SOMMARIO

GENNAIO - FEBBRAIO 2015 N. 145

- Editoriale
  di ..... pag. 3
- Consulenti in sede ..... pag. 4
- La tutela della destinazione d'uso delle parti comuni
  ed i diritti dei singoli condomini
  di Alfredo Barbieri e Diego Piersanti Todisco ..... pag. 7
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi ..... pag. 14
- Riflessioni semi serie sulla posta elettronica
  di Mauro L. Longarini ..... pag. 15
- Criticità del distacco dal riscaldamento centralizzato
  di Elisabetta Zoina ..... pag. 19
- Notizie ..... pag. 29
- *Inserto:*
  di ..... p. I-XVI
- Separare la proprietà individuale
  da quella comune in condominio
  di Maria Simona De Medici ..... pag. 35
- Il ruolo dell'amministratore nei confronti dei conduttori
  La riscossione degli oneri condominiali
  Divisione delle spese
  di ..... pag. 39
- Messaggio ai giovani
  di Matteo Peroni ..... pag. 53
- Rassegna Stampa ..... pag. 54
- La voce della giurisprudenza
  di Carlo Patti ..... pag. 55
- Professionisti fiduciari ..... pag. 62
- Oggi in Biblioteca ..... pag. 63
- L'altra Roma: Nascita e manifestazione
  di Sandro Bari ..... pag. 65

Rivista bimestrale
ANNO XXV - n. 145 - GENNAIO-FEBBRAIO 2015
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

www.anaciroma.it
e-mail: 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

PREPARATE LE VALIGIE: SI PARTE!!!

Fine anno: tempo di bilanci

Il 2014 è stato l'anno di una grande esperienza per me all'interno dell'ANACI. Sono stata chiamata a svolgere la funzione di probiviro (io donna femmina) per il Collegio Regionale del Lazio.

Ho potuto toccare con mano - da un lato - la necessità di coordinare meglio lo statuto con il regolamento di attuazione e con il codice deontologico nonché con il codice di condotta professionale (cosa che ho segnalato al Presidente Nazionale per quanto di competenza); dall'altro - la necessità che questi strumenti che regolano la nostra quotidiana attività siano maggiormente noti a tutti e diventino effettivamente la base del nostro fare quotidiano (sul che - attraverso questo editoriale - mando un suggerimento alla Presidente Provinciale di Roma, sempre recettiva, affinché valuti l'opportunità di inserire l'argomento nei corsi di formazione e aggiornamento previsti dal D. Min. Giust. 140/14).

Quest'ultima riflessione nasce dal fatto che molte delle segnalazioni finite sul tavolo del collegio probiviri vertevano per lo più su inosservanze - per così dire - veniali del codice di condotta e deontologico, che - pur senza assurgere al rango di veri e propri reati - provocano però attriti tra colleghi e scontento tra condomini e amministratore al punto da determinare ora gli uni ora gli altri a chiedere l'intervento dell'organo disciplinare. Insomma delle irregolarità nel comportamento che francamente non si addicono ad un professionsta e soprattutto ad un collega.

Non sto qui a raccontarvi i numeri dei casi trattati, ma la mia impressione e la mia riflessione su quanto ho vissuto: occorre stimolare e conseguire una maggiore consapevolezza della nostra professionalità e soprattutto della nostra colleganza.

Il percorso storico della attività di amministratore è giunto ormai ad un punto di svolta, ratificato e cristallizzato nella legge. La professionalità non è più soltanto una caratteristica che "assimila" l'attività dell'amministratore di condominio alle altre categorie di operatori intellettuali. E' ormai un "requisito" per l'esercizio dell'attività; un onere che ha come contropartita il riconoscimento ufficiale di una specifica funzione nella società.

Professionalità comprende in sé i concetti di preparazione; correttezza; responsabilità; onestà; colleganza.

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
LUNEDÌ		
LEGALE	Avv. della Corte Avv. Arturi	Avv. Pontuale
CONTABILE	Dott. Calzetta Amm. Colangelo	Sig.ra Spena
TECNICA		Arch. Mellace
MARTEDÌ		
CONTABILE	Geom. Maggi Dott.ssa Piccioni	Dott. Iorio
TRIBUTARIO-FISCALE	Dott. Ghiringhelli	
LEGALE	Avv. Carnevali Avv. Coricelli Avv. Ruello	Avv. Ciaralli Avv. Spinoso
LAVORO	Dott. Pazonzi	
MERCOLEDÌ		
RISCALDAMENTO		P.I. Schiavone
TECNICA		Ing. Zecchinelli
FISCALE	Dott. Pellicanò	
LEGALE	Avv. Felli Avv. Villirilli	Avv. Casinovi
CONTABILE	Dott. Troiani Dott.ssa Sammarco	Dott.ssa Pacetti Dott. F. Pedone
GIOVEDÌ		
CONTABILE	Amm. G. Pedone	Dott. Grasselli Geom. Ferrantino
LEGALE	Avv. Gonnellini	Avv. Pistacchi Avv. Sanfilippo
FISCALE	Dott. D'Ambrosio	
ASCENSORE	Dott. Silvestri	
LAVORO	Dott. Pazonzi	
VENERDÌ		
TECNICA	Geom. Barchi	Arch. Barberini
LEGALE	Avv. Patti Avv. Cesarini	Avv. Zoina
CONTABILE	Dott. Fraschetti Amm. Peruzzi	

Consulenza Notarile - disponibile il mercoledì mattina: 11-13

Professionalità significa impegnarsi nel nostro agire quotidiano al raggiungimento degli obiettivi posti dalla legge, dal regolamento di condomino e dall'assemblea, con le modalità, i tempi e le procedure da essi posti e previsti.

Professionalità significa riconoscersi e sentirsi integrati nella compagine associativa che ci unisce, consapevoli che essa trae dall'unità e dall'apporto di ciascun associato la forza rappresentativa verso l'esterno che ci è necessaria per vedere affermata la peculiarità e la valenza della nostra professione.

Inizio anno: tempo di progetti

L'essere associato ad una associazione di amministratori, lungi dall'essere un mero vincolo imposto dalla legge per l'esercizio della professione, dovrebbe innanzitutto essere l'espressione della volontà di affermare con orgoglio la propria appartenenza ad una categoria di professionisti, avente caratteristiche specifiche oggi finalmente riconosciute, ancorché forse non ancora apprezzate (in tutti i sensi).

Ed è proprio per conseguire l'affermazione e l'apprezzamento della categoria che nasce l'associazione, la quale per crescere ha bisogno dell'apporto di ognuno e di ciascuno di noi.

L'associazione si fonda e vive sul sinallagma per cui ad una importante offerta di servizi e tutele verso gli associati corrisponde un apporto fattivo del singolo in impegno, studio e conferimento della propria esperienza a servizio dell'associazione; l'associazione si fonda e vive sul rapporto attivo e biunivoco tra la dirigenza e la base; l'associazione si fonda e vive sulla partecipazione fattiva di ciascuno alla vita e all' attività associativa.

Alla cena di gala della Festa di Natale Nazionale a Loreto l'8 dicembre scorso, in uno slancio di generosità (o forse di follia) ho detto al Presidente Provinciale di Roma: nominami rappresentante di Roma a tutti gli eventi ANACI Nazionali e Internazionali del prossimo anno (e ho aggiunto: e dammi uno stipendio fisso perché ne avrò bisogno).

Lei mi ha guardato ed in un attimo è nata l'idea: perché non ti occupi del coordinamento della presenza di Roma a tutti gli interventi Nazionali e Internazionali ANACI del prossimo anno?

L'Idea mi è sembrata bellissima, anche perché io l'esperienza l'ho fatta - a titolo personale - e vi assicuro che mi ha dato tantissimo, professionalmente, umanamente e associativamente.

Negli ultimi due anni ho girato l'Italia partecipando a molti (non a tutti, perché ogni tanto lavoro anche io!) dei convegni delle Provinciali vicine e lontane e degli eventi promossi dal Nazionale. Ho cumulato non solo tanti crediti, ma soprattutto ho incontrato relatori di livello (molti a noi romani noti perché hanno partecipato anche a nostri convegni, altri non noti perché espressione di realtà locali ma non per questo meno interessanti). Al recente convegno di Bolzano ho cenato al tavolo di Triola e Scarpa; in più di un'occasione ho incontrato la Dirigenza Nazionale dell'Associazione, compreso il Presidente Burrelli con il quale più volte ho scambiato idee e al quale non ho lesinato critiche (nel senso tecnico della parola), sempre costruttive su vari argomenti.

Insomma, negli ultimi due anni ho vissuto l'associazione con più presenza e con più soddisfazione.

Se si riuscisse dunque a far partecipare a ciascuno degli oltre 600 eventi annuali, almeno uno per ciascuno, gli associati di Roma in rappresentanza della sede provinciale di Roma, si arriverebbe intanto a far passare l'idea che l'associazione è Nazionale, cioè va oltre il confine della Provincia o della Regione; si offrirebbe a ciascuno degli associati la possibilità di partecipare ai vari eventi cogliendo l'interesse di ciascuno su materie che magari, nello specifico, a Roma potrebbero non essere trattate o trattate da diversi relatori e con altri punti di vista; si darebbe il segno della partecipazione di Roma alla vita associativa nazionale, coinvolgendo tutti gli Associati vecchi e nuovi, anziani e giovani, più o meno attivi nella rappresentanza concreta della provinciale di appartenenza.

Dunque a breve - appena noto il calendario degli eventi 2015 - riceverete mie notizie e conto su ciascuno di Voi perché ciascuno possa essere la goccia senza la quale il mare non si fa oceano.

Colleghi, preparate le valigie: si parte!!!

Firma *

* Titolo

SERVIZIO 24 ORE

ELEVATOR QUALITY s.r.l.

/ ASCENSORI
/ MONTACARICHI
/ SCALE MOBILI

Manutenzione, riparazione e installazione

Specializzato nell'abbattimento delle barriere architettoniche

Numero Verde 840-500002

Via Ettore Ciccotti, 65 - 00179 Roma
tel. 06.76906902 - fax 06.7674691
elevator.quality@libero.it - www.elevatorquality.it

DomusLift Piattaforme ELEVATRICI

SOA laghi

SOA-OS4 classe - 5

AB certificazione EN ISO 9001:2008

La tutela della destinazione d'uso delle parti comuni ed i diritti dei singoli condomini[1]

di Alfredo Barbieri e Diego Piersanti Todisco *

1 - Le novità condominiali della L. 220/2012.

Con la L. 11.12.2012 n. 220 (in vigore dal 18.6.2013) il legislatore è intervenuto per adeguare le previsioni, risalenti al lontano 1942, sia agli orientamenti giurisprudenziali ed alle norme particolari susseguitesi nel tempo[2] sia alle esigenze di fatto e di diritto conseguenti all'evolversi dei tempi e delle situazioni anche con riferimento alle nuove tecnologie, tenendo conto sia del D.Lgs. 196/2003 sulla privacy sia del rilevante contenzioso creato dalle questioni condominiali.

Certamente l'aggiornamento legislativo che dimostra una carente partecipazione nelle formulazioni di tecnici della materia[3] offre purtroppo ancora materia di discussione e quindi di liti giudiziarie e questo con particolare riferimento al tema qui trattato che coinvolge gli interessi e gli utilizzi dei singoli condòmini nel rispetto però dei pari diritti degli altri condòmini[4].

2 - Diritti e doveri dei condòmini sulle parti comuni.

Con gli artt. 1, 2 e 3[5] della legge si è meglio specificata la nozione di "parti comuni"[6] con riferimento sia alla loro possibile utilizzazione sia ai diritti a volte contrastanti dei singoli condòmini.

Nello specifico le nuove norme hanno tenuto conto dell'evolversi dei tempi e quindi anche delle innovazioni tecnologiche e dei nuovi "servizi" intervenuti a beneficio dei condòmini; si pensi ad esempio agli impianti centralizzati per la ricezione televisiva, a quelli via cavo ed etere, ai "flussi informativi", agli impianti per la distribuzione di gas, energia elettrica e condizionatori, alle conseguenti immissioni, contemperandoli con le esigenze di vita.

L'esame degli articoli indicati nella nota 1 dovrebbe ora permettere, oltre ad una più completa individuazione delle parti e delle cose comuni, anche la possibilità che le deliberazioni in merito al loro utilizzo e destinazione e la loro eventuale modifica, se correttamente attuata, riduca il contenzioso.

Ed infatti l'art. 1117 c.c. (cfr. nota 5, art. 1) nella nuova formulazione individua con maggior specificità quali sono le parti comuni, avuto riguardo, come già evidenziato, ai nuovi servizi ed impianti derivanti dalle innovazioni tecnologiche, l'art. 1117/bis (cfr. nota 5, art. 2) ne delimita l'ambito di applicabilità e gli artt. 1117/ter e quater (cfr. nota 5, art. 2) affrontano la centralità dei

temi relativi alle modifiche e sostituzioni delle destinazioni d'uso, delle azioni a loro tutela e dei diritti dei singoli partecipanti.

Tali modifiche sono frutto, anche da parte del legislatore, dei mutati indirizzi giurisprudenziali in materia (diretti ad adeguare ai tempi le normative).

Ne è prova l'inserimento del comma quarto dell'art. 1118 c.c. (cfr. nota 5, art. 3), che disciplina l'ipotesi del distacco del singolo condòmino, dall'impianto centralizzato di riscaldamento o condizionamento, oggetto di numerosi contenziosi. Occorre però rilevare, come vedremo esaminando l'art. 1117/quater come, al contrario di quanto si doveva attuare, le norme non risultano deflattive del contenzioso.

La norma è diretta al rispetto delle situazioni esistenti nell'ambito del diritto al pari uso previsto dall'art. 1102 c.c. e consente espressamente, al singolo condòmino, di assumere, autonomamente, iniziative supportate o meno dall'amministratore e/o dalla collettività assembleare per il rispetto della tutela della destinazione d'uso delle parti comuni.

Il singolo condòmino può diffidare i responsabili affinché cessino dall'utilizzo vietato o pregiudizievole delle stesse.

L'art. 1136 c.c.[7], peraltro, contiene anche la previsione che l'assemblea, comunque sovrana, possa essere convocata su sollecito del singolo condòmino perché decida in merito.

L'articolo va letto, ai fini della fattispecie, in combinato disposto con il precedente art. 1117/ter c.c. (cfr. nota 5, art. 2) che prevede e disciplina la possibilità di modificare le destinazioni d'uso delle parti comuni stabilendo rigide regole in ordine al modo di convocare le assemblee relative.

L'esame comparato dei due articoli può offrire dubbi derivanti dalle maggioranze ivi previste. Infatti, nell'art. 1117/quater c.c., si prevede che in ipotesi di "attività" che incidono *negativamente* ed in modo *sostanziale* sulla destinazione d'uso delle parti comuni la maggioranza assembleare prevista dal 2° comma dell'art. 1136 c.c. (almeno 500 m/m e la maggioranza dei condòmini partecipanti all'assemblea) possa deliberare la cessazione di tali "attività".

L'iniziativa di diffidare l'esecutore può essere assunta peraltro autonomamente sia dall'amministratore sia dai *singoli* condòmini.

Orbene la previsione è collegata alle previsioni dell'art. 832 c.c.[8] nonché alle previsioni dell'art. 1117/ter c.c. (cfr. nota 5, art. 2).

Nell'art. 1117/ter c.c. si prevede che la modificazione delle destinazioni d'uso delle parti condominiali può ottenersi solo in presenza di una maggioranza assembleare qualificata, e cioè i 4/5 del valore dell'edificio.

Le diverse maggioranze non sembrano contrastare fra loro (anche se potrebbero creare motivi di lite) in quanto le fattispecie riguardano situazioni diverse. La maggioranza così rilevante rende particolarmente difficile la modificazione delle destinazioni d'uso "per soddisfare esigenze di interesse condominiale", mentre l'art. 1117/quater c.c. prevede la maggioranza "semplice" per ottenere che cessino i comportamenti dei singoli condòmini che "incidono negativamente e in modo sostanziale sulla destinazione d'uso delle parti comuni", comportamenti che potrebbero essere tali da non comportare un "definitivo" cambio di destinazione delle parti comuni ma che potrebbero però violare (anche temporaneamente) il pari utilizzo stabilito dall'art. 1102 c.c.

Per chiarire la diversità delle previsioni occorrerà tenere conto sia dell'art. 832 che dell'art. 833 c.c.[9] e distinguere fra "jus utendi", "jus abutendo" e "Jus abusandi".

Per meglio comprendere i comportamenti leciti e/o illeciti dei singoli condòmini cerchiamo di rappresentare quelle situazioni che si possono verificare più frequentemente:

a) apposizioni di arredi e/o piante nelle parti comuni;
b) protezione dalle intemperie dei posteggi in spazi comuni assegnati in uso e/o locazione ai singoli condòmini;
c) istallazione di condizionatori, tubazioni, canne fumarie, ecc.;
d) occupazione degli spazi comuni con oggetti o beni mobili di esclusiva proprietà del singolo condòmino;
e) utilizzo degli spazi comuni (es. locali tecnici, androni, locali stenditoio) per finalità esclusive del singolo partecipante.

3 - Le novità legislative contenute nell'art. 1118 c.c..

L'articolo disciplina e regolamenta la questione trattata e cioè il diritto del singolo condòmino sulle parti comuni.

RESINE INDUSTRIALI srl

www.resine.it

IL PRODOTTO GIUSTO PER OGNI LAVORO

IMPERMEABILIZZAZIONI TERRAZZE CONDOMINIALI
INTERVENTI SENZA DEMOLIZIONE

SOA QUADRIFOGLIO

Categ.	Class.
OG1	III
OG3	II
OS7	II
OS8	III

SINCERT

CERMET

Resine Industriali srl
Via di Torre S. Anastasia, 67 - Roma
tel. 06 71356277 fax 06 71356107

Il testo precedente stabiliva che il diritto era proporzionato al valore del piano e porzione di piano.

La novella precisa che tale diritto è "proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene".

La diversa formulazione comporta una diversa ripartizione e contribuzione alle spese sulle parti comuni e l'espressa previsione del divieto di rinuncia al diritto su di essi ed al relativo onere contributivo.

3.1 - Il 4° comma, in particolare, affronta espressamente un argomento sul quale vi è stato ampio ed a volte contrastante "dibattito" giurisprudenziale[10].

Recependo l'indirizzo giurisprudenziale preesistente[11] si deve ritenere, in linea di massima, che la facoltà di distacco dagli impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento è legittima solo quando ciò non arrechi nocumento (identificato nei "notevoli squilibri di funzionamento") in aggravi di spesa per gli altri compartecipanti con riferimento all'impianto e quando il distacco derivi da una comprovata inefficienza dell'impianto.

Non vanno però ignorate sia le previsioni della L. 10/1991 e relativi aggiornamenti[12] sia il rispetto delle direttive comunitarie in materia ed il conseguente rispetto della necessità di risparmi energetici.

Con la norma si è cercato evidentemente di tutelare i contrapposti interessi nel rispetto del corretto funzionamento dell'impianto, ignorando però totalmente la giurisprudenza consolidatasi in relazione alla L. 10/1991 che prevedeva con la maggioranza delle quote millesimali la possibilità assembleare di trasformare gli impianti centralizzati in impianti autonomi[13].

La nuova normativa non risolve però numerose problematiche per le quali si deve tenere conto dell'obbligo di istallare sofisticati ed operosi termoregolatori di cui alla D.P.R. 59/2009[14].

Il tentativo del legislatore non sembrerebbe peraltro non risolvere l'ipotesi limite e cioè la decisione di distaccarsi da parte della maggioranza dei condòmini con i conseguenti maggiori oneri gestionali del servizio che rimarrebbero a carico dei contrari.

