

# 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****NOVEMBRE - DICEMBRE 2014****N. 144**

- Editoriale  
di Alberto Formigoni ..... pag. 3
- Consulenti in sede ..... pag. 4
- Distacco dal riscaldamento centralizzato:  
una questione ancora aperta  
di Adriana Nicoletti ..... pag. 5
- Modalità di trascrizione del regolamento di condominio  
di Luana Tagliolini ..... pag. 11
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi ..... pag. 12
- Approvazione e revisione tabelle millesimali dopo la riforma  
di Franco Petrolati ..... pag. 17
- Notizie ..... pag. 27
- Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 ..... pag. 32
- *Inserto*: Regimi contabili e fiscali dell'amministratore  
di Francesco Pellicanò ..... p. I-XVI
- Processi-lumaca e controversie condominiali:  
la legittimazione a chiedere l'indennizzo  
ai sensi della legge Pinto  
di Antonino Spinoso ..... pag. 37
- Rassegna Stampa ..... pag. 44
- Guerra e Pace di Luciano Ragno ..... pag. 45
- Il pari uso delle parti comuni: gli spazi di parcheggio  
di Carlo Parodi ..... pag. 47
- Il dissenso alle liti  
di Ferdinando della Corte ..... pag. 49
- Formazione ed aggiornamento professionale  
per l'amministratore - Relazione Master giuridico 2014  
di Fabio Gerosa ..... pag. 55
- La voce della giurisprudenza  
di Carlo Patti ..... pag. 61
- Professionisti fiduciari ..... pag. 64
- Oggi in Biblioteca ..... pag. 65
- L'altra Roma: La Domus Aurea, una casa tutta d'oro  
di Francesca di Castro ..... pag. 67

*Rivista bimestrale*

*ANNO XXIV - n. 144 - NOVEMBRE - DICEMBRE 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

Quando Carlo Parodi mi ha chiesto di redigere l'editoriale della rivista romana il mio pensiero è tornato ad una notte di quattro lustri fa' a Firenze quando le due più grandi associazioni di categoria l'AIACI e l'ANAI si sono fuse formando l'ANACI. La mente corre e rivede i volti degli amici, oggi con qualche capello bianco e qualche ruga in più. Il pensiero più caro va a quelli che ci hanno preceduto nell'assemblea dell'aldilà.

Queste sono le nostre radici, radici di una pianta che, grazie al lavoro di tutti, diventa ogni giorno più forte e vigorosa. Il nostro orgoglio è quello di appartenere ad una associazione sana. Dobbiamo essere responsabili del nostro ruolo e responsabili del gioco di squadra. Ciò che andremo a fare non sarà per la gloria personale, ma per la convinzione che chi fa la sua parte ha già vinto, perché le vere vittorie sono quelle contro i nostri limiti.

Nel gioco della vita mi piace pensare di essere con una squadra ed avere per obiettivo: il raggiungimento delle mete proposte e della completa realizzazione di noi stessi.

Se saremo capaci di essere responsabili di quello che ci viene affidato e delle nostre azioni possiamo credere di arrivare molto lontano lasciando, un giorno, la nostra traccia nel mondo.

Nel saldare il nostro passato con il presente e con il futuro ci rendiamo conto di quanto cammino è stato fatto e quanto ancora ne resta da fare.

Ormai non si tratta più di tirare a campare. Non è più il caso di aspettare, come diceva Eduardo, che passi la nottata! Di nottate infatti ne sono passate già troppe senza che al mattino sia successo qualcosa di nuovo. Anzi, le cose sono andate peggiorando ogni anno di più, con un aumento esponenziale dei nostri doveri non bilanciato da pari diritti. Una vera e propria lobby agguerritissima che riunisce politici d'assalto in cerca di facili consensi, organismi scientifici sempre meno tecnici e sempre più politicizzati e, infine tribunali amministrativi miracolosamente rapidi ed inspiegabilmente bendisposti verso delle nullità.

La sfida del nostro futuro è una dichiarazione di impegno nei confronti dei nostri associati e del nostro Paese, ma anche l'indicazione del contesto nel quale si dovrà muovere la politica nei nostri confronti.

*Alberto Formigoni \**

\* Vice Presidente 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>		

# Distacco dal riscaldamento centralizzato:

## UNA QUESTIONE ANCORA APERTA

di Adriana Nicoletti \*

In prossimità del periodo autunnale, che coincide con l'accensione degli impianti di riscaldamento, riprendono vigore nei condomini le discussioni, se non le vere e proprie liti, sollecitate dalle richieste dei condomini che aspirano a potersi distaccare dal "centralizzato" per installare un impianto autonomo.

E' oramai pacifico, per effetto della nuova formulazione dell'art. 1118 c.c. (entrato in vigore con la legge n. 220/2012), che il singolo si possa dotare di un proprio impianto di riscaldamento. Il comma 4, infatti, così recita: *"Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta comunque tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma"*.

La norma merita una breve riflessione.

In primo luogo va rilevato che se il riconoscimento di tale diritto esime il condomino dal chiedere all'assemblea di assentire al distacco tramite una delibera autorizzativa, lo stesso diritto certamente non lo libera dall'onere di dimostrare di avere tutte le carte in regola per non creare disfunzioni, anche economiche, all'interno del condominio. In tale evenienza, infatti, il condominio è legittimato a ricorrere all'autorità giudiziaria in via cautelare, ovvero di urgenza per interrompere la prosecuzione di lavori già iniziati. In secondo luogo si osserva che la novella del 2012 ha recepito il più che consolidato orientamento giurisprudenziale espresso dalla Corte di Cassazione la quale, nel corso degli anni e con plurime sentenze, si è progressivamente indirizzata verso posizioni meno rigoriste rispetto al passato.

In merito ad una visione generale della problematica si richiamano due decisioni che ci sembrano particolarmente significative per le rispettive conseguenze pratiche:

- **Cass. 29 settembre 2011, n. 19893:** *"In tema di condominio negli edifici, poiché tra le spese indicate dall'art. 1104 c.c., soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono obligationes propter rem, è legittima la rinuncia di un condomino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento - anche senza necessità di autorizzazione o approvazione da*

*parte degli altri condomini - purché l'impianto non ne sia pregiudicato, con il conseguente esonero, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123, 2° comma, c.c., dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato; in tal caso, egli è tenuto solo a pagare le spese di conservazione dell'impianto stesso; né può rilevare, in senso impediente, la disposizione eventualmente contraria contenuta nel regolamento di condominio, anche se contrattuale, essendo quest'ultimo un contratto atipico meritevole di tutela solo in presenza di un interesse generale dell'ordinamento".*

La decisione, come ha rilevato la sentenza n. 14352/2014 del Tribunale di Roma, è l'unica pronuncia in questo senso ed è contraria all'orientamento costante della giurisprudenza di legittimità, secondo il quale il regolamento di condominio (opponibile al condomino che si è distaccato solo se di natura contrattuale) può prevedere dei limiti al distacco, vietandolo o solo imponendo un contributo alle spese, non è indenne da critiche come emerge dalla sentenza del Tribunale di Roma in data 27 febbraio 2013, n. 4281.

E' lecito, tuttavia, chiedersi se, a fronte di una clausola di tale tenore inserita in un regolamento contrattuale, dovesse emergere che il condomino nella sua iniziativa non solo abbia rispettato in pieno le condizioni previste dall'art. 1118, ma neppure goda, in via indiretta, di alcun apporto calorico che gli potrebbe provenire dalle diramazioni dei tubi che passano nei muri del suo immobile, il

detto divieto non si tradurrebbe in una ingiusta lesione del diritto accordato al medesimo dalla legge, mancando – nella fattispecie – un interesse della collettività al rispetto del divieto stesso. Il tutto senza contare che i regolamenti esistenti sono stati formati sotto il vigore della vecchia disciplina, talchè sarebbe opportuna una loro modifica che tenga conto dell'evoluzione legislativa.

- **Cass. 3 aprile 2012 n. 5331 (ord.):** *"Il condomino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condomini, e, fermo il suo obbligo di pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto, è tenuto a partecipare a quelle di gestione, se e nei limiti in cui il suo distacco non si risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condomini; ne consegue che la delibera assembleare che, pur in presenza di tali condizioni, respinga la richiesta di autorizzazione al distacco è nulla per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune".* La nullità sottrae l'impugnativa della delibera al termine di decadenza di 30 giorni, previsto dall'art. 1137 c.c.

\* \* \*

L'accertamento della sussistenza delle condizioni di legge per poter effettuare il distacco senza danno alcuno non può che essere affidato all'effettuazione di una consulenza tecnica che valuti le condizioni dell'impianto centralizzato, il suo funzionamento, la quantità di calore erogato in rapporto a tutte le unità immobiliari servite dal medesimo e la ricaduta, in termini economici, sulle spese di gestione rimaste a carico di coloro che sono rimasti allacciati alla centrale termica.

A questo proposito la Suprema Corte (con sentenza n. 11857 del 27 maggio 2011) ha ritenuta illogica la motivazione con la quale la Corte di Appello di Milano aveva affermato che "lo squilibrio termico e l'aggravio di spese sono due facce della stessa realtà, nel senso che per non determinare uno squilibrio termico,... il distacco deve comportare una proporzionale riduzione delle spese di esercizio". In caso contrario – ad avviso del giudice meneghino – lo squilibrio è assicurato.

Secondo tale impostazione, infatti, la circostanza che l'appartamento interessato dal distacco fosse integrato nello stabile condominiale, ovvero perfettamente circondato da altri appartamenti confinanti ed ugualmente fruitori del medesimo impianto, ad avviso dei giudici di merito, implicitamente, portava a fare sì che "l'interruzione del riscaldamento nei locali di proprietà del condomino distaccato costringesse i vicini a potenziare i loro radiatori per poter fare fronte alla diminuzione di calore indotto da quei locali".

I giudici di legittimità hanno così cassato la decisione della Corte di Milano, in quanto fondata su considerazioni definite "illogiche" e che porterebbero, in linea di principio, ad escludere, sempre, il distacco essendo evidente che nell'ambito di un condominio ciascuna unità immobiliare confina almeno con un'altra unità, talchè una chiusura dei radiatori dell'appartamento causerebbe, comunque, uno squilibrio termico.



Il Tribunale di Roma (sezione V, dott. Russo, sentenza n. 12608 del 10 giugno 2014), invece, si è occupato di un profilo della questione differente, che ha preso in considerazione la situazione opposta, vale a dire l'eventuale vantaggio che possa derivare all'appartamento, distaccatosi dall'impianto comune, per il solo fatto di essere circondato da altri immobili che continuano a fruire del riscaldamento centralizzato.

In questo caso la questione, nata dalla richiesta di annullamento di una delibera assembleare che, malgrado la sussistenza delle condizioni ora previste dall'art. 1118, aveva imposto al condomino di pagare le quote afferenti al riscaldamento per intero, ha trovato una corretta e condivisibile soluzione determinata non dalla CTU, come è prassi, ma dalla perizia del convenuto condominio, la quale aveva concluso che, pur essendo stato il distacco effettuato in piena regola, il condomino fosse tenuto comunque a pagare una piccola quota di spese di gestione.

Il caso appare interessante sia per la motivazione della sentenza che lo risolve, sia per il fatto che molto spesso, quando si parla di distacco, vengono attribuiti ai condomini liberatisi non della proprietà dell'impianto (ricordiamo a questo proposito, infatti, che l'art.1118 ha comunque ribadito che la rinuncia al bene comune non libera il condomino dall'obbligo di contribuire, secondo quota, alle spese di conservazione del bene), ma solo dell'utilizzo del servizio, percentuali di spesa dall'entità più disparata e non tecnicamente fondate, ma di frequente frutto di accordi assembleari. Solo una consulenza accurata e convincente nelle argomentazioni può indicare, nel caso concreto, se ed in quale entità il condomino sia tenuto a partecipare alle spese in parola.

Di tale sentenza riportiamo la parte della motivazione più interessante:  
*"l'impianto di riscaldamento condominiale fornisce calore anche all'appartamento dell'attrice, che è posto al quarto piano di un edificio consistente di sei piani fuori terra e quindi beneficia in una certa misura dell'esistenza dell'impianto esistente nel fabbricato, poiché, essendo tutti i piani riscaldati ed essendovi la presenza nei muri delle tubazioni di riscaldamento, riceve calore. Va, infatti, considerata la particolare situazione in cui possono trovarsi gli appartamenti posti in posizione intermedia tra il primo e l'ultimo piano ovvero quella dei locali terranei attraversati dalle tubature di distribuzione del calore, poiché in questi casi il condomino distaccatosi, pur non essendo pienamente servito dall'impianto di riscaldamento centrale, beneficia in via indiretta del servizio comune e, di conseguenza, deve partecipare alle spese di gestione in misura proporzionale all'uso indiretto che può fare dell'impianto, ricevendo il calore dalle condutture di collegamento per gli altri appartamenti dell'edificio".*

Va precisato che la quota posta a carico del condomino era stata quantificata nel 19,6% di quanto da questi dovuto per oneri di consumo del combustibile.

La rilevanza della posizione di un appartamento nell'ambito del condominio ci porta ad azzardare che, ove il distacco interessi un immobile situato al piano attico, sempre ferma restando la imprescindibile sussistenza di tutte le condizioni previste per legge per la rinuncia al servizio, la spesa da imputare al condomino dovrebbe essere minima se non addirittura inesistente, considerando che ben poco apporto calorico dovrebbero determinare le tubazioni condominiali che attraversano un appartamento che, per la sua posizione, è per defi-

nizione molto più freddo rispetto alle altre unità abitative. Là dove, invece, il vantaggio dovrebbe essere più alto per gli appartamenti situati ai piani più bassi, in quanto immediatamente raggiunti dal riscaldamento, con un conseguente incremento della quota.

### **EVENTUALE RECUPERO MAGGIORI SOMME PREGRESSE VERSATE**

Un'ultima questione da portare all'attenzione del lettore è rappresentata dalla frequente richiesta di restituzione di eventuali contributi inerenti alle spese di passate gestioni, non dovuti ma ugualmente versati al condominio dal condomino che si sia distaccato dall'impianto centralizzato, ovvero da questi pagati per un ammontare maggiore del dovuto. Per essere più chiari il caso si verifica allorché il soggetto interessato, tramite impugnativa di delibera assembleare, si sia rivolto all'autorità giudiziaria per ottenere una sentenza che riconosca al medesimo sia il proprio diritto al distacco (negatogli con l'atto impugnato) sia quello di vedersi restituito quanto pagato al condominio per effetto dell'approvazione dei bilanci consuntivi.

Secondo un costante orientamento della giurisprudenza di merito sul punto (Trib. Roma, 3 luglio 2014, n. 14352 e Trib. Roma 9 maggio 2006, n. 10575) la domanda restitutoria può essere accolta per la natura costitutiva della sentenza di accertamento della legittimità del distacco, che non consente la ripetibilità delle somme pagate. In buona sostanza è stato applicato in tema lo stesso principio valido per la revisione delle tabelle millesimali, che non permette il recupero delle somme pregresse versate in più (ovvero percepite in meno a seconda del soggetto interessato).

Tuttavia, stante l'analogicità delle fattispecie considerate, il condomino potrà recuperare quanto di suo diritto e sempre nell'ambito della prescrizione quinquennale promuovendo un'azione di indebito arricchimento nei confronti del condominio. In questo senso la decisione della Corte di Cassazione del 10 marzo 2011, n. 5690 ove, con riferimento alle modifiche delle tabelle millesimali è stato pronunciato il seguente principio: *"In tema di ingiustificato arricchimento, una volta accertata l'unicità del fatto da cui derivano la locupletazione di un soggetto, la correlativa diminuzione patrimoniale di un altro e l'assenza di una causa idonea a giustificarle, la semplice inerzia dell'impoverito, ancorché riconducibile ad un difetto di diligenza, nel ridurre la portata della subita diminuzione patrimoniale, ove ciò gli sia possibile - sempreché non costituisca espressione di un consenso, non necessariamente negoziale, allo spostamento patrimoniale privo di un titolo specifico, così sottraendo quest'ultimo ad una valutazione di ingiustificatezza - non esonera l'arricchito dall'obbligo di indennizzare la controparte ne diminuisce l'entità dell'indennizzo dovuto, non trovando applicazione in materia di arricchimento, per la diversità dei rispettivi presupposti, la norma dettata in tema di risarcimento del danno dall'art. 1227 secondo comma c.c., che impone al danneggiato di attivarsi per evitare le conseguenze ulteriori del fatto dannoso"*.

\* Avvocato del Foro di Roma

# Modalità di trascrizione del regolamento di condominio

di Luana Tagliolini \*

## **L'obbligatorietà del regolamento**

L'obbligatorietà delle disposizioni regolamentari presso la conservatoria dei pubblici registri immobiliari non deriva dalla *trascrizione del regolamento*, in quanto il regolamento non è di per sé un atto trascrivibile non rientrando tra quelli indicati nell'art. 2643 c.c. che in sostanza costituiscono, modificano o trasferiscono diritti reali.

L'obbligatorietà è disposta dall'art. 1137 c.c. ("*... le delibere assunte dall'assemblea - e quindi anche quella contenente l'approvazione del regolamento di condominio - sono obbligatorie per tutti i condomini...*") e l'acquirente di un'unità immobiliare in condominio è tenuto a rispettare il regolamento ex art. 1107, secondo comma, c.c. il quale stabilisce che il regolamento non impugnato "*ha effetto anche per eredi ed aventi causa dei singoli partecipanti*" (norma che, seppur emanata in tema di "comunione", è applicabile anche al condominio in virtù del richiamo contenuto nell'art. 1138 c. c. e dell'art. 1139 c.c.).

L'impegno a rispettare un regolamento presuppone però la sua esistenza: qualora fosse inesistente suddetto impegno non costituirebbe adesione e non potrebbe valere come approvazione di un regolamento e non produrrebbe effetti vincolanti.

Ed invero, "allorché nell'atto di acquisto è previsto l'obbligo di rispettare il regolamento da redigere in futuro, questo non sarà vincolante, mancando in tal caso, uno schermo negoziale definitivo suscettibile di essere compreso per comune volontà delle parti nell'oggetto del contratto" (Cass. sent. 856/2000).

"... E' solo il corretto richiamo nei singoli atti di acquisto ad un determinato regolamento già esistente che consente di ritenere quest'ultimo come facente parte *per relationem* di ogni singolo atto" (Cass. n. 7359/1992).

Presupposto per l'obbligatorietà del regolamento è quindi che questo sussista prima che vi si dia adesione nell'atto di compravendita (Cass. sent. n. 856/2000), così come sono vincolanti quelle clausole che siano esplicitamente riportate nel relativo atto di acquisto o che lo stesso terzo abbia espressamente, anche successivamente, dichiarato di esserne a conoscenza (Cass. sent. 10523/2003 e 17893/2009).

**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 Daux 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 - Sanfilippo
<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 trascrizione del regolamento o delle sue modifiche, invece, ha la funzione di renderlo noto e, quindi, conoscibile (anche in via di presunzione) ai fini della sua opponibilità a chiunque subentri nella titolarità di una unità immobiliare, anche senza adesione espressa.

### **Distinzione tra regolamento di origine contrattuale, di natura contrattuale, di natura assembleare**

Il regolamento di *origine contrattuale* è quello predisposto dal costruttore-venditore e viene accettato da tutti i condomini nel momento dell'acquisto dell'unità dell'immobile in quanto allegato all'atto di compravendita.

La contrattualità, in tal caso, scaturisce dall'adesione al regolamento da parte di tutti i condomini. Esso può contenere sia clausole contrattuali (contratto di *origine e di natura contrattuale*) che clausole regolamentari (contratto di *origine contrattuale di natura regolamentare*).

Le prime si modificano con il consenso unanime dei partecipanti al condominio, le seconde con il quorum di cui all'art. 1136 comma 2 c.c..

Un intervento delle Sezioni Unite, ha precisato che *"è stata da tempo abbandonata l'opinione secondo cui sarebbero di natura contrattuale, quale che sia il contenuto delle loro clausole, i regolamenti di condominio predisposti dall'originario proprietario dell'edificio e allegati ai contratti d'acquisto delle singole unità immobiliari, nonché i regolamenti formati con il consenso unanime di tutti i partecipanti alla comunione edilizia (v. sent. n. 2275 del 1968, n. 882 del 1970). La giurisprudenza più recente e la dottrina ritengono, invece, che, a determinare la contrattualità dei regolamenti, siano esclusivamente le clausole di essi limitatrici dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive (divieto di destinare l'immobile a studio radiologico, a circolo ecc...) o comuni (limitazioni all'uso delle scale, dei cortili ecc.), ovvero quelle clausole che attribuiscono ad alcuni condomini dei maggiori diritti rispetto agli altri"* (Cass. SS. UU. n. 943 del 1999).

Quindi il regolamento predisposto dall'originario, unico proprietario o dai condomini con consenso totalitario può non avere natura contrattuale se le sue clausole si limitano a disciplinare l'uso dei beni comuni pure se immobili.

