione, è proprio la caldaia che, al massimo, è certificata dai costruttori per lavorare alla pressione di 5 o 6 bar. Per potenzialità di fascia tra i 35 kw e i 100 kw si trovano sul mercato caldaie omologate per pressioni di esercizio anche di 3 o 4 bar.

L'impianto termico non in possesso del Libretto Matricolare di Impianto, deve essere omologato procedendo ad una prima fase di approvazione progetto, eseguito da professionista abilitato, da parte del Dipartimento Territoriale INAIL competente.

Successivamente Ditte o Società abilitate dalle CCIAA devono adeguare l'impianto adottando quei dispositivi di sicurezza richiesti dal progetto.

Eseguiti i lavori, il professionista richiederà il sopralluogo degli Ispettori INAIL che effettueranno il collaudo rilasciando successivamente il Libretto Matricolare di Impianto se il collaudo ha avuto esito positivo.

L'omologazione dovrà essere effettuata anche se si trasforma l'impianto da combustibile liquido a combustibile gassoso o viceversa.

L'Ente competente sull'argomento è attualmente l'INAIL a seguito della soppressione dell'Ente ISPESL (Istituto per la Prevenzione e Sicurezza sul Lavoro) avvenuta con legge 122 del 30 luglio 2010. L'INAIL recepisce il dettame descritto nella Raccolta R Edizione 2009 - Specificazioni tecniche applicative del Titolo II del DM 1.12.75 redatto dall'ISPESL - DIPARTIMENTO CERTIFICAZIONE E CONFORMITÀ DEI PRODOTTI E IMPIANTI secondo il quale gli impianti termici che utilizzano un vaso di espansione aperto per compensare l'aumento di volume dell'acqua contenuta nell'impianto, oltre a possedere un "tubo di sicurezza" debbono essere dotati anche di una "tubazione di carico".

Quest'ultima, secondo lo schema suggerito, e l'interpretazione rigida che ne dà l'Ente deve collegare il fondo del vaso di espansione, posto sull'ultimo solaio dell'edificio, direttamente con la parte inferiore della caldaia.

La stragrande maggioranza degli impianti esistenti a vaso aperto non ha questa predisposizione di "tubazione di carico" immettendo solitamente acqua di reintegro dal fondo del vaso di espansione aperto all'apice di una delle colonne montanti.

L'ottemperanza a questa prescrizione implica l'installazione di un ponteggio e delle relative opere edili per permettere l'attraversamento delle pareti fino al raggiungimento della caldaia.

Qualora la nuova tubazione risulti all'esterno dovrà essere coibentata per la protezione dal gelo. Risulta altresì necessario spostare il vaso di espansione aperto dalla posizione originaria fino al perimetro dell'edificio dove generalmente sfocia la tubazione di sicurezza, per ottemperare ad una specifica richiesta dell'INAIL che vuole lo sbocco di detta tubazione all'interno del vaso stesso, qualora non possibile soddisfare il criterio con parametri progettuali prolungando lo sbocco del tubo di sicurezza per confluirlo verso il vaso.

I costi per detto adeguamento - omologazione risultano rilevanti e crescenti in funzione dell'altezza dell'edificio e della potenza della caldaia.

Una soluzione alternativa, meno costosa e che non comporta attività invasive come sopra descritte, ma per lo più da svolgersi nella centrale termica è la trasformazione dell'impianto da "vaso aperto" a "vaso chiuso".

L'elemento principale di detta lavorazione è appunto il vaso chiuso consistente in uno o più serbatoi di lamiera di acciaio da collegarsi alle tubazioni di impianto all'interno della centrale termica.

Il vaso chiuso è dotato al suo interno da una membrana elastica che divide l'acqua dell'impianto termico da un cuscino di gas inerte. La resistenza meccanica della caldaia non subisce alcuna sollecitazione proprio perché l'aumento del volume del termovettore viene compensato dal "cuscino" all'interno del vaso chiuso.