La soluzione potrebbe rinvenirsi forse nella previsione di una soglia minima di partecipanti all'impianto centralizzato, oltre la quale si perde l'interesse e l'economicità al suo mantenimento e quindi la possibilità di dotarsi di impianti singoli. Del resto, le nuove costruzioni rispondenti alle sempre più restringenti normative in tema energetico, non prevedono più l'istallazione dell'impianto centralizzato che, tra l'altro, comporta oneri di spesa per il Condominio e per il singolo che, in ogni caso, non può sottrarsi alla contribuzione alle spese per la conservazione delle parti comuni, a prescindere o meno dal mutamento della destinazione d'uso della propria unità immobiliare.

4 - Conclusioni.

La norma in esame non ha risolto né risolverà la litigiosità condominiale proprio perché ha cercato di offrire una maggior libertà alle iniziative del singolo iniziative che, come tali, provocano sempre l'invidia dei "vicini"[15].

---

[1] L'argomento affronta le problematiche poste dagli artt. 1117/bis, ter e quater, 1118 e 1102 del codice civile.

[2] Quali ad esempio indicativamente e non esaustivamente quelle inerenti il servizio di riscaldamento centralizzato (L. 10/1991), le barriere architettoniche (L. 13/1989), i parcheggi (L. 122/1989), gli impianti in genere (L. 46/1990), gli impianti televisivi (fra le altre il D.M. 11.11.2005, il D.Lgs. 259/2003, il D.P.C.M. 8.7.2013 ed il D.P.R. 156/1973, ecc.).

[3] Tanto è vero che le previsioni sono state integrate dopo meno di un anno con il D.L. 145/2013(!)

[4] L'art. 1102 c.c. prevede infatti: "*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".

[5] **Art. 1 L. 220/2012** - L'art. 1117 c.c. è sostituito dal seguente: «Art. 1117 (Parti comuni dell'edificio) - Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo: 1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e le facciate; 2) le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia, gli stenditoi e i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condòmini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche».

Art. 2 L. 220/2012 - Dopo l'art. 1117 c.c. sono inseriti i seguenti: «*Art. 1117/bis* (Ambito di applicabilità) - Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117. *Art. 1117/ter* (Modificazioni delle destinazioni d'uso) - Per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni. La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione. La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso. La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi. Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico. *Art. 1117/quater*. - (Tutela delle destinazioni d'uso) - In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condòmini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione del-

l'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'art. 1136».

Art. 3 L. 220/2012 - L'art. 1118 c.c. è sostituito dal seguente: «Art. 1118 (Diritti dei partecipanti sulle parti comuni) - Il diritto di ciascun condòmino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene. Il condòmino non può rinunziare al suo diritto sulle parti comuni. Il condòmino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali. Il condòmino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravi di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma».

6 Integrando l'elencazione dell'art. 1117 c.c..

7 **Art. 1136 c.c. - Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni -** *1° Comma:* L'assemblea è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e i due terzi dei partecipanti al condominio. *2° Comma:* Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. *3° Comma*: Se l'assemblea non può deliberare per mancanza di numero, l'assemblea di seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima; la deliberazione è valida se riporta un numero di voti che rappresenti il terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio. *4° Comma*: Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, nonché le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità devono essere sempre prese con la maggioranza stabilita dal secondo comma. *5° Comma*: Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni previste dal primo comma dell'art. 1120 devono essere sempre approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio. *6° Comma*: L'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i partecipanti sono stati invitati alla riunione. *7° Comma*: Delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore.

8 **Art. 832** - Il proprietario ha diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.

9 **Art. 833 c.c.** - "*Il proprietario non può fare atti i quali non abbiano altro scopo che quello di nuocere o recare molestia ad altri (ad esempio è un atto emulativo piantare alberi sul proprio fondo, ad una distanza legale, ma con il solo ed esclusivo scopo di* impedire la vista *del panorama al vicino)*".

10 Si vedano ex multis: Cass. 6923/2001; Cass. 5974/2004.

11 Cass. 778/2007: Cass. 15079/2006; Cass. 19893/2011; Cass. 5331/2012.

12 D.Lgs. 192/2005; D.Lgs. 311/2006; D.P.R. 59/2009; L. 99/2009.

13 Art. 26 L. 10/1991.

14 L'obbligo, salvo ulteriori rinvii, opererà dall'1.1.2016.

15 "*L'erba del vicino è sempre più verde*".

■

* Avvocati del Foro di Roma

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

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

Riflessioni semi serie sulla posta elettronica

di Mauro L. Longarini *

C'era una volta, in un tempo neanche troppo lontano, un mondo in cui gli amministratori vivevano sereni. Confidando sul fatto che nessuno ricordasse a memoria gli orari di ricevimento e pochi valorosi scomodavano il servizio postale per elencare i disagi del comune vivere, questi amministratori, riuscivano egregiamente a compiere il proprio mandato, incontrando annualmente folle domate dalla routine e dai pochi consiglieri, saggi custodi dei numeri dei primissimi telefoni mobili.

Purtroppo c'era una volta, in un tempo alquanto recente, un condomino invidioso della serenità degli amministratori. Senza scomodare malefici o sortilegi, questo condomino decise semplicemente di inventare uno dei peggiori incubi degli amministratori: l'email.

Scostandoci dal mondo delle fiabe, possiamo francamente asserire che la grande rivoluzione della comunicazione è divenuta per la nostra categoria uno strumento di perpetua sollecitazione professionale e, diciamocelo a chiare lettere, di enorme pressione… sud ombelicale.

Non è del resto vero che oggi la Sig.ra Rossi, adirata dalla scarsa azione smacchiante del proprio detersivo scarichi le proprie ire chiedendo delucidazioni su un consuntivo oramai d'annata? E il Sig. Verdi, in attesa all'ufficio postale, non impiega forse il suo telefono dell'ultima generazione per comunicarci di avere il pianerottolo al buio da oltre un mese? Nulla sicuramente rispetto il giovane e rampante Sig. Bianchi che, invidioso dell'attività notturna dei vicini, propone a tutti i condomini schemi Excel pregni di improbabili intrugli contabili col chiaro e duplice scopo di non voler pagare il saldo e screditare l'amministratore stesso?

Non potendo quindi l'amministratore esimersi dall'uso dell'email, fra un sorriso e l'altro, proviamo a stilare un breve vademecum di sopravvivenza alla posta elettronica. Per prima cosa ricordiamoci che l'email è al nostro servizio, al pari di una segretaria. Evitiamo quindi che sia l'email a calendarizzare i nostri impegni, ma al contrario, gli si dedichi un ritaglio di tempo strettamente indispensabile.

Quando ci arriva una email

E' fondamentale non farsi prendere dal panico al momento dell'accesso alla propria casella, temendo vi siano in attesa decine di messaggi urgenti. Le vere urgenze non viaggiano (o non dovrebbero – ma qui entriamo nel complesso campo della psichiatria) per email: si affidano al pronto intervento.

Si eviti accuratamente di attendere comunicazioni personali sull'email del lavoro; che i festivi restino sacri, perché una splendida domenica di sole può sempre essere guastata dal Sig. Bianchi.

Una volta cancellate pubblicità e promozioni, conviene sbrigare prima le email che a naso sono di veloce risoluzione, per passare poi ai quesiti più complessi. E' bene tener presente che siamo noi a dover decidere la priorità, che va ripartita assieme alle altre mille importanti incombenze professionali. Per quanto possibile archiviate tutte le email, separandole in distinte cartelle per condominio, perché un domani potrebbero tornare utili. La regola del "te l'avevo detto" non vale certo solo per i nostri clienti. E' importantissimo rispondere sempre in maniera cortese; le parole sullo schermo possono essere lette con toni diversi ed un condomino permaloso può causare molti guai. Laddove una email non possa essere gestita velocemente, la si evidenzi in modo da non farla cadere nel dimenticatoio, specialmente se non siamo solo noi gli unici destinatari. Se per alcune importanti email è bene stampare una copia cartacea come archivio, altrettanto importante è registrare sul proprio computer (non alla rinfusa ma nella giusta cartella) l'eventuale allegato. E della ricevuta di ritorno cosa farne? Le scuole di pensiero in merito sono molteplici. Personalmente mi accerto prima che il contenuto del messaggio giustifichi una così poco elegante (nei nostri confronti) verifica. Ma non meno importante, si tenga sempre presente che anche la ricevuta di ritorno concorre a fornire ai condomini indizi sulle nostre abitudini lavorative. In sintesi: mai di domenica e mai di notte. Farlo anche solo una volta potrà sempre essere rivendicato un domani per cose ben più serie, oltre a far crescere nei condomini il convincimento che l'amministratore è disponibile ventiquattro ore al dì.

Quando l'email la scriviamo noi

Vi è mai capitato di dover dettare per telefono ad un badante indiano la vostra email? Non rendiamoci la vita complicata ed evitiamo di inserire nell'indirizzo trattini alti, bassi, o puntini; sempre che non si voglia deliberatamente evitare d'essere contattati.

Riportate sempre sull'oggetto il condominio per cui si scrive; quando vi giungerà risposta questa indicazione accelererà il processo di consultazione ed archiviazione.

Separare su distinte email tematiche diverse, anche se il destinatario è il medesimo, poiché la non risoluzione di un problema spesso avviene semplicemente perché del problema ce ne siamo beatamente dimenticati.

Grandissima cura occorre porre al rispetto della privacy. Non mettere mai in contatto diretto fra loro condomini, a meno che non sia richiesto e da en-

trambi accettato. Attenzione quindi al corretto uso dell'opzione "inoltra"; in questo caso gli eventuali allegati, ed il resoconto delle precedenti email, potrebbero giungere al destinatario meno indicato. Evitare per quanto possibile le email "corali" in cui tutti i condomini possono leggersi e rispondere fra loro. Dietro l'angolo c'è sempre il rischio che una discussione degeneri o venga considerata alla stregua di una delibera. Per le comunicazioni generiche è preferibile inserire i destinatari in modalità non visibile (CCN). Evitare anche di rispondere immediatamente; più solerte sarà la controparte e più converrà far "decantare" la risposta. Altrimenti la gara di velocità vi vedrà sicuramente sconfitti, giacchè il condomino nulla facente è percentualmente presente in ogni condominio, e voi sicuramente avrete di meglio da fare.

Per concludere, un buon sistema per conoscere meglio i propri condomioni è analizzare l'email da cui vi arrivano. E' innegabile che ci si potrà porre e confrontare diversamente se si dialoga con "ciccina78" piuttosto che con "Fidel48". Ma un occhio è conveniente darlo anche a quel che segue la fatidica chiocciola: un generico "libero.it" non ci è certo d'aiuto nell'inquadrare il mittente, se non per l'orario in cui lo stesso si è posto dinanzi il PC. Ma sapere che chi vi scrive ha un account personale su "caseificiobianchi.it" o "equitalia.it", talvolta, può far la differenza: nel primo caso potremmo scoprire che il nostro moroso cronico è titolare di un piccolo impero industriale; nel secondo scoprire che forse qualcuno può darci una mano per risolvere una certa pratica in sospeso…

■

* Titolo

CONSULTING SERVICE ®

RISPARMIO ENERGETICO E TRASPARENZA

Apparecchi per lettura a distanza

- Ripartitori di calore
- Contatori di calore
- Contatori di acqua

Servizi di lettura e ripartizione di calore ed acqua

Termografie

Assistenza tecnica

Capitolati

Importazione - Vendita - Lettura e Ripartizione – Assistenza

Consulting & Service

Tel. 06/8600377 -Tel./Fax 06/41787660 - Fax 06/86381243

www.contabilizzazionecalore.com - informazioni@contabilizzazionecalore.com

Criticità del distacco dal riscaldamento centralizzato

di Elisabetta Zoina *

All'interno del richiamato quadro normativo pubblicistico, secondo una direttrice diametralmente opposta, avente come obiettivo ed interesse la tutela dei diritti del singolo condomino verso il condominio rispetto all'uso ed al le spese del bene comune riscaldamento, si è mosso il Legislatore della novella L. 220/2012, rendendo diritto positivo gli orientamenti e le evoluzioni giurisprudenziali in materia di distacco, sotto un profilo squisitamente privatistico, però.

ART. 1118 c.c. 4° COMMA:

"Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravi di spesa per gli altri condomini. In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma".

Ma, nel presunto contrasto tra norme privatistiche e pubblicistiche, come scriveva il dott. Franco Petrolati, magistrato della IV sez. della Corte D'appello di Roma ed autore di numerose opere in materia condominiale, dovrebbe prevalere l'interesse pubblico:

"il presunto diritto al distacco disegnato dall'art. 1118 c.c. è destinato ad affievolire di fronte alle inderogabili esigenze di ordine pubblico imposte dal risparmio energetico, profilandosi come residuale, ove, cioè, non possa realizzarsi diversamente l'adeguamento agli standard invalsi nell'uso razionale dell'energia" (dott. Franco Petrolati, in *"Il codice del condominio"*, Giuffrè, aprile 2014, pag. 85).

Anche la dott.ssa Gisella Dedato, da magistrato Civile presso la sez. 5ª del condominio (con la sentenza 9477/2010 in Giudizio da me patrocinata e perso) affermava *"le disposizioni della legge 10/1991 (in punto di installazione contabilizzatori) per il loro carattere pubblicistico prevalgono sulla disciplina privatistica, donde l'autonomia negoziale delle parti risulta limitata*."

E poiché oggi l'adozione dei sistemi di contabilizzazione calore è "obbligatoria", in forza di norma di rango primario, il D. Lgs. 102/2014, in quanto intervento stimato "necessario" per il raggiungimento dell'obbiettivo del risparmio energetico, si ritiene che lo spazio per il distacco si sia assottigliato

ulteriormente e residuerebbe per le sole ipotesi in cui il Condominio non possa, per documentate ragioni tecniche e di costi, adottare i sistemi obbligatori di contabilizzazione del calore o ai casi in cui ci si trovi in presenza di oggettive carenze dell'impianto condominiale che non consentano ad una unità immobiliare di poter godere della normale erogazione di calore e non sia possibile intervenire sull'impianto per ovviare alle disfunzioni lamentate.

Si consideri che un ulteriore elemento che dovrebbe portare a scoraggiare i distacchi è l'obbligo, per i nuovi impianti - caldaie autonome, di canna fumaria che arrivi fin sopra il colmo del tetto dell'edificio (ex legge 90/2013 di conversione del D.L. 63/2013).

Resta inteso che si tratta di interpretazioni e non di certezze e di interpretazioni elaborate a favore dell'amministratore, ovvero nel senso di semplificare ed agevolare la gestione del condominio piuttosto che di incrementarne le problematicità.

In ogni caso, oltre a questo spazio residuale per il distacco, restano ovviamente da risolvere tutti i casi pregressi di distacco avvenuto e da capire come conciliarli con la contabilizzazione.

Con i colleghi dell'Ufficio Legale ANACI Roma, raccogliendo le preziose indicazioni del Centro Studi Nazionale ANACI,[1] abbiamo elaborato una sorta di prontuario dell'amm.re di condominio per la risoluzione di alcune delle ricorrenti questioni sottoposteci in materia di distacco, che oggi vi propongo con qualche variazione ed integrazione a risposta di molti dei quesiti pervenuti in questi giorni.

Il quesito più ricorrente ed a monte è:

Cosa deve fare l'amministratore quando riceve la comunicazione di distacco?

Preliminarmente, l'amministratore informa il condomino della normativa pubblicistica in materia e dell'obbligo di portare la canna fumaria sul colmo del tetto ex legge 90/2013 di conversione del D.L. 63/2013 (informazioni che dovrebbero scoraggiare il condomino che vuole distaccarsi). Inoltre:

- Se l'amministratore riceve dal condomino una semplice comunicazione, non accompagnata dalla perizia:

L'amministratorere richiede a detto condomino la perizia redatta da un tecnico abilitato, che attesti l'assenza di notevoli squilibri di funzionamento o l'assenza di aggravi di spesa per gli altri condomini a seguito del distacco (di seguito accenneremo ai requisiti di questa perizia).

Infatti, l'art. 1118 c.c. subordina l'esercizio del diritto individuale al distacco alla sussistenza dei due presupposti tecnici richiamati ovvero 1) dell'assenza di notevoli squilibri di funzionamento dell'impianto o 2) dell'assenza di aggravi di spese per gli altri condomini, con onere probatorio del richiedente che il diritto vuole far valere, anche ex art. 2697 c.c. *(Chi vuol far valere un diritto in giudizio deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento").*

➔ Se il distaccante non fornisce la perizia richiesta:

L'amministratore porta la questione in assemblea e si ritiene che l'assemblea possa anche vietare il distacco motivando espressamente a verbale il divieto (ovvero che non è stata data prova dei presupposti tecnici che legittimano l'esercizio del diritto al distacco) oppure potrà richiedere la perizia di cui sopra.

Risulta importante motivare eventuale opposizione al distacco in quanto, la delibera che in presenze delle condizioni di legge vieta il distacco è per la Cassazione è nulla (Cass. sez. 6ª, 03.04.2012, n. 5331, Cass. 22 marzo 2011 n. 6481, Cass. 30.03.2006 n 7518), nel mentre è possibile che sia, a contrario, ritenuta valida la delibera che vieta il distacco in assenza della prova delle condizioni previste da legge.

➔ L'amministratore che riceve dal condomino la comunicazione di distacco deve sempre convocare l'assemblea e notiziarne in merito il Condominio:

Ovviamente all'ODG l'amministratore porrà la "comunicazione" di distacco, e non "l'autorizzazione" al distacco ex art. 1118 c.c., essendo l'assemblea chiamata non già ad autorizzare il distacco, cioè a concedere e/o costituire un diritto, ma a valutare se ne sussistono i presupposti tecnici per l'esercizio.

Alcuni amministratori, ricevute le comunicazioni di distacco, non riportano la questione in assemblea, limitandosi a prenderne atto anche ai fini della ripartizione delle spese.

Tale prassi non risulta corretta, per diversi ordine di motivi:

1) l'amministratore non consente all'assemblea di valutare se richiedere la perizia al distaccante, qualora non prodotta sebbene anche richiesta dall' l'amministratore, o una controperizia, se i risultati della perizia di parte non convincono.
2) Il distacco presuppone pur sempre un intervento sui beni comuni ed ai sensi del novellato art. 1122 c.c. *"Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea"*. Ed "*in ogni caso"* sembra riferirsi ad ogni tipo di intervento sui beni comuni e non solo a quelli potenzialmente pericolosi.
3) Ai sensi del DPR 74/2013, che ridefinisce le competenze del terzo responsabile per la conduzione, manutenzione e conformità a legge dell'impianto, occorrerà che l'intervento di distacco venga effettuato dal terzo responsabile, non potendo il tecnico del singolo condomino manomettere alcunchè. E' pur vero che materialmente il "distacco" avviene dopo il punto di diramazione ai sensi dell'articolo 1117 c.c., tuttavia, come l'articolo 1118 comma 4° stesso riconosce, questa operazione va ad incidere sull'impianto complessivo di distribuzione.

Si potrebbero intravedere una responsabilità dell'amministratore per l'ipotesi di mancata convocazione dell'assemblea sul punto, ovvero responsabilità pro-

www.brand-dn.it

Per far bene il mio lavoro ho scelto **l'alleato migliore!**

Gianfranco F. - Roma
Amministratore soddisfatto con PIGC

PIGC è il software di gestione condominio più scelto dagli amministratori italiani.

PIGC
SOFTWARE
GESTIONE
CONDOMINIO

Scopri le ragioni del successo di PIGC!

Facile, automatico, completo. PIGC è il software di gestione condominio che ti semplifica il lavoro perchè automatizza pagamenti, archiviazione fatture, adempimenti fiscali e molto altro. Indispensabile per chi vuole amministrare con professionalità lo studio e i condomini.

FACILE E VELOCE
In poche ore impari a usare tutti i comandi e le funzioni più importanti.

NESSUN LIMITE D'INSTALLAZIONE
Con 1 sola licenza installi PIGC su tutte le postazioni aggiuntive del tuo studio!

ASSISTENZA SENZA LIMITI DI TEMPO
Il nostro team di supporto ti segue in ogni momento della giornata.