*"Conseguentemente, mentre è necessaria l'unanimità dei consensi dei condomini per modificare il regolamento convenzionale, come sopra inteso, avendo questo la medesima efficacia vincolante del contratto, è, invece, sufficiente una deliberazione maggioritaria dell'assemblea dei partecipanti alla comunione per apportare variazioni al regolamento che non abbia tale natura"* (Cass. SS.UU. n. 943 cit.) .

Il regolamento redatto successivamente (non dal costruttore-venditore), richiede l'approvazione da parte dell'assemblea (regolamento assembleare), con il quorum dell'art. 1136 comma 2 c.c

Se contiene clausole contrattuali, queste devono essere approvate con il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio (contratto assembleare di natura contrattuale), divenendo per essi immediatamente obbligatorie e vincolanti; per divenire vincolanti anche per i terzi subentranti è necessario che tali clausole vengano rese note e pubblicizzate, appunto, con la trascrizione.

Ed invero, "il regolamento condominiale, che contenga limitazioni ai diritti dominicali dei singoli condomini, deve essere approvato da tutti i partecipanti al condominio con atto di natura negoziale. Le clausole contenute nei regolamenti contrattuali di condominio, le quali limitano il diritto sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva, ovvero i diritti sulle parti comuni, integrano veri e propri oneri reali o servitù prediali reciproche e, per avere efficacia nei confronti dei successori a titolo particolare di coloro i quali hanno approvato il regolamento, devono essere trascritte nei pubblici registri immobiliari (Cass. Sez. II, 23 febbraio 1980, n. 1303; Cass. Sez. II; 11 maggio 1978, n. 2305). La trascrizione, ovviamente, non è necessaria per i partecipanti, che hanno approvato il regolamento, ovvero se le clausole sono espressamente contemplate nei singoli atti d'acquisto: in questo caso, il vincolo scaturisce non dalla opponibilità, ma immediatamente dalla accettazione (convenzionale)" (Cass. 17 marzo 1994, n. 2546).

La trascrizione costituisce, quindi, un forma di *pubblicità necessaria* per rendere note e, conseguentemente, opponibili, a tutti i codomini, inclusi i terzi acquirenti, quelle clausole che impongono limiti all'uso della proprietà esclusiva o di quella collettiva (clausole contrattuali).

La vincolabilità del regolamento convenzionale trascritto nei registri immobiliari, nei confronti dei terzi, sussiste anche se non materialmente inserito nel testo del successivo contratto di compravendita dei singoli appartamenti dell'edificio, in quanto fa corpo con esso quando sia stato materialmente trascritto, rientrando le sue clausole, *per ralionem*, nel contenuto dei singoli contratti (Cass. sent. n. 13164/2001).

Qualora la trascrizione di dette clausole non fosse stata effettuata ma i terzi subentranti ne avessero avuto comunque conoscenza (per esempio dall'alienante dell'immobile) e le avessero accettate espressamente e dettagliatamente nell'atto di acquisto, sarebbero per loro, comunque, vincolanti ex accettazione, anche senza trascrizione.

### **Modalità di compilazione della nota di trascrizione del regolamento**

Di recente i supremi giudici sono addirittura intervenuti (Cass. sent. n. 17493/2014) per stabilire le modalità di compilazione della nota di trascrizione.

Secondo gli ermellini, "va ricordato che l'art. 2659, comma 1, n. 2, c.c., secondo cui nella nota di trascrizione devono essere indicati il titolo di cui si richiede la trascrizione e la data del medesimo, va interpretato in collegamento con il successivo art. 2655 c.c. il quale stabilisce che l'omissione o l'inesattezza delle indicazioni richieste nella nota non nuoce alla validità della trascrizione eccetto che induca incertezza sulle persone, sul bene o sul rapporto giuridico a cui si riferisce l'atto. Ne consegue che dalla nota deve risultare non solo l'atto in forza del quale si domanda la trascrizione ma anche il mutamento giuridico, oggetto precipuo della trascrizione stessa, che quell'atto produce in relazione al bene.

Pertanto, in caso di regolamento di condominio c.d. contrattuale, non basta indicare il medesimo ma occorre indicare le clausole di esso incidenti in senso

*limitativo sui diritti dei condomini sui beni condominiali o sui beni di proprietà esclusiva (Cass. 15 dicembre 1986 n. 7515)" (Cass. 31 luglio 2014 n. 17493).*

Tale principio di diritto è stato applicato, di recente, dalla suprema Corte di Cassazione (sent. n. 17493/2014) alla fattispecie riguardante un amministratore che aveva convenuto in giudizio un condomino affinché venisse dichiarata l'illegittimità dell'opera, eseguita da quest'ultimo, di trasformazione del portico, di sua proprietà esclusiva, in unità abitativa, con condanna alla demolizione, deducendo a sostegno della domanda, tra l'altro, che tale opera contravveniva il regolamento condominiale che vietava le modifiche di destinazione delle singole unità immobiliari.

Si costituiva la parte convenuta che, tra l'altro, eccepiva l'inopponibilità, nei suoi confronti, della suddetta clausola limitativa del regolamento posta a fondamento della domanda, in assenza di una sua specifica trascrizione.

I supremi giudici, nell'accogliere il ricorso della parte convenuta, hanno precisato che pur essendo vero che le clausole di natura condominiale sono vincolati per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, dimostrando di esserne a conoscenza e di accettarne il contenuto, nell'atto di acquisto della convenuta non sussisteva alcun richiamo al regolamento di condominio (della cui trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari, tra l'altro, parte attrice non aveva dato prova), non essendo sufficiente la semplice presunzione che tale richiamo fosse contenuto negli di acquisto dei suoi dante causa.

Infine ha ritenuto fondata l'eccezione di parte convenuta applicando il principio secondo cui nel caso di trascrizione di regolamento di condominio c.d. contrattuale "*non basta indicare il medesimo ma occorre indicare le clausole in esso incidenti in senso limitativo sui diritti dei condomini sui beni condominiali o sui beni di proprietà esclusiva*" (sent. n. 17493 cit.).

In pratica, quindi, ai fini della opponibilità delle limitazione costituite con il regolamento di condominio non è sufficiente la trascrizione del regolamento contrattuale per dichiararne l'automatica opponibilità ai futuri acquirenti, occorrendo bensì, precise modalità di compilazione della nota, con l'indicazione specifica e autonoma dei vincoli e delle restrizioni dei diritti dei singoli sulle parti di proprietà comune ed esclusiva, come nel caso della previsione di servitù reciproche o di altri diritti reali, nonché, (se la nota di trascrizione riguarda i condominii) dell'eventuale denominazione, dell'ubicazione e del codice fiscale del condominio (art. 2659 c.c. così modificato dalla legge n. 220/2013).

■

\* Pubblicista

# Approvazione e revisione tabelle millesimali dopo la riforma

di Franco Petrolati \*

**Il principio di diritto preesistente.** - E' noto che, innovando rispetto all'assetto giurisprudenziale consolidato, le Sezioni Unite della Cassazione avevano affermato il principio secondo cui le tabelle millesimali c.d. legali, vale a dire elaborate in conformità ai criteri di ripartizione delle spese fissate nel codice civile (o nelle leggi speciali), non dovevano essere approvate – per la prima volta od in sede di revisione – con il consenso unanime dei partecipanti al condominio, essendo, piuttosto, sufficiente la maggioranza qualificata prevista dall'art.1136, II c., c.c.<sup>1</sup>

Restavano, quindi, rimesse all'autonomia negoziale – e, quindi, al necessario consenso di tutti i condòmini – solo le tabelle c.d. contrattuali, fondate cioè sulla quella "*diversa convenzione*" che, ai sensi dell'art.1123, I c., c.c. i condòmini potevano liberamente pattuire, così derogando ai criteri legali; si precisava, al riguardo, che la tabella millesimale non assumeva valenza contrattuale per il semplice elemento formale dell'allegazione ad un regolamento contrattuale, essendo, invece, decisivo l'accertamento che il contenuto effettivo di tali tabelle fosse consapevolmente difforme dai criteri legali.

Il fondamento teorico di tale ricostruzione era nel rilievo che la tabella millesimale "*serve solo ad esprimere in termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore tra i diritti dei vari condòmini*", la cui misura già "*risulta determinata in forza di una precisa disposizione di legge*"<sup>2</sup>, sicchè era da escludersi che l'approvazione delle tabelle implicasse un negozio di accertamento, non residuando alcun margine di incertezza alla stregua dei titoli di proprietà di ciascun partecipante al condominio<sup>3</sup>.

La distinzione tra tabelle c.d. legali e tabelle c.d. contrattuali si rifletteva, in particolare, sull'ambito del contraddittorio da osservare in sede di contenzioso giudiziale: per le prime (c.d. legali), in quanto rimesse alla deliberazione assembleare, ogni giudizio volto alla formazione od alla revisione poteva svolgersi nei riguardi del condominio, in persona dell'amministratore, in virtù della rappresentanza processuale prevista dagli artt. 1130 e 1131 c.c. per la gestione dei beni e dei servizi comuni; per le seconde (c.d. contrattuali), in quanto espressione dell'autonomia dispositiva di ogni partecipante, era da ri-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



tenersi indispensabile l'estensione del contraddittorio a tutti i singoli condòmini.

Tale era, in estrema sintesi, il diritto vivente alla data del 18 giugno 2013, nella quale è entrato in vigore il nuovo art. 69, disp. att., c.c., così come riformulato dalla legge di riforma del condominio (art. 23, I c., legge 11 dicembre 2012 n. 220).

**La nuova disciplina.** - Il richiamato art.69 disp.att., al comma primo, afferma che i valori millesimali delle singole unità immobiliari *"possono essere rettificati o modificati all'unanimità"* precisando, tuttavia, nel secondo periodo, che gli stessi valori *"possono essere rettificati o modificati"* a maggioranza – con il *quorum* di cui all'art.1136, II c., c.c. – in due ordini di situazioni, riassumibili come errore originario di elaborazione dei valori millesimali (n. 1) o come sopravvenuta e qualificata inadeguatezza delle tabelle millesimali vigenti (n.2).

Nei commi successivi si stabilisce, altresì, che (ancora) *"ai soli fini della revisione"* dei valori millesimali espressi dalla tabella allegata al regolamento di condominio – così come previsto dall'art.68 disp. att. c.c. – il contraddittorio in sede giudiziale si instaura validamente nei soli riguardi del condominio, in persona dell'amministratore (II c.); si precisa, infine, che la disciplina dell'intero nuovo art. 69 disp. att. vale per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese *"redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali"* (III c.).

Tali disposizioni hanno destato, sin dalle prime letture, ragionevoli incertezze negli interpreti, innanzitutto per l'insistito riferimento alle sole ipotesi (secondarie) di rettifica, modifica o revisione delle tabelle, senza alcun cenno, invece, alla elaborazione iniziale dei valori millesimali.

Il legislatore ha, inoltre, espressamente assimilato nella medesima disciplina i regolamenti legali e quelli contrattuali ("criteri legali o convenzionali") e sembra aver recepito dal preesistente assetto giurisprudenziale solo la semplificazione nell'instaurazione del contraddittorio, dal lato passivo, nei riguardi dell'amministratore del condominio, peraltro espressamente circoscritta "ai soli fini" del giudizio di revisione.

In talune prime interpretazioni si è evidenziato che il requisito della unanimità dei consensi, formulato nell'*incipit* del nuovo art. 69 disp.att. con riguardo alle rettifiche ed alle modifiche delle tabelle millesimali, non possa non valere *a fortiori* anche per la genesi dei valori millesimali, vale a dire per l'originaria formazione delle tabelle, sicchè si è senz'altro ravvisata una radicale incompatibilità della nuova disciplina con il principio della formazione (e modificazione) delle tabelle a maggioranza affermato dalle Sezioni Unite della Suprema Corte<sup>4</sup>; in tale rinnovato contesto, quindi, la legittimazione passiva del solo amministratore, in sede giudiziale, costituirebbe una mero "escamotage compromissorio", per venire incontro alle obiettive difficoltà conseguenti all'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i partecipanti al condominio, specie nei gradi successivi di giudizio<sup>5</sup>.

Per contro, la stessa Corte di Cassazione, nel riaffermare – in fattispecie ricadente nella disciplina vigente prima della riforma – il principio di maggioranza per l'approvazione e la modificazione delle tabelle millesimali, ha tuttavia espresso l'avviso, sia pure in un *obiter dictum*, che la nuova legge 220/12 "ha sostanzialmente recepito l'insegnamento di cui alla sentenza delle S.U. n. 18477/10 modificando e profondamente innovando ...l'art.69 delle disp. att. c.c."<sup>6</sup>; la riforma, insomma, avrebbe soltanto adeguato il codice civile al principio maggioritario invalso nella nomofilassi.

**Una ipotesi ricostruttiva.** - E' decisiva una corretta interpretazione del primo periodo dell'art. 69, I c., d.a., ove è previsto il (presunto) requisito della unanimità dei consensi tra i condòmini, tenendo presente che l'intera disciplina contenuta in tale articolo è inderogabile, essendo precluso introdurre per via regolamentare un diverso regime (art. 72 d.a. c.c.).

Laddove si afferma che i valori millesimali *possono* essere modificati *all'unanimità* si deve intendere che i valori millesimali sono in linea di principio rimessi all'autonomia dispositiva dei condòmini, i quali possono liberamente rideterminare le carature delle rispettive unità immobiliari ove sussista la volontà negoziale validamente in tal senso espressa da ciascun partecipante al condominio.

Il contenuto precettivo di tale disposizione è, cioè, diretto non già ad imporre un limite al potere di modificazione ma a legittimarne l'esercizio in sede negoziale.

Ed è ovvio che quanto affermato per la modifica delle tabelle vigenti debba necessariamente valere anche per l'elaborazione iniziale delle stesse, non potendosi ammettere che l'autonomia negoziale possa esplicarsi solo ai fini della variazione dei valori originari e non, invece, per la genesi delle tabelle; il legislatore, quindi, pur facendo espresso riferimento alla *rettifica o modifica* dei

valori millesimali, esprime in realtà, con riguardo alle specifiche vicende secondarie, il principio generale della libera disponibilità negoziale delle tabelle.

Il requisito della unanimità viene meno, tuttavia, nelle ipotesi tassative di rettifica o modifica volte a rimediare ad un errore iniziale di elaborazione dei valori millesimali (n.1) o di sopravvenuta inadeguatezza dei valori stessi in conseguenza di variazioni volumetriche o nel numero delle unità immobiliari tali da alterare la caratura anche di un solo condòmino in misura superiore al 20% (n.2); per tali situazioni, infatti, è sufficiente una delibera assembleare con la maggioranza qualificata di cui all'art.1136, II c., c.c. (maggioranza degli intervenuti rappresentativi di almeno 500 millesimi).

L'operatività del metodo collegiale e del principio di maggioranza significa che per le suindicate ipotesi esemplificative il legislatore ha ravvisato la sussistenza non già di atti dispositivi bensì di atti di mera gestione del condominio, sia pure con funzioni regolative delle posizioni dei singoli condòmini, per quanto riguarda il riparto delle spese e la partecipazione alla formazione delle decisioni assembleari (tali essendo i profili essenziali di rilevanza delle tabelle millesimali).

In effetti si tratta, in tali ipotesi, di rendere conformi le tabelle millesimali ai parametri legali e convenzionali già vigenti nel condominio, così eliminando il vizio originario di determinazione dei valori o adeguando le tabelle alle variazioni sopravvenute nella consistenza e/o la composizione dell'edificio.

Se questa è la giustificazione dell'ambito riservato alla gestione assembleare è, altresì, da ritenere che anche per la iniziale approvazione delle tabelle c.d. legali, conformi, cioè, ai parametri indicati dal codice civile per la ripartizione delle spese, sia sufficiente la deliberazione dell'assemblea con il *quorum* qualificato previsto per le funzioni regolative ex artt. 1138, III c. e 1136, II c., c.c.; anche in tal caso il legislatore ha espresso, insomma, con riguardo specifico alla rettifica o modifica dei valori, il principio più generale secondo cui la tabella conforme alla disciplina legale è affidata ad un atto gestorio, mentre quella derogativa è rimessa all'autonomia negoziale.

In tal senso dovrebbe ritenersi pienamente confermato il discrimine operato dalla Suprema Corte, con il richiamato arresto delle Sezioni Unite, tra tabelle c.d. legali e tabelle c.d. contrattuali.

Il corollario processuale di tale discrimine attiene, poi, all'instaurazione del contraddittorio, nel senso che, per la determinazione iniziale oppure per la revisione delle tabelle millesimali secondo la disciplina legale o convenzionale già vigente nel condòmino, il contraddittorio si svolge nei riguardi del condòmino unitariamente rappresentato dall'amministratore, mentre le tabelle in deroga alla disciplina vigente possono essere approvate solo all'unanimità, nell'esplicazione dell'autonomia contrattuale, secondo il principio affermato nell'incipit dell'art.69 disp.att. c.c..

La precisazione che il contraddittorio semplificato, circoscritto cioè dal lato passivo all'amministratore del condominio, è previsto *ai soli fini della revisione* si giustifica, quindi, in forza del rilievo che nel giudizio di revisione non sono affatto innovati i parametri normativi vigenti nel condominio bensì si tratta di adeguare ad essi i valori millesimali.

C  
O  
n  
d  
O  
m  
i  
n  
i  
O

***I presupposti della revisione: a) Errore.*** Il presupposto costituito dall'errore originario che inficia la tabella era già previsto nella disciplina anteriore alla riforma, anche se la relativa nozione era rimasta ancora non compiutamente definita.

Le Sezioni Unite avevano creduto di risolvere il problema affermando perentoriamente che l'art. 69 disp. att. c.c. regolava la revisione di qualunque tipo di tabella millesimale, regolamentare o contrattuale, in presenza di errori oggettivi, caratterizzati da una "*apprezzabile divergenza tra il valore attribuito nella tabella alle unità immobiliari ed il valore effettivo delle stesse*"; l'errore rilevante ai fini della revisione era, dunque, quello obiettivamente verificabile (inerente, ad es., alla superficie, altezza di piano, l'illuminazione, l'esposizione ecc.), restando, di conseguenza, esclusa la rilevanza dei criteri discrezionalmente apprezzabili (ad es.: d'ordine estetico) nella stima degli elementi necessari per la determinazione dei valori millesimali<sup>7</sup>.

Successivamente, tuttavia, è emersa la necessità di distinguere le tabelle di fonte regolamentare da quelle di fonte contrattuale.

Solo alla prime, infatti, è senz'altro applicabile la revisione per errore, quale apprezzabile discrasia tra valore tabellare e valore effettivo dell'unità immobiliare, ai sensi della disciplina speciale sul condominio, vale a dire ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c.; laddove, invece, i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto nella disciplina legale (artt. 1118, 1123 c.c. e 68 disp. att. c.c.), si configura una espressione di autonomia negoziale che vincola le parti e rende, quindi, il relativo assetto obbligatorio non suscettibile di essere oggetto di successiva revisione giudiziale ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c.<sup>8</sup>.

L'ultimo comma del nuovo art. 69 disp.att. c.c. precisa ora che il regime speciale, ivi previsto, per la rettifica delle tabelle si applica sia a quelle redatte in applicazione dei criteri legali che a quelle di fonte convenzionale.

Si profila, quindi, espressamente la possibilità che una tabella pur convenzionalmente accettata da tutti i condòmini sia, successivamente, modificata per errore con una mera delibera assembleare adottata a maggioranza (qualificata ex art. 1136, II c., c.c.); l'apparente incongruenza dovrebbe superarsi considerando che anche la revisione per errore opera, comunque, nel rispetto dei criteri convenzionali posti a base delle tabelle originarie e non certo per derogare agli stessi, essendo la rettifica volta ad eliminare un originario errore nell'elaborazione dei valori millesimali secondo lo specifico assetto normativo vigente nel condominio (di fonte legale e/o contrattuale).

Da ultimo si è chiarito che la parte che chiede la revisione delle tabelle millesimali non ha l'onere di provare la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella, potendo limitarsi a fornire la prova anche implicita di siffatta divergenza, dimostrando in giudizio l'esistenza di errori, obiettivamente verificabili, che comportano necessariamente una diversa valutazione dei propri immobili rispetto al resto del condominio; spetta, quindi, al giudice, a fronte degli indici sintomatici dell'errore, procedere alla verifica dei valori effettivi di tutte le porzioni sulla base di elementi di stima oggettivi ed adeguarvi le tabelle millesimali<sup>9</sup>.

**b) Mutate condizioni dell'edificio.** La Riforma ha riformulato il presupposto relativo alle successive modificazioni subite dall'edificio rispetto all'originaria elaborazione delle tabelle millesimali: vengono in questione essenzialmente le alterazioni nelle volumetrie (come le sopraelevazioni), nelle superfici utilizzabili e nel numero delle unità immobiliari (che possono essere accorpate o frazionate).

Nel regime previgente era formulata una clausola generale per definire la soglia di rilevanza dell'alterazione (notevole alterazione del rapporto originario tra i valori delle unità immobiliari), mentre la riforma ha opportunamente introdotto un parametro determinato (alterazione eccedente il 20% del valore relativo anche di una sola unità immobiliare).