Vengono inoltre installati sulla caldaia altri dispositivi richiesti dalle norme di prevenzione infortuni, per la protezione a temperatura e pressione quali: valvola di sicurezza; valvola di scarico termico o di intercettazione automatica del combustibile, idrometri e termometri, secondo termostato di blocco a riarmo manuale per potenzialità di impianto uguale o maggiore ai 350 kW.

Si procede al distacco delle tubazioni collegate al vecchio vaso aperto e, sulle sommità dei terminali delle colonne montanti, si installano dei dispositivi di sfogo aria automatici che provvederanno all'espulsione all'esterno delle eventuali sacche di aria.

Per il caricamento e il reintegro di acqua dell'impianto termico viene installato in centrale un dispositivo denominato gruppo di riempimento automatico. Dovrà essere collegato ad una condotta di acqua dell'edificio proveniente dall'acquedotto.

Si ricorda che, qualsiasi sia il sistema di espansione, in base ai D.P.R. 59/2009 e 74/2013, qualora l'acqua di riempimento ha una durezza superiore ai 25°F (gradi francesi), è necessario il suo trattamento con un sistema che ne riduca la durezza al valore sopra citato. Meglio se fino al raggiungimento di 15°F.

In pratica risulta necessario un impianto di addolcimento acqua coadiuvato da un sistema che immetta all'interno dell'impianto termico dei prodotti chimici che riducono le incrostazioni e l'acidità dell'acqua precedentemente addolcita.

Il sistema mira a favorire lo scambio termico tra il termovettore e gli apparecchi terminali e ridurre contestualmente i consumi di combustibile, consentendo inoltre una maggior durata ed efficienza della caldaia.

Giova ricordare che le lavorazioni indicate si inseriscono nel più ampio contesto della messa a norma degli impianti termici centralizzati comprendenti disposizioni anche in materia di sicurezza per quanto riguarda la prevenzione incendi, oltre che il contenimento dei consumi e tutela dell'ambiente.

\* Responsabile Rossetti SpA

# OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

## DESTINAZIONI D'USO E DISCIPLINE INDEROGABILI NEL CONDOMINIO

(collana *Questioni condominiali* diretta da *Rafaele Corona*)

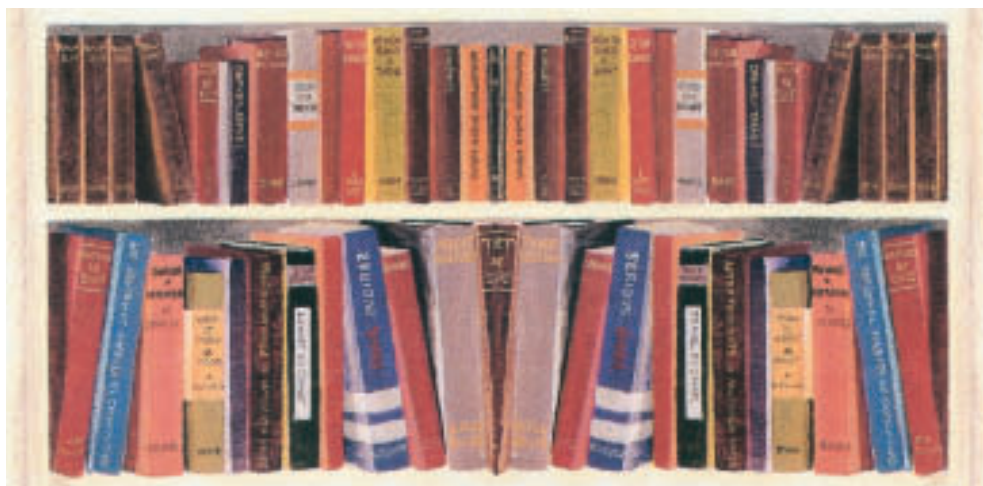
a cura di **M. Costantino, A. De Mauro, V. Colonna, P. Lisi, F.G. Viterbo**

*Giuffrè editore – euro 39*

Questo lavoro vede la luce ad un anno dalla scomparsa del Prof. Costantino; i suoi collaboratori più stretti ed autorevoli hanno approfondito le realtà delle destinazioni d'uso nell'ambito condominiale. Il suo intervento in apertura del volume rappresenta prefazione e sintesi degli altri contributi.