Da oggi anche in Cloud!

Con PIGC Cloud lavori da web per amministrare i tuoi condomini ovunque ti trovi, su tutti i dispositivi e in completa sicurezza.

Scopri di più su:
www.mmdata.net/cloud

PIGC ti aiuta ad amministrare meglio il condominio!

Tel. 06 50937450 - www.mmdata.net

MMDATA INFORMATICA

fessionale per inadempimento al mandato ricevuto e quindi ai compiti propri dell'amm.re (disciplinare l'uso dei beni comuni, compiere atti conservativi d ei beni comuni, convocare l'assemblea nei casi previsti dalla legge …). Si consideri, peraltro, che non convocare l'assemblea nei casi previsti dalla legge (e per la fattispecie potrebbe valere quanto previsto dall'art. 1122. c.c) potrebbe portare - *extrema ratio* - alla revoca ex art. 1129 c.c. comma 12 n. 1 (cioè omessa convocazione dell'assemblea nei casi previsti dalla legge).

E, di contro, se l'amm.re disattendesse del tutto la comunicazione di distacco, potrebbe essere il condomino ad agire verso l'amm.re per danni.

➔ Nell'assemblea chiamata a valutare la comunicazione di distacco si potranno verificare le seguenti ipotesi:

1) la perizia del distaccato è esaustiva, perché dalla stessa si desume chiaramente che sono rispettate le condizioni poste dal comma 4 dell'art. 1118 c.c. ed allora il distacco è legittimo e l'assemblea ne prende atto;
2) la perizia del distaccato non sembra completa ed esaustiva ed allora l'assemblea chiede al condomino di procedere ad una integrazione della perizia;
3) la perizia del distaccato non fornisce la prova del rispetto dei limiti contenuti nella norma o i risultati non risultano condivisibili ed allora l'assemblea decide di dare incarico ad un tecnico di redigere una controperizia (a spese del condominio), documento da utilizzare come prova documentale in ipotesi di eventuale contenzioso con il condomino distaccato
4) la perizia del condòmino attesta che il distacco non rispetta le condizioni dell'art. 1118 comma 4 c.c. ed allora l'assemblea potrà vietare il distacco con motivazione espressa a verbale (ovvero mancanza dei presupposti di legge del diritto al distacco).

Se il condomino, cui l'assemblea ha vietato il distacco in assenza della prova delle condizioni richieste dall'art. 1118 comma 4 c.c., si distacca lo stesso il condominio lo diffida a ripristina la situazione quo ante (riallaccio) e potrà promuovere una causa per far accertare la illegittimità del distacco.

Molte delle domande pervenute attengono ai requisiti della perizia che il distaccante ha l'onere di presentare.

Si ritiene che la perizia deve essere redatta da un tecnico abilitato, secondo quanto prescritto dal Dm 37/2008, cui rimanda anche il recente Dpr 74/2013, che ha ridisegnato il tema della conduzione e dei controlli degli impianti termici. Nella fattispecie, il professionista deve essere iscritto agli albi professionali ed essere in possesso delle specifiche competenze tecniche in materia di trattamento degli impianti di riscaldamento dotati di canne fumarie collettiva ramificate.

All'interno del documento devono essere presenti varie informazioni, innanzitutto l'accertamento dello stato dei consumi della caldaia e la proiezione del consumo ipotizzato, in caso di distacco. In secondo luogo, la perizia va corredata da una previsione che attesti come, in virtù delle caratteristiche tecniche dell'impianto, il distacco non creerà notevoli squilibri all'impianto centrale.

Non pochi quesiti richiedono come gestire i distacchi ante riforma Legge 220/2012, ovvero come si deve comportare l'amministratore nei confronti di quei condomini che si siano distaccati ante riforma, per i quali una delibera assembleare, ovvero una norma del Regolamento di condominio, o ancora una sentenza, abbiano stabilito una loro, pur minima, compartecipazione alle spese di combustibile dalle quali l'art. 1118 c.c. esonera totalmente i distaccati.

Si ritiene che l'amministratore dovrà continuare ad applicare la percentuale stabilita dalla delibera, dal regolamento o dalla sentenza.

L'art. 1118 comma 4 c.c. non è norma inderogabile e pertanto l'accordo (negoziale) scaturente dalla delibera o dal regolamento, ovvero la statuizione contenuta in una sentenza passata in giudicato (non più controvertibile) costituiscono la fonte regolatrice del regime di spesa applicato al caso specifico. Si consideri che l'art. 1123 c.c., in punto di ripartizione delle spese, fa salva la "diversa convenzione".

Peraltro la legge non è retroattiva (art. 11 delle Preleggi) e non potrebbe pertanto applicarsi a casi precedenti già definiti.

Si osservi, ancora, che la quota per i consumi posta a carico dei distaccati era, o meglio sarebbe dovuta essere, il frutto ed il risultato di un'indagine tecnica con la quale quantificare la quota della dispersione del calore cioè l'incremento di spesa a carico degli altri condomini a seguito del distacco, per il combustibile necessario ad ottenere lo stesso quantitativo di calore precedente al distacco stesso. L'adozione da parte dell'assemblea condominiale di rapporti percentuali dei c.d. consumi involontari, senza il supporto della perizia tecnica, era ed è prassi erronea che espone la delibera alla contestazione da parte del soggetto distaccante che non abbia accettato la quota accollatagli dall'assemblea, e che potrebbe eccepire il vizio della delibera per eccesso di potere.

Alla luce di quanto esposto, coloro che, in forza di distacchi ante riforma, pagano una certa quota di consumo (tecnicamente compensativa dell'aggravio di costi per gli altri condomini), ai sensi del dettato dell'art. 1118 c.c. non avrebbero proprio il diritto a rimanere distaccati, perché la quota che pagano comprova, appunto, l'esistenza di aggravi di costi per gli altri per gli altri condomini.

Quali sono in concreto le spese dalle quali è esonerato il distaccante? E quali le condizioni per poter procedere al distacco?

Ai sensi del disposto dell'art. 1118 c.c. il distaccante deve contribuire alle spese per la manutenzione straordinaria, dell'impianto, per la sua conservazione e messa a norma.

Orbene, per una definizione di "*manutenzione straordinaria*" dell'impianto termico trova necessariamente applicazione il DPR 412/1993 il quale da la definizione di questa voce all'articolo 1 lettera i), definizione, identica a quella prevista nell'allegato A al D. Lgs 311/2006: *"per «manutenzione straordinaria dell'impianto termico», si intendono gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto termico"*.

Di contro, per la voce "*conservazione*" non esiste una definizione. La Giurisprudenza, richiamando anche l'articolo 1104 del codice civile, ritiene che le spese per la conservazione attengano all'integrità del bene e riguardano le erogazioni per la conservazione in senso stretto, per la manutenzione ordinaria e straordinaria e per le riparazioni, ed afferiscono all'utilità oggettiva del bene (Cassazione Civile, Sez. II, 25.03.2004 n. 5975).

E' quindi un concetto persino più ampio rispetto alla semplice manutenzione ordinaria che, però deve intendersi ricompresa. Giova anche in questo caso richiamare la definizione che l'allegato A al D. Lgs 311/2006 da a tale voce: «*per "manutenzione ordinaria dell'impianto termico", si intendono le operazioni specificamente previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di consumo d'uso corrente*».

La "*messa a norma*": si devono intendere tutti quegli interventi sull'impianto termico determinati da obblighi di legge.

Restano dunque escluse solo le spese per il godimento del bene le quali, attenendo all'uso delle cose comuni, scaturiscono da un fatto soggettivo, personale, mutevole, se si vuole escludere anche la spesa per il terzo responsabile che si ritiene spese obbligatoria connessa alla gestione dell'impianto (contrariamente però a ben più autorevoli pareri in dottrina che includono le spese per il terzo responsabile tra quelle da esonerare).

Si tratta in sostanza di un esonero solo dai consumi per il combustibile e dall'energia elettrica necessaria per la produzione e la distribuzione del calore.

Peraltro, se si considera che normalmente un consumo indiretto (inteso come dispersione di calore) si verifica sempre, e questo verrebbe a gravare sugli altri condomini, si dovrebbe concludere che in ogni distacco mancherebbe il presupposto del "aggravi di spese per gli altri condomini", con impossibilità di procedervi, salvo eventuali accordi in sede assembleare, come accadeva ante riforma Legge 220/2012.

La Corte di Cassazione, anche di recente, con sentenza 30 aprile 2014, n. 9526, ha confermato un orientamento secondo il quale ci sarebbe, sempre, un aggravio di costi per gli altri condomini se non si verificasse un risparmio di spesa dei consumi a distacco avvenuto nelle gestioni successive.

A dirla con un esempio: se il condominio Alfa spende per il combustibile per l'impianto 100 e la quota parte del distaccante è 10, a distacco avvenuto il consumo dovrebbe essere circa 90. E se ciò non avviene il distaccato deve contribuire interamente anche alle spese di consumo, difettando i presupposti per il distacco poiché la quota che non sarebbe posta a carico del distaccato graverebbe sugli altri.

Soluzione limite ed invero tecnicamente non condivisibile perché i consumi di ogni anno dipendono anche da fattori esterni, quali la rigidità della stagione ed una comparazione delle spese dei consumi nei vari anni non appare un parametro attendibile.

Per quanto attiene al requisito dello "*squilibrio termico di funzionamento*", si deve intendere che esso faccia riferimento allo squilibrio impiantistico e non

a quello termico dovuto alle differenze di temperature all'interno degli appartamenti *(Cassazione Civile, Sez. II, 27.05.2011 n. 11857)*.

Lascia basiti l'uso dell'aggettivo qualificativo "*notevole*" che non si concilia con un testo di legge ma altrettanto sconfortati lascia l'ulteriore conseguenza di tale requisito che ingenererebbe una disparità di trattamento per l'ipotesi di distacchi multipli nel tempo. Infatti, se ai primi distacchi difficilmente si potrebbe registrare un "notevole" squilibrio di funzionamento, esso certamente ricorrerebbe per successivi distacchi, risultando a quel punto l'impianto sovradimensionato e anti economico.

Con la conseguenza che il diritto al distacco ricorrerebbe per i primi distacchi ma non per gli altri!

Il divieto di distacco previsto dal Regolamento di condominio

Poiché l'art. 1118 comma 4 c.c. non è tra gli articoli del codice civile dichiarati inderogabili dal comma 4° dell'art. 1138 c.c., il regolamento di condominio può prevedere il divieto di distacco o un regime di compartecipazione alle spese di combustibile e di gestione, per le ipotesi di distacco consentito, diverso da quello previsto dall'art. 1118 c.c. ed in tal caso prevarrebbe il regolamento. Ovvero, prevale il regolamento di contenuto contrattuale sull'art. 1118 c.c.

Va, tuttavia, segnalato, che una recente sentenza della Corte di Cassazione, Cass. sezione 2ª n. 19893 del 29.09.2011, ma comunque precedente alla riforma Legge 220/2014, ha stabilito, al contrario, che il regolamento di condominio, anche se contrattuale, non può menomare i diritti che ai condomini derivano dalla legge che tuteli interessi pubblici superiori.

Il linea con questo orientamento è uno dei primi pronunciamenti giurisprudenziali (Ordinanza di Torino del 20.01.2014) in materia, che considera non meritevole di tutela per contrarietà all'ordine pubblico la norma del Regolamento che vieta il distacco.

Suggerimento: si consiglia di rappresentare in assemblea il contrasto tra la norma dell'art. 1118 comma 4 c.c. e la sentenza in questione, lasciando all'assemblea la decisione di non consentire il distacco vietato dal Regolamento di condominio e rappresentando la eventualità che per conseguenza possa essere impugnata la relativa delibera.

Il condòmino che rifiuta di consentire la contabilizzazione nel proprio appartamento.

Se l'assemblea ha deliberato di passare al sistema di contabilizzazione del calore, come ora da obbligo di legge, tutti devono consentire le opere e restano vincolati al delbierato anche i dissenzienti e gli assenti (art. 1137 c.c.).

Ove la questione non si risolva bonariamente, l'amministratore ha la possibilità di agire giudizialmente in via di urgenza per ottenere dal Giudice un provvedimento che gli consenta di accedere alla proprietà esclusiva. Ex art. 843 c.c.: "*Il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che ne venga riconosciuta la necessità, al fine di costruire o riparare un muro o altra opera propria del vicino oppure comune*".

In alternativa è anche possibile e legittimo che l'amministratore (meglio, l'assemblea) attribuisca al condòmino renitente l'intero consumo che risulta per differenza rispetto a quanto contabilizzato, come se avesse le valvole sempre completamente aperte alla massima potenza. In tale senso soccorre la sentenza già citata del Tribunale di Roma n.9477/2010 G.U. D.ssa Dedato, secondo la quale che *"non può ritenersi arbitraria la decisione di attribuire la massima potenza calorica ai radiatori che sono sprovvisti di contabilizzatori del calore, in quanto, non essendo provvisti i radiatori di valvole di chiusura [...], appare ragionevole ritenere che il consumo sia pari alla massima potenza calorica del radiatore."*

Il condòmino che rifiuta l'installazione essendo già distaccato

In tale caso particolare il rifiuto appare in linea di massima giustificabile. I misuratori condominiali non potrebbero svolgere la loro funzione sull'impianto singolo e non avrebbero utilità.

Il condomino già contabilizzato che vuole distaccarsi

Il condomino non usa l'immobile e quindi il riscaldamento le valvole sono sono chiuse. Si chiede se può distaccarsi e se sia necessaria la perizia.

Premettendo che il non uso dell'impianto centralizzato non consente esonero dalla spese (Cass. 10560/2001, Cass 5813/2001) perché *"il singolo condomino non ha firmato un contratto con prestazioni corrispettive con il condominio"*,[2] alla luce di quanto già esposto si deve ritenere esistere una valutazione negativa a tale operazione, desumibile dal sistema normativo pubblicistico.

In ogni caso, nella fattispecie rappresentata esiste anche un regolamento che sancisce l'impossibilità di sottrarsi alle spese riscaldamento rinunciando al riscaldamento e che prevarebbe rispetto al dettato dell'art. 1118 c.c.

Ciò premesso, si ritiene che il distacco sia escluso ma in ogni caso, pur volendolo astrattamente concepire, si imporrebbe comunuqe la necessità di una perizia che difficilmente, considerando il sistema di contabilizzazione, potrebbe portare a dimostrare l'assenza tecnica dell'aggravio di costi.

■

* Titolo

---

1) *Il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento* - testo a cura di Edoardo Riccio e Massimo Ginesio, approvato dal Centro Studi Nazionale in data 09.11.2013.

2) Avv. Carlo Patti, *"Contabilizzazione del calore: casi particolari in condominio"* Seminario Anaci Roma 15.05.2012.

LAURENTI HRS

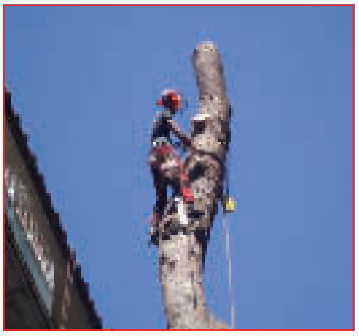
La Laurenti HRS è un'impresa nata nel 2004 operando nel settore del verde pubblico e privato, eseguendo potature e abbattimento di grandi alberi e palme in Tree-Climbing (mediante funi). Dal 2007, vista la grande richiesta del mercato di poter fare a meno di ponteggi e piattaforme aeree, abbiamo ampliato i nostri servizi anche nel settore edile, avvalendoci della nostra grande esperienza nell'operare su fune e inserendo tra i nostri collaboratori operai formati nell'utilizzo di attrezzature per il lavoro in quota e con grande esperienza nell'eseguire opere edili.

- Esecuzione di piccoli interventi di muratura su tetti piani inclinati e in sospensione completa.
- Pulizia, riparazione e ripristino dell'impermeabilizzazione nei canali di gronda.
- Pulizia finestre e coperture in vetro.
- Istallazione di sistemi antivolatili su cornicioni,comignoli etc.
- Istallazione e riparazione canne fumarie.

- Per l'accesso e il posizionamento mediante funi vengono istallati ancoraggi a norma UNI EN 795 Classe A con linee vita a norma UNI EN 795 Classe C, l'unico sistema per garantire massima sicurezza agli operatori.

Sui grandi alberi in Tree-Climbing

Il Tree-Climbing è una metodica di lavoro che permette la salita ed il movimento nella chioma dell'albero attraverso il solo utilizzo di funi, bloccanti e moschettoni. Il lavoro è svolto nel pieno rispetto delle normative vigenti sulla sicurezza e senza l'utilizzo di piattaforme aeree.



- Pronto intervento di rimozione rami pericolanti. Ancoraggio di grandi rami a rischi di rottura. Servizio di rimozione completa delle pigne.
- Abbattimenti controllati tramite l'utilizzo di frizioni, corde e carrucole.
- Potatura alberi ornamentali (sfoltimento, contenimento e riequilibra tura chioma).
- Potatura e abbattimento grandi palme.

- Il nostro personale dispone di una formazione specifica per lo svolgimento di lavori in quota.
- Utilizziamo attrezzature a norma di legge.
- Tutto il personale è regolarmente assicurato.

Laurenti Roberto

Via Casal Bianco 442 00012 Setteville di Guidonia (RM) Tel. 3356682839 Fax 0774506546 E-mail laurenti.roberto@alice.it

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Dicembre 2012 - Dicembre 2013	0,6%	(75% = **0,450%**)	G.U. 27/1/2014	n. 21
Gennaio 2013 - Gennaio 2014	0,6%	(75% = **0,450%**)	G.U. 5/3/2014	n. 53
Febbraio 2013 - Febbraio 2014	0,5%	(75% = **0,375%**)	G.U. 31/3/2014	n. 75
Marzo 2013 - Marzo 2014	0,3%	(75% = **0,225%**)	G.U. 23/4/2014	n. 94
Aprile 2013 - Aprile 2014	0,5%	(75% = **0,375%**)	G.U. 11/6/2014	n. 133
Maggio 2013 - Maggio 2014	0,4%	(75% = **0,300%**)	G.U. 21/6/2014	n. 142
Giugno 2013 - Giugno 2014	0,3%	(75% = **0,225%**)	G.U. 25/7/2014	n. 171
Luglio 2013 - Luglio 2014	0,1%	(75% = **0,075%**)	G.U. 22/8/2014	n. 194
Agosto 2013 - Agosto 2014	– 0,1%	(75% = **–0,075%**)	G.U. 22/9/2014	n. 220
Settembre 2013 - Settembre 2014	– 0,1%	(75% = **–0,075%**)	G.U. 24/10/2014	n. 248
Ottobre 2013 - Ottobre 2014				
Novembre 2013 - Novembre 2014				

SARA SERVIZI srl
www.saraservizi.it
Servizi per Amministratori di Condominio e Condomini
Sicurezza D.Lgs 81/2008
Privacy D.Lgs 196/2003
Gas
Mail:info@saraservizi.it - Tel: 0736.343984

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, inoltro 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 – 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 sopratutto , 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%	**2013**	**1,92%**

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)

QUALITÀ DELLA VITA

L'annuale classifica del quotidiano Il sole 24 ore sulla vivibilità nelle 107 province italiane vede Ravenna al primo posto ed ultima Agrigento alla luce di parametri che definiscono la "qualità della vita". Il tenore di vita, l'abitazione, l'inflazione, il tempo libero, il benessere, la ristorazione, i giovani, gli stranieri, la microcriminalità, l'ordine pubblico, la densità demografica, ecc.

Roma è dodicesima con un notevole miglioramento rispetto al 2013 (Milano ottava); Viterbo 71, Latina 73, Rieti 78, Frosinone 89.

DETRAZIONI FISCALI

La legge di stabilità (n. 190/2014) ha prorogato al 31 dicembre 2015 sia la detrazione 50% sugli interventi di ristrutturazione edilizia, sia quella del 65% sui lavori per la riqualificazione energetica.