Da sottolineare che l'alterazione rilevante non è riferibile alla consistenza dell'unità immobiliare in sé considerata (es: una volumetria eccedente il 20% di quella originaria) ma al valore relativo di ciascuna unità immobiliare rispetto alle altre, quindi all'incidenza che la modificazione ha avuto solo in termini di valori millesimali.

Parimenti opportuna appare la precisazione che la revisione è a carico della parte che vi ha dato causa, per aver realizzato la modificazione che ha giustificato le nuove tabelle millesimali: ciò vale sia per le indagini tecniche imposte dalle nuove elaborazioni di stima sia per le spese processuali di un eventuale giudizio di revisione. E', comunque, evidente che nel giudizio di revisione possono interagire altri criteri di accollo delle spese processuali in ragione della soccombenza secondo la disciplina processuale di carattere generale (artt. 91 e segg. c.p.c.).

**Decorrenza della revisione.** Altra questione irrisolta è quella relativa alla decorrenza della revisione giudiziale delle tabelle millesimali: questione alla quale la riforma non ha dedicato alcuna disposizione specifica.

L'indirizzo della Cassazione è nel senso che *"la sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall'art. 69 disp. att. cod. civ., non ha natura dichiarativa ma costitutiva, avendo la stessa funzione dell'accordo raggiunto all'unanimità dai condomini"* sicchè l'efficacia delle nuove tabelle si produce solo per il futuro, a decorrere dal passaggio in giudicato<sup>10</sup>.

Con un temperamento, tuttavia: si ammette, infatti, che una volta maturato il giudicato, si possa agire a titolo di indebito o di arricchimento senza causa per ottenere la restituzione di quanto corrisposto in eccesso in base ai valori riconosciuti nelle nuove tabelle<sup>11</sup>.

In senso critico<sup>12</sup> si è, tuttavia, evidenziata la contraddittorietà di un orientamento che ritiene, da un lato, la persistente vigenza delle vecchie tabelle fino al giudicato di revisione e, dall'altra, qualifica come indebito o privo di causa quanto corrisposto proprio in base alle tabelle all'epoca vigenti; si è, quindi, proposto di rivedere la teoria della efficacia *ex nunc* della pronuncia costitutiva (per la revisione delle tabelle così come, ad esempio, per la sentenza che tiene luogo della mancata vendita *ex art.2932 c.c.*), dovendosi riconoscere che la tutela costitutiva è da connettere all'intero giudizio e non alla sola pronuncia che lo definisce, sicchè gli effetti costitutivi, una volta consolidati con il giudicato, decorrono dalla domanda e non dalla sentenza: è, in altri termini, il processo ad essere *costitutivo*, non la sentenza.

In tale configurazione il tempo del processo è destinato ad essere irrilevante ai fini della soddisfazione del diritto fatto valere in via di azione; si conforma così il processo alla logica "chiovendiana" secondo cui il giudizio deve tendenzialmente assicurare proprio quella utilità che spetta sul piano sostanziale.

**La formazione tacita.** La giurisprudenza riconosce da tempo che la formazione delle tabelle millesimali, tranne quando queste siano state allegate ad un regolamento contrattuale, non richiede forma scritta "ad substantiam", essendo desumibile anche da "facta concludentia"<sup>13</sup>.

La riforma non ha specificamente innovato sul punto; tuttavia è da osservare che se, come preferibile, l'approvazione delle tabelle ex lege rientra nella sfera deliberativa dell'assemblea, si sottrae indubbiamente spazio alla operatività della formazione tacita della tabelle millesimale, tenuto conto che il quorum da raggiungere non è elevato (500 mm *ratione valoris*) e che il dissenso eventualmente espresso da taluno in assemblea non è superato dall'eventuale successivo pagamento dei contributi ripartiti secondo la nuova tabella<sup>14</sup>.

<sup>1</sup> Cass., sez. un., 9 agosto 2010 n. 18477, *Giur. it.*, 2010, 2266, con nota di DEL PRATO, *Adozione di tabelle millesimali, criteri, usi, deliberazione*, 1805; *Riv. giur. edil.*, 2010, 1805, con nota di CELESTE, *L'assemblea condominiale è competente in materia di millesimi: un fulmine a ciel sereno in un tranquillo agosto del 2010*.

<sup>2</sup> Cass., sez. un., n. 18477/2010, *cit.*, in motivazione.

<sup>3</sup> In senso critico, riguardo alla esclusione della funzione accertativa e, quindi, della natura negoziale dell'approvazione delle tabelle, PETROLATI, *Sulle tabelle a maggioranza gravano ancora dubbi*, *Arc. loc. cond.*, 2011, 575, ove, tuttavia, si argomenta che tale approvazione possa, comunque, operare a maggioranza in forza del contenuto tipico del regolamento di condominio (art.1138, I c. c.c.), suscettibile di essere adottato e modificato con il quorum di cui all'art.1136, II c., c.c..

<sup>4</sup> CELESTE-SCARPA, *Riforma del condominio*, Milano, 2012, 238; CELESTE, *Modifiche dei valori millesimali: maggiori certezze dopo la riforma*, *Imm. & Propr.*, 2013, 279; TORTORICI, *L'assemblea*, in *La riforma del condominio*, Milano, 2013, 3.1; DI MARZIO, *Codice del Condominio*, Milano, 2014, 676.

<sup>5</sup> CELESTE-SCARPA, *cit.*, 247.

<sup>6</sup> Cass., 13 maggio 2013, n. 11387; il principio di diritto affermato dalle Sezioni Unite è stato, da ultimo, ribadito in Cass. 23 aprile 2014 n. 9232, ma con riguardo a fattispecie di deliberazione assembleare risalente ad epoca anteriore alla riforma.

<sup>7</sup> Cass. sez. un. 9 luglio 1997 n. 6222, *Rass.loc.cond.*, 1997, 541, con nota di SCARPA, *Revisione delle tabelle millesimali e rilevanza dell'errore*.

<sup>8</sup> Cass. 26 marzo 2010 n. 7300, *Giust. Civ.*, 2011, I, 1579, con nota di CALEVI.

<sup>9</sup> Cass. 25 settembre 2013 n. 21950

<sup>10</sup> Cass. 10 marzo 2011 n. 5690; Cass. 8 settembre 1994 n. 7696

<sup>11</sup> In tal senso Cass. sez. un. 30 luglio 2007 n. 16794 (*Giust. Civ.*, 2008, 650, con note di TODOROVA e Izzo), sia pure in motivazione, con riguardo alla *ratio decidendi* inerente alla nozione di sopraelevazione; Cass. 27 luglio 2007 n. 16643, secondo cui l'indebito è configurabile solo per il periodo successivo alla domanda di revisione.

<sup>12</sup> PETROLATI, *Immobili & Diritto*, 2009, n. 4, 90.

<sup>13</sup> Cass., 10 febbraio 2009, n. 3245

<sup>14</sup> In tal senso la vicenda decisa in Cass., 28 aprile 2005, n. 8863.

\* Magistrato Corte d'Appello di Roma

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Agosto 2013 - Agosto 2014	- 0,1% (75% = <b>-0,075%</b> )	G.U. 22/9/2014	n. 220
Settembre 2013 - Settembre 2014	- 0,1% (75% = <b>-0,075%</b> )	G.U. 24/10/2014	n. 248

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)

## **DIFFICOLTÀ PER REALIZZARE L'ANAGRAFE CONDOMINIALE**

Non è semplice per l'amministratore acquisire i dati per il registro previsto dal comma 6 dell'art. 1130 c.c. in quanto, in caso di inerzia dei condomini, pur obbligati a fornire i dati indispensabili per la corretta convocazione delle assemblee e per l'eventuale recupero coattivo delle quote non versate, non sempre gli uffici riconoscono all'amministratore l'accesso ai dati.

Ulteriori difficoltà si presentano quando occorre addebitare agli inadempienti i costi delle ricerche effettuate in quanto trattasi di spese individuali e non spese per servizi comuni il cui riparto è previsto dall'art. 1123 c.c.

L'assemblea potrebbe più semplicemente inserire in regolamento una sanzione per l'inerzia dei condomini obbligati a fornire i dati in questione.

## **DIVIETO DI SOSPENDERE LE FORNITURE DI ACQUA E RISCALDAMENTO**

L'ordinanza 21 agosto 2014 del Tribunale di Torino ha negato la possibilità di sospendere tali servizi mediante possibile distacco dalle tubazioni comuni in quanto il principio cardine del sistema giuridico condominiale è l'indivisibilità dei servizi comuni, evidenziando sostanzialmente l'inapplicabilità della norma prevista dall'art. 63 delle Disposizioni di attuazione c.c.

## **SOLIDARIETÀ AL MONDO DELL'HANDICAP**

Domenica 26 ottobre scorso, come da impegno decennale, presso la sede dell'Associazione "Handicap noi e gli altri" a Tor Bella Monaca è stato consegnato al Presidente Paolo Muratore un contributo di euro 1.500 raccolto anche con la partecipazione di ANACI Roma; la comunità riunita in questa occasione ha ringraziato per il sostegno che consentirà di continuare ad essere importante punto di riferimento per l'integrazione dei cittadini disabili.

## **EFFICIENZA ENERGETICA - NUOVE NORME UNI**

Il 2 ottobre sono entrate in vigore le nuove Norme UNI/Ts 11300; è cambiato il metodo di calcolo utilizzato per il rilascio della certificazione energetica. Approfondita la metodologia di calcolo con necessità di un indispensabile aggiornamento per chi opera sul mercato. Imminente è l'emanazione delle norme attuative della legge n. 90/2013 per l'elaborazione dell'APE.

## **ECOSISTEMA LEGAMBIENTE**

Nel rapporto pubblicato da Isole24ore su dati 2013 le dispersioni idriche a Roma risultano nella misura del 35% con situazioni peggiori a Frosinone, Latina e Rieti (76, 70 e 57%). I consumi medi domestici procapite di acqua potabile sono di 213,5 litri/giorno per abitante (Rieti 151,5, Latina 154,8, Frosinone 116,4).

Ai fini della verifica della presenza di polveri sottili (la soglia di allarme per la salute è previsto dalle norme europee per più di 40g/mc) solo Frosinone supera i limiti (40,5) mentre a Roma (29,4) Latina (27) e Rieti (21) si respira meglio. Viterbo non ha fornito i dati necessari all'indagine.

In una graduatoria di ecosostenibilità (valutazione vari parametri monitorati) Roma è però sotto la media italiana (40,76 rispetto a 49,31).

## 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.



ANACI

Sede provinciale di ROMA - Via Salandra 1/a

**BILANCIO DELL'ESERCIZIO  
CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2013**

<b>STATO PATRIMONIALE ATTIVO</b>	<b>ANACI</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I. Immateriali</b>		
1 - Valore originario	-	-
2 - Fondi di ammortamento	-	-
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	-	-
<b>II. Materiali</b>		
1 - Valore originario	3.383,43	3.383,43
2 - Fondi di ammortamento	-3.383,43	-3.383,43
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	-	-
<b>III. Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1a - Partecipazioni in Anaci Roma Service srl	10.000,00	10.000,00
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>10.000,00</b>	<b>10.000,00</b>
<b>B) Totale Immobilizzazioni</b>	<b>10.000,00</b>	<b>10.000,00</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II. Crediti</b>		
1 - Crediti Vs/Clienti	3.000,00	8.000,00
- Crediti Ceduti da Graficanaci	75.885,00	-
- Crediti di Graficanaci incassati	-43.890,00	-
- Crediti Vs ARS per finanziamento soci	66.835,11	-
4 - Crediti per imposte	10.316,00	10.316,00
5a - Crediti verso altri (Regionale)	7.190,00	7.190,00
5b - Crediti per deposito cauzionale sede	5.100,00	6.197,48
- Crediti per imposte Iva ceduti da Grafica	4.880,07	-
- Crediti da Formaci	4.374,44	-
<b>Totale crediti</b>	<b>133.690,62</b>	<b>31.703,48</b>
<b>IV. Disponibilità liquide</b>		
1 - Banca c/c	42.249,32	44.880,69
3 - Denaro e valori in cassa	300,97	4.903,62
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>42.550,29</b>	<b>49.784,31</b>
<b>C) Totale attivo circolante</b>	<b>176.240,91</b>	<b>81.487,79</b>
<b>D) Ratei e Risconti attivi</b>		
1 - Ratei attivi	-	-
2 - Risconti attivi costi acq. Computer corsi	-	-
<b>D) Totale ratei e risconti attivi</b>	-	-
<b>Totale stato patrimoniale attivo</b>	<b>186.240,91</b>	<b>91.487,79</b>

<b>STATO PATRIMONIALE PASSIVO</b>	<b>ANACI</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I. Capitale sociale	-	-
VIII. Risultato gestionale da esercizi prece. (+/-)	68.158,15	61.796,18
VIII. Risultato Graficanaci da esercizi prece. (+/-)	86.375,13	-
VIII. Capitale sociale di Grafica	2.582,28	-
IX. Risultato gestionale dell'esercizio (+/-)	13.060,27	6.361,97
<b>A) Totale Patrimonio Netto</b>	<b>170.175,83</b>	<b>68.158,15</b>
<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro</b>		
1 - Trattamento Fine Rapporto	-	24.237,14
1 - T.F.R. versato	-	-24.237,14
<b>C) Totale T.F.R.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D) Debiti</b>		
7 - Debiti Vs/Fornitori	1.331,00	5.759,50
9 - Debiti Vs/Collegate	-	-
12 - Debiti tributari Fondo imposte esercizio	-	243,00
13 - Debiti tributari per F24	10.978,58	11.135,64
14 - Altri debiti (V/s Regionale)	2.017,50	2.367,50
<b>D) Totale debiti</b>	<b>14.327,08</b>	<b>19.505,64</b>
<b>E) Ratei e Risconti</b>		
1 - Ratei passivi	-	-
- Sopravv. passiva saldo imposte	-	-
2 - Risconti passivi quote 2014 incas. 2013	1.738,00	3.824,00
<b>E) Totale ratei e risconti</b>	<b>1.738,00</b>	<b>3.824,00</b>
<b>Totale stato patrimoniale passivo</b>	<b>186.240,91</b>	<b>91.487,79</b>

<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>ANACI</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>A) Valore della Produzione</b>		
1 - ANACI Ricavi delle vendite e prestazioni		
Quote associative in sede (vedi specifica)	45.864,00	34.001,00
Incassato dal Nazionale per quote	137.065,00	130.060,00
Versamento quote al Nazionale	-28.809,00	-21.059,00
Risconti quote 2014 (vedi s.p. passivo)	-1.738,00	-3.824,00
Contributo dal Regionale	-	7.190,00
Quote 2013 incassate nel 2012	3.824,00	3.300,00
5 - Altri ricavi e proventi		
Contributo Convegno L'Aquila	2.000,00	668,81
Quesiti	9.200,00	6.100,00
Altri ricavi	1.632,00	-
Altri Ricavi quote partecipazione Convegni	21.900,00	-
Corso Il livello 20/21 set	26.650,00	7.403,60
Convegno giuridico 12 ott	12.150,00	36.930,00
Contributo da collegate	-	36.000,00
<b>A) Totale valore della produzione</b>	<b>229.738,00</b>	<b>236.770,41</b>

<b>ONERI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>ANACI</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>B) Oneri della produzione</b>		
6 - Per materie prime, di consumo e merci		
Cancelleria, tipografia, spedizioni	1.529,08	337,12
Pony e francobolli	2.086,53	621,00
Assemblee, Giunte, Consigli prov.li	463,00	1.296,00
Consigli Naz., Congressi ecc	-	3.995,00
7 - Per servizi generici		
Energia elettrica, Gas	3.274,29	2.330,23
Assicurazione ufficio	217,00	212,50
Spese condominio e riscaldamento	1.859,52	1.879,91
Pulizie ufficio	-	564,95
Tariffa rifiuti	661,61	3.186,08
Telefoniche	4.182,06	3.456,88
Gestione e manutenzione ufficio	2.283,09	2.283,67
Manutenzione Hardware e Software	2.889,50	967,59
Spese bancarie	1.882,91	1.022,50
Spese bancarie (Conto corr. di Graficanaci)	152,60	-
Abbonamenti riviste, programmi, ecc.	740,00	394,00
Spese pubblicità	5.687,00	15.290,97

7 - Per servizi specifici		
Professionisti	5.751,98	6.224,01
Convegno L'Aquila	827,30	370,00
Convegno Fiera di Roma	821,00	
Convegno 2-febbraio	2.800,00	1.223,59
Corso Il livello 20-21 Settembre	15.527,53	11.958,96
Convegni (giuridico del 12/10/13)	15.697,41	-
8 - Per godimento beni di terzi		
Affitto sede	3.400,00	40.617,50
Spese garages consulenti	2.480,00	3.727,00
9 - Per il personale		
a) Salari stipendi dell'anno	53.237,21	48.411,27
b) Oneri sociali inps + inail	32.418,64	29.717,64
c) Pagato T.F.R al 31-12-13	5.306,06	6.855,28
e) Ritenute irpef Regione e Comune	22.626,53	22.611,42
Collaborazione (Bertolini)	-	2.300,00
Servizi sostitutivi mensa	2.323,88	2.656,62
10 - Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamenti	-	-
14 - Oneri diversi di gestione		
Spese di rappresentanza	6.900,00	4.250,25
Gestione qualità sede	-	2.420,00
Versamenti al Regionale	1.185,00	832,50
Altri oneri (acquisto mobilio ex inquilini)	5.000,00	1.066,00
Fornitura NIMS e tasse (CCIAA e Reg. Contr.)	1.916,00	-
Beneficenza (versamento a Onlus)	1.036,00	7.085,00
<b>B) Totale oneri della produzione</b>	<b>207.162,73</b>	<b>230.165,44</b>
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		
<b>C) Proventi e Oneri finanziari</b>		
- Proventi finanziari	-	-
- Oneri finanziari	-	-
<b>C) Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>		
<b>E) Proventi e oneri straordinari</b>		
20 - Proventi straordinari	-	-
21 - Oneri straordinari (Sopr. Pass. Perd. cred. Graf.)	9.515,00	-
<b>D) Totale partite straordinarie</b>	<b>9.515,00</b>	<b>-</b>
<b>Totale oneri</b>	<b>216.677,73</b>	<b>230.165,44</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>13.060,27</b>	<b>6.604,97</b>
22 - Imposte dell'esercizio (previsione)	-	243,00
23 - Utile o perdita dell'esercizio	13.060,27	6.361,97
<b>Totale a pareggio</b>	<b>229.738,00</b>	<b>236.770,41</b>



# Regimi contabili e fiscali dell'amministratore

di Francesco Pellicanò \*

Ai fini della corretta individuazione degli adempimenti fiscali da porre in essere da parte dell'amministratore di condomini in materia di imposte sui redditi e Iva è possibile distinguere i seguenti casi, come riportato nella Guida dell'Agenzia delle Entrate:

- A. esercizio in maniera sistematica, abituale e organizzata dell'attività** (ad esempio, chi gestisce più condomini): il reddito è qualificato come reddito di lavoro autonomo e si applicano tutti gli obblighi previsti dalle norme Iva (fatturazione, tenuta dei registri Iva, versamento dell'Iva periodica, dichiarazione, eccetera);
- B. esercizio abituale di una attività professionale e, contemporaneamente, svolgimento anche dell'amministrazione dei condomini** (ad esempio, l'architetto che esercita anche attività di amministratore condominiale): l'attività di amministratore, al pari dell'altra attività, genera reddito di lavoro autonomo; anche in tal caso si applicano tutti gli obblighi previsti dalle norme Iva;
- C. non esercente arti o professioni**, che svolge in via continuativa l'attività di amministratore senza vincolo di subordinazione, senza impiego di mezzi organizzati e con retribuzione periodica prestabilita (ad esempio, il condomino che si occupa della gestione del proprio stabile): *l'attività genera reddito assimilato a quello di lavoro dipendente e, ai relativi compensi, si applicano le regole di tassazione proprie del reddito di lavoro dipendente*; inoltre, non c'è alcun obbligo ai fini Iva in quanto l'attività è esclusa dal campo Iva;
- D. se l'attività viene svolta da società di persone o di capitali**, il reddito che le stesse percepiscono è qualificato come reddito d'impresa e si applicano gli obblighi previsti dalle disposizioni Iva.

Riassumendo l'Amministratore di Condominio può organizzare la propria attività secondo il seguente schema:

1. Ditta individuale, reddito professionale (casi A-B)
2. Esercizio attività come reddito assimilato al lavoro dipendente (caso C)
3. Società di persona (s.n.c., s.a.s., caso D)
4. Società di capitale (s.r.l., s.r.l. a socio unico, s.p.a. caso D)

Esaminiamo di seguito ciascuno dei suddetti casi.

## 1. Ditta individuale, reddito professionale

La ditta individuale creata per lo svolgimento dell'attività di Amministratore di Condominio, è inserita dal punto di vista contabile e fiscale nell'ambito dei: **Redditi da lavoro Autonomo (art. 53-54 T.u.i.r.)**

Questa è la tipologia di reddito che riguarda sia gli amministratori che tutti gli altri professionisti.