Il prof. Costantino è individuato come Maestro che ha avuto modo di seguire negli ultimi dodici anni, quale consulente giuridico della Commissione Giustizia del Senato, la riforma della disciplina condominiale.

Interessante in merito ai poteri dell'amministratore l'affermazione "oltre la rappresentanza dei singoli condomini" concludendo che la figura dell'amministratore può essere compresa solo tenendo conto di tutti gli interessi che lo stesso è chiamato per legge a realizzare o curare. Interessi di diversa natura, non riferibili solo ai condomini; la più articolata espressione di un'organizzazione, normalmente strutturata, che coinvolge diversi centri di interesse. ■



## PROFESSIONISTI FIDUCIARI

### SICUREZZA SUL LAVORO - SICUREZZA CANTIERI VALUTAZIONE RISCHI

SIRIO	Via F. Bernardini, 30	06-3937 8331
STUDIO MELLACE	Via dei Crispolti, 78	06-4890 7095
CEA 2000 srl - TOLLEMETO Otello	Via P. Blaserna, 94	06-5806 958

### DIREZIONE LAVORI, PERIZIE, PROGETTI, CAPITOLATI, VV.F., A.P.E.

Arch. Eugenio MELLACE	Via dei Crispolti, 78	06-4890 7095
CEA 2000 srl - TOLLEMETO Otello	Via P. Blaserna, 94	06-5806 958
P.I. SCHIAVONE (riscaldamento)	V.le G. Stefanini, 10	06-8600 377

### STUDI LEGALI

Avv. Giovanni ARTURI	Viale delle Milizie, 22	06-4554 7300
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 trasmessa via fax).*

*Sono invece a disposizione degli associati tutti i consulenti (vedi elenco a pag. 12) 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

## TRA MONTI E CELIO, SECOLI DI STORIA

di Francesca di Castro \*

Tra le "invenzioni" dell'attuale amministrazione comunale che hanno fatto inviperire i cittadini, spiccano i provvedimenti in materia di traffico e circolazione: esempio eclatante è la cosiddetta "chiusura" di via dei Fori. Del provvedimento in questione fa parte anche la variazione della circolazione stradale nelle zone limitrofe, come via Labicana, che sconvolge l'intero quartiere.

I residenti sono naturalmente contrari, e manifestano per la rivalutazione della loro strada, che nei secoli ha rivestito grande importanza, insieme a tutto il circondario. Basti pensare che la via dei Santi Quattro fu aperta da Pio IV (1499 - 1565), dedicata al complesso monumentale della chiesa omonima, celebre esempio di titolo fortificato, che collegava la fortezza con il Laterano passando sotto uno degli archi (detto di Basilide) dell'acquedotto, i resti del quale sono ancora visibili tra via Merulana e piazza San Giovanni. Via dei Santi Quattro, anche se quasi parallela allo Stradone già esistente, in caso di necessità era preferibile perché più diretta e protetta per permettere ai papi di ritirarsi dal poco sicuro Laterano dove risiedevano, nella vera e propria fortezza della chiesa dei Santi Quattro.

Tutta quella zona del Rione Monti è ricca di storia e di curiosità.

L'attuale via Capo d'Africa, voluta, come tutto il quartiere, dal Piano Regolatore del 1873, deve il nome ad una località molto antica, che appare sui do-



*Mappa San Giovanni - 1680.*



cumenti fin dal Medio Evo. Bisogna risalire al tempo di Cesare, quando gli accuartieramenti delle truppe vengono spostati sul Celio, in particolare la fanteria e i marinai della flotta di Capo Miseno, quei marinai che saranno addetti anche a manovrare il "velarium" del Colosseo, tra i quali vi erano anche cartaginesi e arabi.