ANAGRAFE CONDOMINIALE

Il Tribunale di Trento (ordinanza 1/12/2014) ha revocato un amministratore non ha rispettato tale obbligo (art. 1130 n. 6) ritenute gravi irregolarità, senza considerare attenuanti per l'amministratore non professionista nominato secondo un avvicendamento annuale fra i residenti nello stabile.

FATTURA E-MAIL ED IMPOSTA DI BOLLO

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

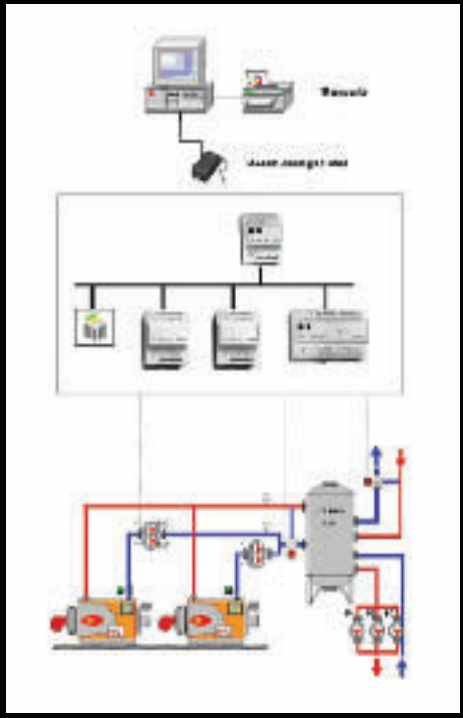
L'eventuale deposito cauzionale indicato nel contratto non è soggetto ad imposta di registro se la garanzia è prestata direttamente dall'inquilino. Se invece la garanzia è prestata da terzi (es. polizza fidejussoria) l'importo del deposito deve essere assoggettato all'imposta di registro nella misura 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.

metrotermica

- CONDUZIONE MANUTENZIONE TERZO RESPONSABILE
- IMPIANTI DI RISCALDAMENTO
- CONDIZIONAMENTO
- PRODUZIONE CALORE E ACQUA CALDA SANITARIA
- SISTEMI DI CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE

con il contratto di manutenzione telegestiamo la centrale termica



metrotermica srl

Via Luigi Capuana, 40 - 00137 Roma - Tel 06 86894296 - Fax 06 86897275
informa@metrotermica.it www.metrotermica.it

Separare la proprietà individuale da quella comune in condominio

di Maria Simona De Medici *

Con il presente articolo si vuole analizzare la possibilità per un condomino di cedere la propria quota di spettanza sul bene comune.

Su tale questione si è pronunciata la Corte di Cassazione con sentenza N. 8092 del 8 aprile 2011.

La vicenda analizzata dalla Suprema Corte aveva ad oggetto l'alloggio del portiere per il quale ne era stato deliberato in assemblea condominiale il mutamento di destinazione attraverso la trasformazione dello stesso alloggio in due autorimesse e la loro successiva vendita al condomino che avrebbe offerto il prezzo più alto.

La persona che si era aggiudicata l'acquisto dell'autorimessa più grande, lamentava che, nonostante quanto stabilito dalla delibera, alcuni condomini rifiutavano di cedere la propria quota di spettanza su detto bene opponendosi alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita, trattandosi, a loro parere, di bene comune sul quale vantavano diritto di comproprietà. A seguito di ciò lo stesso agiva in giudizio nei confronti dei suddetti condomini, con esclusione di quelli che si erano resi disponibili a trasferirgli la loro quota millesimale di proprietà del bene comune, chiedendo al giudicante di ordinare ai condomini convenuti in giudizio il trasferimento del bene in suo favore.

La Suprema Corte per la risoluzione del caso, molto opportunamente, ha analizzato preliminarmente la possibilità per un condomino di cedere ad altri il proprio diritto di comproprietà.

La stessa osservava che in ambito condominiale la cessione da parte del condomino della propria quota di spettanza sul bene comune non può avvenire se non contestualmente alla cessione della propria unità immobiliare o comunque fin quando sussiste il vincolo di asservimento tra il bene in comproprietà e le singole proprietà esclusive dei condomini. Pertanto, alla luce di tali considerazioni, la Suprema Corte ha evidenziato come nel caso in esame tale cessione da parte dei singoli condomini fosse possibile poiché, a seguito della delibera di trasformazione della destinazione del bene da alloggio del portiere ad autorimessa ad uso esclusivo, il bene aveva dismesso la sua natura condominiale, comportando ciò il venir meno del vincolo di asservimento all'uso delle

singole proprietà esclusive. Per completezza espositiva, ritengo sia necessario analizzare "il caso contrario", ossia la possibilità per un condomino di alienare il proprio immobile riservandosi la comproprietà delle parti in comune. A tal riguardo la VI Sezione Civile della Corte di Cassazione ha statuito che un condomino può alienare l'immobile di sua esclusiva proprietà riservandosi la comproprietà delle parti in comune. Si sottolinea, però, come non si tratti di un orientamento contrario a quello analizzato con la sentenza in commento, la corte ha precisato, infatti, che tale riserva di comproprietà è possibile - *anche in questo caso* - solo quando viene meno il vincolo di asservimento tra l'immobile alienato e le parti comuni di cui si è riservato la proprietà.

Pertanto, alla luce delle due richiamate sentenze, si può affermare come in tema di condominio i condomini possono cedere la propria quota di spettanza sul bene comune solo quando tale bene non ha più la funzione di servire la proprietà immobiliare privata ed è suscettibile di godimento individuale e utilizzazione indipendente da quella delle unità immobiliari. In tale ultima ipotesi il bene comune, infatti, viene sottratto alla disciplina che regolamenta il condominio per essere affidata a quella della comunione ordinaria.

ista

Vuoi risparmiare fino al 30%
sui tuoi costi per il riscaldamento e l'acqua
adeguandoti a quanto richiesto dalla legge regionale?

Ti offriamo:
il noleggio dei nostri apparecchi,
un servizio di contabilizzazione certificato ISO 9001:2008,
la possibilità di preservare risorse preziose e limitate.

Tel. 06-59.47.41.33
info@ista-italia.it

www.istaitalia.it

25 anni

al servizio dell'amministratore professionista

condominio

RISCALDAMENTO: L'ATTUALITA' DEL DISTACCO

di Nando Della Corte

L'argomento è in corso di approfondimento da parte del Centro Studi provinciale per una organica valutazione sia dal punto giuridico che tecnico.

Una delle questioni condominiali più dibattute - e fonte di innumerevoli liti - rimane quella della legittimità o meno del distacco da parte del singolo condomino dall'impianto di riscaldamento centrale.

E se può essere comprensibile che le notizie sul punto riportate dalla stampa non specialistica siano spesso confuse, tanto da sollevare più dubbi di quanti ne riescano a sciogliere, bisogna peraltro constatare che in materia permangono contrasti significativi sia in sede giurisprudenziale che dottrinaria.

Tuttavia, preso atto dell'esistenza di tali contrasti, è senz'altro possibile individuare quale sia "la linea di pensiero" in questo momento prevalente e soprattutto le motivazioni giuridiche di tale prevalenza.

La norma base dalla quale muovere è il 2° comma dell'art. 1118 c.c., il quale statuisce che "il condomino non può, rinunziando al diritto sulle cose anzidette, sottrarsi al contributo nelle spese per la loro conservazione".

La ratio della norma è chiara, seppure scritta in un italiano non limpidissimo.

Se fosse consentito ad un condomino di non pagare gli oneri condominiali semplicemente rinunciando ad un bene condominiale, tutti i condominii cesserebbero di esistere in 24 ore.

Inoltre, per una più completa cognizione della normativa vigente in materia, deve essere tenuta nel debito conto la rilevante novità introdotta con la legge n. 10/1991, relativa al problema di carattere generale del risparmio energetico.

Difatti con tale legge è stato consentito ai condominii di deliberare la trasformazione dell'impianto di riscaldamento da centralizzato ad impianti unifamiliari di riscaldamento autonomo, con il voto favorevole espresso da tanti condomini che rappresentino almeno 501 millesimi.

Al riguardo è opportuno evidenziare due punti essenziali - in relazione al nostro argomento - di tale innovativo intervento legislativo.

Innanzitutto la legge in questione dispone che la maggioranza imponga all'intero condominio quale tipo di riscaldamento utilizzare. Incidentalmente si ta osservare che tale innovazione normativa conferma che nel regime previgente non fosse sufficiente la maggioranza, bensì occorresse la totalità dei consensi per operare legittimamente la trasformazione dell'impianto di riscaldamento.

Inoltre la stessa norma impone al condominio una scelta secca e precisa: il riscaldamento dovrà essere **per tutti** o centralizzato o autonomo.

Difatti la legge testé citata non consente che all'interno di un condominio sussistano i due tipi di riscaldamento, in quanto la duplicazione dei sistemi sarebbe in contrasto con lo spirito stesso della legge, volta a contenere il consumo energetico.

Ne consegue che anche la legge 10/91, in linea con la normativa in vigore, non consente il distacco del singolo condomino.

Quindi la regola generale è che non sia legittimo per un singolo condomino operare il distacco del proprio impianto di riscaldamento da quello centralizzato. O, più esattamente ancora, il distacco, seppure realizzato, non legittima il mancato pagamento da parte del condomino distaccato delle spese relative all'im-

pianto centralizzato, sia per quanto concerne le spese di manutenzione ordinaria che straordinaria.

Seppure ve ne fosse bisogno, si rileva che anche recentemente la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 1775 del 20/2/1998, ha ribadito come la norma generale vigente impedisca il distacco.

E' peraltro evidente - e notorio - che tale rigida interpretazione del dettato normativo non abbia trovato ampia applicazione nella prassi, tutt'altro.

Difatti sappiamo tutti che nel corso degli anni ogni condominio ha trovato proprie specifiche soluzioni di fatto, destinate a risolvere i casi concreti sollevati da singoli condomini desiderosi di affrancarsi per le più diverse ragioni dal servizio di riscaldamento centralizzato.

Per cui - con deliberazioni assembleari prese sia con maggioranze semplici che qualificate - di volta in volta abbiamo visto "autorizzazioni" condominiali a singoli condomini a operare il distacco, con l'obbligo, per chi si era distaccato, di contribuire alle spese ordinarie relative al riscaldamento centralizzato in misura ridotta (solitamente tra il 20% e il 40%) senza che tali riduzioni fossero legate ad un criterio oggettivo e misurabile.

Ma tale prassi per quanto diffusa e accettata rimaneva e rimane comunque una prassi in contrasto con la normativa vigente.

La giurisprudenza, da parte sua, nel tentativo di offrire una soluzione soddisfacente, ha cercato di mediare le due posizioni - quella teorica, legata al dettato normativo, di massima chiusura, e quella pratica, di massima apertura - affermando in buona sostanza che il distacco è ammissibile in alcuni specifici casi.

I primi due casi sono ovvi e non contestati: il distacco è legittimo quando sia consentito da una clausola del regolamento condominiale contrattuale o quando sia autorizzato dai condomini all'unanimità.

La terza ipotesi è quella in cui il condomino interessato dia la prova che dal distacco deriverà una effettiva, proporzionale riduzione delle spese per gli altri condomini e che non si verificherà un peggioramento nella funzionalità dell'impianto centralizzato.

> In buona sostanza, secondo i giudici, il distaccante deve provare che con il distacco non soltanto non vi sarà un peggioramento funzionale dell'impianto centralizzato, ma anche che gli altri condomini beneficeranno di un risparmio.

In buona sostanza, secondo i giudici, il distaccante deve provare che con il distacco non soltanto non vi sarà un peggioramento funzionale dell'impianto centralizzato, ma anche che gli altri condomini beneficeranno di un risparmio.

Tale prova può essere data unicamente con una relazione di un tecnico.

Conclusivamente le sentenze più recenti hanno ribadito che sì la regola generale è il divieto del distacco, ma nel contempo hanno evidenziato l'eccezione costituita dal caso in cui colui che si distacca dimostri di non aver arrecato danni al condominio, bensì un beneficio consistente in una riduzione delle spese.

Peraltro debbo evidenziare che nel nostro ordinamento le sentenze, anche quelle della Cassazione, non "fanno stato", cioè non vincolano i magistrati che in seguito dovranno decidere casi

concreti analoghi, sicché potremo sempre imbatterci nel magistrato Pinco Pallino che, del tutto legittimamente, nel corretto esercizio delle sue funzioni, riterrà giuridicamente esatto dare una soluzione diversa da quella emersa, per lo stesso problema, in una o più sentenze di Cassazione.

Di conseguenza i precedenti giurisprudenziali non ci danno comunque un grado di affidabilità sufficiente a far ritenere risolta la querelle, né da garantire che il nostro caso concreto, se sottoposto al vaglio del magistrato, avrà la soluzione da noi auspicata.

Inoltre, per esperienza diretta, ho potuto constatare che anche le perizie tecniche, per quanto corrette e validamente motivate, possono essere soggette a controperizie, altrettanto validamente argomentate, sicché neppure in tale settore si può preventivamente essere certi che la nostra posizione non possa nel futuro essere smontata da una valutazione tecnica differente.

Riassumendo questa mia breve analisi, osservo che tuttora, se si rimane legati unicamente al dato formale della norma, la risposta non può essere che il diniego al distacco di un condomino dall'impianto di riscaldamento centralizzato.

Peraltro, se si vuole in ogni caso operare il distacco, è opportuno che sia preventivamente realizzato uno studio - con relativa relazione sottoscritta da un tecnico qualificato - che dimostri la sussistenza delle due condizioni cui si faceva riferimento poco sopra, vale a dire che a seguito del distacco non si verificherà un peggioramento nel funzionamento dell'impianto centrale e che dal distacco deriverà una riduzione proporzionale delle spese di esercizio.

Tale perizia potrà essere fatta valere in sede di eventuale giudizio, peraltro senza avere la certezza che sarà sufficiente a far accertare la legittimità del distacco.

PIANETA CONDOMINIO

Prima Conferenza sull'abitare in città

di Nunzio Izzo

Si è svolta a Roma la "I° Conferenza sull'abitare in città" organizzata dalla sezione romana dell'ANACI: ha affrontato, con l'intervento dei più autorevoli esperti della materia, le problematiche giuridiche che investono la convivenza condominiale.

L'ampia e pregevole relazione del Consigliere di Cassazione dr. Corona ha condotto un esaustivo esame di tutte quelle situazioni che, in corrispondenza all'evoluzione sociale, vengono avvertite come limitazioni legittime al libero ed incondizionato godimento del bene di esclusiva proprietà, apparendo inadeguato il vecchio principio romanistico dell'assoluta irresponsabilità nell'uso del proprio diritto. E' stata proposta, prima di optare per una riforma legislativa, una rilettura delle vecchie ed inadeguate norme del codice alla luce dei principi dell'esperienza e delle norme costituzionali, non senza considerare l'evoluzione della responsabilità per la lesione degli interessi emergenti nella vita condominiale che potrebbe forse configurare un "rischio da convivenza".

Il Consigliere di Cassazione dr. Triola ha, invece, trattato del non sopito contrasto di opinioni sulla stretta relazione di pertinenza che, dopo la cd. legge ponte, è stata introdotta tra gli spazi destinati a parcheggio e l'appartamento, tanto da non consentirne più il trasferimento separato, conducendo un esame critico della giurisprudenza del S.C.

Particolare interesse ha suscitato l'intervento del Prof. Nicolò Lipari Ordinario di Istituzioni di Diritto Privato all'Università "la Sapienza" di Roma, che ha sottolineato la "perenne" comunione che caratterizza il condominio e la sua diffusione nella realtà italiana, osservando che non potrà ancora a lungo non occuparsi dei nuovi interessi emergenti dalla vita condominiale per una disciplina più aderente alle mutate situazioni giuridiche e sociali.

Il Presidente di sezione del Tribunale di Roma dr. Lazzaro ha illustrato le complesse problematiche sorte dopo la novella processuale che ha attribuito al Giudice di Pace alcune controversie condominiali, sottolineando la novità che incide sopratutto sulla cultura degli operatori del diritto, in merito alla rigorosa osservanza delle norme giuridiche processuali che deve essere bilanciata dalla speditezza e semplicità che il legislatore ha inteso assicurare a tale tipo di processo.

La complessa problematica afferente al consorzio e al condominio è stata illustrata dall'Avv. Terzago che ha evidenziato anche le soluzioni che possono prospettarsi per una soddisfacente realizzazione degli interessi coinvolti e che spesso non trovano alcun riferimento certo nella disciplina legislativa che non ha ancora recepito l'evoluzione nel frattempo affermatasi nei rapporti di gestione del patrimonio immobiliare.

La dibattuta questione sulla legittimità dell'esposizione nel rendiconto dei cd. costi pluriennali è stata esaminata con acume giuridico dal dr. Loi Procuratore Generale della Corte d'Appello di Milano che, sottolineando l'assoluta necessità di un'interpretazione adeguatrice alle mutate esigenze pratiche ha fornito esaustiva dimostrazione dell'impossibilità di condividere l'orientamento della Cassazione sulla delimitazione annuale delle contabilizzazioni condominiali in un rendiconto che, secondo il relatore, deve possedere i caratteri della semplicità e trasparenza, con modalità che lo avvicinano alla formazione del bilancio societario, in considerazione dei rilevanti valori finanziari inerenti ormai al condominio che non può più essere trattato come una sem-

plice estrinsecazione di un irrilevante mandato.

I numerosi problemi relativi alla difesa dei beni comuni sono stati illustrati dall'Avv. Maurizio De Tilla che ha posto in evidenza le molte incongruenze di numerose pronuncie giurisprudenziali che non permettono di delineare un panorama uniforme e certo.

L'Avv. De Paola ha condotto una puntuale disamina dell'impugnativa delle delibere assembleari, soffermandosi sulle implicazioni relative alla nullità ed annullabilità delle stesse, mentre il Consigliere dr. Redivo ha esaminato la delicata questione della conservazione della documentazione condominiale in relazione al diritto riconosciuto al conduttore e previsto dalla legge dell'equo canone che, secondo alcune interpretazioni, comporterebbe conseguenze ai fini dell'obbligo dell'amministratore di porre a disposizione quella documentazione non più disponibile, eccetto l'ipotesi di falsità documentale.

La Conferenza ha, poi, rappresentato un momento di grande interesse per tutti i problemi inerenti il rapporto di locazione che possono incidere sul rapporto condominiale, come ad esempio la divisione delle spese, per le quali spesso si è assistito alla circolazione di accordi che non hanno ricevuto la formale sottoscrizione dei rappresentanti di tutte le parti interessate.

Con l'opera equilibratrice del moderatore dr. Gentilini del Corriere della Sera, i rappresentanti del SUNIA Pallotta, del SICET Rossini e dell'UNIAT Bartolo hanno trattato i problemi che attendono una soluzione che valga a riportare serenità nei rapporti locatore-inquilino in relazione specialmente alla ripartizione delle spese, mentre l'Avv. Giuggioli, Presidente Nazionale UPPI e l'Avv. Patta, Vice Presidente Nazionale ASPPI hanno, con vivacità, controbattuto alle prospettazioni dei predetti interlocutori, concordando sull'opportunità di un prossimo approfondito confronto per una soluzione soddisfacente del conflitto che non può essere protratto senza pregiudizi per entrambe le parti.

L'incontro delle organizzazioni che tutelano i veri ed effettivi interessi in conflitto tra i proprietari e i conduttori è stato molto proficuo per un'auspicata e giusta soluzione delle numerose controversie, anche con l'intervento dell'ANACI, per un'esaustiva comprensione di tutte le implicazioni degli accordi che non possono prescindere dai riflessi sulla ripartizione delle spese condominiali.

RENDICONTO O BILANCIO?

di Carlo Parodi

Sono grato all'Avv. Pirelli di aver promosso un dibattito sulle modalità di redazione del rendiconto condominiale augurandomi che altri contributi di esperti del settore possano "fare cultura" sull'argomento al fine di pervenire ad indirizzi uniformi a tutto vantaggio della professionalità dell'amministratore condominiale.