Innanzitutto per capire se siamo all'interno di questa tipologia: Reddito Professionale, (da cui scaturisce l'obbligo all'apertura della partita Iva), o se invece siamo nell'ambito del reddito assimilato al lavoro dipendente, non esiste un criterio o una norma a cui riferirci, ma va valutato caso per caso.

E' importante stabilire in quale ambito di reddito dobbiamo operare perchè se ricadiamo nell'ambito:

- professionale dobbiamo assoggettare i redditi ad Iva Irap Addizionale Regionale e Comunale, Studi di settore (a meno che non siamo contribuenti minimi);
- assimilato al lavoro dipendente, dobbiamo assoggettare i redditi solo ad Irpef e Addizionali.

**La sentenza di Cassazione n. 6671 del 26/4/1996** fornisce una classificazione ai fini IVA dell'attività di amministratore di Condominio e chiarisce se un'attività sia o meno di natura professionale, basandosi su due elementi:

1. Elemento Organizzativo (Amministrazione svolta con un'autonoma organizzazione)
2. Elemento Quantitativo (quantità di Condomini amministrati)

Tale sentenza associata ad un'altra sentenza di cassazione la n. 6136 del 13/03/2009, ci fornisce un'indicazione utile per capire se la nostra attività sia un reddito professionale e quindi tale da obbligarci all'apertura della partita Iva.

**La sentenza di Cassazione n. 6136 del 13/03/2009**, stabilisce che: "... il compenso dell'amministratore di condominio non è assoggettabile ad IVA, in base a detta norma, soltanto se l'attività venga espletata senza *l'impiego di mezzi organizzati*, rientrando tale attività, altrimenti, tra le prestazioni di servizi espletate nell'esercizio di arti e professioni (Cass. 1 giugno 2007 n. 12916; Cass. 26 aprile 1996 n. 6671). Peraltro, diversamente da quanto argomentato nella sentenza, *sicuramente ricorre l'impiego di mezzi organizzati quando un soggetto si occupi dell'amministrazione di una pluralità di condomini, costituiti da un elevato numero di partecipanti*, non essendo pensabile che, in tal caso, l'attività possa essere espletata senza l'utilizzazione combinata di una pluralità di mezzi (calcolatrici, fotocopiatrici, computer, schedari, etc.) e, quindi, senza carattere di professionalità o, per lo meno, senza un congruente apparato organizzativo."

Dalla lettura della sentenza 6136 non riusciamo a chiarirci tutti i dubbi, infatti nel caso in cui amministrassimo da casa, senza uno studio organizzato, un solo Condominio formato da 300 unità immobiliari, percependo un onorario annuale di € 25.000,00, non sappiamo se rientriamo nell'ambito del reddito professionale o no. In tal caso infatti siamo al di fuori del caso definito dalla sentenza di "impiego di mezzi organizzati (operiamo da casa a non da uno studio)... di una pluralità di condomini", e quindi teoricamente non obbligati all'apertura di una posizione Iva.

Mentre secondo quanto stabilito dalla Sentenza 6136 dovremmo invece rientrare nell'ambito di applicazione dell'iva nel caso in cui amministrassimo da una stanza (affittata nell'ambito di uno studio professionale), 5 condomini con 15-20 unità immobiliari ciascuno, percependo complessivamente un onorario annuo di € 6.000,00. In tal caso infatti rientriamo nell'ambito di "impiego di mezzi organizzati (operiamo in uno studio)... di una pluralità di condomini", e quindi teoricamente obbligati all'apertura di una posizione Iva.

Il fatto di essere o meno obbligati all'apertura di una posizione Iva, può avere degli importanti riflessi, anche nel campo di un'altra imposta: IRAP, che è dovuta nel caso si svolga l'attività con una minima organizzazione aziendale, oltre al fatto di essere soggetti alla redazione degli Studi di Settori e di tutte le obbligazioni in materia di contabilità che nascono dal fatto di essere un soggetto Iva.

Per quanto riguarda l'IRAP va precisato che va applicata sempre, nel caso siamo in presenza di impresa, condizione che si verifica quando gli amministratori svolgono la loro attività attraverso una società che per natura è "un'attività organizzata". Non necessariamente

si è soggetti ad IRAP invece nel caso in cui l'attività venga svolta da un professionista, che potrebbe operare anche senza "un'autonoma organizzazione", (sentenza Corte Costituzionale n. 156/2001).

### **Nel caso si stabilisca che la nostra attività ricada nell'ambito professionale, siamo allora soggetti ad alcuni adempimenti:**

Innanzitutto va precisato che la ditta individuale, per lo svolgimento dell'attività di amministratore, non necessita dell'iscrizione in Camera di Commercio, si tratta infatti di un professionista e non di una ditta artigiana o commerciale, e non necessita di alcuna autorizzazione da parte della Camera di Commercio.

La ditta individuale dell'amministratore di Condominio viene creata semplicemente:

- Aprendo una posizione Iva
- Aprendo una posizione previdenziale (nella gestione separata)

### **Apertura di una posizione Iva**

L'apertura della posizione Iva può avvenire solo a mezzo del canale telematico, e deve quindi essere aperta da un consulente abilitato o da un CAF. Non comporta pagamento di tasse o costi, salvo il compenso del professionista.

Con l'apertura della posizione Iva occorre comunicare:

- i propri dati anagrafici
- il "codice dell'attività" in cui ricade la nostra attività (per gli amministratori è 68.32.00)
- gli estremi catastali dello studio o abitazione presso la quale si svolge l'attività
- il luogo dove vengono conservate le scritture contabili (abitazione, studio o sede del consulente)
- il regime fiscale che si intende adottare (es. regime dei minimi o altri)

### **Apertura di una posizione previdenziale per i professionisti**

Ogni professionista deve provvedere anche, prima dell'inizio dell'attività, ad aprire una posizione previdenziale. Alcune categorie di professionisti hanno una propria **Cassa Previdenziale Autonoma** e non devono pertanto iscriversi all'Inps, se svolgono **solo** la loro attività, è il caso dei Commercialisti, Avvocati, Ingegneri, Architetti e altri, generalmente si tratta di quei professionisti per i quali esiste un Ordine Professionale. Nel caso tali professionisti, oltre alla loro attività, svolgano anche l'attività di amministratore di condominio, **devono** iscriversi alla gestione separata dell'Inps e a questa gestione verseranno i contributi calcolati sul reddito derivante dall'attività di amministratore di condomini.

I professionisti invece che non hanno una propria cassa previdenziale autonoma devono iscriversi alla **Gestione separata dell'Inps**, ed è questo il caso degli amministratori di Condominio. L'iscrizione avviene esclusivamente con il canale telematico, e va fatta contestualmente all'apertura della partita Iva.

### **Regimi contabili - fiscali**

La ditta individuale a seconda del regime fiscale in cui decide di inquadrarsi al momento dell'apertura della posizione iva, ha diversi tipi di obblighi contabili.

I regimi fiscali sono i seguenti:

- Contribuenti nuovi minimi (in vigore dal 1/1/2012)
- Contribuenti ex minimi che non possono entrare nei nuovi minimi
- Contribuenti nuove iniziative produttive
- Contribuenti in contabilità semplificata
- Contribuenti in contabilità ordinaria

Di seguito esponiamo tutti gli obblighi contabili generali a cui sono tenuti i professionisti e poi vedremo che limitazioni subiscono tali obblighi in funzione del regime fiscale adottato.

- Tenuta del registro iva acquisti (non va vidimato)
- Tenuta del registro iva onorari (non va vidimato)
- Tenuta del registro incassi e pagamenti (non va vidimato)
- Tenuta del libro giornale (non va vidimato ma bollato)
- Tenuta del registro dei beni ammortizzabili (non va vidimato)
- In caso di dipendenti: il libro unico del lavoro;
- In caso di dipendenti: il registro degli infortuni (va vidimato presso la ASL di competenza)

### Obblighi contabili per la Ditta individuale nei tre regimi

	Nuovi Minimi 2012 Ex minimi e Nuove iniziative produttive	Semplificati	Ordinari
Registro acquisti	Non va tenuto	Si	Si
Registro onorari	Non va tenuto	Si	Si
Registro incassi e pagamenti	Non va tenuto	Si	No
Libro giornale	Non va tenuto	No	Si
Registro Beni ammortizzabili	Non va tenuto	Si	Si

*Nuovo Regime dei Minimi D.L. n. 98 del 6/7/2011, Legge n. 111 del 15/07/2011*

L'Agenzia delle Entrate, nella circolare 73/E del 21 dicembre 2007, al paragrafo 2.2 afferma che, in particolare, **non sono compatibili con il regime dei contribuenti minimi i regimi speciali IVA.**

#### Attività Escluse:

- Agricoltura e attività connesse e pesca (art. 34 e 34-bis, D.P.R. 633/72);
- Vendita sali e tabacchi (articolo 74, primo comma, D.P.R. 633/72);
- Commercio dei fiammiferi (articolo 74, primo comma, D.P.R. 633/72);
- Editoria (articolo 74, primo comma, D.P.R. 633/72);
- Gestione di servizi di telefonia pubblica (articolo 74, primo comma, D.P.R. 633/72);
- Rivendita di documenti di trasporto pubblico e di sosta (articolo 74, primo comma, D.P.R. 633/72);
- Intrattenimenti, giochi e altre attività di cui alla tariffa allegata al D.P.R. 640/72 (articolo 74, sesto comma, D.P.R. 633/72);
- Agenzie di viaggi e turismo (articolo 74-ter, D.P.R. 633/72);
- Agriturismo (articolo 5, comma 2, legge 413/91);
- Vendite a domicilio (articolo 25-bis, comma 6, D.P.R. 600/73);
- Rivendita di beni usati, di oggetti d'arte, d'antiquariato o da collezione (articolo 36, decreto legge 41/95);
- Agenzie di vendite all'asta di oggetti d'arte, antiquariato o da collezione (articolo 40-bis, decreto legge 41/95).

## Chi può utilizzarlo:

- Coloro che iniziano una nuova attività, purché non sia la continuazione di precedente attività fatta come dipendente o come socio di una società, purché non si sia effettuata altra attività nei 3 anni precedenti;
- Coloro che hanno iniziato un'attività dal 1/1/2008;
- Escono coloro che già svolgevano un'attività prima del 2007 e poi con la nascita del vecchio regime dei minimi vi erano entrati.

## Requisiti:

- Avere ricavi inferiori al limite del € 30.000,00, se si proviene dal precedente regime dei minimi, il limite di 30.000 va ragguagliato all'anno, se ho aperto P.I. il 01/07/2013, e in 6 mesi ho fatturato € 20.000, ragguagliando all'anno ho come risultato che avrei fatturato € 40.000, perciò sono fuori dal regime dei minimi;
- Non aver effettuato cessioni all'esportazione;
- Non aver sostenuto spese per lavoratori dipendenti o collaboratori;
- Nel triennio precedente, se si proviene dal vecchio regime dei minimi, non aver effettuato acquisti di beni strumentali, o aver sostenuto spese per locazioni di immobili, superiori a € 15.000; (\*)
- Per coloro che sono già nel vecchio sistema di minimi, non devono aver iniziato l'attività prima del 1/1/2008, cioè all'epoca non dovevano aver svolto l'attività come Iva semplificata o come dipendenti o in forma associata e aver poi transitato nel regime dei minimi 2007.

(\*) Nella vecchia normativa i limiti di € 30.000 e di € 15.000 erano valutati rispetto all'anno precedente, in quanto si poteva accedere a tale regime anche come prosecuzione della precedente attività, oggi invece tali limiti vanno valutati per l'anno in corso, in quanto i nuovi iscritti a tale regime dal 2012, non possono farlo proseguendo una loro attività precedente, anche se svolta come dipendente. Unica eccezione è per coloro che hanno perso il lavoro non per cause a loro imputabili, in questo caso possono accedere al nuovo regime dei minimi.

## Durata:

- 5 anni o fino al compimento dei 35 anni;
- Chi apre P.I. nel 2012 e ha più di 35 anni, il regime dura 5 anni fino 2016;
- Chi aveva aperto P.I. nel 2011 continua per 5 anni calcolati dall'anno di apertura e durerà fino al 2015 se ha già compiuto 35 anni o li compie tra il 2011 e 2015;
- Chi aveva aperto P.I. nel 2011 e compie 35 anni nel 2021 dura 11 anni finirà nel 2021.

## Vantaggi:

- Tassazione Irpef sostitutiva del 5%;
- Non si versano le Addizionali Regionali e Comunali;
- Non si compila né si versa l'Irap;
- Esonero dalla presentazione degli Studi di Settore;
- Esonero dalla tenuta delle scritture contabili;
- Esonero dall'effettuazione delle registrazioni contabili;
- Non si applica l'Iva.

## Svantaggi:

- Possibilità di perdere le deduzioni per oneri sostenuti, spese mediche, mutuo ecc, se mancano altri redditi, non soggetti a imposta sostitutiva.

Regime Ex minimi che NON possono entrare nel nuovo regime dei minimi

**Chi può utilizzarlo:**

- Coloro che non hanno i requisiti per accedere al nuovo regime dei minimi, che provengono dal vecchio regime dei minimi o hanno superato i 5 anni di durata o i 35 anni di età.

**Requisiti:**

- Devono avere i requisiti dei vecchi minimi;
- Avere ricavi inferiori al limite del € 30.000,00;
- Non aver effettuato cessioni all'esportazione;
- Non aver sostenuto spese per lavoratori dipendenti o collaboratori;
- Nel triennio precedente non aver effettuato acquisti di beni strumentali, o aver sostenuto spese per locazioni di immobili, superiori a € 15.000.

**Durata:**

- Non è prevista una durata specifica;
- Cessa dall'anno successivo a quando viene meno una delle cause di esclusione di cui al punto precedente (vedi Requisiti);
- Si può rientrare nel regime all'anno successivo in cui le cause di esclusione sono rientrate nei limiti.

**Vantaggi:**

- Esonero dalla tenuta delle scritture contabili;
- Esonero dall'effettuazione delle registrazioni contabili;
- Esonero dalla liquidazione e dai versamenti periodici ai fini dell'IVA;
- Versano l'Iva a saldo entro il 16/03;
- Esonero dalla dichiarazione Irap.

**Svantaggi:**

- Tassazione ordinaria Irpef e Addizionale Regionale e Comunale;
- Vanno comunque fatte le registrazioni in quanto necessarie per compilare i quadri della dichiarazione quadro RE e Iva;
- Soggetti a Studi di settore;
- Soggetti a normali aliquote Irpef no imposta sostitutiva;
- Soggetti ad Addizionali Regionali e Comunali.

Regime delle nuove attività produttive (forfettino) L. 388 del 23/12/2000 Art. 13

**Chi può utilizzarlo:**

- Coloro che iniziano una nuova attività, purché non sia la continuazione di precedente attività fatta come dipendente o come socio di una società, purché non si sia effettuata altra attività nei 3 anni precedenti.

**Requisiti:**

- Ricavi o compensi non superiore a € 30.987,41 per imprese di servizi;
- Ricavi o compensi non superiore a € 61.974,83 per altre attività.

## Durata:

- Dura l'anno di inizio e i due successivi.

## Vantaggi:

- **Imposta sostitutiva Irpef del 10%** sul reddito prodotto
  - a) esonero dalla tenuta delle scritture contabili;
  - b) esonero dall'effettuazione delle registrazioni contabili;
  - c) esonero dalla liquidazione e dai versamenti periodici ai fini dell'IVA
  - d) esonero da assoggettamento a ritenuta d'acconto;
  - e) esonero dal versamento dell'acconto Iva;
  - f) esonero dall'acconto Irpef;
  - g) esonero dagli studi di settore;
  - h) esonero dal pagamento di Irap, Add. Regionale e Comunale;
  - i) vanno conservati i documenti contabili;
  - j) va emessa fattura;
  - k) vanno certificati i corrispettivi.

**L'eventuale IVA a debito** scaturente dalla dichiarazione annuale IVA si versa entro i termini stabiliti per il **versamento dell'IVA annuale**, cioè entro il **16 marzo**. I redditi d'impresa e di lavoro autonomo, conseguiti dai contribuenti che intendono avvalersi del forfettino sono soggetti all'imposta sostitutiva dell'IRPEF e, di conseguenza, non concorrono alla formazione del reddito complessivo IRPEF.

## Svantaggi:

- Possibilità di aderire solo in fase di apertura della partita iva;
- Possibilità di perdere le deduzioni per oneri sostenuti, spese mediche, mutuo ecc, se mancano altri redditi, non soggetti a imposta sostitutiva.

## I TRE REGIMI:

	<b>Nuovi minimi 2012</b>	<b>Regime Ex Minimi Vecchi minimi che non passano nei nuovi minimi</b>	<b>Nuove Iniziative produttive</b>
<b>Contribuenti ammessi</b>	<b>Persona fisica, professionista o imprenditore individuale anche se impresa familiare (sono escluse le società di persone e le società di capitali)</b>		
<b>Durata</b>	cinque anni anche per più di cinque anni, ma non oltre l'anno in cui si compie 35 anni	Fino al mantenimento dei requisiti. Dall'anno successivo al quale i requisiti sono stati nuovamente raggiunti	L'anno in corso e i due anni successivi
<b>Requisiti</b>	Possesso dei requisiti di cui all'articolo 1, commi da 96 a 99, L 244/2007:  <b>a)</b> ricavi o compensi non superiori a € 30mila nell'anno in corso;	Possesso dei requisiti di cui all'articolo 1, commi da 96 a 99, L 244/2007:  <b>a)</b> ricavi o compensi non superiori a 30 mila euro nell'anno precedente;	<b>a)</b> ricavi o compensi non superiori a: - € 30.987,41 per imprese di servizi; - € 61.974,83 per altre attività;

<b>Requisiti</b>	<p><b>b)</b> nessun dipendente nell'anno precedente;</p> <p><b>c)</b> beni strumentali, acquistati nel corso del triennio precedente, di importo non superiore a 15mila euro;</p> <p><b>d)</b> Nessuna attività nei tre anni precedenti;</p> <p><b>e)</b> Non deve trattarsi di prosecuzione di attività svolta da altri;</p> <p><b>f)</b> inizio o proseguimento attività dal 1° gennaio 2008.</p>	<p><b>b)</b> nessun dipendente nell'anno precedente;</p> <p><b>c)</b> beni strumentali, acquistati nel corso del triennio precedente, di importo non superiore a 15 mila euro.</p> <p>Mancanza dei requisiti introdotti dalla norma in vigore dal 2012 (ad esempio, attività iniziata nel 2007 o in anni precedenti).</p>	<p><b>b)</b> nessun dipendente nell'anno precedente;</p> <p><b>c)</b> beni strumentali, acquistati nel corso del triennio precedente, di importo non superiore a 15mila euro;</p> <p><b>d)</b> Nessuna attività nei tre anni precedenti;</p> <p><b>e)</b> Non deve trattarsi di prosecuzione di attività svolta da altri.</p>
<b>Tassazione</b>	Imposta sostitutiva di IRPEF e relative addizionali al 5%	IRPEF e addizionali con regole ordinarie. Assoggettamento a Iva	Imposta sostitutiva IRPEF e Addizionali al 10%
<b>Agevolazioni</b>	Esclusione da: - IVA, - IRAP, - studi di settore, - tenuta scritture contabili	Esclusione da: - IRAP, - tenuta scritture contabili, - versamenti IVA periodici (si versa solo annualmente)	Esclusione da: - IRAP, - tenuta scritture contabili, - versamenti IVA periodici (si versa solo annualmente)
<b>Cause di decadenza del regime</b>	Perdita dei requisiti, termine dei 5 anni, o compimento 35 anni	Perdita dei requisiti di cui all'art. 1, commi 96 e 99, della legge 244/2007 IRPEF e relative	addizionali con regole ordinarie

## DITTE INDIVIDUALI IN CONTABILITÀ SEMPLIFICATA

### Chi può utilizzarlo:

- Tutti coloro che iniziano un'attività produttiva

### Requisiti:

- **Può essere usato** dalle persone fisiche e società persone
  - Se i compensi sono inferiori a € 400.000,00 per la produzione di servizi
  - Se i compensi sono inferiori a € 700.000,00



**Durata:**

- Dura fino al superamento dei suddetti limiti.