Proprio presso l'attuale via Capo d'Africa, andando verso la via Claudia, si trovava l'antico "Ludus Matutinus", una delle quattro caserme-scuola per i gladiatori fatta costruire da Domiziano nei pressi del Colosseo: si sa che tra i gladiatori vi erano schiavi numidi, berberi, egiziani, gente di colore che potrebbe aver contribuito a lasciare questo nome al luogo.

Inoltre, a Sud di Santo Stefano Rotondo erano i "Castra Peregrina", cioè le caserme degli "stranieri", dove risiedevano i soldati dei distaccamenti provinciali.

L'antico "vicus Capitis Africae" corrispondeva all'odierna via della Navicella, presso via di Santo Stefano Rotondo, anche se pare esistesse un altro "caput Africae".



Carta Colosseo San Giovanni - 1870.

La parte più alta della via era anche conosciuta come località "Pallamaglio", per la consuetudine di recarsi in questa zona per giocare partite di "pallamaglio" con palle di legno. (Antichissimo gioco italiano che diede poi origine al cricket, al golf o all'hockey.)

verso San Giovanni. Il nome dell'attuale via dei Querceti ricorda appunto quella porta, ma anche la presenza lungo le pendici di questo colle, che dalle carte antiche risultava essere piuttosto impervio, di folta vegetazione, come si può ancora vedere nella pianta di Antonio Tempesta del 1593 e in quella del Maggi del 1630.

In epoca romana, la zona dove sarebbe sorta la via in oggetto, era delimitata da un'antica strada che dal Colosseo attraversava le mura Serviane con la Porta Querquetulana, che corrisponde più o meno all'attuale via dei SS.Quattro Coronati presso l'omonima chiesa, proseguendo poi

della basilica dei SS. Quattro con il suo convento, appare un bel giardino all'italiana, suddiviso da vialetti. In questa pianta viene nominata per la prima volta la Vigna del Collegio Salviati, compresa tra via dei SS. Quattro e l'ospedale, separata da questo dall'acquedotto Claudio e da via di Santo Stefano Rotondo.

L'area rimane invariata fino al 6 aprile 1872, quando il Consiglio Comunale delibera la convenzione per la sistemazione del Celio. Nel Piano Regolatore del 1873, riprodotto nella pianta di Giuseppe Micheletti, è già decisa la lottizzazione completa della zona e già stabiliti i nomi definitivi delle strade. Solamente nella pianta dell'Istituto Geografico De Agostini del 1911 la strada appare quasi completamente costruita, anche se presenta ancora alcuni spazi vuoti.

Prima della lottizzazione prevista dal Piano Regolatore del 1872 e 1873, la zona era caratterizzata da distese di orti e giardini, limitandosi la parte costruita all'isolato compreso tra via di san Giovanni e via SS. Quattro che facevano parte del rione Campitelli, mentre l'isolato compreso tra via di San Giovanni e via Labicana era parte del rione Monti. Solo dopo il 1921, con l'istituzione di otto nuovi rioni, verrà considerata parte del Celio. Fino alla fine dell'Ottocento quindi, via Capo d'Africa non esisteva, mentre via SS. Quattro, sebbene meno diritta, coincideva con l'attuale. La storia di questa parte del Celio è strettamente legata alla storia dell'Orto Botanico, o, meglio, a quella della Passeggiata del Celio. Nata dalla necessità di trovare un luogo dove scaricare il terreno di risulta proveniente dagli scavi del Foro e del Colosseo, fin dal 1811 venne progettata come un giardino alberato in quella parte del Celio compresa tra San Gregorio e il Ninfeo di Nerone, che si andò ampliando poi con il progetto di G. Camporesi del 1814 fino a via della Navicella. Prevedeva lungo questa strada e all'incrocio con via SS. Quattro giardini elaborati, ricchi di "parterres" propri dei giardini all'italiana del Rinascimento. In quell'anno vennero piantati alle falde del Celio ben 240 alberi provenienti dai vivai della città e nel 1816 i giardini si potevano considerare terminati. Per avere un'idea del "Giardino del Colosseo", basta leggere la descrizione di uno di questi giardini geometrici, secondo la *Camerale III* del 1848: "Piccolo giardino di lato alla casetta verso la strada di San Gregorio. È ripartito in quattro triangoli con bordura di gelsomini, bosso e lentaggine,..." con siepi di filadelfi, rose d'ogni mese, aiuole di garofani, viole, liliacee, ecc.