Innanzitutto occorre fare chiarezza su una distinzione che non esiste tra rendiconto e bilancio visto che anche il dizionario enciclopedico Treccani precisa che sono sinonimi, definendo il bilancio come il "documento o strumento contabile per mezzo del quale, con la contrapposizione di due serie numeriche bilancianti, si riassume una situazione istantanea o il movimento di un periodo relativo ad un determinato oggetto. Anche più genericamente la situazione finanziaria determinata dal rapporto fra entrate ed uscite".

Alla ricerca quindi dei "canoni contabili-amministrativi che presiedono la materia" (G. Branca - Commentario Codice Civile - Zanichelli 1962) non vedo perché non si possa scomodare Fabio Besta il quale precisava che "i prospetti in cui i risultati della gestione sono descritti formano il rendiconto, prendono anche il nome di bilancio o conto consuntivo o semplicemente conto" (La Ragioneria - Vallardi 1909).

Rileva Aldo Amaduzzi, insigne studioso di ragioneria (L'Azienda - UTET 1963 pag. 472), che il codice civile italiano usa impropriamente termini di natura contabile; bilancio sta per situazione patrimoniale, parte integrante del rendiconto. Aggiunge che stato patrimoniale non è poi inteso come il bilancio perché, seguendo l'uso invalso dalla pratica, possiamo parlare di bilancio nel senso di rendiconto.

Precisa ancora (pag. 699) che "il rendiconto di esercizio viene anche detto, nella pratica delle aziende, bilancio di esercizio ed è costituito da almeno due prospetti: stato patrimoniale e conto economico.

Senza contare che l'art. 81 della Costituzione stabilisce che "le Camere approvano ogni anno i bilanci e il rendiconto consuntivo" (che certamente ha le caratteristiche di un bilancio) e l'art. 55.6 della legge 8 giugno 1990, n. 142 (ordinamento delle autonomie locali) prevede che "i risultati di gestione sono rilevati mediante contabilità economica e dimostrati nel rendiconto comprendente il conto del bilancio e il conto del patrimonio".

L'Avv. Pirelli si dice disposto ad accettare ulteriori interventi a condizione che si tratti di argomentazioni giuridiche; con la sua esperienza di giurista si espone però ad argomentazioni di carattere tecnico-contabile alle quali mi permetterò di obiettare.

1) "dal rendiconto non devono emergere né profitti né perdite".

Il condominio può essere paragonato ad un'azienda di erogazione che ha per fine lo svolgimento di un processo di consumo dei mezzi raccolti per la soddisfazione di bisogni (Amaduzzi - L'Azienda - UTET 63). Le componenti del previsto equilibrio economico saranno proventi (quote ordinarie e straordinarie, affitti, ecc.) e costi per la fornitura dei servizi e per la conservazione delle parti comuni e l'art. 1135 c.c. prevede infatti l'ipotesi di un "residuo attivo di gestione" da impiegare.

2) "non esistono stati patrimoniali in quanto il condominio non ha patrimonio" "giacenze patrimoniali nel condominio non ce ne possono essere".

Perché mai le disponibilità liquide, i crediti e debiti verso gli stessi condomini, i fondi TFR e di riserva, i depositi

cauzionali, non debbano essere considerati quale complesso dei rapporti giuridici di contenuto economico facente capo all'ente di gestione condominiale, non è facile comprendere.

Basti pensare che ogni condomino in occasione della vendita della sua unità immobiliare potrebbe chiedere all'amministratore la restituzione della sua quota parte di fondo riserva non ancora utilizzato o di deposito cauzionale in attesa di rimborso, a suo tempo versati.

3) "il rendiconto può essere solamente di cassa e non di competenza".

Il criterio di competenza rispetta il principio dell'autonomia dei bilanci assicurando agli stessi omogeneità e confrontabilità nel tempo analogamente a quanto previsto dall'ordinamento fiscale per la determinazione del reddito di impresa; in particolare nell'ambito condominiale è importante tener conto dei servizi effettivamente resi (forniture di gas, acqua e luce, manutenzioni in abbonamento e riparazioni effettuate, prestazioni per vigilanza e pulizie, ecc.) ed addebitarli ai relativi fruitori indipendentemente dalla data del pagamento.

E' stato sostenuto che negli articoli del Codice civile relativi al condominio negli edifici sarebbe contenuta l'indicazione per l'adozione del sistema di cassa; ma una attenta lettura dell'art. 1130 non convince che "riscuotere i contributi ed erogare le spese" significhi impossibilità di registrare ed imputare debiti che l'amministrazione assume per garantire la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi condominiali.

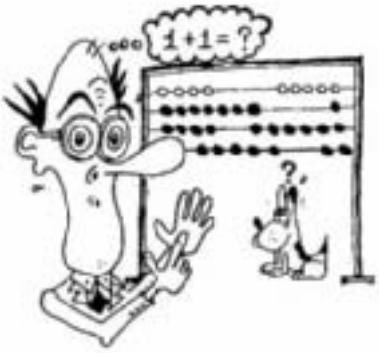
Altrettanto all'art. 1135, se "l'assemblea provvede all'approvazione del preventivo delle spese occorrenti durante l'anno e alla relativa ripartizione tra i condomini", non addebitare a fine gestione il costo di servizi comunque resi soltanto perché l'indisponibilità di cassa causata ad esempio da una morosità non ne ha consentito l'effettivo pagamento, sembra alquanto singolare.

Così facendo l'assemblea provvederà "all'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore" (art. 1135 comma 3), che evidenzierà il conguaglio passivo ovvero il debito del moroso ed i saldi attivi da restituire agli altri condomini che hanno anticipato le quote per servizi dei quali hanno già usufruito.

Il criterio di cassa consente ad esempio, l'inserimento di una fattura per fornitura di gasolio al momento dell'effettivo pagamento in un esercizio successivo a quello di riferimento, con la conseguente possibile imputazione di tale spesa ad un soggetto diverso da quello che ha realmente goduto del servizio riscaldamento, nell'ipotesi di vendita dell'appartamento o di mobilità dell'inquilino ed inevitabile contenzioso per le connesse rivalse.

4) "lo stato di riparto porta a creare una situazione debitoria e creditoria fra l'amministratore ed i singoli condomini e non fra Condominio ed i singoli condomini".

Le recenti sentenze della S.C. in ordine alla inapplicabilità del principio della solidarietà passiva al condominio negli edifici (vedi articolo di N. Izzo in questa rivista) non evidenziano affatto un rapporto contabile diretto amministratore - condomini in luogo di quello effettivo fra l'ente di gestione condominiale ed i singoli comproprietari non fosse altro perchè l'amministratore potrebbe non esistere.



ASSOCOND: PERCHE' CONTRO?

L'importanza dell'Albo per gli amministratori
Una garanzia giuridica in più per tutelare gli interessi dei condomini

A margine della trasmissione televisiva del 16 dicembre 1992 «Mi manda Lubrano» dove si parlò degli amministratori di condominio, ci sembra opportuno esporre qualche considerazione.

Ai rappresentanti delle due associazioni di categoria (AIACI e ANAI) più sviluppate sul piano nazionale, il rappresentante della Assocond, opponeva la contrarietà dei suoi mandanti al programma degli amministratori di ottenere il riconoscimento giuridico della attività cioè l'Albo professionale.

Sostiene l'Assocond che tale ordinamento è inutile e che interessa solo gli amministratori.

Nulla di più errato e meraviglia che qualcuno sostenga una tesi del genere. Infatti l'Albo degli amministratori di condominio ha sì la finalità di tutelare l'attività, ma a nostro avviso è preponderante l'interesse dei condòmini perchè attraverso esso possono affidare a persona qualificata la gestione dei loro danari, persona che per iscriversi all'Albo deve essere fornita di un titolo di studio di scuola media superiore, sia di inoccepibile moralità e deve sostenere esami scritti e orali sulle materie che operano nell'attività e cioè in quella legale, contabile assicurativa, previdenziale, del lavoro, di impiantistica e altro.

Esami da sostenere dinanzi ad una commissione composta da rappresentanti dei vari ordini professionali e presieduta da un magistrato. Non è questa una impostazione seria?

E dopo che un aspirante ha superato queste prove il risultato non è una garanzia per i condòmini che almeno sapranno di avere a che fare con persona competente?

Certo l'Albo non potrà escludere del tutto gli abusivi e i disonesti: in tutti gli ordini ciò, purtroppo, si è verificato. Quanti medici o dentisti o avvocati si sono spacciati per professionisti qualificati e non lo erano.

Il male è ineliminabile, ma comunque è circoscritto a casi isolati: la grandissima maggioranza è in regola. E anche gli amministratori di condominio

lo sono e lo saranno pure nei confronti del Fisco. L'Albo con il suo tariffario, emanato dal Ministero di Grazia e Giustizia, li obbligherà tutti ad assoggettare all'IVA le loro parcelle con quanto beneficio per l'Erario è facilmente comprensibile.

In aggiunta a quanto detto va sottolineato che i condòmini non hanno nessun obbligo di rivolgersi all'esterno per avere l'amministratore (e in tal caso dovranno scegliere tra coloro che sono iscritti all'Albo) ma potranno gestire da se stessi il proprio condominio senza ricorrere al professionista, chiamando uno di loro nell'interno del fabbricato.

Ci sembra di avere sommariamente esposto il nostro pensiero sull'argomento che tanto preoccupa l'Assocond, ma senza motivo.

Giandomenico Annesanti

INTERVISTA CON IL SINDACO RUTELLI

Questa Associazione ha più volte segnalato all'Amministrazione comunale la propria disponibilità per risolvere i problemi comunque connessi con l'utilizzazione di unità immobiliari e con il controllo dei relativi servizi condominiali che hanno una rilevante valenza sociale; ritiene utile una collaborazione tra AIACI ed amministrazione comunale per la promozione di interventi a tutela del patrimonio immobiliare?

Nel formulare i migliori auguri in occasione del ventesimo anniversario della fondazione dell'Associazione Italiana Amministratori di Condomini ed Immobili, desidero ringraziare per la disponibilità manifestata dall'AIACI a collaborare con l'Amministrazione comunale per la promozione di interventi a tutela del patrimonio immobiliare, in quanto è mia convinzione che l'avvio di una soluzione dei problemi ed il miglioramento della qualità della vita della nostra città, non possa prescindere dal fattivo contributo di tutte le realtà che operano nel territorio cittadino.

Nel nostro programma politico associativo figura il coordinamento di iniziative intese a recuperare al verde cortili ed altri spazi privati e pubblici consorziando eventualmente condomini limitrofi e stipulando convenzioni con il Comune per la gestione privata del verde. E' un'ipotesi realizzabile?

Meritevole della massima attenzione da parte dell'Amministrazione comunale, mi sembra la proposta di recuperare zone verdi, usufruibili dalla cittadinanza all'interno di spazi privati e pubblici, prevedendone eventualmente la gestione da parte di privati, in considerazione della grave carenza di tali spazi, soprattutto nelle periferie romane.

In proposito ritengo opportuno, per un approfondimento delle modalità di realizzazione della iniziativa, siano presi contatti dalla Vostra Associazione con l'On.le Loredana De Petris, cui ho affidato il compito specifico di sovrintendere alle Politiche Ambientali ed agli Spazi Verdi.

Condivide l'obiettivo AIACI di favorire la professionalità dell'amministratore immobiliare promuovendo cultura condominiale e organizzando qualificati corsi di formazione quale contributo all'occupazione intellettuale giovanile?

Ritengo che l'Amministrazione capitolina non possa non garantire il suo pieno appoggio ad iniziative, che nell'attuale grave situazione occupazionale in cui si trova l'area romana vadano nella direzione di attivare professionalità idonee a garantire nuove occasioni di lavoro per i tanti giovani in cerca di una prima occupazione.

L'INCANTEVOLE MAGIA DEL CONDOMINIO

Dire che i rapporti tra gli amministratori di condominio e gli amministrati siano costantemente ispirati alle leggi dell'armonia e della pacifica convivenza, equivale ad affermare che nei boschi gli gnomi vivono nelle case di marzapane con il tetto di cioccolata. Una favola, insomma.

Non che la categoria sociale degli amministratori sia formata da persone per natura intolleranti e intollerabili, ma è certo che nella società odierna l'aggressività accumulata per un capo ufficio irritante o una moglie dispotica, viene dal condominio ormai incanalata nelle più terribili dispute sulla materia condominiale.

Condòmini pugnaci, quindi, ma anche, ad onor del vero, amministratori che non si sentono propriamente pesciolini in un mare di squali.

Diciamo che il cammino verso l'adozione di criteri di trasparenza e professionalità, per parte degli amministratori, è stato intrapreso ultimamente con una certa decisione, dando per scontato che l'aggressività del condomino non abbia per questo a placarsi.

Se esiste poi un elemento pacificatore tra questi due mondi che tanta letteratura vuole in perenne contrapposizione, questo è senz'altro rappresentato dall'insieme delle leggi dello Stato che disciplinano la materia condominiale: l'efficacia del diritto, cioè, è nell'imposizione di regole e comportamenti, validi per tutti i duellanti sopracitati, che sterilizzano sennai i dissensi di opinione, riconducendoli alla saggezza del legislatore.

E se queste regole non fossero poche, ventitrè articoli del Codice Civile e qualcos'altro, datate anno 1942 e seguenti, e con una giurisprudenza talvolta contraddittoria, il vissuto condominiale si noterebbe assai meno nelle aule dei tribunali e nelle barzellette di scontata ilarità.

Quel che è certo, invece, è che a volte si preferisce prendere per stanchezza la persona. Il condòmino infiacchito da spossanti discussioni è infatti il miglior cliente della delibera finalmente approvata. In fondo è anche una questione di "stitichezza", come se ognuno trattenesse dentro di sè, con sforzi inenarrabili, la sospirata delibera. Rimane il fatto che è proprio l'assemblea il luogo dove eventualmente liberarla.

Assemblea che rappresenta senza dubbio la trave portante di tutta la sostanza condominiale, momento magico di aggregazione o al contrario fonte di scontri epocali, il cui distillato, la delibera cioè, rappresenta per il condominio il binario sicuro su cui far correre le ruote della comunione.

Accanto a questo, pensiamo debba emergere ancora una volta la figura dell'amministratore, quel nocchiero che tra i mari procellosi dell'assemblea ha il compito di condurre "il bene condominiale" in acque calme e sicure.

Valente individuo, quindi, con ciò intendendo l'uomo che sia insieme moglie e amante della casa condominiale, lo psicologo che sappia ricondurre il dissenso a momento di confronto costruttivo, il professionista infine che faccia dell'onestà e della preparazione i veicoli della sua immagine.

E un pensiero, in forma di appello, lo rivolgiamo volentieri anche ai condomini, ai cari amministrati che talora suscitano l'animale che è in noi, ma che rimangono sempre la nostra memoria, coscienza e patrimonio: non abbiate ad agitare sempre la durlindana!

Perchè non si arrivi tutti a pensare, nell'incantevole tensione dell'assemblea, come quel famoso personaggio: "Vi sono circostanze in cui l'unico modo per resistere ad una obiezione è quello di non capirla".

Giovanni Nicotera

DIALOGHI IN UN CONDOMINIO

CORRIERE DELLA SERA: 9 aprile 1994 - Taccuino romano di Enrico Vanzina

La settimana scorsa mi è capitato di partecipare ad una riunione di condominio *anni '90*. È stata un'esperienza esilarante che vi voglio raccontare.

Il condominio in questione è un palazzo borghese, abitato da liberi professionisti, commercianti, imprenditori, dirigenti ministeriali e da una minoranza di artisti. Gente *perbene* che si sorride nell'androne, si scappella al passaggio di una signora e che augura ai vicini il Buon Natale e la Buona Pasqua con affabile premura. Dietro le apparenze, però, non è un condominio ma una savana africana, popolata da bestie feroci pronte a sbranarsi.

La riunione è iniziata subito alla grande. Nel salotto di casa B., dove si svolgeva l'incontro, è apparso l'amministratore, un giovane ex geometra impomatato. Vedendolo, il dottor F., l'avvocato del primo piano ha esclamato forte: *Silenzio signori, è arrivato il ladro!*

Gli altri condomini, per niente sdegnati da quel pesantissimo apprezzamento, hanno fatto esplodere un fragoroso applauso di approvazione. Il *ladro*, anche lui per niente impressionato dall'accoglienza, si è seduto e con un sorrisetto serafico mi ha detto sottovoce: *Che vuole, tocca avè pazienza.....*

L'incidente è finito lì. L'avvocato non ha insistito sull'accusa e l'accusato non si è affatto giustificato. Che fosse ladro era una cosa certa, appurata da tutti, ma evidentemente insignificante. Ed è iniziata la discussione. All'ordine del giorno: "i lavori straordinari per la ristrutturazione del palazzo".

Ma che li facciamo a fà?! ha esordito la contessa R., quella del piano terra. E subito è scattata in piedi la signora S., moglie di un venditore di automobili: *Senta contessa, questo dovrebbe essere un palazzo signorile! Invece me pare de stà ar Quarticciolo!*

C'è da rifà tutto: la pittura esterna... – Haia! ha sibilato con dolore la contessa.

Gli infissi, le scale, l'ascensore, il cancello... ha proseguito implacabile la signora S. *E se fosse per me metterei pure una vasca jacuzzi in terrazza, come c'hanno i palazzi di New York! Ha capito come sò fatta io?*

Sono totalmente d'accordo! ha esclamato l'amministratore ladro, facendo rapidamente i conti su quanto avrebbe potuto rubare.

E io no! – sempre la contessa – *Ma che me ne frego del jacuzzi! C'è la crisi economica e noi buttiamo via dieci milioni...*

Quindici, almeno quindici , l'ha corretta entusiasta, il ladro.

E tutto per far diventare la nostra terrazza come l'Altos di Fregene?!

Sì! Ha replicato la signora S. *voglio far morire d'invidia quelli della palazzina B!*

E' scoppiato un parapiglia.

Sedato a fatica dall'avvocato F., uomo di manico: *Signori, calma! Ragioniamo! Vorrei ricordare a tutti che i tempi sono cambiati. Il paese ha scelto il liberismo e noi dobbiamo adeguarci. Io propongo di privatizzare il palazzo: ognuno al suo piano faccia come gli pare!*

Mò c'abbiamo il Berlusconi del Flening! ha esclamato con rabbia il signor T., un giornalista sportivo, molto simpatico. *Ma quale liberismo! Scusi avvocato, l'ascensore lei come lo privatizza?!*

Se ne fanno due, tre, magari quattro!

E pure 'na scala mobile! Ma che siamo alla Rinascente?!

Senta, se lei vuole fare il progressista cambi palazzo! Vada a vive al Leoncavallo!

Altro parapiglia. E così, invece di parlare del videocitofono e dello stipendio del portiere, abbiamo perso un'intera serata a discutere di politica condominiale.

Che vi assicuro è come quella vera: un casino!

CORRIERE DELLA SERA - 17 aprile 1994
Non siamo una categoria di "ladri"

In relazione al "Taccuino romano" di Enrico Vanzina del 9 aprile scorso desidero comunicarle la mia sorpresa in quanto risulta presentata la figura dell'amministratore del condominio anni '90 con l'appellativo di "ladro" estremamente lesivo per la

categoria che rappresento.

Non riteniamo di essere una categoria eletta di professionisti al di sopra di ogni sospetto, ma con grande determinazione operiamo per allontanare chi non opera correttamente, anche senza la forza di un riconoscimento giuridico che tarda ad intervenire.

L'articolo di Vanzina conferma che la nostra categoria è ancora prigioniera dell'immagine distorta che l'opinione pubblica si è fatta della figura dell'amministratore: non riscuote fiducia proprio per effetto della carenza di tutela di una professione non nuova ma oggi emergente per il carico di responsabilità ad essa affidata.