**Caratteristiche:**

- Imposta progressiva ordinaria a scaglioni
  - a) obbligo di tenuta delle scritture contabili (registro acquisti e vendite, registro beni ammortizzabili);
  - b) obbligo di effettuazione delle registrazioni contabili;
  - c) obbligo dalla liquidazione e dai versamenti periodici ai fini dell'IVA
  - d) assoggettamento a ritenuta d'acconto;
  - e) obbligo del versamento dell'acconto Iva;
  - f) obbligo del versamento degli acconti Irpef;
  - g) assoggettamento agli studi di settore;
  - h) obbligo di pagamento di Irap, Add. Regionale e Comunale;
  - i) vanno conservati i documenti contabili;
  - j) va emessa fattura;
  - k) vanno certificati i corrispettivi;

L'eventuale IVA a debito dovuta dalle liquidazioni periodiche si versa con le seguenti modalità in caso di **liquidazioni trimestrali**:

**Codice 6031** si versa l'Iva del periodo Gen.-Feb.-Mar. entro il 16/05/20

**Codice 6032** si versa l'Iva del periodo Apr.-Mag.-Giu. entro il 16/08/20..

**Codice 6033** si versa l'Iva del periodo Lug.-Ago.-Sett. entro il 16/11/20..

**Codice 6035** si versa l'acconto Iva entro il 27/12/20..

**Codice 6099** si versa l'Iva Ott.-Nov.-Dic. meno l'acconto, entro il 16/03/20..

L'eventuale IVA a debito dovuta dalle liquidazioni periodiche si versa con le seguenti modalità in caso di **liquidazioni mensili**:

**Codice 6001** si versa l'Iva del periodo Gen. entro il 16/02/20..

**Codice 6002** si versa l'Iva del periodo Feb. entro il 16/03/20..

**Codice 6003** si versa l'Iva del periodo Mar. entro il 16/04/20..

**Codice 6004** si versa l'Iva del periodo Apr. entro il 16/05/20..

**Codice 6005** si versa l'Iva del periodo Mag. entro il 16/06/20..

**Codice 6006** si versa l'Iva del periodo Giu. entro il 16/07/20..

**Codice 6007** si versa l'Iva del periodo Lug. entro il 16/08/20..

**Codice 6008** si versa l'Iva del periodo Ago. entro il 16/09/20..

**Codice 6009** si versa l'Iva del periodo Sett. entro il 16/10/20..

**Codice 6010** si versa l'Iva del periodo Ott. entro il 16/11/20..

**Codice 6011** si versa l'Iva del periodo Nov. entro il 16/12/20..

**Codice 6013** si versa l'acconto Iva entro il 27/12/20..

**Codice 6099** si versa l'Iva del periodo Dic. entro il 16/01/20..

**DITTE INDIVIDUALI IN CONTABILITÀ ORDINARIA****Chi può utilizzarlo:**

- Tutti coloro che iniziano un'attività produttiva.

**Requisiti:**

- **E' obbligatorio** per società di capitali, per persone fisiche e società persone
  - Se i compensi sono superiori a € 400.000,00 per la produzione di servizi;
  - Se i compensi sono superiori a € 700.000,00 per le altre attività.
- **E' facoltativo** per le società di persona o le persone fisiche
  - Se i compensi sono inferiori a € 400.000,00 per la produzione di servizi ;
  - Se i compensi sono inferiori a € 700.000,00 per le altre attività.

**Caratteristiche:**

- Ha le stesse caratteristiche del regime semplificato, in più deve avere anche:
  - il libro giornale (dove vengono registrate le date di incasso e pagamento delle fatture e i movimenti bancari);
  - il libro verbali assemblee;
  - libro inventari;
  - libro verbali consiglio di amministrazione (eventuale).

**Versamenti Iva:**

- Segue le tipologie di versamento Iva mensili come indicate per il regime semplificato.

**TIPI DI FATTURAZIONE DEL PROFESSIONISTA**

**Quando il Condominio riceve la fattura di un professionista questa prevede la ritenuta d'Acconto del 20%, che l'amministratore dovrà versare con modello F24, entro il giorno 16 del mese successivo a quello in cui ha pagato la fattura.**

In soli due casi la fattura del professionista non prevede la ritenuta d'acconto:

- Quando venga emessa da un contribuente minimo;
- Quando il professionista venga pagato dal Condominio con un bonifico per ristrutturazione edilizia o riqualificazione energetica.

La fatturazione del professionista varia a seconda del regime fiscale adottato. Si mostrano di seguito gli esempi di tre tipi di fattura.

<b>DOTT. ROSSI</b>	<b>Caso 1</b>	<b>Caso 2</b>	<b>Caso 3</b>
	<b>Professionista Gestione separata Inps</b>	<b>Professionista Cassa autonoma</b>	<b>Contribuente minimo o nuove Iniziative prod.</b>
Onorario	1.000,00	1.000,00	1.000,00
Cassa previdenziale	40,00	40,00	40,00
<b>Totale</b>	<b>1.040,00</b>	<b>1.040,00</b>	<b>1.040,00</b>
Iva 22% (calcolata su 1.040,00)	228,80	228,80	0,00
<b>Totale lordo</b>	<b>1.268,80</b>	<b>1.268,80</b>	<b>1.040,00</b>
Ritenuta d'acconto 20% (calcolata: caso 1 su 1.040; caso 2 su 1.000)	- 208,00	- 200,00	0,00
Spese esenti art. 15 (spese dimostrabili es. marca da bollo ecc)	- 0,00	0,00	0,00
<b>Totale netto a pagare</b>	<b>1.060,80</b>	<b>1.068,80</b>	<b>1.040,00</b>

Se il contribuente è un 'Minimo' andrà inserita nella fattura la seguente dicitura:

**Esente iva ex art. 27 Decreto Legge n. 98 del 06/07/11 Convertito in Legge n. 111 del 15/07/11**

Il professionista, qualunque sia il regime adottato tra i tre illustrati, sarà tenuto oltre che all'Irpef, alle addizionali, all'Iva e all'Irap, nei limiti sopra previsti, a versare anche il contributo Inps alla gestione separata, che va calcolato con il modello Unico e va versato a Giugno, unitamente all'acconto per l'anno successivo, mentre il secondo acconto va versato a Novembre. A fronte del pagamento di tale contributo, come abbiamo visto, può richiedere al cliente il pagamento del 4% a titolo di rivalsa. Tale contributo per il 2014 è del:

- 27,72% di cui 27,00% per la gestione separata e lo 0,72 per il contributo di maternità. Tale aliquota riguarda tutti i lavoratori non pensionati e senza altra copertura previdenziale.
- 22,72% di cui 22,00% per la gestione separata e lo 0,72 per il contributo di maternità. Tale aliquota riguarda i pensionati o coloro che hanno già una copertura assicurativa.

Esempio di modello F24 (Sezione Inps) per il versamento della gestione separata da parte del contribuente amministratore:

Codice Sede	Codice Tributo	Matricola	Periodo da	Periodo a	Importo
7000	PXX (P10)	00153 Roma	12/2014	12/2014	100,00

Se il lavoratore è titolare di pensione o di altre tutele previdenziali in luogo del codice Tributo PXX si usa P10.

## 2. Amministratore assimilato al lavoratore dipendente

L'Amministratore che svolga questa attività non come professionista, non sotto forma di società, e non svolgendo alcuna altra attività professionale (geometra architetto ecc), deve essere sostanzialmente assunto dal Condominio come se ne fosse un dipendente, senza però:

- Avere vincoli di orario
- Prendere direttive da alcuno

All'atto dell'assunzione con un Unico modello telematico, viene data contestuale comunicazione:

- Al centro per l'impiego
- All'Inps per l'iscrizione nella gestione separata
- All'Inail per l'assicurazione contro gli infortuni

Si rientra sostanzialmente nell'ambito dei lavoratori a progetto, in tal caso gli amministratori all'atto del pagamento dovranno disporre una busta paga con la quale l'onorario sarà sottoposto a tassazione Irpef, e Addizionali. L'Irpef sarà calcolato secondo lo schema di seguito riportato, applicato su un reddito di E 20.000,00:

– Per redditi tra	Euro	0,00	Euro	15.000	aliquota 23%
– Per redditi tra	Euro	15001	Euro	28.000	aliquota 27%
– Per redditi tra	Euro	28001	Euro	55.000	aliquota 38%
– Per redditi tra	Euro	55.001	Euro	75.000	aliquota 41%
– Per redditi tra	Euro	75.000	in poi		aliquota 43%

Sui primi E 15.000 si applica il 23% = € 3.450, da € 15.001 a € 20.000 applico il 27% = € 1.350. Totale Irpef € 4.800 (3.450+1.350).

Nella busta paga verrà calcolato l'Inps da versare nella gestione separata che sarà a carico del lavoratore per 1/3 e a carico del datore di lavoro per i restanti 2/3. Tale contributo, unitamente all'Irpef e alle altre imposte va versato con modello F24 entro il 16 del mese successivo al pagamento della busta paga. L'aliquota per la gestione separata nel 2014 è uguale a quella dei professionisti ed è di:

- 27,72% di cui 27,00% per la gestione separata e lo 0,72 per il contributo di maternità. Tale aliquota riguarda tutti i lavoratori non pensionati e senza altra copertura previdenziale.
- 22,72% di cui 22,00% per la gestione separata e lo 0,72 per il contributo di maternità. Tale aliquota riguarda i pensionati o coloro che hanno già una copertura assicurativa.

Oggi con la Riforma Fornero l'età pensionabile è salita a:

- 66 anni (63 e sei mesi per le donne) con almeno 20 anni di anzianità contributiva,
- 70 anni di età (sia per le donne che per gli uomini), con almeno cinque anni di anzianità contributiva effettiva.

Per aver diritto alla pensione occorre **avere almeno cinque anni di contribuzione** effettiva. Un anno di contribuzione è riconosciuto per intero solo se i contributi sono versati sul reddito minimale previsto per artigiani e commercianti che, per il 2012, è di € 14.927,00 quindi per avere dodici mesi interi di contributi è necessario versare almeno € 4.138,00 pari al 27,72% del reddito di € 14.927,00.

Se il contributo è versato su redditi inferiori, i mesi da accreditare all'interessato vengono ridotti in proporzione alla somma versata, per cui ad es.: se ho un reddito annuo di € 7.200,00 il contributo 27,72% pari a € 1.996,00 (che è la metà del contributo minimo di € 4.138,00), pertanto ai fini della pensione saranno maturati solo la metà dei mesi ossia sei, anziché dodici.

Esempio di modello F24 (Sezione Inps) per il versamento della gestione separata da parte del Condominio:

Codice Sede	Codice Tributo	Matricola	Periodo da	Periodo a	Importo
7000	CXX (P10)	00153 Roma	12/2014	12/2014	100,00

Se il lavoratore assimilato al lavoratore dipendente è titolare di pensione o di altre tutele previdenziali in luogo del codice Tributo CXX si usa C10.

### 3. Amministratore organizzato in Società di persona

L'Amministrazione del Condominio già da tempo era possibile esercitarla sotto la forma di società:

- La Circolare 7/E del 7/2/2007 paragrafo 2 a proposito di ritenute d'acconto dice che: "...Va da sé che la ritenuta deve essere effettuata indipendentemente dalla veste giuridica dell'amministrazione del condominio" (persona fisica, società di persone, di capitali, etc.).
- La Risoluzione n. 99/E del 15/05/2007, sempre a proposito di ritenute d'acconto diceva che "...Non si applica la ritenuta, né al 20%, né al 4%, sui corrispettivi erogati dal condominio all'amministratore se questo è rappresentato da società di persone o di capi-

tali". In tal caso, infatti, i compensi percepiti rientrano a tutti gli effetti tra i "redditi di impresa", e il rapporto che lega l'amministratore al Condominio non è quello del contratto d'appalto che giustificherebbe la ritenuta al 4%, ma quello del mandato con rappresentanza.

Oggi la riforma del condominio ha definitivamente stabilito che l'amministrazione del Condominio può essere svolta da società, infatti all'art. 71 bis delle disposizioni di attuazione stabilisce:

- **71-bis.** Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:
  - ...anche società di cui al titolo V del codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

I 'soci illimitatamente responsabili' nelle società di persona, sono coloro che hanno nella società la responsabilità dell'amministrazione della stessa, essi per definizione sono:

- Nelle società semplici e nelle s.n.c. tutti i soci, a meno che lo statuto non attribuisca l'amministrazione della società solo ad alcuni soci;
- Nelle s.a.s. i soci illimitatamente responsabili sono i 'soci accomandatari' coloro che hanno l'onere dell'amministrazione, mentre i 'soci accomandanti' sono coloro che apportano solo il lavoro e il capitale.

I soci che sono 'illimitatamente responsabili' sono coloro che rispondono nei confronti dei terzi e dei creditori in maniera illimitata, anche con il loro patrimonio personale oltre che con quello della società, bisogna perciò porre molta attenzione nello scegliere i soci illimitatamente responsabili.

### Costituzione della società di persona

Per la costituzione della società è necessario un atto pubblico notarile, dopo di che il Notaio provvede all'iscrizione della società:

- nel '**Registro delle Imprese**' tenuto dalla Camera di Commercio, che costituisce la fonte primaria di certificazione dei loro dati costitutivi, così come le anagrafi comunali lo sono per i dati dei cittadini;
- presso l'**Agenzia delle Entrate**, dove viene attribuito un numero di partita Iva e Codice Fiscale.

L'iscrizione nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio, ha come effetto l'automatica iscrizione dei soci amministratori, (l'accomandatario nelle s.a.s., e tutti i soci nelle s.n.c.), nella '**Gestione Artigiani e Commercianti dell'INPS**'. Tuttavia ci sono delle limitazioni all'iscrivibilità dei soci all'Inps, sono infatti previsti dei casi di "**non iscrivibilità**":

- svolgimento di attività da lavoro dipendente a tempo pieno;
- partecipazione alla realizzazione dello scopo sociale esclusivamente tramite conferimento di capitale;
- altra attività prevalente con iscrizione alla relativa cassa/ente previdenziale;
- iscrizione alla gestione previdenziale degli artigiani o commercianti per altra attività d'impresa.

Da quanto sopra discende che se il socio apporta solo capitale e non lavoro nella società e non la amministra, non è tenuto all'iscrizione all'Inps, tuttavia se inizia un suo percorso lavorativo è invece obbligatoria la sua iscrizione come coadiutore.

### Regimi contabili

Le società di persona non possono essere contribuenti minimi, devono necessariamente essere in:

#### Contabilità semplificata

- Se i compensi sono inferiori a € 400.000,00 per la produzione di servizi;
- Se i compensi sono inferiori a € 700.000,00 per le altre attività.

#### Contabilità ordinaria

- Se i compensi sono superiori a € 400.000,00 per la produzione di servizi;
- Se i compensi sono superiori a € 700.000,00 per le altre attività.

#### Contabilità ordinaria per opzione

- Adottabile anche quando i compensi sono inferiori ai limiti suddetti di € 400.000 o 700.000.

Di seguito esponiamo tutti gli obblighi contabili generali a cui sono tenute le società di capitale:

- Tenuta del registro iva acquisti (non va vidimato);
- Tenuta del registro iva fatture emesse (non va vidimato);
- Tenuta del libro giornale (non va vidimato ma bollato);
- Tenuta del registro dei beni ammortizzabili (non va vidimato);
- In caso di dipendenti: il libro unico del lavoro;
- In caso di dipendenti: il registro degli infortuni (va vidimato presso la ASL di competenza).

### Obblighi contabili per le società di persona nei due regimi contabili

	Semplificati	Ordinari
Registro acquisti	Si	Si
Registro fatture emesse	Si	Si
Libro giornale	No	Si
Registro Beni ammortizzabili	Si	Si

### Tassazione

In capo alla società viene tassata solo l'Irap e viene versata l'Iva, mentre l'utile conseguito dalla società viene trasferito, ai soci in base alle quote di competenza (tassazione per trasparenza).

I soci dovranno poi inserire nella propria dichiarazione dei redditi (quadro RH), la propria quota di utile realizzato dalla società, ed assoggettarlo, unitamente agli altri redditi alla tassazione ordinaria: Irpef, Addizionali comunali e regionali.

**L'Inps pagato dai/dai soci amministratori, diventa per essi un onere deducibile**, utilizzabile per diminuire il reddito da sottoporre a tassazione.

## 4. Società di capitali

Per la costituzione della società di capitali e per l'iscrizione all'Inps e le relative cause di non iscrivibilità si rimanda a quanto detto per le società di persona.

## Regime contabile

Le società non possono essere in contabilità semplificata, devono necessariamente essere in Contabilità ordinaria.

La **legge 28 dicembre 1995, n. 549** ha introdotto la **tassa forfetaria annuale** per la numerazione e la bollatura dei libri, registri e scritture contabili di ogni tipo, tenuti dalle società di capitali, si paga con il modello F24 ogni anno entro il 16/03/... con il codice tributo 7085 (sezione Erario) e l'importo è nella misura di:

- 309,87 euro, se l'ammontare del capitale non supera l'importo di 516.456,90 euro ;
- 516,46 euro, se il capitale sociale supera tale importo.

Di seguito esponiamo tutti gli obblighi contabili generali a cui sono tenute le società di persona, e poi vedremo che limitazioni subiscono tali obblighi in funzione del regime contabile adottato:

- Tenuta del registro iva acquisti;
- Tenuta del registro iva fatture emesse;
- Tenuta del libro giornale (non va vidimato ma bollato);
- Tenuta del registro dei beni ammortizzabili;
- Libro soci;
- Libro verbali assemblee;
- Libro verbali consiglio di amministrazione;
- Libro riunioni collegio sindacale;
- In caso di dipendenti: il libro unico dell'impiego;
- In caso di dipendenti: il registro degli infortuni (va vidimato presso la ASL di competenza).

## Tassazione

I tipi di tassazione possono essere due:

- **Tassazione per trasparenza**, è come quella delle società di persona, in capo alla società viene tassata solo l'Irap e viene versata l'Iva, mentre l'utile conseguito dalla società viene trasferito, ai soci in base alle quote di competenza (tassazione per trasparenza). I soci dovranno poi inserire nella propria dichiarazione dei redditi (quadro RH), la propria quota di utile realizzato dalla società, ed assoggettarlo, unitamente agli altri redditi alla tassazione ordinaria: Irpef, Addizionali comunali e regionali. **L'Inps pagato dal/dai soci amministratori, diventa per essi un onere deducibile**, utilizzabile per diminuire il reddito da sottoporre a tassazione.
- **Tassazione ordinaria**, in capo alla società viene tassata sia l'Ires, l'Iva, l'Irap.

## Esempio di fatturazione di onorario fatta da una società (di persona o capitali)

<b>STUDIO ROSSI sas o srl</b>	
Onorario	1.000,00
Iva 22% (calcolata su 1.000,00)	220,00
<b>Totale lordo</b>	<b>1.220,00</b>
Ritenuta d'acconto 20%	0,00
Spese esenti art. 15 (spese dimostrabili es. marca da bollo ecc)	- 0,00
<b>Totale netto a pagare</b>	<b>1.220,00</b>

**Esempio di tassazione di un utile di E 20.000,00**

	Nuovi Minimi 2012	Professionisti no minimi	Società di persona	Società di capitale con 1 socio
Irpef	1.000	3.689 -770 (det. Lav. Aut.)	3.689 paga il socio	
Ires				5.500
Add. Regionale		346	346 paga il socio	
Add. Comunale		180	180 paga il socio	
Irap		506	506	610
Inps gestione separata	5.544 (27,72%)	5.544 (27,72%)		
Inps Artigiani e commercianti			4.278 (paga socio 21,39%)	4.278 (paga socio 21,39%)
<b>Totale senza Inps</b>	<b>1.000</b>	<b>3.951</b>	<b>4.721</b>	<b>6.110</b>
<b>Totale generale</b>	<b>6.544</b>	<b>9.495</b>	<b>8.999</b>	<b>10.388</b>



\* Commercialista - Tesoriere ANACI Roma



## Processi-lumaca e controversie condominiali:

### LA LEGITTIMAZIONE A CHIEDERE L'INDENNIZZO AI SENSI DELLA LEGGE PINTO

di Antonino Spinoso \*

La durata dei processi costituisce problema sempre di attualità e non vi è stato Governo, negli ultimi decenni, che non abbia messo tra le sue "priorità" ed al centro del suo programma la volontà di trovare le più opportune soluzioni. Ma, nonostante i continui proclami della classe politica, il problema è sempre sul tavolo.

Numerosi sono stati gli interventi legislativi che hanno tentato di dare al processo un assetto più snello, ma nessuno ha ancora risolto il problema dei tempi, per cui nel 2001, con la promulgazione della legge 24 marzo 2001 n. 89 (meglio nota come "Legge Pinto", dal nome del suo estensore), la questione è stata affrontata *a posteriori* ed in termini, per così dire, "risarcitori": se il processo ha una durata superiore a quella stabilita sulla base di parametri predefiniti, le parti (entrambe, sia quella soccombente che quella vittoriosa) hanno il diritto di ottenere dallo Stato il pagamento di una somma a titolo di indennizzo per ogni anno di eccessiva durata del processo.

#### LA LEGGE "PINTO"

La "Legge Pinto" ha dato attuazione alla "Convenzione europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali" (firmata a Roma tra i membri del Consiglio d'Europa il 5 novembre 1950) ed in particolare all'art. 6, a norma del quale "ogni persona ha diritto a che la sua causa sia esaminata equamente, pubblicamente ed entro un termine ragionevole".

La Legge n. 89/2001 - successivamente modificata con il Decreto Legge 22 giugno 2012, n. 83, convertito in legge 7 agosto 2012 n. 134 - sancisce il diritto ad un indennizzo (la legge parla di "equa riparazione"), in caso di durata della causa, dovuta ovviamente al normale *iter* del processo e non imputabile alla volontà delle parti o alla loro inattività, superiore ai sei anni complessivi (fissati in tre anni per il primo grado, due anni per il giudizio di appello ed un anno per il procedimento avanti la Suprema Corte di Cassazione)<sup>1</sup>.