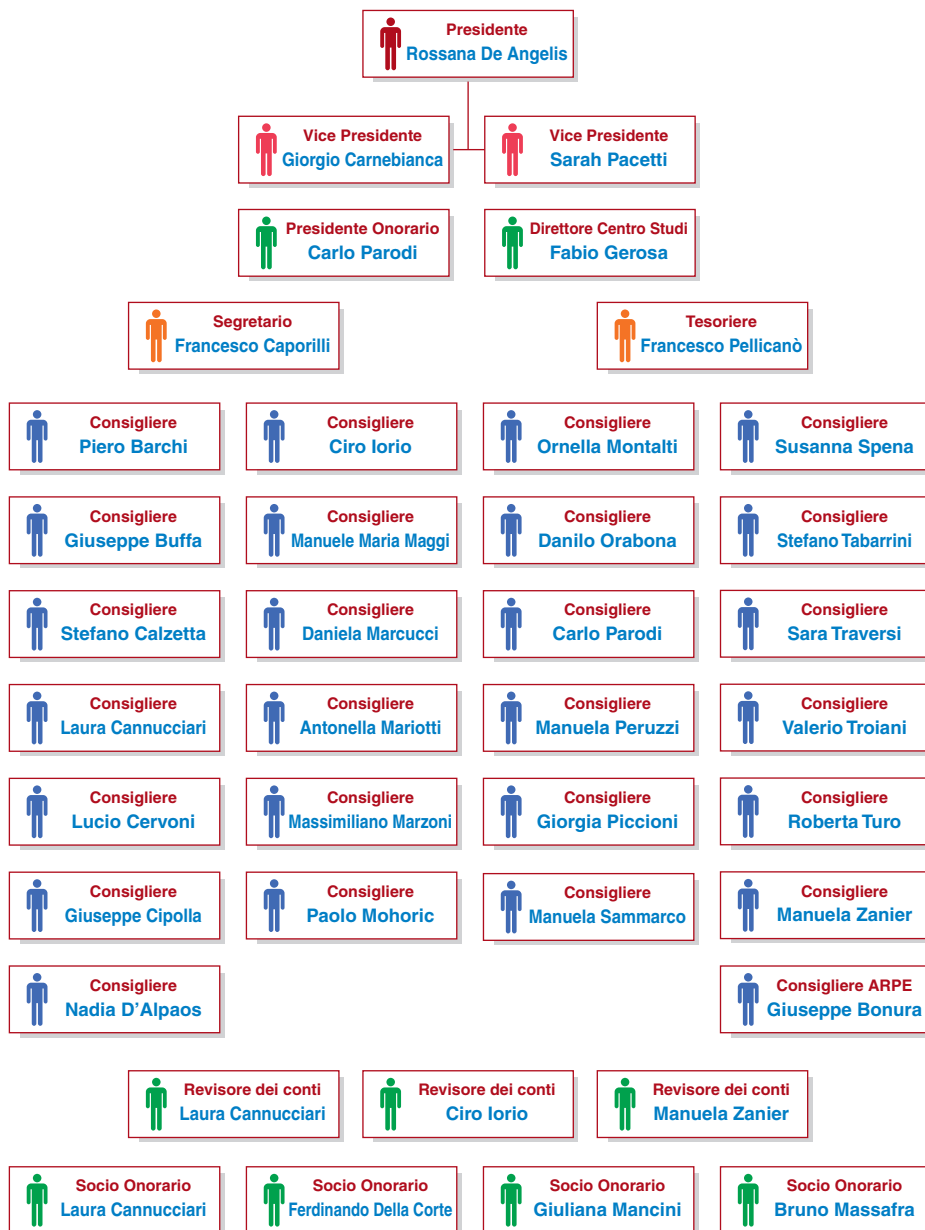
Ampliato da Gregorio XVI e poi da Pio IX, il Giardino del Colosseo, sarà poi ridimensionato con le lottizzazioni successive al P.R. del 1873 e ridisegnato per essere naturale continuazione della Passeggiata Archeologica.