La generalizzazione del giudizio non è quindi corretta se non viene data un'informazione più precisa che consenta di distinguere gli operatori con "il marchio di qualità" che, Le assicuro sono ancora numerosi!

Resto a disposizione per ogni ulteriore notizia in merito alla nostra attività ringraziandola per il chiarimento che vorrà dare per i lettori del Suo quotidiano.

Carlo Parodi

Nel mio articolo sulla "riunione di condominio anni '90", come lei fa onestamente notare nella sua lettera, ho fatto emergere l'opinione corrente della gente comune. E' un opinione forse antica, ma che ci è stata tramandata da anni di malgoverno dei nostri palazzi. Sono comunque felice di apprendere che la vostra categoria cerca delle regole giuridiche che possano, in futuro, garantire il marchio "doc" degli amministratori.

Enrico Vanzina

25 anni al servizio dell'amministratore professionista

INSERTO

☆ EDITORIALE ☆

Rientrando a casa ho notato sul portone di ingresso un bel fiocco rosa che una giovane condomina del terzo piano aveva attaccato per comunicare la sua felicità agli altri residenti nello stabile, per avvertire che era nata una bimba, ovvero..... un nuovo utilizzatore dei servizi comuni.

Sono rimasto piacevolmente sorpreso perché questa consuetudine è quasi ovunque dimenticata e la filosofia della libertà, secondo la teoria di Luciano De Crescenzo (Così parlò Bellavista), ha cancellato questo simpatico messaggio di gioiosa partecipazione alla comunità condominiale, tipico della filosofia dell'amore di cui alla stessa teoria.

De Crescenzo sottolinea con immagini colorite che l'amore corre sulle corde sottese fra le finestre per stendere i panni, informa e ripartisce gioie, speranze e dolori. Nessuno è libero, ma nessuno è solo: forse una migliore conoscenza delle situazioni individuali può contribuire ad affrontare e risolvere amichevolmente i problemi che determina la convivenza nelle parti comuni.

E' vero che nel copione di De Crescenzo non manca il portiere quale determinante mediatore della filosofia dell'amore, con la sua produzione quotidiana di servizi di fantasia: ricerca di personale di servizio, lavori artigianali nel palazzo, compravendita di immobili, auto usate ed elettrodomestici vari, informazioni intime e commerciali.

Nel nuovo ambito "moderno" è realistica la definizione del Prof. Lazzaro che parla di solitudine nel condominio; solitudine che non trasforma condomini ed inquilini in componenti attivi della comunità ma li lascia estranei e quindi più facilmente avversari in occasione di esigenze contrapposte.

Si può verificare infatti che un lutto familiare non partecipato con il portone "mezzo-chiuso", un' altra tradizione accantonata, resti sconosciuto ai più mentre qualcuno si diverte con stereo a tutto volume.

E' vero che la vita continua ma spesso la solidarietà aiuta a vivere meglio.

DOSSIER CONDOMINIO
Rivista bimestrale
ANNO IV - n° 23 - SETTEMBRE 1994
Spedizione in abbonamento postale
50% - Roma

Edita da AIACI grafica S.a.s.
Partita IVA 03996541003
Autorizzazione
del Tribunale di Roma n. 108 del 28/2/91
Direttore responsabile: Carlo Parodi
Redazione e pubblicità
Via A. Salandra 1/A - 00187 Roma
Pagina intera: Lire 828.000
Metà pagina: Lire 552.000
Quarto di pagina: Lire 276.000
Tel. 06/4746903 - 4881348 Fax
Copertina di Arianna Saveri
Stampa: STEV - Roma

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.

COMUNIONE E CONDOMINIO

La nozione di "**condominio negli edifici**" si differenzia, nettamente, nonostante la sinonimia letterale dei termini, da quella di "**comunione dell'edificio**" e l'evidenziare questa differenza costituisce il modo migliore, se non addirittura indispensabile per metterne in luce tutta la peculiarità.

Si ha "**comunione o comproprietà**" in senso tecnico giuridico quando la proprietà (o altro diritto reale) spetta a più persone "in toto e in qualibet parte": nel senso che su ogni parte (materiale o ideale) del bene oggetto del diritto, quest'ultimo si presenta come spettante a più persone: se si volesse ricorrere ad un'immagine si potrebbe dire che il diritto di ciascun comproprietario (o "comunista" che dir si voglia) si proietta su tutta l'estensione del suo oggetto con questi soli limiti, rispetto al proprietario unico:

a) **quanto al godimento**: che può goderlo sì nel modo più pieno (art. 1102 c.c.), purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso;

b) non può disporre ma soltanto concorrere con gli altri comproprietari a determinare il potere di disposizione.

Coessenziale al concetto di comunione è, quindi, il concetto di "quota" che indica la misura in cui il comunista concorre all'esercizio del potere di disporre della cosa e alla ripartizione dei suoi frutti naturali e/o civili (art. 820).

La quota, quindi, è sempre ideale ed è per questo che la comunione si dice "pro indiviso".

Tutto diverso, invece, **il condominio di edificio**. Ogni condomino ha la proprietà **esclusiva** di una determinata porzione dell'edificio che il codice chiama "piano o porzione di piano" per ragioni storiche (non potendosi negare che l'istituto rappresenta sotto un certo punto di vista l'evoluzione del diritto di superficie) ma che, con maggiore aderenza alla realtà, si potrebbe meglio chiamare: **unità immobiliare di proprietà solitaria** suscettibile di godimento esclusivo e che, in concreto, può essere costituita da un appartamento, da un negozio o, comunque, da uno o più locali aventi una destinazione unitaria (non importa se dislocati su uno stesso piano o meno: si pensi ad una villetta in condominio con appartamenti sviluppatisi ciascuno in senso verticale su piani diversi e con negozi dotati ciascuno di magazzino nel sottosuolo). Un edificio, per essere condominio, deve, perciò, essere strutturato in modo tale da poter essere diviso in unità immobiliari ad uso (e quindi in proprietà) esclusivo (U.I.P.E.).

Coessenziale al concetto di condominio negli edifici (che, "iout court" chiameremo d'ora in poi semplicemente "condominio") è quindi **non** la quota (né ideale e neppure materiale), ma la proprietà piena ed esclusiva di un determinato immobile (non importa quanto grande) che fisicamente non sia autonomo, ma è parte integrante di un edificio più ampio, sicché necessariamente almeno talune strutture di esso siano comuni a tutti i proprietari solitari.

Ecco perché il condominio è concepibile come "**comunione pro diviso**". Il che a ben vedere, vuol dire: comproprietà (pro indiviso) di talune strutture dell'edificio per proprietà esclusiva di una unità immobiliare compresa nell'edificio stesso.

Da questa differenza ontologica tra "comunione" (da intendersi sempre "pro indiviso") e condominio (da intendersi sempre "pro diviso") derivano le seguenti altre differenze:

- mentre la comunione è volontaria (nel senso che ciascuno dei partecipanti può sempre domandarne lo scioglimento, mediante la divisione, salvo il fatto di rimanere in comunione che però non può essere stabilito per più di dieci anni: art. 1111), il **condominio è coattivo** (nel senso che delle parti comuni dell'edificio non potrà mai essere chiesta la divisione, salvo che essa possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condòmino: (art. 1119);

- mentre nella comunione, per tutti gli atti di amministrazione, ordinaria o straordinaria e quindi anche per le innovazioni la maggioranza si calcola **esclusivamente sulla base del valore delle rispettive quote** (art. 1105, 1° comma e art. 1108, 1° comma), invece nel condominio la maggioranza si determina in base al doppio criterio del numero dei partecipanti (come si suol dire "**per teste**") e del valore delle

INSERTO

rispettive proprietà solitarie (art. 1136), con evidente commistione di elementi personali oltrechè reali;

- conseguentemente mentre la comunione è ben concepibile anche tra due sole persone, è dubbio se possa aversi "condominio di edificio" tra due soli condòmini (proprio per l'impossibilità di calcolare la maggioranza ai sensi dell'art. 1136); mentre della sua quota "il comunista può liberamente disporre trasferendola a chi voglia" (art. 1103), non è concepibile che il condominio di edificio trasferisca ad alcuno il suo diritto di comproprietà sulle parti comuni se non **congiuntamente** e in **dipendenza** del trasferimento dell'unità immobiliare in proprietà solitaria;

- mentre tutti i comunisti hanno diritto di concorrere nell'amministrazione della cosa comune (1105) sicché è solo una facoltà quella di "delegarla" (2° comma dell'art. 1106) a uno dei comunisti o anche a un estraneo ovvero a più persone con poteri e obblighi variabili perché determinati all'atto del conferimento dell'incarico secondo quanto meglio piacerà alla maggioranza, invece nel condominio, quando i condòmini siano più di quattro, non sussiste nessuno di questi poteri; l'amministratore deve essere nominato (dall'assemblea dei condòmini o, in mancanza, dall'autorità giudiziaria), l'amministratore deve essere uno solo e suoi poteri e i suoi obblighi sono stabiliti dalla legge con norme inderogabili (art. 1130, 1131 salvo la possibilità di conferirgli maggiori poteri nel regolamento condominiale);

- mentre nella comunione le deliberazioni della maggioranza sono a forma libera, (salvo l'obbligo di informare preventivamente i comunisti dell'oggetto della delibera) per il condominio è prevista la formalità della costituzione dei condomini in regolare "assemblea".

Tuttavia la connessione tra comunione e condominio di edifici si fa sentire spesso in maniera rilevante, come emerge dalla seguente massima: Cassazione Sezione 2ª - Sentenza n. 2843 del 5 dicembre 1966: Ciascun comproprietario è legittimato ad agire da solo (in via petitoria o possessoria) a tutela della cosa comune, senza che il contraddittorio debba essere integrato nei confronti degli altri comproprietari. Questa legittimazione gli deriva non già da una tacita rappresentanza dei restanti condòmini (in quanto costoro non potrebbero inibirgli l'esercizio di tale potere), ma dall'**estensione del suo diritto** che, sia pure entro i confini segnati dalla concorrenza dei diritti degli altri compartecipanti, **investe la cosa comune e non soltanto una frazione di essa.**

(Nella specie, alcuni condòmini di un cortile destinato ad accesso agli edifici contigui, avevano agito in via possessoria contro un altro condòmino, lamentando che costui avrebbe alterato la destinazione del cortile medesimo destinandolo al transito degli avventori di un bar di sua esclusiva proprietà, la Suprema Corte enunziando i principi di cui in massima, ha escluso la necessità dell'integrazione del contraddittorio nei confronti dei condòmini rimasti estranei alla lite).

Renato Borruso

25 anni al servizio dell'amministratore professionista

AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO CONTROLLORI - CONTROLLATI

Il Prof. Lazzaro ha usato in occasione del suo intervento al Convegno "Il Condominio in Europa", una espressione che mi ha colpito perché si ricollega idealmente alla mia relazione: egli parla della "*solitudine del proprietario*".

E' un'espressione che contiene termini, solitudine e proprietà, a mio giudizio antitetici.

C'è una certa teoria economica che prende le mosse dall'Inghilterra (*Harold Demsetz: Toward a Theory of Property Rights; Manne: Legal Aspects of Economic Relationships*) che in pratica si esprime in questi termini: nel mondo di Robinson Crusoe i diritti di proprietà non hanno alcun ruolo. Ed è vero poiché, almeno fino a che non incontra Venerdì, Robinson Crusoe è il dominatore assoluto del suo microcosmo, non ha bisogno dei diritti di proprietà perché la proprietà è lui stesso: lui è allo stesso tempo signore e suddito, le cose che lo circondano NON sono BENI né in termini economici né in termini giuridici non vi è nessuno nei confronti dei quali possa esercitare dei diritti.

Cambia la situazione chiaramente quando arriva Venerdì perché, se c'è un altro individuo con il quale si deve confrontare, lui potrà intendere questo altro individuo in due modi: lo considererà, come è facile visto il tenore di tutto il romanzo, una sua proprietà, anche se quel suddito è oggetto del diritto e non soggetto di diritti e non può porsi in posizione di antagonismo nei confronti del signore, oppure, se non lo considererà una sua proprietà, lo vedrà come un antagonista nell'esercizio dei diritti di proprietà.

La condizione minima per l'esercizio del diritto diviene quindi la condizione essenziale: basta avere il confronto con un altro individuo per fare nascere e per potere esercitare il diritto di proprietà.

Si comprende quindi perché "*Solitudine*" e "*Proprietà*" non possano essere termini racchiudibili nella medesima frase, ne discuteremo ancora perché su questo punto torneremo, ma indubbiamente è possibile a questo punto affermare che: **chi è solo non è proprietario e chi è proprietario non è solo** perché deve esercitare questo diritto nei confronti di qualcuno.

Veniamo ora brevemente ad esaminare quale sia il contenuto di questo diritto e facciamo una doverosa premessa: oggetto della nostra riflessione è il diritto di proprietà esclusivamente in relazione ai beni immobili.

Come ognuno sa il diritto è l'astratta espressione di una certa quantità di comportamenti che vengono attribuiti e sono quindi leciti a colui che del diritto stesso è titolare; a questa regola non sfugge, nè lo potrebbe, il diritto di proprietà che si esprime anch'esso attraverso delle facoltà, intese come comportamenti legittimi del proprietario, ma fondamentalmente questo diritto ha due sostanziali contenuti o funzioni, se vogliamo chiamarli così:

1) Funzione **statica** della proprietà con riferimento al godimento di essa.

2) Funzione **dinamica** della proprietà con riferimento all'uso che può farsi dei beni che ne formano oggetto.

C'è qualcuno che di recente ha parlato più di funzione della proprietà che non di diritto della proprietà, tendendo a scindere i due significati e la cosa non è del tutto sfornita di fondamento. In effetti forse la proprietà è più funzione che diritto per certi aspetti.

Nel nostro ordinamento il diritto di proprietà (art. 832 c.c. con riferimento all'art. 42 della Costituzione per quanto attiene alla inviolabilità del diritto e all'art. 22 delle preleggi per quanto attiene alla legge regolatrice del diritto stesso) è individuato come il diritto di usare e godere dei beni che formano oggetto del diritto stesso; i termini "*uso*" e "*godimento*" potrebbero sembrare sinonimi ma non lo sono perché il godimento attiene alla funzione statica: si riferisce a ciò che dalla proprietà si ricava finché rimane nella sfera di disponibilità del medesimo soggetto (i frutti, siano essi giuridici o economici); l'uso invece è la espressione della valenza economica del bene stesso. Io uso il bene che ho in proprietà quando altero in tutto od in parte il rapporto giuridico che ho con esso (me ne spoglio ovvero lo ipoteco o lo cedo in pegno).

Accantoniamo un attimo il discorso sulla funzione

statica e dinamica della proprietà e torniamo invece al discorso sulla proprietà come diritto e come funzione, a questo punto dobbiamo inquadrare il condominio. Abbiamo visto, lo dicevamo all'inizio, che la proprietà intanto ha un senso in quanto vi è un soggetto titolare del diritto e che esercita le facoltà ad esso proprie e correlativamente esiste un soggetto anzi una pluralità di soggetti, tutti coloro che sono terzi rispetto al proprietario, i quali si porgono in posizione di antagonismo o di indifferenza nei confronti del proprietario; che siano comunque in posizione di indifferenza o di antagonismo la esistenza dei soggetti terzi è indispensabile perché possa parlarsi del diritto e delle facoltà ad esso connesse. Quindi la pluralità dei soggetti è una condizione indispensabile perché si possa parlare di diritti di proprietà. Se avessimo un solo soggetto abitante nel mondo la proprietà sarebbe un nonsenso.

Però se noi applichiamo una tale astrazione concettuale al condominio, ci accorgiamo e soffriamo di alcune limitazioni perché nel condominio noi abbiamo necessariamente una pluralità di soggetti, ma sia dal lato passivo che attivo del diritto vantato, onde dal lato attivo ciascun singolo proprietario di una porzione dell'immobile è anche proprietario, in comune di quelle che vengono definite le "*parti comuni dell'edificio*", ne deriva la coesistenza del diritto di proprietà esclusivo, cioè quello che noi esercitiamo su di un bene dal cui godimento e dal cui uso ciò è lecito escludere chiunque altro e la comunione, cioè quel diritto che noi dobbiamo necessariamente (e nel condominio l'avverbio deve essere inteso come cauzione e non come espressione di una necessità del soggetto) esercitare in concorso con altri soggetti. Già lo stesso effetto della coesistenza dei due diversi diritti crea concettualmente non poche difficoltà perché la signoria piena ed assoluta sul bene, o su parte di esso, deve conciliarsi con il concorrente altrui diritto incidente sullo stesso bene o su parte di esso; nel condominio, ove effettivamente c'è una coesistenza tra diritti di proprietà esclusiva e comunione, ci accorgiamo che viene a mancare un qualche cosa sulla teoria sostanziale della proprietà, vengono ad essere compresse o ridotte talune facoltà: ci viene a mancare il diritto di godimento ed uso esclusivo della proprietà.

Nel condominio quindi noi siamo proprietari esclusivi e in ogni caso legati ad una ipotesi di comunione obbligatoria. Quale è l'effetto di questo? E' sicuramente una limitazione nelle funzioni della proprietà, perché sia la funzione statica che la funzione dinamica della proprietà non avranno più la stessa ampiezza e la mia stessa libertà di esercizio del diritto sarà limitata in relazione ad un certo numero di soggetti titolari di un diritto concorrente con il mio. Mi si limita quindi la funzione della proprietà. Non è più piena ed assoluta come quella che io ritenevo e diviene una proprietà godibile ed utilizzabile solo se altri soggetti, che io non ho chiesto, non ho voluto che fossero con me compartecipi di quella avventura di proprietà, sono d'accordo con me.

Un esempio potrà meglio chiarire il concetto; il proprietario, come condomino, è proprietario, oltre che della sua porzione di proprietà esclusiva, anche, pro quota, dei beni comuni, che sono scale, tetto, lastrici solari, androne, casa del portiere, guardiola, cortile. Nel momento in cui aliena la porzione di proprietà esclusiva, e ***dispone*** quindi della sua proprietà necessariamente deve cedere la quota sulle parti comuni, non la può riservare e tenere perché non ha diritto sulle parti comuni che sia separato dal diritto sul bene che forma oggetto di proprietà esclusiva. Alla stessa maniera da solo e senza il concorso di tutti gli altri condomini, e si sottolinea il tutti, perché non è possibile una delibera a maggioranza, non può vendere le parti comuni, vendere le scale o, cosa che è più semplice, vendere l'appartamento del portiere o vendere il terrazzo. Non lo può fare perché queste parti dell'edificio, ancorché indispensabili per l'uso delle proprietà esclusive sono assoggettate ad un regime che postula per gli atti di disponibilità la volontà unanime.

Si dice che tutto l'ordinamento sul condominio avrebbe bisogno di una revisione sostanziale e alla luce di quello che siamo andati dicendo finora, sembrerebbe così ma su questo io non sono d'accordo perché la possibilità di gestire questo tipo particolare di proprietà, cioè la possibilità di garantire le funzioni connesse con la proprietà, è strettamente connessa al tipo di ordinamento che lo Stato Italiano ha voluto dare (e ha voluto in tempi non sospetti perché dal 1936 con il Regio Decreto, poi trasfuso nel codice '42), una regolamentazione precisa e puntuale all'istituto del condominio.

Il Codice del 1865 riassumeva in pochissime disposizioni fondamentali quelli che erano i poteri dei condomini sulla cosa comune: le facoltà di ciascun condomino indipendentemente dal consenso degli altri, le facoltà esercitabili, in caso di disaccordo, per deliberazione della maggioranza, le facoltà esercitabili solo per concorde consenso di tutti gli interessati.