Le somme cui ha diritto la parte processuale richiedente vengono fissate dalla legge in una forbice compresa tra un minimo di euro 500 ad un massimo

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

di euro 1.500 per ogni anno (o frazione di anno superiore a sei mesi) eccedente il termine ragionevole di durata del processo.

La normativa dunque sancisce parametri tanto sul *quantum* dell' indennizzo, quanto sui tempi di durata ragionevole del giudizio, lasciando al giudice la discrezionalità sulla somma da liquidare<sup>2</sup>.

Non è questa la sede per entrare nei dettagli del procedimento relativo alla domanda di equa riparazione (Giudice competente, Ministero contro il quale agire, documenti necessari, termini di decadenza, fasi ed incumbenti processuali), che sono chiaramente regolati dalla legge Pinto.

È interessante invece evidenziare come il superamento dei termini ragionevoli del processo dà origine, secondo la giurisprudenza della Corte di Cassazione ed anche della Corte Europea dei Diritti dell'Uomo, ad un danno non patrimoniale, danno dunque che costituisce la base della richiesta di equa riparazione<sup>3</sup>.

## **LE CONTROVERSIE IN MATERIA DI CONDOMINIO**

Vari sono gli spunti di discussione e le indicazioni per gli amministratori di condominio cui la legge Pinto dà origine quando il c.d. processo presupposto (quello cioè la cui durata eccessiva si vuol denunciare) è di natura condominiale.

Giova preliminarmente porre l'attenzione sulle peculiarità proprie delle controversie in materia di condominio<sup>4</sup>.

Come è ben noto, il condominio viene ormai pressoché pacificamente qualificato come "ente di gestione", privo di una personalità giuridica distinta da quella dei singoli condòmini: l'amministratore è considerato un mandatario,

nel senso che il rapporto intercorrente tra questi ed i condòmini va inquadrato giuridicamente nell'istituto del "mandato collettivo *ex lege*".

In tale quadro e nei limiti dei compiti previsti dalla legge o di quelli conferiti in base al regolamento di condominio o ad una specifica delibera assembleare, l'amministratore ha la rappresentanza dei condòmini e può instaurare giudizi o resistere nei processi ove sia parte il condominio.

Questo in generale.

Entrando nei particolari, la giurisprudenza di legittimità ha ritenuto che il singolo condòmino, proprio a causa della mancanza di personalità giuridica del condominio distinta da quella dei singoli, debba sempre essere considerato sostanzialmente la parte della controversia condominiale.

A corollario di tale principio la giurisprudenza ha stabilito che *"l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condòmini del potere di agire a difesa dei diritti connessi alla detta partecipazione, né, quindi, del potere di intervenire nel giudizio per il quale tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore del condominio e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore stesso che non l'abbia impugnata"*<sup>5</sup>.

Ma qui la Suprema Corte fa un distinguo, nel senso che il principio secondo cui il singolo condòmino deve essere considerato parte sostanziale della controversia condominiale, anche se non è intervenuto e non si è costituito, si applica esclusivamente alle cause *"aventi ad oggetto azioni reali, incidenti sul diritto pro quota di ciascun condòmino in ordine alle parti comuni, o lato sensu tali, od esclusivo sulla singola unità immobiliare, o anche personali, ove incidenti in maniera immediata e diretta sui loro diritti"*, mentre *"non trova applicazione relativamente alle controversie aventi ad oggetto non i diritti su di un servizio comune, bensì la gestione di esso, ed intese, dunque, a soddisfare esigenze soltanto collettive della comunità condominiale, o l'esazione delle somme dovute in relazione a tale gestione da ciascun condòmino, nelle quali non vi è correlazione immediata con l'interesse esclusivo d'uno o più partecipanti, bensì con un interesse direttamente collettivo e solo mediamente individuale al funzionamento ed al finanziamento corretti dei servizi stessi, onde in tali controversie la legittimazione ad agire e, quindi, anche ad impugnare, spetta in via esclusiva all'amministratore, la mancata impugnazione della sentenza da parte del quale esclude la possibilità d'impugnazione da parte del singolo condòmino"*<sup>6</sup>.

La giurisprudenza dunque enuclea due tipi di controversie condominiali:

a) in quelle aventi ad oggetto azioni reali ed anche personali che abbiano una incidenza diretta ed immediata sui diritti dei singoli, ogni condòmino è sempre considerato parte sostanziale del relativo processo (parte formale essendo l'amministratore) e, come tale, può intervenire ed addirittura impugnare la decisione;

b) in quelle controversie invece dirette a soddisfare esigenze soltanto collettive o relative all'esazione delle somme dovute in relazione a tale gestione (in quelle cioè prive di correlazione immediata con l'interesse esclusivo d'uno o più partecipanti), parte esclusiva del giudizio è l'amministratore, cui solo spetta il potere di impugnazione.

## LEGGE PINTO E PROCESSO CONDOMINIALE: I DUE ORIENTAMENTI DELLA SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE

Le peculiarità sopra segnalate delle controversie condominiali si riflettono sull'applicazione della legge Pinto nella nostra materia, con particolare riferimento all'individuazione del soggetto cui compete la legittimazione ad agire in giudizio per ottenere l'indennizzo in caso di durata eccessiva della causa.

Secondo un orientamento della Suprema Corte, il diritto all'equo indennizzo per la irragionevole durata del processo non compete all'ente condominiale, che è preposto unicamente alla gestione della cosa comune, ma ai singoli condòmini: *"l'amministratore può agire in virtù della sola delibera assembleare anche non totalitaria a tutela della gestione delle stesse mentre per quanto concerne i diritti che i condòmini vantano unicamente uti singuli è necessario lo specifico mandato da parte di tutti i condòmini"*, per cui *"il diritto all'equo indennizzo per la irragionevole durata di un processo non spetta all'ente condominiale che è preposto unicamente alla gestione della cosa comune in quanto l'eventuale patema d'animo conseguente alla pendenza del processo incide unicamente sui condòmini che quindi sono titolari uti singuli del diritto al risarcimento"*<sup>7</sup>.

Alla base di tale costruzione giurisprudenziale vi è sicuramente la carenza nel condominio (mero ente di gestione delle cose comuni) di una personalità giuridica distinta da quella dei partecipanti e la convinzione che la costituzione in giudizio dell'amministratore non fa venir meno in capo ai singoli condòmini il diritto e la legittimazione ad agire in difesa dei diritti connessi alla loro posizione di comproprietari, tra cui, come abbiamo sopra evidenziato, il potere di intervenire nel giudizio o di proporre un mezzo di impugnazione.

Altro orientamento ammette invece la legittimazione del condominio ad agire per chiedere l'equa riparazione ex legge Pinto, in quanto *"anche per le persone giuridiche (e, più in generale, per i soggetti collettivi) il danno non patrimoniale, inteso come danno morale soggettivo, è, tenuto conto della giurisprudenza della CEDU, e non diversamente da quanto avviene per gli individui persone fisiche, conseguenza normale, ancorché non automatica e necessaria, della violazione del diritto alla ragionevole durata del processo, di cui all'art. 6 della Convenzione europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali, a causa dei disagi e dei turbamenti di carattere psicologico che la lesione di tale diritto solitamente provoca alle persone preposte alla gestione dell'ente o ai suoi membri; sicché, pur dovendo escludersi la configurabilità di un danno non patrimoniale in re ipsa - ossia di un danno automaticamente e necessariamente insito nell'accertamento della violazione relativa alla durata ragionevole del processo, il giudice deve ritenere tale danno esistente, sempre che l'altra parte non dimostri che sussistono, nel caso concreto, circostanze particolari, le quali facciano positivamente escludere che tale danno sia stato subito dal ricorrente"*<sup>8</sup>.

Tale orientamento ritiene dunque, in contrapposizione al primo, che all'amministratore e non al singolo condòmino compete la legittimazione ad agire ai sensi della legge Pinto e ciò anche sulla base della evoluzione della giurisprudenza della Corte Europea dei Diritti dell'Uomo che ha gradatamente ricono-

sciuto che anche le persone giuridiche possono essere vittime di un danno non patrimoniale, come tale conseguente normalmente, anche se non automaticamente, al superamento della ragionevole durata del processo.

## L'INTERVENTO DELLE SEZIONI UNITE

A dirimere tale contrasto è intervenuta di recente la Corte di Cassazione a Sezioni Unite, con la sentenza del 18 settembre 2014, n. 19663, sentenza che si segnala per una esemplare linearità di ragionamento e per una soluzione rispettosa ed attenta al dettato della normativa vigente in materia.

La Suprema Corte prende le mosse dal tenore letterale dell'art. 6, par.1, della "Convenzione Europea per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali", espressamente richiamato dall'art. 2 della legge Pinto: "ogni persona ha diritto a che la sua causa sia esaminata equamente, pubblicamente ed entro un termine ragionevole".

Puntando l'attenzione sull'aggettivo "sua", la Corte spiega che solo la parte costituita nella causa di cui si assume avvenuta la violazione, ha il diritto, alla luce del tenore dell'art. 6 della Convenzione Europea, di agire per ottenere l'equa riparazione: esclusivamente dunque la parte formale e non alcuno dei soggetti che siano rimasti estranei alla causa.

Ciò perché, spiegano le Sezioni Unite, il pregiudizio risarcibile attiene alle sofferenze correlate alla protrazione ingiustificata del processo, talché "in tale ambito appare imprescindibile la partecipazione a tale causa".

È dunque fondamentale, per il Supremo Giudice di legittimità nella richiamata recente sentenza, che la risarcibilità del danno morale resti "ancorata saldamente alla qualità di parte processuale" e che l'indennizzo per l'eccessiva durata del processo, essendo correlato alle sofferenze per la protrazione ingiustificata, proprie queste del soggetto che è stato parte del giudizio, possa essere richiesto esclusivamente da chi formalmente si è costituito<sup>9</sup>.

Da qui il passo è breve per negare al singolo condòmino, che formalmente non si sia costituito nel giudizio e che quindi non può essere ritenuto parte, il diritto di agire per ottenere l'equa riparazione per l'irragionevole durata del processo, diritto che viene invece riconosciuto all'amministratore del condominio che, "sia pure solo in presenza di mandato assembleare", è legittimato ad agire in base alla legge Pinto.

La Corte dunque esprime un principio di diritto, che è al contempo un'importante indicazione per gli amministratori di condominio: "nel caso di giudizio intentato dal condominio e del quale, pur trattandosi di diritti connessi alla partecipazione di singoli condomini al condominio, costoro non siano stati parti, spetta esclusivamente al condominio, in persona del suo amministratore, a ciò autorizzato da deliberazione assembleare, far valere il diritto alla equa riparazione per la durata irragionevole di detto giudizio".

- <sup>1</sup> Il comma 2-bis dell'art. 2 prevede che *"si considera rispettato il termine ragionevole di cui al comma 1 se il processo non eccede la durata di tre anni in primo grado, di due anni in secondo grado, di un anno nel giudizio di legittimità. Ai fini del computo della durata il processo si considera iniziato con il deposito del ricorso introduttivo del giudizio ovvero con la notificazione dell'atto di citazione. Si considera rispettato il termine ragionevole se il procedimento di esecuzione forzata si è concluso in tre anni, e se la procedura concorsuale si è conclusa in sei anni"*, mentre, secondo il comma 2-ter, *"si considera comunque rispettato il termine ragionevole se il giudizio viene definito in modo irrevocabile in un tempo non superiore a sei anni"*.
- <sup>2</sup> L'indennizzo viene determinato, tra il minimo ed il massimo indicati dalla legge, tenendo conto anche dell'esito del processo, del comportamento del giudice e delle parti, della natura degli interessi coinvolti e del valore e della rilevanza della causa, valutati anche in relazione alle condizioni personali della parte e non può mai superare il valore della causa o quello del diritto accertato dal giudice.
- <sup>3</sup> *"Ed invero è normale che l'anomala lunghezza della pendenza di un processo produca nella parte che vi è coinvolta un patema d'animo, un'ansia, una sofferenza morale che non occorre provare, sia pure attraverso elementi presuntivi"*. (Cassazione a Sezioni Unite, sentenza del 26 gennaio 2004, n. 1340).
- <sup>4</sup> Ai sensi dell'art. 71 quater delle disposizioni di attuazione c.c., introdotto dalla legge di riforma n. 220 dell'11 dicembre 2012, le controversie in materia di condominio sono *"quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice"*.
- <sup>5</sup> Cfr., tra le altre, la sentenza della Seconda Sezione Civile della Cassazione del 4 maggio 2005, n. 9213.
- <sup>6</sup> Cfr. Cassazione, Sezione Seconda civile del 3 luglio 1998, n. 6480 e del 29 agosto 1997, n. 8257.
- <sup>7</sup> Così la sentenza della Prima Sezione Civile n. 22558 del 23 ottobre 2009 (si vedano anche le successive sentenze n. 21322/2011 e n. 21461/2011).
- <sup>8</sup> Cassazione, Prima Sezione civile sentenza dell'8 giugno 2005, n. 12015.
- <sup>9</sup> La sentenza n. 19663/2014 fa anche riferimento alla giurisprudenza che *"giudica irrilevante il disagio patito dai soci o dall'amministratore della società, anche se ai limitati effetti dell'accoglimento della ulteriore pretesa di indennizzo da questi azionata in proprio. Il che deve naturalmente valere anche per i soci delle società di persone le quali, pur essendo prive di personalità giuridica, costituiscono un autonomo centro di imputazione soggettiva di rapporti giuridici, anche agli effetti della Legge Pinto"* (Cassazione Prima Sezione Civile, sentenza 16 febbraio 2005, n. 3118).

\* Consulente Legale ANACI Roma

Bilancio familiar

di GIORGIO SBRONDI

# Spese condominiali, guida pratica al risparmio

Gli esperti: non fatevi sfuggire le detrazioni fiscali legate ai lavori

**E** tempo di spending review, non soltanto per il governo. Per far fronte alla crisi anche le famiglie cercano il modo di risparmiare, anche sulle spese di condominio. E a loro attenzione, sono tanti modi per tagliare le spese o ricorrere agli investimenti.

## Detrazioni nelle ristrutturazioni

Il filo unico delle imposte sui redditi, il Dpr 90/786, della legge in materia di detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia. Dal 1° gennaio 2012 l'agevolazione è stata resa permanente dal decreto legge 201/2011 e inserito tra gli oneri detraibili dall'Irpef. Negli ultimi anni la normativa che regola la materia è stata più volte modificata, dichiara **Sarah Paccini**, Vice Presidente della sede Anac Roma e Membro della Giunta Nazionale Anac. "Le novità più recenti sono state introdotte dal decreto legge 63/2012, che ha elevato, per le spese effettuate dal 26 giugno 2012 al 30 giugno 2013, la misura della detrazione fino al 50%, invece di quella ordinaria del 36%, e l'importo massimo di spesa ammissibile ai lavori da 48.000 euro per un'immobile, invece che 48.000 euro. Un'altra novità è inserita nel decreto legge 63/2013, che ha esteso questi maggiori benefici alle spese effettuate entro il 31 dicembre 2013.

## Prorogata la detrazione Irpef del 50%

La legge di stabilità del 2014, la numero 147/2013, infine, ha prorogato il 30 dicembre 2014 la possibilità di usufruire della maggiore detrazione Irpef al 50%, sempre con il limite massimo di spesa di 96.000 euro per un'immobile, e stabilito una detrazione del 40% per le spese che saranno sostenute nel 2015. Dal 1° gennaio 2016 la detrazione tornerà alla misura



Prorogato al 31 dicembre lo sconto Irpef del 50%. Ampi margini per il recupero delle spese. Mettere a frutto i cosiddetti "beni comuni" aiuta a risparmiare

ordinaria del 36% e con il limite di 48.000 euro per un'immobile". Un bel risparmio per le famiglie e per le giovani coppie che si trovano a fare lavori nel proprio appartamento, magari per fare posto a una stanza in più per i bambini.

## Detrazioni consistenti con le qualificazioni energetiche

Un altro ambito dove sono previste detrazioni consistenti, per le spese sostenute e rimborsate a carico del contribuente, è quello relativo agli interventi di riqualificazione energetica su edifici esistenti, che ottengono un valore limite di rimborsaggio di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale inferiore di almeno il 20% rispetto al valore riportato in un'apposita tabella (definita con decreto del ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008, così come modificato dal decreto 26 gennaio 2010). Il valore massimo della detrazione è pari a 100.000 euro per interventi di edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari, riguardi

strutture opache verticali, strutture opache orizzontali (coperture e pavimenti), finestre comprensive di infissi, fino a un valore massimo della detrazione di 60.000 euro. "In questo gruppo - dichiara **Sarah Paccini** - entra anche la sostituzione dei portali d'ingresso, a condizione che si tratti di serramenti che delimitano l'involucro riscaldato dell'edificio verso l'esterno o verso locali non riscaldati e risultino rispettati gli indici di trasmissione termica richiesti per le sostituzioni delle finestre. L'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda per usi domestici o industriali e per le coperture del fabbisogno di acqua calda in piscine, strutture sportive, case di vacanza e cure, istituti scolastici e universitari", il valore massimo della detrazione è di 80.000 euro per gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione e condotte aeree messe a punto del sistema di distribuzione

## Addio portiere, arriva la città delle pulizie

Una scelta rapida, ormai percorso da molti concittadini a Roma, è quella di eliminare la figura del portiere e dare la pulitura di scale e androne, in genere compiuta da ditte specializzate, come anche i lavori di giardinaggio negli spazi comuni all'aperta. Senza portiere, in più, si può ormai addirittura vendere l'appartamento condominiale usato quale portineria.

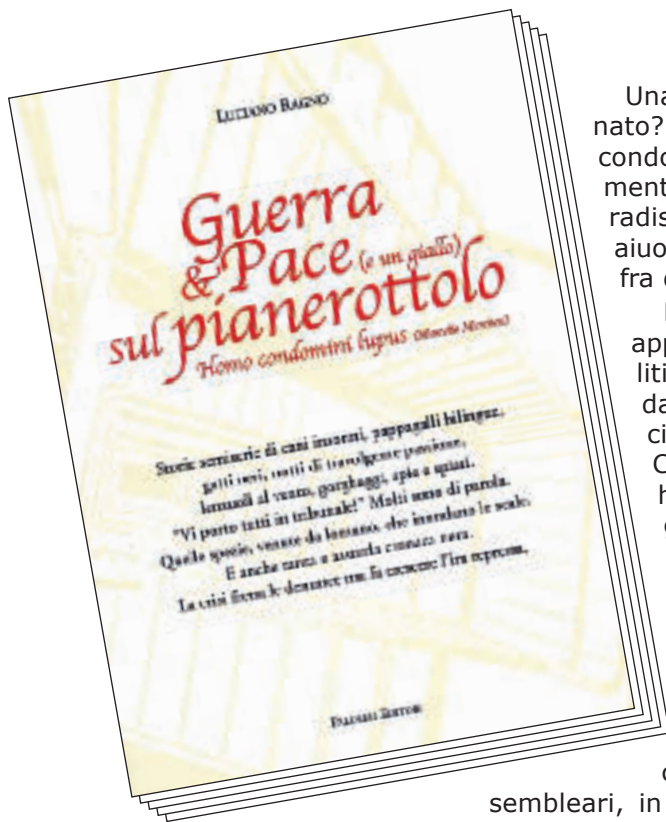
## Affitto del letto o della scrivania

Un'altra strada, se l'immobile è ubicato in posizione appetibile, è quella di affittare il tutto o la facciata per l'installazione di manifesti pubblicitari. "Nelle strade di maggior pedonalità - spiega Sarah Paccini - si può affittare anche nel solo periodo di ristrutturazione delle facciate. Con l'ingresso delle locazioni si possono occupare anche i lavori. Parla del resto, e del lavoro solido, inoltre, può essere locato anche a compagnie di telefonia mobile per l'installazione delle antenne".

## GUERRA e PACE di Luciano Ragno

Palombi Editori – euro 15

(prefazione di Carlo Parodi)



Una utopia i rapporti di buon vicinato? Per la convivenza nell'ambito condominiale è il caso di far riferimento alla similitudine dantesca (Paradiso XXII, 151) della "piccola aiuola dove gli uomini si combattono fra di loro con tanta ferocia" ?

La brillante indagine dell'autore appare realistica, ma i connotati di litigiosità sono spesso amplificati dalla stampa rispetto ai dati ufficiali dei tribunali (rapporto ANACI Censis settembre 2009), che hanno evidenziato soprattutto giudizi per recupero morosità.