L'abside della basilica dei SS. Quattro Coronati ancora domina sul suo sperone di roccia con il fascino delle fortificazioni medioevali, reso più evidente dalla poderosità dei contrafforti che sorreggono i torrioni. L'abside risale all'epoca della fondazione della chiesa, cioè il IV secolo; per un'altezza di circa quattro metri sono visibili le strutture del IX secolo, mentre più in alto, fino al coronamento a mensole marmoree, si vedono le strutture del tempo di Pasquale II (XII secolo). Lungo il perimetro delle mura sono ancora conservati gli anelli e le relative mensole per la maggiore fortificazione con sovrastrutture, detta "incastellatura".

Il fascino medioevale della chiesa-fortilizio è mantenuto anche dal proseguimento di via SS. Quattro Coronati verso San Giovanni, lì dove la strada anonima

# ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

## ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO





Targa su Sacello della Vergine.



Affresco Sacello della Vergine.

e del suo contenuto, che pur se non prezioso o pregiato, ha comunque un millennio di storia.

ottocentesca torna ad essere una stradina in salita compresa tra un basso muro di recinzione da cui, oggi come allora, appaiono rampicanti ed alberi da frutto, e i contrafforti della basilica che domina dall'alto. In questo punto era l'antica *porta Querquetulana* nelle mura serviane, da cui iniziava la via Tuscolana.

All'angolo tra via dei Querceti e la salita di via SS.Quattro, esiste ancora un'edicola sacra con tracce di affresco in pessimo stato, riprodotte la Madonna in trono con il Bambino in braccio, ultima traccia dell'antico *Sacello della Vergine*. Era

qui il medioevale *Vicus Papissae* che prendeva nome dalla famiglia dei De Papa (Papareschi). Da esso traeva origine la leggenda della Papessa Giovanna, e cioè di un presunto pontefice Giovanni VIII di nazionalità inglese (855) rivelatosi di sesso femminile e che durante il corteo per il Possesso avrebbe qui partorito una bambina. La papessa sarebbe stata uccisa a furor di popolo e sepolta nello stesso luogo che da allora fu considerato ignominioso tanto che dopo questo episodio i cortei papali, che a causa della occlusione di via di s. Giovanni in Laterano tra s. Clemente e il Colosseo (per la presenza dei ruderi del *Ludus Magnus*) erano costretti a deviare su via dei Querceti e poi su via dei ss. Quattro Coronati, nello stesso punto giravano a destra, su via Labicana. Ciò ebbe luogo fino al 1588. Il sacello, oggi in stato miserando, esisteva almeno fino dal 1000, ed è riprodotto in tutte le piante a partire dal 1500.

Visto l'abbandono da parte delle istituzioni, alcuni cittadini tramite un'associazione culturale locale hanno preso a cuore la possibilità di un restauro della cappellina

\* Saggista storica di Roma

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

# SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## **ORGANISMI NOTIFICATI**

ELTI IV di copertina

## **SOFTWARE CONDOMINIALE**

MM Data pag. 48

## **ASCENSORI**

ELEVATOR QUALITY pag. 6

DEL BO II di copertina

PARENTI Impianti pag. 18

## **EDILIZIA**

BADIOCCO pag. 14

RESINE IND.LI pag. 56

VACCA E. pag. 32

## **ENERGIA**

E-ON Energia III di copertina

## **RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE**

Consulting & Service pag. 52

ISTA pag. 54

METROTERMICA pag. 36

MIRC 2050 pag. 30

Multienergy & Service pag. 22

ROSSETTI pag. 10

## **SICUREZZA**

SIRIO pag. 27

## **SERVIZI**

MIRC 2050 pag. 30

SARA Servizi pag. 25

## **GIARDINI E PARCHI**

LAURENTI HSR pag. 44