Sulla base di queste disposizioni, raggruppate sotto il titolo della "comunione" perché il termine "condominio" non era allora utilizzato, l'istituto del condominio è vissuto, praticamente dal 1865 fino al 1936. Senza che si creassero eccessivi problemi perché in fondo la teoria del condominio è tutta in questa tripartizione delle facoltà: A) ciò che si può fare indipendentemente dal consenso degli altri condomini, B) ciò che si può fare per deliberazione della maggioranza, C) ciò che invece postula il consenso dell'unanimità. Il nostro diritto positivo, pur rifacendosi a tale tripartizione delle facoltà, prevede però molte norme in più, perché con il passare del tempo l'istituto si è sempre più affermato e occorreva una disciplina più puntuale.

A voler semplificare comunque tutto il nostro ordinamento sul condominio si riduce a questa tripartizione di facoltà. D'altro canto questa tripartizione delle facoltà è strettamente connessa con la teoria della proprietà e con le facoltà attribuite al proprietario pur con le limitazioni che, come abbiamo visto pertengono strettamente all'istituto del condominio.

Dicevo quindi che io trovo il nostro diritto positivo in tema di condominio un sistema assolutamente accettabile, perfetto no perché nel mondo del diritto il perfetto non esiste. Se il diritto può essere una astrazione teorica la norma, che coniuga il diritto con i fatti reali, trae la sua legittimazione dall'ambiente nel quale nasce e verrà poi applicata.

Quindi il perfetto non esiste perché l'evoluzione della società precede sempre, anche se non è possibile dire di quanto, l'evoluzione del diritto onde la norma nasce solo DOPO che la società civile ne ha avvertito la esigenza.

Questo il legislatore lo sa bene: il diritto insegue la società civile e questa è in continua evoluzione. Quindi il perfetto nel mondo del diritto non esiste. Però esiste il perfettibile che deve essere contrapposto all'inutile. Il sistema, l'ordinamento condominiale italiano è perfettibile. E come è perfettibile?. Io non voglio fare questioni de jure condendo ma mi limito a sottolineare ciò che nel nostro ordinamento potrebbe essere perfezionato: sicuramente il punto debole del nostro ordinamento condominiale, è il rapporto amministratore-assemblea.

L'amministratore e l'assemblea sono i due organi sostanziali, gli unici due organi previsti dal nostro codice civile per la gestione del condominio. L'amministratore come organo esecutivo, l'assemblea, se mi si consente il paragone, come organo legislativo. L'assemblea in pratica pone le norme per la vita condominiale desumendole dal codice civile e dal regolamento di condominio, l'amministratore applica queste norme al caso concreto e sulla base delle delibere dell'assemblea. Il sistema così determinato sembrerebbe perfetto se non fosse che, innanzitutto l'amministratore ha determinate facoltà e non tutte sono strettamente attinenti al potere esecutivo che gli è proprio e quindi questo già pone l'amministratore e l'assemblea su un piano di parità relativamente a determinare decisioni. L'amministratore per certi singoli argomenti o certi singoli fatti non è solo esecutore ma può diventare anche legislatore. Può decidere, stabilire, può fare di testa sua se vogliamo dire così. L'assemblea si limita in un momento successivo a ratificare l'operato dell'amministratore.

L'assemblea ha quindi, con questa facoltà di ratifica, un potere di controllo sull'operato dell'amministratore, sull'attività dell'esecutivo. Quindi all'assemblea viene rimessa la facoltà di verificare la corrispondenza dell'attività dell'organo esecutivo a quello che è il regime voluto dal codice, dal regolamento di condominio, e dalle delibere assembleari. Quando noi mettiamo in rapporto ciò, ci accorgiamo però che c'è una falla perché l'assemblea è formata dai condomini ed è, per unanime definizione, organo collettivo, nel quale cioè tutte le volontà espresse mantengono la loro individualità e non sono le componenti di un'unica volontà espressa. Su questo vorrei ricordare una sentenza abbastanza recente della Cassazione la quale, negando (perché manca in radice la possibilità di affermarlo) che il condominio abbia una sua personalità distinta dalla personalità dei singoli condomini, viene a stabilire che, anche per quanto riguarda il rapporto dell'amministratore con

INSERTO

il condominio, non vi è un rapporto tra il soggetto persona fisica e soggetto quasi persona giuridica, ma vi è un rapporto tra il soggetto amministratore e i tanti soggetti condomini che vanno a formare l'assemblea. In questo sta la debolezza del sistema. Perché l'amministratore, che è soggetto quindi al controllo da parte non già dell'assemblea ma dei condomini che formano l'assemblea, è anche il controllore degli atti che vengono compiuti dai singoli condomini e che hanno valenza nell'ambito del condominio.

Un esempio serve a chiarire meglio.

Nel momento in cui il condomino decide di chiudere un balcone realizzando una veranda, l'amministratore che tra le sue facoltà ha la tutela dei beni comuni, ha facoltà di esperire le azioni giudiziarie o stragiudiziali per ottenere la riduzione in pristino. Quindi l'amministratore è censore dell'operato del condomino nel momento in cui il condomino agisce sulla proprietà individuale, in pregiudizio dei diritti degli altri condomini intesi collettivamente. L'amministratore che è soggetto terzo rispetto al condominio, può censurare l'operato del condomino che è soggetto attivo del diritto di proprietà. Quindi abbiamo la possibilità del terzo estraneo che va ad incidere sulle facoltà connesse con il diritto di proprietà. Giuridicamente tale fatto non manca di sollevare perplessità. Se noi avessimo un condominio costituito in persona giuridica, o munito comunque di una individualità giuridica, l'amministratore, derivando il suo potere da questa entità autonoma e non dai singoli condomini, andrebbe a censurare un'opera che viene a turbare ciò che per esplicito mandato egli è tenuto a preservare cioè il condominio. Qui invece l'amministratore si inserisce proprio nel rapporto diretto tra il soggetto e il bene che forma oggetto del suo diritto. Questo è il punto debole del sistema.

L'amministratore che agisce con procedimento monitorio nei confronti dei condomini morosi, o che agisce con procedimento possessorio o azione di nunciazione nei confronti dei condomini responsabili di violazione del regime della comproprietà, è lo stesso amministratore che al termine di un anno si presenterà all'assemblea per vedere di rinnovare il proprio mandato proprio da quei soggetti nei confronti dei quali si è attivato anche con azioni giudiziarie. L'amministratore, che è il controllore dell'operato dei condomini, nell'interesse di un'entità, è tutore di questa entità e viene poi assoggettato alla verifica dei suoi comportamenti da parte dei componenti di questa entità che agiscono in questo caso sulla base di valutazioni personalissime distinte da quelle di cui dovrebbero essere portatori come partecipanti al condominio. Se noi riuscissimo ad eliminare questo punto debole riguardo al nostro ordinamento avremmo probabilmente uno dei regimi condominiali più avanzati in Europa.

Maurizio Gargiulo

25 anni al servizio dell'amministratore professionista

Cosicché solo quando il bene "cade in comunione" attraverso il venir meno del vincolo di asservimento sarà possibile al singolo condomino "separare" la propria proprietà individuale con quella comune.

Sicuramente più complicato, e quindi meritevole di alcuni brevi cenni, è l'annosa questione relativa alla possibilità per i singoli condomini di alienare gli spazi adibiti a parcheggio pur non cedendo la proprietà dell'immobile a cui il parcheggio è legato da vincolo di pertinenza.

Frequentemente accade che i condomini proprietari esclusivi di un determinato spazio adibito a parcheggio o di un semplice e generico "diritto al parcheggio" senza una specifica indicazione del luogo ove parcheggiare (ciò dipende dal titolo di acquisto e/o dal regolamento di condominio), esprimono la volontà di cedere a terzi il proprio diritto sullo spazio adibito a parcheggio indipendentemente dalla cessione dell'unità immobiliare di appartenenza. Su tale controversa questione si sono succedute diverse – spesso contrastanti - normative nonché pronunce giurisprudenziali, che di seguito cercherò di riassumere e semplificare.

Per ciò che concerne la cedibilità dei cosiddetti "parcheggi legge Ponte" (ossia i parcheggi costruiti in adempimento a quanto previsto dalla Legge 6 agosto 1967 N. 765 - Legge Ponte appunto - che prevedeva un obbligo a carico di tutte le nuove costruzioni di riservare appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione) è stata resa possibile dalla L. N. 246/05 che ne ha stabilito la libera trasferibilità, indipendentemente dalla cessione dell'immobile a cui è asservito, con unico obbligo di non poterne modificare la destinazione a parcheggio;

Per ciò che concerne i cosiddetti parcheggi regolamentati dalla Legge N. 122 del 24.3.89 (Legge Tognoli) inizialmente non potevano essere ceduti separatamente dalla unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo di asservimento, successivamente è intervenuto il DL Semplificazioni del 2012 che, modificando il V comma dell'art. 9 della Legge Tognoli, ha stabilito che, sebbene non sia consentita la modifica di destinazione d'uso dei suddetti parcheggi sarà, comunque, possibile trasferirne la proprietà purché vi sia la contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nel medesimo comune. Tralasciando l'analisi approfondita delle normative e dei dubbi interpretativi che hanno innescato si può, comunque, affermare che anche con riferimento alla normativa innovativa che ha consentito la libera trasferibilità dei parcheggi condominiali vige il medesimo principio sopra enunciato ossia il venir meno del vincolo di asservimento.

■

* Titolo

Eliseo Vacca s.r.l.

IMPRESA EDILE

RESTAURI

RISTRUTTURAZIONI

INTERVENTI CON PIATTAFORME AEREE

www.eliseovacca.it

TECNOLOGIA nell' EDILIZIA

ORGANISMO DI ATTESTAZIONE n. 0162-22/00 SOA AZZURRA 2000 S.p.A.

Certificazione SOA AZZURRA rilasciata alla ELISEO VACCA s.r.l. per l'esecuzione di lavori di categoria:

OG1	Edilizia Civile	Cat. IV	2.582.284,50
OG2	Edilizia Monumentale	Cat. III	1.032.913,80

CERTIFICAZIONE SINCERT UNI EN ISO 9002 N. 75507

Certificazione SINCERT UNI EN ISO 9002 rilasciata alla ELISEO VACCA s.r.l. assicura ai clienti, attraverso una regolamentazione rigida, un elevato standard qualitativo nei lavori effettuati

Via Domenico Cimarosa, 13 • 00198 ROMA

TEL.: 06.85.35.33.33 r.a. FAX: 06.85.46.151

Il ruolo dell'amministratore nei confronti dei conduttori

LA RISCOSSIONE DEGLI ONERI CONDOMINIALI

Divisione delle spese

di ..... *

L'amministratore dell'edificio condominiale è il mandatario dei condomini ed è quindi chiamato a rispondere del proprio operato solo a loro e non anche agli inquilini.

E' assolutamente opportuno infatti evidenziare che il rapporto di locazione, essendo un rapporto obbligatorio, vincola solo le parti (art. 1372 c.c.) e non i terzi come l'amministratore, che è del tutto estraneo ai rapporti fra locatore e conduttore.

Ciò significa che egli ha l'obbligo di richiedere ai condomini il pagamento delle spese anche nel caso in cui l'unità immobiliare sia stata concessa in locazione. Non spetta infatti all'amministratore provvedere a ripartire le spese tra condomino e inquilino, salvo che simile incarico gli sia stato affidato dal proprietario del bene. In tal caso l'incarico di ripartizione è tuttavia svincolato dal mandato ad amministrare e non vi è contenuto, con la conseguenza che l'amministratore può richiedere un compenso ulteriore per tale attività. E' però pacifico che anche in tale caso, qualora l'inquilino non provveda al tempestivo versamento delle quote di spesa previste a suo carico dalla legge o dal contratto, è il condomino-locatore che deve intervenire per evitare di risultare moroso nei confronti del condominio.

E' corretto ritenere che l'amministratore sia tenuto alla richiesta degli oneri direttamente al conduttore, ove ci sia un accordo con il locatore? Può ritenersi che tale accordo sia desumibile da una prassi seguita per un certo periodo?

"*Non si possono ravvisare vincoli negoziali nella mera prassi o consuetudine dell'amministratore di condominio che si rivolge in via prioritaria ai conduttori (e non ai condomini locatori) per il pagamento degli oneri condominiali*" (Cass.13-9-2006 n.19650).

Non a caso la Cassazione, in varie precedenti pronunce, è concorde nel ritenere che "*la legge n. 392/1978 (cosiddetta dell'equo canone) disciplina i rapporti tra locatore e conduttore, senza innovare in ordine alla normativa generale sul condominio degli edifici, sicché l'amministratore ha diritto -ai sensi del combinato disposto degli artt. 1123 c.c. e 63 disp. att. stesso codice - di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni e i servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente da ciascun condomino, restando esclusa un'azione diretta nei confronti dei conduttori delle*

singole unità immobiliari (contro i quali può invece agire in risoluzione il locatore ex art. 5 della citata legge n. 392/1978 per il mancato rimborso degli oneri accessori), anche con riguardo alle spese del servizio comune di riscaldamento ancorché questi ultimi abbiano diritto di voto, in luogo del condomino locatore, nelle delibere assembleari riguardanti la relativa gestione" (Cass., 12 gennaio 1994, n. 246; Cass 3 febbraio 1994, n. 1104; Cass, 28 ottobre 1993, n. 10719; Cass.14 luglio 1988, n. 4606.)

Infatti, l'art. 10 della detta legge dell'equo canone - che, ribadendo sostanzialmente la disciplina già introdotta dall'art. 6 della legge 22 dicembre 1973, n. 841, prevede con norma eccezionale, un'ipotesi di sostituzione legale del conduttore al proprietario nelle assemblee dei condomini convocate per deliberare sulle spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria- non ha comportato modificazioni al disposto dell'art. 66 disp. att. c.c., che disciplina la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea dei condomini, con la conseguenza che tale avviso deve essere comunicato al proprietario e non anche al conduttore dell'appartamento, restando solo lo stesso proprietario tenuto a informare il conduttore dell'avviso di convocazione ricevuto dall'amministratore, senza che le conseguenze della mancata convocazione del conduttore possano farsi ricadere sul condominio, che rimane estraneo al rapporto di locazione (Cass., 22 aprile 1992, n. 4802; Cass., 3 ottobre 2005, n. 19308).

Ne deriva che l'amministratore non ha alcun obbligo di eseguire farraginose ripartizioni delle varie spese di condominio tra proprietario e inquilino - cercando eventualmente la soluzione ai propri dilemmi nelle tabelle di riparto approvate di volta in volta dalle associazioni di categoria - restando un onere delle parti del contratto di locazione conferirgli specifico mandato per la ripartizione e riscossione dei contributi condominiali in base agli accordi raggiunti tra le parti.

E', dunque, al proprietario che l'amministratore dovrà sempre rivolgersi per le richieste di pagamento, anche per il servizio di riscaldamento o di condizionamento, in quanto l'eventuale voto espresso nell'assemblea dall'inquilino deve intendersi sempre e soltanto in sostituzione del proprietario, al quale spetta il relativo diritto per legge.

Del resto un eventuale accordo per la richiesta e riscossione degli oneri condominiali direttamente nei confronti del conduttore presenta notevoli difficoltà.

In primo luogo, il meccanismo previsto dall'art.9 L.392/78 verrebbe stravolto, poiché sarebbe l'amministratore (soggetto estraneo) a chiedere il pagamento degli oneri, verosimilmente senza dover rispettare i tempi di cui all'art.9 L.392/78.

In secondo luogo eventuali accordi dovrebbero essere trilateri, ossia la pattuizione per la riscossione diretta dovrebbe essere conclusa fra l'amministratore, il locatore e il conduttore e dovrebbe anche prevedere il superamento delle prescrizioni dell'art.9.

Tuttavia tale accordo di obbligazione lascerebbe forti perplessità in ordine alla successione di uno o più soggetti dell'accordo, in particolare l'amministra-

tore. Non essendo l'amministratore tenuto a tale riscossione diretta per legge o per regolamento, un eventuale accordo potrebbe vincolare solo l'amministratore che lo sottoscrive e non il suo successore.

LA PARTECIPAZIONE DEL CONDUTTORE ALL'ASSEMBLEA

I conduttori art. 10 L. 392/78, stabilisce la disposizione dell'art. 10 L. 392/78.

1) Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria.
2) Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni.
3) (…) *La disciplina di cui al primo comma si applica anche qualora si tratti di edificio non in condominio.*
4) (…) *In tale ipotesi i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocati dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori*
5) Si osservano in quanto applicabili le disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condòmini.

La partecipazione del conduttore alle assemblee che abbiano ad oggetto le spese di riscaldamento ovvero la modificazione dei servizi comuni è legittimata solo per quelle delibere sui servizi comuni che importino una spesa o un aggravio di spesa che ricada sul conduttore.

Si tratta quindi di un'ipotesi di assemblea "allargata" ai conduttori che deliberano in luogo dei rispettivi locatori.

Si tratta di una ipotesi di sostituzione legale del conduttore al locatore ispirata dal principio che, per ciò che attiene al servizio di riscaldamento, il conduttore è maggiormente interessato.

Ma l'art.10 L.392/78 non ha inteso modificare la disciplina del codice in tema di assemblea.

"*Il diritto d'intervenire, senza diritto di voto, del conduttore alle assemblee di condominio deve essere coordinato con l'interesse del medesimo a non sopportare aggravi di spese. Lo stesso, pertanto, non può che riferirsi alle sole modificazioni dei servizi comuni che importino una spesa o un aggravio di spesa che, in definitiva, andrà a gravare sul conduttore. Non sussiste, quindi, il diritto del conduttore a partecipare a assemblee con diverso oggetto, oppure su deliberazioni su servizi comuni, ma senza riflessi sull'onere delle spese. (Nella specie: disciplina del parcheggio negli spazi condominiali)*". (Cass.3-10-2005 n.19308).

La Cassazione ha puntualizzato che "*quella prevista dall'articolo 10 della legge 27 luglio 1978, n. 392 è un'assemblea condominiale allargata alla partecipazione, per determinate materie (spese e modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento dell'aria), dei conduttori, i quali, su queste, deliberano in luogo dei condomini. Si tratta di un'ipotesi di sostituzione legale del conduttore al locatore, ispirata dal principio che, poiché le spese di*

BAIOCCO S.r.l.

www.baioccosrl.it

APPALTI EDILI - INTERVENTI - RECUPERI MANUFATTI ARCHITETTONICI - SICUREZZA

Via di Tor Pagnotta, 392 - 00143 Roma (RM)
Tel. / Fax (+39) 06/64.82.17.40
Mobile (+39) 392/93.64.933
www.baioccosrl.it - info@baioccosrl.it

riscaldamento gravano su di lui (articolo 9 della legge 392/78), il conduttore è maggiormente interessato alle relative deliberazioni. Ne consegue che le sopra indicate disposizioni si riferiscono solo ai rapporti tra locatore e conduttore, mentre il condominio, essendo privo di un'azione diretta nei confronti del conduttore tant'è che l'articolo 5 della legge stessa prevede la risoluzione del contratto di locazione, a favore del solo locatore, se il conduttore non gli rifonde gli oneri accessori a suo carico può rivolgersi solo ai condomini per il rimborso delle spese condominiali" (Cass. 13-1-2008 n. 384).

La natura del potere di intervento del conduttore risponde ad esigenze di controllo della spesa di riscaldamento, ma anche e soprattutto alle modalità di erogazione del servizio.

Vanno quindi escluse dalla partecipazione del conduttore tutte le delibere che attengano ad innovazioni relative al servizio di riscaldamento, come quelle sulla contabilizzazione o sulla trasformazione, mentre vi rientrano quelle relative alla gestione e manutenzione dell'impianto.

(In un caso particolare la Corte di Cassazione ha ritenuto che l'installazione del servizio di riscaldamento, che in relazione alla fattispecie concreta non risulti una innovazione gravosa o voluttuaria, e che sia approvata nel rispetto di tutte le prescrizioni di legge, vincoli sia il locatore che il conduttore).

Il locatore, in forza del vincolo di cui all'art.1137 c.c., è tenuto a sostenere pro quota le spese di installazione, mentre il conduttore non può sottrarsi, per il disposto dell'art.1582 c.c., alle spese di esercizio dell'impianto dal momento dell'installazione. Occorre tenere infatti conto che tale onere è l'applicazione dell'art.9 L.392/78, in presenza di un miglioramento delle condizioni di utilizzabilità del bene.