La nuova disciplina non consente più di attribuire deleghe all'amministratore per evitare in alcuni casi il conflitto di interessi, ma resta la cattiva abitudine della delega in bianco con i condomini-pilota che "guidano" le decisioni as-

sembleari, in particolare negli edifici fino a venti u.i. Difficile per l'amministratore convincere i condomini per l'esecuzione di interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche; le motivazioni del "decoro" sono sempre superiori al concetto di "solidarietà condominiale" sollecitato anche dalla Cassazione. Il "potere" (a volte un capriccio o una vendetta) ora attribuito al singolo condomino di richiedere la convocazione dell'assemblea per la revoca dell'amministratore o per lavori eseguiti nelle proprietà individuali, rischia di determinare ulteriore contenzioso.

Occorre evidenziare la centralità dell'amministratore nell'ambito condominiale, garante degli interessi dei partecipanti all'assemblea ma considerato spesso (a torto) un "avversario", un "male necessario"; agisce nei confronti

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



dei condomini morosi o responsabili di violazione del regime della proprietà ed è lo stesso che si presenta poi al termine di un anno all'assemblea per il rinnovo dell'incarico. Non mancano però i casi di "fiducia incondizionata" nell'amministratore tali da richiedere un intervento per far cessare rapporti extraconiugali di mariti con condomine compiacenti.

I rapporti condominiali devono essere uniformati al principio di solidarietà che richiede un costante equilibrio tra gli interessi del gruppo e quelli del singolo partecipante alla comunità; un impegno da svolgere con grande impegno e professionalità tenendo conto del prevalente diritto alla salute di ciascuno con l'osservanza di alcune condizioni di rispetto di altri valori coinvolti (contenimento energetico, sicurezza degli impianti, ambiente urbanistico, ecc.).

L'art. 42 della Costituzione precisa che la proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge allo scopo di garantirne la funzione sociale ed il condominio potrebbe essere considerato una "formazione sociale" che l'art. 2 della stessa Costituzione riconosce. Il condominio rappresenta una scuola di democrazia popolare nella forma più genuina; è la più semplice realtà di vita comunitaria nella quale sperimentare il fenomeno di come si formano e si contrappongono maggioranza e minoranza, la differenza esistente fra potere deliberativo ed esecutivo, la correlazione tra informazione, dibattito e decisione, tra libertà di voto, assunzione di responsabilità e partecipazione nel consigliare, nel fare, nel tollerare e soprattutto nel pagare. Il rapporto con l'abitazione costituisce una delle valenze positive della società del nostro tempo; come momento della propria dimensione sociale nella collettività rappresenta non solo una occasione di confronto fra posizioni spesso configgenti, ma il primo nucleo di una struttura più ampia che si proietta verso il quartiere, la città, la regione, il complessivo assetto territoriale.

Non si può non fare riferimento a coloro che dei condomini sono i "custodi", delegati a far sì che tutto, in quella grande o piccola porzione di umanità, contribuisca al bene collettivo.

I condomini sono maggiormente oggetto di studi come realtà di conflitto sociale che non come labirinto di valorizzazione del patrimonio immobiliare privato; alla professionalità dell'amministratore si chiede soprattutto la mediazione per evitare il contenzioso sempre vivace, una funzione estremamente importante in quanto una gestione "improvvisata" agisce da moltiplicatore del contenzioso stesso.

E se la normativa condominiale si insegnasse a scuola? Non è scritta alcuna regola di educazione alla proprietà; per le parti comuni l'utilizzo contrasta con l'eguale diritto degli altri.



# Il pari uso delle parti comuni

## GLI SPAZI DI PARCHEGGIO

di Carlo Parodi \*

Il primo comma dell'art. 1118 c.c., invariato in sede di riforma della disciplina condominiale, utilizzato per una attribuzione "superficiale" dei posti auto in un garage o spazio comune, può determinare l'assegnazione agli aventi diritto (proprietari o inquilini) una quota ideale proporzionata ai millesimi di rispettiva competenza (è il caso esaminato dalla sentenza della Cassazione n. 26226 del 7 dicembre 2006, dove i posti auto erano stati diversificati per ragioni di ordine spaziale e due condomini dovevano lasciare le vetture in "folle" per essere spostate a mano).

La S.C. ha precisato che la quota di proprietà di cui all'anzidetto art. 1118 c.c. quale misura del diritto di ogni condomino, rileva relativamente ai pesi ed ai vantaggi della comunione ma non in ordine al godimento che si presume uguale per tutti come evidenziato all'art. 1102 c.c. che pone il limite del "pari uso".

La Suprema Corte ha quindi evidenziato che non essendo nel caso concreto i posti auto equivalenti per comodità d'uso, un criterio di utilizzazione doveva essere stabilito nel rispetto dell'art. 1102 c.c.

Nel caso specifico una soluzione poteva essere quella dell'assegnazione dei posti auto non permanente, ma stabilendo un criterio di turnazione secondo le effettive disponibilità di spazio con attribuzione periodica dell'utilizzo dello spazio comune, assicurando quindi l'esigenza di mantenere un rapporto di equilibrio con i diritti di tutti i condomini.

**Art. 1118 (primo comma)** – *Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionato al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene.*

**Art. 1102** – *Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa.*

*Il partecipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso.*

\* Consigliere Nazionale

## Il dissenso alle liti

di Ferdinando della Corte \*

A conferma dell'insipienza del nostro legislatore, l'articolo 1132 c.c. è tra quelli che non sono stati toccati dalla riforma del 2012, mentre più di ogni altro avrebbe avuto bisogno di una radicale riscrittura: meglio ancora sarebbe stata la sua eliminazione.

Infatti la norma in esame è redatta in modo confuso ed è oscura nelle sue finalità, si presta quindi a interpretazioni le più disparate, è fonte continua di contrasti tra amministratori e condomini, così come tra i condomini, ma soprattutto è dannosa, contraria allo spirito di socialità che deve (dovrebbe?) permeare il condominio.

Anche le sentenze in questo caso aiutano poco, perché quelle che hanno affrontato l'argomento sono arrivate a conclusioni non omogenee, il più delle volte anzi in forte contrasto e comunque non hanno risolto i problemi di fondo posti dalla norma.

Tuttavia i pochi punti fermi che ci sono vanno ascritti al merito della giurisprudenza, non al testo normativo.

Anche la dottrina ha trattato il problema in modo poco approfondito, forse perché consapevole che avrebbe dovuto attraversare delle paludi mefitiche: si è limitata ad una pedissequa ripetizione dei concetti base, oramai acquisiti, senza però offrire soluzioni concrete alle questioni più spinose.

Quindi ho deciso, molto presuntuosamente, di ripartire da zero, vale a dire dalla norma del codice, cercando di dimenticare sentenze e dottrina, per (sperare di) dare una chiave di lettura che sia per quanto possibile fedele al dettato del pessimo testo dell'articolo in esame.

Le mie riflessioni mi hanno portato a conclusioni di cui non ho trovato riscontro in sentenze e dottrina, ma l'Avv. Izzo ci ha sempre spinto a non fossilizzarci, a non temere di battere vie sconosciute, a non accettare come verità inamovibili delle tesi solo perché ripetute da tanti e da tanto tempo.

Debbo anche aggiungere che questa mia lettura eretica ha avuto l'appoggio dei colleghi avvocati dell'Anaci Roma, dopo un confronto vivace e ricco di spunti, e quindi a loro va il mio ringraziamento.

### COME SI ESPRIME IL DISSENSO

#### A) Delibera: necessità imprescindibile

Il primo punto fermo: il dissenso può essere manifestato soltanto in ordine alle cause, attive o passive, alle quali il condominio abbia deciso di partecipare

in forza di una delibera assembleare. Ergo, se non c'è la delibera i condomini non hanno la facoltà di esprimere il dissenso.

La delibera è quindi un presupposto essenziale per poter manifestare il dissenso alla lite.

Ne consegue che non esiste la facoltà per i condomini di esercitare il dissenso in ordine alle liti che l'amministratore promuove o alle quali resiste senza il preventivo "passaggio in assemblea".

In altre parole non esiste dissenso per le cause che rientrano nell'esercizio dei poteri/doveri dell'amministratore - ad esempio il ricorso per decreto ingiuntivo contro i condomini morosi o il ricorso d'urgenza per il passaggio delle consegne nei confronti dell'amministratore uscente - e, se espresso, sarebbe privo di efficacia.

## **B) Due formalità necessarie**

Il secondo punto certo è che il dissenso, per il condomino presente in assemblea, debba essere espresso con due atti distinti, entrambi essenziali.

Il condomino presente in assemblea infatti deve votare "no" allorché si voti sulla partecipazione o meno del condominio alla causa, cioè il condomino deve essere manifestamente "dissenziente" in relazione alla delibera.

*Il voto "negativo" pertanto è solo la prima formalità, assolutamente necessaria, ma non sufficiente.*

Infatti il solo votare "no" in assemblea non è sufficiente per essere esclusi dalle eventuali conseguenze negative della causa, cioè per essere "dissenziente" nel significato di cui all'art. 1132 c. c.

Per essere dissenziente, nel senso di essere legittimamente escluso dall'obbligo di partecipare alle spese di causa, il condomino che abbia espresso voto negativo in assemblea ha poi l'obbligo di notificare – ma basta una lettera raccomandata a.r. – all'amministratore un atto con il quale ribadisce la sua contrarietà alla causa e quindi la sua volontà di essere esonerato dalla partecipazione alle spese.

Tale comunicazione deve pervenire all'amministratore entro 30 giorni dalla data dell'assemblea

Ovviamente il condomino assente, se volesse dissentire dalla lite giudiziaria, dovrebbe soltanto inviare all'amministratore la formale comunicazione scritta di dissenso entro 30 giorni dalla data in cui ha avuto conoscenza della delibera.

Esiste anche la possibilità per il condomino dissenziente di esperire le due formalità in sede assembleare, in questo modo, purché in assemblea sia presente l'amministratore : dopo che sia stato verbalizzato il suo voto negativo, il condomino deve far verbalizzare il suo esplicito dissenso ai sensi dell'art. 1132 c.c. e sottoscriverlo. In questo modo sono state eseguite le due distinte formalità e contemporaneamente ne è stata data notizia all'amministratore.

### **C) Le conseguenze della lite**

Il condomino esprime il dissenso per l'evidente motivo di non voler essere coinvolto nella causa sotto il profilo economico, cioè *il dissenso è la volontà di non partecipare alle spese processuali.*

Infatti è opportuno chiarire in modo netto che la norma in questione riguarda l'esenzione dalle spese di causa, non dalle eventuali spese oggetto della causa (merito della causa).

In altre parole se, ad esempio, nel processo si discutesse del pagamento della fornitura di gasolio, il condomino dissenziente non sarebbe tenuto pro quota alle spese processuali, ma dovrebbe partecipare alle spese per il gasolio.

#### **C1) In caso di soccombenza del condominio**

Il primo comma dell'art. 1132 c.c. statuisce che il condomino che ha espresso il dissenso *"può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza"*.

Su quali siano le conseguenze in caso di soccombenza esiste una certa confusione, più che legittimata dall'infelice testo normativo.

Debbo dire però che sentenze e dottrina hanno tradotto in modo quasi automatico “*conseguenze della lite per il caso di soccombenza*” come obbligo di rimborsare alla parte vincitrice le spese di lite, quasi che le due frasi fossero sinonimi.

Credo che tale interpretazione sia errata e qui si innesta il mio pensiero eretico.

In caso di soccombenza, in ordine alle spese di lite, abbiamo due conseguenze per il soccombente: una certa e una probabile, tenendo conto che la norma, come detto, risale al 1942, allorché non esisteva ad esempio il patto quota – lite tra cliente e avvocato, per cui non considero tale ipotesi.

La conseguenza certa è il pagamento della parcella *del proprio legale*.

La conseguenza probabile è la condanna al pagamento delle spese legali *alla parte vittoriosa*.

*Quindi il condomino dissenziente, in quanto tale, in caso di soccombenza del condominio, non è tenuto a partecipare al pagamento delle spese processuali a favore del difensore del condominio e a quelle eventuali a favore della controparte, liquidate dal giudice con la sentenza.*

## **C2) In caso di vittoria del condominio**

Il secondo comma dell’art. 1132 c.c. statuisce che, se l’esito della lite sia stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente “*che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente*”.

Anche in caso di esito vittorioso, in ordine alle spese di lite, abbiamo due conseguenze per il condominio: una certa e una probabile:

La conseguenza certa è il pagamento della parcella *del proprio legale*.

La conseguenza probabile è la condanna della controparte soccombente al pagamento delle spese legali al condominio.

In caso di vittoria del condominio la norma in pratica dice : caro condomino dissenziente, bada bene, perché:

- 1) se l’esito del processo è stato vittorioso per il condominio;
- 2) se tu condomino dissenziente hai tratto vantaggio dall’esito vittorioso;
- 3) se le somme liquidate dal giudice a favore del condominio vittorioso a carico della controparte soccombente non sono sufficienti a coprire le spese pagate dal condominio al proprio legale;

allora, e solo allora, tu condomino dissenziente devi contribuire pro quota alle spese processuali per la sola parte della parcella non “coperta” da quanto recuperato dalla parte soccombente.

Quindi in caso di vittoria del condominio il dissenziente non deve partecipare alle spese processuali, se non nell’ipotesi residuale sopra illustrata.

## **Conclusioni**

Il condomino dissenziente, in relazione alle cause deliberate in assemblea, non è tenuto a partecipare al pagamento pro quota delle spese processuali, e precisamente non è tenuto a pagare né quelle a favore della eventuale controparte vittoriosa, né quelle a favore del legale del condominio.

Al fine di fare la maggiore chiarezza possibile si evidenzia che gli acconti pagati dal condominio al proprio legale di fiducia sono appunto acconti, cioè *anticipazioni sulla parcella finale*, per cui il condomino dissenziente non dovendo pagare la parcella non deve pagare neppure gli acconti sulla parcella.

Infine è opportuno ricordare che l'art. 1132 c.c. è inderogabile per espressa previsione del IV comma dell'art. 1138 c.c., quindi neppure una norma contrattuale del regolamento può modificarlo.

### **PER QUALI CAUSE SI PUO' MANIFESTARE IL DISSENSO**

Una domanda frequente è se sia legittimo esprimere il dissenso per tutti tipi di cause deliberate in assemblea, indipendentemente da chi siano le parti in lite.

Ancora più precisamente ci si chiede se sia legittimo esprimere il dissenso per una lite, decisa in assemblea, che veda contrapposti il condominio e uno o più condomini.

Non ho trovato sentenze o pareri chiarificatori sul punto.

L'unica distinzione, di cui si è già detto, rimane quella tra liti deliberate in assemblea e quelle non deliberate in assemblea, perché di competenza dell'amministratore.

Per le prime il dissenso è legittimo, per le seconde no.

Interpretazione corretta, ma che non risolve tutti i casi e che crea non poche difficoltà nell'amministrazione del condominio.

Ribadito a chiare note che ritengo necessario e saggio eliminare la possibilità di esprimere il dissenso per tutte le cause condominiali e quindi io cancellerei la norma in questione, comunque già sarei contento se fosse vietato esprimere il dissenso nelle liti interne al condominio, innanzitutto per le cause di impugnazione di delibera.

In realtà se fosse pacifico che per tali cause non sia necessario il passaggio in assemblea, il problema sarebbe risolto alla radice: niente assemblea, niente dissenso.

Ma ancora troppo spesso in ordine alle cause di impugnazione di delibera si afferma la necessità della preventiva decisione assembleare o della successiva ratifica.

Poiché secondo l'attuale indirizzo giurisprudenziale il passaggio in assemblea determina l'automatica legittimità del dissenso, può succedere - e succede - che uno o più condomini esprimano il dissenso, sottraendosi furbescamente all'alea economica del giudizio, il cui oggetto, la validità appunto della delibera impugnata, riguarda invece direttamente tutti.

Non è equo che solo alcuni difendano il condominio e paghino per tale difesa, mentre altri stanno alla finestra a vedere come andrà a finire, godendo dei benefici in caso di esito vittorioso e non degli oneri in caso di esito negativo. ■

\* Direttore Scientifico FORMACI

# Formazione ed aggiornamento professionale per l'amministratore

## RELAZIONE MASTER GIURIDICO 2014

di Fabio Gerosa \*

### Premessa:

Nel 2005, sul numero 100 della rivista *Amministrare Immobili*, insieme all'avv. Della Corte commentavamo i lavori sulla Riforma del condominio, sottolineando *"la mancanza di una distinzione tra amministratore-condomino ed amministratore-terzo, a fronte di un egual carico di responsabilità ed oneri"*.

Inoltre aggiungevamo come *"Manca un riferimento al possesso di eventuali titoli di studio o di percorsi formativi, che invece sarebbe auspicabile inserire, a tutela della proprietà"*.

Ebbene, attraverso la pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* del 24 settembre 2014 del Decreto Ministeriale 13 agosto 2014, n. 140, è scattato l'obbligo - in vigore dal 9 Ottobre 2014 - di formazione e di aggiornamento per i neo amministratori di condominio e per coloro i quali già esercitano tale attività.

L'obbligo di formazione può essere adempiuto sia attraverso corsi di formazione per via telematica, che attraverso corsi in sede.

In base al regolamento, il corso di formazione iniziale deve avere una durata di 72 ore ed essere articolato, per almeno un terzo della sua durata effettiva, in esercitazioni pratiche.

Ogni anno è necessario inoltre seguire un corso di aggiornamento della durata minima di 15 ore che deve occuparsi dell'evoluzione normativa e giurisprudenziale e della risoluzione di casi teorico pratici.

Ricordiamo che sono esonerati dall'obbligo della formazione gli amministratori nominati tra i condòmini. Quelli che hanno svolto l'attività di amministrazione di condominio almeno per un anno nei tre anni precedenti sono esonerati invece dall'obbligo di essere in possesso del diploma di scuole media superiore e di svolgere il corso di formazione iniziale.

Resta invece obbligatorio l'aggiornamento periodico.

Il legislatore richiede all'amministratore caratteristiche di onorabilità e professionalità. I requisiti che deve avere l'amministratore in termini di onorabilità sono simili a quelli richiesti per i concorsi per pubblici ufficiali (notaio e magistrato).

Chiaramente tali requisiti devono sussistere non solo all'atto della nomina (o della riconferma), ma anche durante l'incarico e, quindi, il venir meno di uno di essi determina la cessazione dall'incarico. Ed infatti in applicazione di tale principio è stato revocato l'amministratore che ha riportato una condanna

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



penale (per omesso versamento di ritenute previdenziali) benché la nomina fosse formalmente regolare (*quorum* e delibera assembleare ineccepibili) (cfr. provvedimento del Tribunale di Sciacca del 16 giugno 2014 in quanto la condanna penale costituisce "*causa ostativa allo svolgimento dell'incarico di amministratore di condomino*").

Oltre ai requisiti di onorabilità l'amministratore deve avere una competenza professionale o acquisita con la pratica o tramite specifici corsi di formazione.

## **PRIMO PROBLEMA**

Come esposto, sono esonerati dall'obbligo di frequentare il corso di formazione iniziale gli amministratori di condominio che abbiano esercitato tale professione per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della legge di riforma del condominio - ossia nel triennio tra il 18 giugno 2010 ed il 18 giugno 2013 - anche se non hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado (cfr. ultimo comma art. 71 *bis* disp. att. c.c.), salvo chiaramente l'obbligo della formazione periodica annuale; tali amministratori debbono provare però di aver prestato tale attività documentalmente ossia presumibilmente tramite i verbali assembleari con le delibere di nomina.

Perché questa distinzione tra amministratore interno ed esterno?

## **PRIMA RISPOSTA**

Il nostro codice civile ci suggerisce la risposta, all'art. 1106 c.c.

Art. 1106 (Regolamento della comunione e nomina di amministratore)

Con la maggioranza calcolata nel modo indicato dall'articolo precedente, può essere formato un regolamento per l'ordinaria amministrazione e per il miglior godimento della cosa comune. Nello stesso modo l'amministrazione può essere delegata ad uno o più partecipanti, o anche a un estraneo, determinandosi i poteri e gli obblighi dell'amministratore.

E anche se trattasi di regola valida per la comunione...

Art. 1139 c.c. (Rinvio alle norme sulla comunione)

Per quanto non è espressamente previsto da questo capo si osservano le norme sulla comunione in generale.

## **ANALISI DEL DECRETO 140**

L'articolo 1 definisce l'oggetto e le definizioni. Ai sensi di tale disposizione, il decreto disciplina: i criteri, le modalità e i contenuti dei corsi di formazione e di aggiornamento obbligatori per gli amministratori condominiali; i requisiti del formatore e del responsabile scientifico

L'articolo 2 individua le finalità della formazione e dell'aggiornamento. Le attività di formazione ed aggiornamento devono perseguire i seguenti obiettivi: migliorare e perfezionare la competenza tecnica, scientifica e giuridica in materia di amministrazione condominiale e di sicurezza degli edifici; promuovere il più possibile l'aggiornamento delle competenze appena indicate in ragione

dell'evoluzione normativa, giurisprudenziale, scientifica e dell'innovazione tecnologica; accrescere lo studio e l'approfondimento individuale quali presupposti per un esercizio professionale di qualità.

L'articolo 3 disciplina i requisiti dei formatori, che devono provare il possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità, ai punti da a) a d).

Inoltre, al punto e) aver maturato una specifica competenza in materia di amministrazione condominiale o di sicurezza negli edifici.

### **PROVOCAZIONE:**

#### **L'ESTINTORISTA. E' IDONEO AL RUOLO DI FORMATORE?**

Sì, pensate se Geometra iscritto all'Albo... e di aver conseguito alternativamente uno dei seguenti titoli: laurea anche triennale; abilitazione alla libera professione; docenza in materie giuridiche, tecniche ed economiche presso università, istituti e scuole pubbliche o private riconosciute. Possono svolgere attività di formazione ed aggiornamento anche: i docenti che abbiano elaborato almeno due pubblicazioni in materia di diritto condominiale o di sicurezza degli edifici, dotate di codice identificativo internazionale (*ISBN*) ai sensi dell'articolo 1, lettera t), del decreto ministeriale 7 giugno 2012 n. 76; coloro che hanno già svolto attività di formazione in materia di diritto condominiale o di sicurezza degli edifici in corsi della durata di almeno 40 ore ciascuno, per almeno sei anni consecutivi prima della data di entrata in vigore del presente regolamento.

L'articolo 4 introduce e disciplina la figura del responsabile scientifico. Può essere responsabile scientifico un docente in materie giuridiche, tecniche o economiche (ricercatore universitario a tempo determinato o a tempo indeterminato, professore di prima o di seconda fascia, docente di scuole secondarie di secondo grado), un avvocato o un magistrato, un professionista dell'area tecnica. I soggetti appena individuati, che possono anche essere in trattamento di quiescenza, devono essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 3, lettere a), b) c), d) ed e) del regolamento.

Il responsabile scientifico verifica i requisiti di qualificazione dei formatori e verifica il rispetto dei contenuti di cui al successivo articolo 5, comma 3, del regolamento, le modalità di partecipazione degli iscritti e di rilevamento delle presenze, anche in caso di svolgimento dei corsi in via telematica. Il responsabile scientifico attesta il superamento con profitto di un esame finale sui contenuti del corso di formazione e di aggiornamento seguito dai partecipanti.

L'articolo 5 prevede lo svolgimento ed i contenuti dell'attività di formazione e di aggiornamento.

Gli obblighi formativi di aggiornamento hanno una cadenza annuale. Il corso di aggiornamento ha una durata di almeno 15 ore e riguarda i corsi di formazione e di aggiornamento che contengono moduli didattici attinenti le materie di interesse dell'amministratore, quali: l'amministrazione condominiale, con particolare riguardo ai compiti ed ai poteri dell'amministratore; la sicurezza degli edifici, con particolare riguardo ai requisiti di staticità e di risparmio energetico, ai sistemi di riscaldamento e di condizionamento, agli impianti idrici, elettrici ed agli ascensori e montacarichi, alla verifica della

manutenzione delle parti comuni degli edifici ed alla prevenzione incendi; le problematiche in tema di spazi comuni, regolamenti condominiali, ripartizione dei costi in relazione alle tabelle millesimali; i diritti reali, con particolare riguardo al condominio degli edifici ed alla proprietà edilizia; la normativa urbanistica, con particolare riguardo ai regolamenti edilizi, alla legislazione speciale delle zone territoriali di interesse per l'esercizio della professione ed alle disposizioni sulle barriere architettoniche; i contratti, in particolare quello d'appalto ed il contratto di lavoro subordinato; le tecniche di risoluzione dei conflitti; l'utilizzo degli strumenti informatici; la contabilità.

L'inizio di ciascun corso, le modalità di svolgimento, i nominativi dei formatori e dei responsabili scientifici sono comunicati al Ministero della Giustizia non oltre la data di inizio del corso, tramite posta certificata, all'indirizzo di posta elettronica che verrà *tempestivamente* indicato sul sito del Ministero della Giustizia.

*Tempestivamente?*

Non avendolo trovato sul sito del Ministero della Giustizia, diligentemente:

- 1 - mando un tweet al Ministro Andrea Orlando
- 2 - chiamo il call center 848 800 100
- 3 - spedisco una prima mail al Dirigente amministrativo del Ministero
- 4 - e poi la inoltro al responsabile del sito

Questo è il report: nessuna risposta.

## 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.*

## La relazione illustrativa ministeriale

Essa richiama l'articolo 71 *bis* disp. att. c.c., disposizione che intende assicurare un più elevato standard professionale per chi è chiamato a rivestire la funzione di amministratore condominiale, prevede un sistema di sanzioni, poiché i requisiti di professionalità e onorabilità di cui alle lettere a), b), c) d) e) del suddetto articolo non possono essere in alcun modo derogati e rendono invalida la nomina di un amministratore che si trovi in una delle situazioni vietate comportandone l'immediata cessazione dell'incarico.

Si rappresenta, infine, che è stato acquisito il parere del Consiglio di Stato, che si è espresso nell'adunanza del 22 maggio in maniera favorevole, salvo alcuni suggerimenti di mero *drafting* tutti recepiti da questa Amministrazione.

La relazione tecnica del Gabinetto del Ministro – ufficio bilancio, stabilisce che "non si rilevano profili di onerosità a carico del bilancio dello Stato".

Il parere del Consiglio di Stato: Numero affare 00836/2014, ci interessa laddove all'art.5 comma 3 lettera c) inserisce le parole "per l'esercizio della professione".

### AIR (ANALISI DELL'IMPATTO DELLA REGOLAMENTAZIONE)

Sulla stessa lunghezza d'onda del Consiglio di Stato. Appuntiamo nella sezione I, al punto 3:

*"L'intervento regolatorio mira, altresì, ad implementare la preparazione, le competenze e la professionalità degli aspiranti amministratori di condominio e di coloro che già svolgono tale attività, in conformità con la nuova normativa in tema di condominio degli edifici"*.

Mentre, nella sezione II leggiamo:

*"sono state effettuate consultazioni tra l'Ufficio legislativo del Ministero della giustizia, (...) e soggetti privati interessati dall'entrata in vigore dell'intervento regolatorio, tra i quali, a titolo esemplificativo : l'Anaci, Confedilizia, l'Anaip, l'Aima, l'Alac, l'Anammi, Mapi, Unai, Anaim, la Rete delle professioni tecniche, tra cui in particolare il CNI"*.

Nella sezione 5 al punto b):

*"...la disciplina proposta dall'intervento regolatorio potrà costituire, già nel breve periodo, un valido e completo punto di riferimento in materia per tutti gli operatori interessati, con vantaggi in termini di maggiore professionalità e competenza di coloro che svolgono e svolgeranno l'attività di amministratore..."*.

Per terminare con la prossima VIR da predisporre ogni due anni.



\* Amministratore certificato Accredia

## La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

### **L'impugnazione della delibera c.d. "programmatica" non può essere accolta.**

*Tribunale Palermo 4 aprile 2014*

Conformemente ad una giurisprudenza di merito ormai consolidata (Corte d'Appello Trento Civile, n. 285 del 22 dicembre 2008) deve ritenersi che le delibere meramente programmatiche, ossia quelle che esprimono orientamenti, indirizzi e funzioni propedeutiche per decisioni future non sono suscettibili di esecuzione e pertanto la loro impugnazione va rigettata, non essendo ravvisabile un apprezzabile interesse ad agire.

### **I negozianti del piano terra pagano la manutenzione dell'impianto elettrico delle scale.**

*Cassazione sez. II 12-08-2014 n. 17880*

In tema di ripartizione delle spese in un condominio i proprietari dei locali commerciali ubicati al piano terreno dell'edificio, anche se la loro unità immobiliare ha accesso autonomo alla pubblica via, devono pagare le spese di messa a norma dell'impianto elettrico condominiale, salva diversa indicazione del titolo.

Questa nuova pronuncia si innesta nella *querelle* sulla partecipazione dei proprietari di locali commerciali posti al piano terreno alle spese di manutenzione afferenti l'androne, il vano scale e l'adeguamento degli impianti. La Corte di Cassazione si è più volte pronunciata nel senso di ritenere la spettanza delle spese anche in capo ai proprietari dei locali commerciali ove non sia diversamente pattuito (Cass. 15444/2007 e altre).

In questo contesto la Cassazione, con la sentenza n. 17880, è intervenuta a risolvere la controversia relativa alla partecipazione alla spesa di adeguamento a norma dell'impianto elettrico, affermando che "*l'impianto elettrico condominiale, ai sensi dell'art. 1117, n. 3, c.c., in mancanza di titolo contrario, è comune a tutti i partecipanti al condominio*" e che di conseguenza è giusto inserire nella ripartizione delle spese ad esso relative il proprietario di un'unità immobiliare ubicata al piano terreno e con accesso autonomo dalla strada.

**L'appaltatore è responsabile dei vizi costruttivi dell'edificio (art.1669 c.c.) se non prova di aver agito in mera esecuzione di direttive del committente.**

*Cassazione sez. II 2 settembre 2014 n. 18515.*

La vicenda si inserisce nel vasto quadro giurisprudenziale in materia di gravi difetti dell'edificio e di conseguente responsabilità decennale dell'appaltatore.

La giurisprudenza ha ormai acquisito un indirizzo interpretativo che estende notevolmente la responsabilità per i difetti costruttivi, da un lato addebitando la responsabilità dell'appaltatore originariamente prevista anche al costruttore-venditore, dall'altro ampliando la categoria dei gravi difetti fino a comprendere vizi eliminabili con operazioni di ordinaria manutenzione purchè idonei a compromettere la fruibilità dell'immobile.

Nel caso in esame l'appaltatore può liberarsi della responsabilità quando prova in modo circostanziato di aver agito quale mero esecutore delle direttive impartite dalla committenza

Senza questa prova, egli dovrà essere ritenuto responsabile dei gravi difetti derivanti dalle opere appaltate. Nel caso di specie, ha specificato la Cassazione, il grave difetto "era dovuto alla cattiva posa in opera dei materiali, senza nessuna preparazione del sottofondo" né risultava dagli atti di causa (dalle prove fornite dalle parti ed in particolar modo dall'appaltatore) che il condominio o il suo amministratore avessero imposto alla ditta di agire in tal modo.

**Il condòmino danneggiato che invoca una "culpa in vigilando" nell'esecuzione dei lavori non può rivolgersi contro l'amministratore.**

*Cassazione III Sent. 30 settembre 2014 n. 20557 Pres. Segreto Rel. Cirillo.*

Nella fattispecie, un condòmino ha citato in giudizio l'impresa appaltatrice per ottenere il risarcimento del danno derivante dalla cattiva esecuzione di lavori di restauro del tetto dell'edificio, nonché il condominio e l'amministratore quali pretesi responsabili di una "culpa in vigilando" nell'esecuzione dei lavori appaltati.

Secondo il principio stabilito dalla Corte di Cassazione, conformemente ad un consolidato indirizzo, il condòmino che ritenga di essere stato danneggiato da omessa vigilanza da parte del condominio nell'esecuzione dei lavori non può considerare l'amministratore come terzo estraneo, ma dovrà rivolgere la sua pretesa risarcitoria solo verso il condominio, il quale a sua volta valuterà gli estremi di una rivalsa verso l'amministratore.

Ciò in quanto l'amministratore non costituisce un'entità diversa dal condominio che rappresenta, poiché il condominio è un ente di gestione privo di personalità giuridica.

La Corte ribadisce che in tema di appalto è di regola l'appaltatore che risponde dei danni provocati a terzi, attesa l'autonomia con cui egli svolge la sua attività di esecuzione dell'opera o del servizio appaltato.

Il controllo e la sorveglianza del committente invece, si limitano all'accertamento ed alla verifica della corrispondenza dell'opera con quanto pattuito nel contratto.

**E' vietata l'occupazione dell'intercapedine condominiale mediante l'abusiva annessione al box privato.**

*Tribunale Catania 12 ottobre 2014*

Le intercapedini rientrano, salvo patto contrario, tra le parti comuni di un edificio condominiale ex art.1117 c.c., costituendo vuoti che separano le pareti verticali delle proprietà esclusive ovvero "spazi tecnici finalizzati all'alloggio e al passaggio di impianti, nonché posti a protezione dell'intero piano cantinato dall'umidità di risalita del terreno limitrofo o retrostante.

L'illegittima occupazione dell'intercapedine da parte del singolo condòmino che la annette abusivamente e senza autorizzazione alcuna al proprio box è una condotta che legittima l'azione di rivendicazione volta al rilascio del bene occupato e il risarcimento del danno per la indisponibilità del bene sottratto al condominio.

Il Tribunale di Catania ha pertanto disposto il rilascio dell'intercapedine e il risarcimento del danno che è stato ritenuto sussistere *in re ipsa* e liquidato in via equitativa.

**E' nulla la riserva di nomina dell'amministratore in capo alla società costruttrice.**

*Tribunale di Roma - V Sez. G.U. Zanchetta - Sent. 02 ottobre 2014 n. 19431*

Come insegnato da ormai costante giurisprudenza la nomina dell'amministratore spetta all'assemblea dei condòmini in forza del disposto dell'art.1129 c.c., che è norma espressamente inderogabile. La clausola del Regolamento con la quale la società costruttrice dello stabile si riserva per un tempo determinato la designazione di un mandatario al quale affidare la gestione del condominio è quindi radicalmente nulla per violazione della norma inderogabile dell'art. 1129 c.c., anche se contenuta nel regolamento contrattuale o nei singoli atti di vendita delle unità immobiliari.

**La divisione non è consentita se il condominio non si può dividere in edifici autonomi.**

*Cassazione sez. II 14 ottobre 2014 n. 21686*

La Suprema Corte ha affrontato il caso in cui all'interno del condominio erano presenti alcune unità immobiliari adibite ad albergo, provviste di accesso indipendente. La richiesta di divisione, rigettata prima dal Tribunale e poi dalla Corte di Appello è stata esaminata dalla Corte di Cassazione: questa ha ritenuto che lo scioglimento possa avere luogo anche quando rimangono in co-

mune alcune parti, purchè gli immobili che costituiscono il condominio originario possano dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di "edifici autonomi". Tale espressione secondo la S.C. non ha un significato meramente amministrativo, poiché il termine "edificio" si riferisce invece ad una costruzione, suscettibile di divisione in parti distinte e aventi ciascuna autonomia strutturale, indipendentemente dalle semplici esigenze amministrative e gestionali. Nel caso di specie la Corte ha rigettato la domanda di scioglimento, ritenendo l'assenza delle condizioni di cui agli artt. 61 e 62 d.a.c.c., sussistendo uno stato dei luoghi caratterizzato da sovrapposizione di piani, interferenze di natura strutturale e materiali, riguardanti anche parti essenziali ed intersezioni tali da impedire la realizzazione di due porzioni di edificio tra loro indipendenti e dotate di autonomia strutturale. Da notare che questo principio è applicabile anche alla tormentata fattispecie del c.d. "condominio box".



\* Consulente Legale ANACI Roma



## 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
-------------------	--------------------------	-------------



# OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

## COMPRAVENDITA, CONDOMINIO, LOCAZIONI

**Augusto Cirila e Mariagrazia Monegat**

*IPSOA – euro 85*

La guida di 1435 pagine analizza in chiave multidisciplinare il mondo immobiliare nei suoi vari aspetti, illustrando la normativa del condominio, dei contratti di locazione e della compravendita.

Il volume è aggiornato a tutte le novità legislative ed alla giurisprudenza più recente ed è corredato da clausole contrattuali, esempi e schemi riepilogativi nonché da segnalazioni bibliografiche per ulteriori approfondimenti; un dettagliato indice analitico rende la consultazione estremamente efficace.

È possibile consultare il volume online collegandosi al sito

[www.lamiabiblioteca.com](http://www.lamiabiblioteca.com)



# L'ALTRA ROMA

## LA DOMUS AUREA: UNA CASA TUTTA D'ORO

di Francesca di Castro \*



*Sala Ottagona. Foto E. Monti.*



*Sala della Volta nera. Foto E. Monti.*

Quando un certo Lorenzo Luzzo (1480 – 1527), discreto artista attivo tra Roma e Firenze, passeggiando un giorno tra gli imponenti resti delle Terme di Traiano che ancora emergevano sulla cima del colle Oppio, magari cercando un buon punto per mettersi a disegnare la splendida vista, cadde accidentalmente in un buco apertosi sotto i suoi piedi, si ritrovò in un ambiente sconosciuto che, considerato in un primo momento semplicemente una grotta, si rivelò essere invece la parte superiore di un'aula finemente affrescata appartenente al complesso della neroniana *Domus Aurea*. Il richiamo artistico di quella scoperta, la "novità" di quello stile di pittura, elegante e delicata, determinò un afflusso di pittori contemporanei – primi tra tutti Raffaello e i suoi seguaci – che ne rimasero profondamente influenzati tanto da riproporre infinite volte lo stesso stile pittorico, chiamato ancora oggi "a grottesca", in molte ville del Rinascimento. Uno splendido esempio di quello stile è la decorazione del soffitto della "galleria Sistina" voluta da Sisto V per la sua biblioteca vaticana.

Quelle splendide decorazioni sono ancora oggi oggetto degli

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

scavi e dei restauri che la Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma sta proseguendo con successo grazie ad una squadra efficiente e capace e a mezzi avveniristici, con ottimi risultati che riguardano sia gli scavi che il progetto di sistemazione delle aree verdi superficiali che minacciano la stabilità dell'intera opera di recupero. Dalla fine di ottobre è stata aperta finalmente al pubblico una parte quanto mai affascinante delle aule restaurate della *Domus Aurea* che permettono di ammirare una serie di ambienti spettacolari, per quanto minimi rispetto alla vastità degli edifici ancora interrati. Si tratta di una parte del "padiglione" neroniano che comprende 150 stanze per una lunghezza totale di 250 metri. Per apprezzare l'eccezionalità dell'opera basti pensare – come suggerisce il sito dedicato al Cantiere Domus Aurea – che la decorazione rinvenuta si può calcolare intorno ai 30.000 mq.,

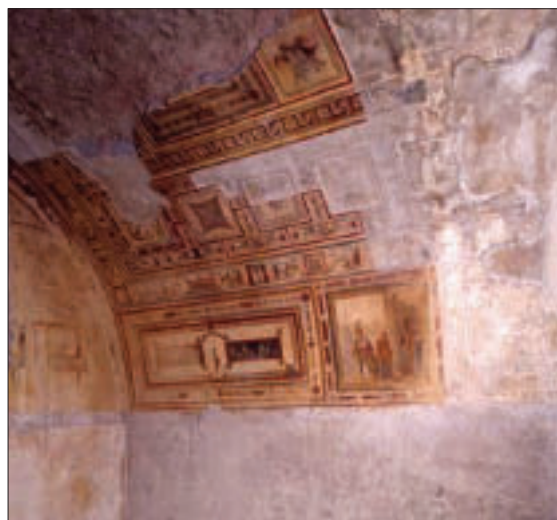


*Ambienti radiali Sala ottagonata. Foto E. Monti.*

equivalenti a trenta Cappelle Sistina.

*Domus Aurea*, Casa d'oro, splendida dimora che Nerone si fece costruire dopo il famoso incendio del 64 d.C. che aveva distrutto anche il suo palazzo precedente. Gli architetti Severo e Celere realizzarono su una superficie di oltre 80 ettari, che si estendeva dal Palatino e dalla Velia dove sorgeva il monumentale Vestibolo, all'Esquilino fino al Celio dove inglobava il Tempio di Claudio trasformato in Ninfeo, e aveva al centro un lago

*Ninfeo di Ulisse e Polifemo. Foto E. Monti.*



*Sala di Ettore e Andromaca. Foto E. Monti.*



*Sala di Achille a Sciro. Foto E. Monti.*

creato in quella valle naturale dove poi sarebbe sorto il Colosseo. Portici, palazzi, padiglioni, fontane e giochi d'acqua, terme - persino d'acqua di mare e solfuree - e innumerevoli statue provenienti dalla Grecia. Su tutto dominava l'enorme statua di Nerone.

A decorare questo incredibile complesso venne chiamato il pittore Fabullo o Fabulus ed è lui l'autore delle delicatissime "grottesche" che ieri, come oggi, stupiscono il visitatore per l'eccezionale bellezza. Scene mitologiche, finte architetture, delicati elementi botanici e zoomorfi, si alternano ai marmi, ai mosaici e agli splendidi stucchi lungo una serie di ambienti tra i quali si impone per bellezza la grande sala detta "della volta dorata" dagli stucchi finissimi ricoperti in foglia d'oro.

*Le foto sono dell'Archivio SSBAR*



\* 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. 20

## ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 6

DEL BO II di copertina

PARENTI Impianti pag. 66

## EDILIZIA

BADIOCCO pag. 48

RESINE IND.LI pag. 10

VACCA E. pag. 40

## ENERGIA

E-ON Energia III di copertina

## RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

Consulting & Service pag. 16

ISTA pag. 50

METROTERMICA pag. 36

MIRC 2050 pag. 70

Multienergy & Service pag. 60

ROSSETTI pag. 52

## SICUREZZA

SIRIO pag. 29

## SERVIZI

MIRC 2050 pag. 70

SARA Servizi pag. 27

## GIARDINI E PARCHI

LAURENTI HSR pag. 26