Rimane peraltro pacifico, ed è appena il caso di rilevarlo, che il conduttore può essere delegato dal locatore-condòmino a partecipare all'assemblea, ancorché non si rientri nelle fattispecie di cui all'art.10 L.392/78.

In tale caso tuttavia, il conduttore non parteciperebbe all'assemblea in tale veste, ma in qualità di delegato, con riferimento quindi ad un rapporto di rappresentanza con il condòmino-locatore che è del tutto indipendente ed autonomo rispetto al rapporto contrattuale della locazione.

Ove poi il conduttore, pure convocato, non si presenti all'assemblea potrà sempre parteciparvi il locatore (Cass.22-4-1995 n.4588).

Videosorveglianza e conduttori

E' degno di esame anche il caso di cui all'art.1122-ter c.c., sulla installazione di sistemi videosorveglianza in condominio.

Come è noto si tratta di una innovazione, in forza del richiamo alla maggioranza di cui all'art.1136 co.2 che è la stessa delle innovazioni speciali dell'art.1120 co.2 c.c.

Se è vero che la decisione di installare tali sistemi compete unicamente all'assemblea dei condòmini è anche vero che il sistema di videosorveglianza potrebbe andare ad incidere sul diritto alla riservatezza dei conduttori presenti nel condominio, la cui esclusione potrebbe rappresentare un inconveniente.

Ora, l'installazione del sistema di videosorveglianza non può prescindere dal rispetto delle norme formulate dal Garante della privacy stabilite nel 2004 e ancor più nel 2010

E in particolare deve rispettare i principi espressi dal Garante, in particolare l'adozione di cautele a tutela dei terzi (cartelli, tempi minimi di conservazione delle riprese, individuazione del personale che può visionare le immagini e limitazione degli angoli visuali di ripresa)

La convocazione del conduttore in assemblea - Onere di informazione

Nelle particolari ipotesi di cui all'art.10 l.392/1978 ci si chiede allora chi debba procedere alla convocazione del conduttore, se spetti all'amministratore ovvero al proprietario locatore.

Il quesito è importante perché genera, alla luce delle nuove norme oggi in vigore una serie di dubbi e interrogativi che dividono la dottrina, in mancanza di orientamenti giurisprudenziali consolidati.

E'però un dato oggettivo che le novità normative unitamente ad una sciatteria legislativa ormai nota aprono la via per nuove possibili interpretazioni evolutive.

Resta pur sempre inadeguato, come detto in apertura, il quadro normativo attuale.

OPINIONE TRADIZIONALE

Abbiamo sopra espresso l'orientamento consolidato della giurisprudenza in tema di partecipazione secondaria e limitata del conduttore all'assemblea.

L'art.10 non ha inteso cambiare le norme codicistiche sul funzionamento dell'assemblea. In funzione della natura obbligatoria del rapporto di locazione cui l'amministratore è estraneo e terzo, la risposta tradizionale è che la convocazione del conduttore spetta al locatore e non all'amministratore.

Questi, ricevuta ritualmente la convocazione da parte dell'amministratore sarà tenuto ad avvisare il proprio conduttore della presenza, nell'ordine del giorno, di argomenti di interesse del conduttore ex art.10 L.392/78.

L'amministratore dovrà quindi comunicare la convocazione secondo le regole ordinarie al locatore.

Non anche al conduttore dell'appartamento (Cass.3-8-1995 n.8484).

L'u.c. dell'art.10, stabilendo che si osservano "*in quanto applicabili*" le norme sull'assemblea, ha distinto nettamente dalla vita condominiale la figura del conduttore. Le conseguenze della mancata comunicazione della convocazione al conduttore non potranno certamente ricadere sul condominio, che rimane estraneo al rapporto locativo (App. Genova 4-5-1996).

Il conduttore pretermesso potrà invece contestare la spesa al locatore opponendogli tutte le ragioni che avrebbe potuto validamente dedurre in assemblea se solo ne avesse avuto l'opportunità.

Certamente l'obbligo del rimborso degli oneri in capo al conduttore non viene meno per il solo fatto della violazione dell'onere informativo da parte del locatore (Cass.18-4-1985 n.2575).

Ne deriva che:

a) la conseguenza dell'omessa convocazione non incide mai sulla validità dell'assemblea e delle relative delibere, ma si riflette solo sul rapporto locatore-conduttore;
b) Il conduttore pertanto non può impugnare la delibera per omessa convocazione;
c) Le delibere assunte non esplicano efficacia diretta sul conduttore ma solo sul locatore;
d) Il conduttore quindi non è legittimato ad impugnare la delibera nel merito;
e) Non è necessario comunicare le delibere al conduttore.

OPINIONE "INNOVATIVA" CONTRARIA

La posizione contraria muove da un primo dato testuale.

1) L'u.c, dell'art.10 richiama "in quanto applicabili" le disposizioni del codice civile sull'assemblea.

E inoltre:

2) non è logico dare al conduttore il diritto di intervento e di voto, ma negargli la legittimazione ad impugnare, nel merito o anche in caso di mancata convocazione;
3) E' altrettanto illogico porre a carico del conduttore le conseguenze dell'onere informativo del locatore che, ricevuto l'avviso tempestivamente, lo comunica al conduttore senza rispettare il termine (alcune pronunce ritengono che il locatore non sia vincolato al rispetto del termine dei cinque giorni).
4) L'espressione "in luogo del locatore" andrebbe intesa come subentro del conduttore, per i casi indicati dall'art.10, in tutti i diritti del locatore nei confronti del condominio, quindi convocazione nei termini, diritto di partecipazione, di ricezione del verbale e impugnazione della delibera.

Tale tesi quindi si ritiene avvalorata dalla nuova previsione dell'art. 1130 n. 6 c.c. che prevede di indicare nel registro anagrafico anche i nomi dei conduttori.

Ed anche l'espressione "*aventi diritto*" contenuta negli artt. 1136 e 66 d.a.c.c. vorrebbe sostenere l'opinione che vuole la convocazione del conduttore.

E allora, per converso rispetto alla tesi tradizionale:

a) Il conduttore avrebbe diritto alla convocazione, il cui difetto si riflette sulla validità dell'assemblea;
b) Il conduttore avrebbe legittimazione ad impugnare le delibere per mancata convocazione o anche per contrarietà alla legge o al regolamento e chiederne l'annullamento;
c) Le delibere sarebbero quindi perfettamente efficaci nei confronti del conduttore;
d) In caso di omessa impugnazione il conduttore non potrebbe sottrarsi all'obbligo del rimborso al locatore delle spese deliberate.

ROSSETTI

- Gasolio per Riscaldamento e Autotrazione
- Gasolio Vegetale Biodiesel
- Installazione Manutenzione Gestione Impianti Termici
- Installazione Impianti di Climatizzazione
- Trasformazione Impianti a Metano
- Contabilizzazione del Calore
- Messa a Norma Impianti Termici
- Risparmio Energetico - Studi di Fattibilità - Finanziamento Lavori

ROSSETTI S.p.A.

00155 roma Via Collatina 400
Tel. 06.2282041 Fax 06.2252400
www.rossettispa.com
E-mail: f.rossetti@rossettispa.com

RIVENDITORE AUTORIZZATO

Agip Petroli

Eni GROUP

SINCERT ACCREDITAMENTO ORGANISMI CERTIFICAZIONE

EVQ

Ne deriverebbe ancora che in tal caso il condominio avrebbe addirittura un'azione diretta per il recupero degli oneri condominiali del riscaldamento nei confronti del conduttore.

CRITICA ALLA TESI INNOVATIVA

La tesi innovativa non convince.

In primo luogo è dubbia l'applicazione del comma 5 dell'art.10 ("*si osservano in quanto applicabili le norme sull'assemblea di condominio*") poiché sembra invece riferita nel corpo della disposizione proprio all'assemblea dei conduttori di cui ai commi 3-4 e non alla sostituzione legale del locatore prevista nel comma 1.

Si pongono poi ostacoli concettuali alla costruzione innovativa quali quelli attinenti la terzietà dell'amministratore al rapporto locativo, che ex art.1373 c.c. vincola le parti e non anche i terzi. Inoltre l'amministratore è mandatario dei condòmini e amministra la proprietà, non potendosi quindi estendere le sue attribuzioni alla gestione dei conduttori.

Nel progetto di riforma della disciplina condominiale l'art. 67 d.a.c.c. prevedeva che: l'usufruttuario, nonché, salvo patto contrario, il conduttore di un'unità immobiliare, esercita il diritto di voto nelle deliberazioni che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni ed è obbligato in via principale nei confronti del condominio a concorrere nelle spese relative.

Si voleva estendere al conduttore il diritto di voto in tutte le decisioni in materia di ordinaria amministrazione (al pari dell'usufruttuario) e anche attribuirgli una legittimazione passiva diretta ed immediata onde consentire il recupero delle spese ordinarie direttamente nei suoi confronti.

Fortunatamente questa previsione è stata eliminata.

Ciò dovrebbe confermare che la volontà del legislatore non è quella di allargare la disciplina condominiale al conduttore, prevedendone la convocazione in assemblea e la legittimazione ad impugnare, ma al contrario quella di privilegiare nel condominio un assetto gestorio che abbia riguardo ai diritti reali e non ai diritti di godimento.

Quanto alle norme di cui all'art. 1129 co. 2, art. 1130 n. 9 e 1130 bis, le previsioni circa il diritto di consultare registri e documenti anche in capo ai conduttori non devono fuorviare, poiché devono intendersi quali consultazioni finalizzate al chiarimento delle vicende del bene in locazione, in particolare gli oneri accessori.

Anche l'indicazione dei dati del conduttore nel registro anagrafico previsto dall'art. 1130 n. 6) non può essere intesa come attribuzione di un ulteriore diritto al conduttore, ma al contrario deve intendersi quale sicurezza della proprietà, e per essa dell'amministratore, in ordine alla fruizione dei beni comuni da parte di soggetti non proprietari.

Non a caso dette norme sono poste fra le attribuzioni dell'amministratore quali aspetti della gestione affidatagli dai proprietari.

Analoga rilevanza deve darsi all'art. 71-ter d.a.c.c. che attribuisce simile diritto di consultazione del sito internet agli "*aventi diritto*".

Fra le disposizioni di attuazione l'art. 71-ter d.ac.c. assicura infatti la consultazione del sito internet agli "aventi diritto". L'espressione è utilizzata dal legislatore per indicare coloro che hanno diritto alla consultazione (compresi i conduttori). Ma anche questo argomento non è decisivo ai fini della convocazione dei conduttori.

Questa espressione anzi va a maggior ragione intesa in senso atecnico come eterogenea indicazione di coloro che in qualche modo possono essere accomunati dall'interesse a consultare i documenti: ma non per questo possono essere indicati quali soggetti passivi dell'obbligo di convocazione.

Ove poi si volesse attribuire una qualche concorrente e diretta responsabilità del conduttore per il pagamento degli oneri condominiali, oltre agli ostacoli concettuali sopra evidenziati circa il meccanismo del "rimborso" di cui alla legge (artt. 5 e 9 L. 392/78), dovrebbe prevedersi una possibile applicazione dell'art. 63 d.a.c.c. in ordine ai creditori del condominio, i quali potrebbero richiedere a questo punto che l'amministratore comunichi i dati dei morosi anche fra i conduttori (in materia di spese di riscaldamento)

Gli "aventi diritto" alla convocazione

Con espressione brutta e pericolosa la legge parla di convocazione degli "aventi diritto".

La ripete nell'art. 66 d.a.c.c. in tema di regolarità della convocazione (co. 3) e di "calendarizzazione" (co. 5) e inoltre nell'art.1136 co.5 sempre sulla convocazione.

L'espressione è utilizzata dal legislatore sempre e solo nei casi in cui parla di diritto alla convocazione, da non confondere con il diritto partecipare all'assemblea.

Il concetto di "avente diritto" (art.66 d.a.c.c.) è riferito al diritto a ricevere la convocazione dall'amministratore e non al diritto alla partecipazione in assemblea. Ce lo dice la collocazione sistematica dell'espressione, posta appunto nelle norme sulla convocazione.

Altri dati confortano questa interpretazione.

- Nell'art. 66 d.a.c.c. sono i *condòmini* a richiedere l'assemblea.
- L'art. 67 d.a.c.c. dice che ogni *condòmino* può intervenire in assemblea.
- Nell'art. 1136 si parla diffusamente di *condòmini*; e comunque l'assemblea riguarda i diritti della proprietà e non le posizioni dei diritti personali di godimento.
- E poi a voler inserire fra gli aventi diritto alla convocazione anche il conduttore ci si scontra con la preclusione (inderogabile) indirettamente contenuta nell'art. 1137 co. 2 che riserva a ciascun *condòmino* la legittimazione ad impugnare: il conduttore pretermesso nella convocazione non ha diritto di impugnativa.
- Infine gli oneri condominiali vengono riscossi ex art. 63 d.a.c.c. direttamente nei confronti del *condòmino* e non del conduttore. D'altronde basta osservare che il meccanismo previsto dagli artt. 5 e 9 L. 392/78 prevede il pagamento diretto del condòmino e il rimborso da parte del conduttore; si

conserva quindi il principio che gli oneri accessori della locazione fanno parte unicamente del rapporto sinallagmatico, con la conseguenza che il mancato pagamento da parte del conduttore non abilita l'amministratore ad agire direttamente verso quest'ultimo.

- Le norme sul condominio sono poste fra quelle riguardanti i diritti reali, la proprietà o altri diritti minori, e non i diritti personali (o di credito) come la locazione.
- Dunque il diritto del conduttore a partecipare all'assemblea nei casi dell'art. 10 L. 392/78 non può tradursi in diritto ad essere convocato e non può rientrare nel concetto di "avente diritto" (alla convocazione) che per ben due volte viene ripetuto nell'art. 66 dacc.

E allora chi sono gli aventi diritto? L'espressione approssimativa usata dal legislatore indica i proprietari (singoli condòmini, comproprietari, nudi proprietari) e gli altri titolari diritti reali minori quali l'usufruttario (anche ex art. 324 c.c.), il titolare di diritto di uso e di abitazione. Solo questi soggetti, che rimangono individuati nell'ambito dei diritti reali e non dei diritti personali, hanno diritto alla convocazione.

Peraltro nelle votazioni relative alle materie previste nell'art. 10 L. 392/78 potrà essere buona norma inviare una copia della convocazione anche al conduttore, ancorchè, sia ben chiaro, l'onere di informazione gravi sul proprietario locatore.

L'impugnazione della delibera

A questo punto, stante il disposto legislativo che attribuisce ai conduttori il diritto di partecipare all'assemblea in luogo del locatore, ci si chiede se il conduttore in questa particolare ipotesi acquisti il ruolo del condòmino anche sotto il profilo della legittimazione ad impugnare.

Per la verità la posizione della dottrina e della giurisprudenza ha esaminato molti aspetti di questo interrogativo, ma pochissime isolate pronunce si sono spinte a concepire una legittimazione del conduttore ad impugnare la delibera condominiale.

In particolare si è ritenuto che la disposizione dell'ultimo comma dell'art. 10 consenta di applicare non solo l'art. 1136 c.c., ma anche l'art. 1137 c.c., consentendo quindi al conduttore solo in tale caso specifico di impugnare la delibera.

La posizione massiccia della giurisprudenza, tuttavia, è nel senso di ritenere che la sostituzione del conduttore al locatore sia eccezionale e limitata e che, soprattutto non possa andare al di là della partecipazione e votazione in assemblea, spettando invece al locatore la tutela dei propri diritti (e, mediatamente, di quelli del conduttore).

"L'art. 10 legge 27 luglio 1978 n. 392 il quale attribuisce al conduttore il diritto di votare in luogo del proprietario nelle assemblee condominiali aventi ad oggetto l'approvazione delle spese e delle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria e di intervenire senza diritto di voto sulle delibere relative alla modificazione di servizi comuni, riconosce im-

MULTIENERGY & SERVICE

Impianti di riscaldamento

Impianti di condizionamento

Contabilizzazione del calore

Telegestione impianti

Pannelli Solari

...e inoltre

- Risparmio energetico
- Finanziamento lavori
- Pannelli fotovoltaici
- Pratiche VV.F/INAIL
- Contratti gas

Multienergy & Service s.r.l.
Via Monte Scalambra, 22 - 00139 ROMA
tel. 06 8719 5097 - Fax 06 8718 6216
www.calorefacile.it
segreteria@calorefacile.it

CERTIFICAZIONE DI QUALITÀ ISO 9001:2000

plicitamente con il rinvio alle disposizioni del codice civile concernenti l'assemblea dei condomini, il diritto dell'inquilino di impugnare le deliberazioni viziate, sempreché abbiano ad oggetto le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Al di fuori delle situazioni richiamate, la norma in esame non attribuisce all'inquilino il potere generale di sostituirsi al proprietario nella gestione dei servizi condominiali, sicché deve escludersi la legittimazione del conduttore ad impugnare la deliberazione dell'assemblea condominiale di nomina dell'amministratore e di approvazione del regolamento di condominio e del bilancio preventivo" (Cass. 8755/1993).

Analogamente Cass. 23 gennaio 2012 n. 869 stabilisce che il potere di impugnare le deliberazioni condominiali compete, per il disposto dell'art. 1137 c.c., ai titolari di diritti reali sulle singole unità immobiliari anche in caso di locazione dell'immobile, salvo che nella particolare materia dei servizi di riscaldamento e condizionamento d'aria, per la quale la decisione e, conseguentemente, la facoltà di ricorrere al giudice sono attribuite ai conduttori.

Ma niente di più.

DOMANDE

In caso di pluralità di appartamenti appartenenti ad un solo condòmino, ma locati ciascuno a un diverso conduttore, come dovrebbe intendersi la votazione diversificata per teste e millesimi?

Nel caso votasse il proprietario conterebbe per una sola testa e per la somma dei millesimi. Nel caso votassero i conduttori (tutti presenti e concordi) sarebbe lo stesso: una testa e somma dei millesimi.

Ma se i conduttori tutti presenti votano in modo diversificato? Una testa sola e millesimi separati? E in che modo? E se fra i conduttori, sono alcuni presenti e altri assenti? In tale ultimo caso non c'è soluzione. Non è ammissibile pensare al sorteggio da parte del Presidente (non più previsto nel c.c.).

Forse potrebbe applicarsi, con intuibili difficoltà pratiche, la norma del comma 4 dell'art. 10, in analogia con quanto previsto dall'art. 67 d.a.c.c. per i comproprietari.

Se nel regolamento si dice espressamente che l'obbligo di avvisare i conduttori incombe ai proprietari, ove si volesse ritenere il diritto del conduttore alla convocazione, tale disposizione del regolamento prevarrebbe sulla norma di legge? No, l'art. 66 è inderogabile. Si avrebbe semmai una nullità sopravenuta della disposizione regolamentare sulla base della nuova interpretazione.

Ove si dovessero convocare anche gli inquilini in aggiunta ai condòmini il compenso dell'amministratore aumenterebbe? L'eventuale aumento andrebbe chiesto e accordato in assemblea, dovendosi in caso contrario ritenere assorbito nella retribuzione omnicomprensiva.

■

* Titolo

8.000 PROFESSIONISTI PRESENTI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

PER AVERE piena dignità di professione liberale inserita in un contesto socialmente rilevante

PER MISURARCI con valori di qualità ed assicurare la massima tutela dei clienti amministrati

PER FORNIRE servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

PER SELEZIONARE le risorse più affidabili verificando il rispetto di corretti comportamenti interpersonali

PER DIVENTARE gli interlocutori privilegiati della pubblica amministrazione nella soluzione di tutte le problematiche inerenti la casa considerato che l'esperienza dell'amministratore condominiale, direttamente a contatto con l'utenza, è determinante affinché normative e controlli possano avere una logica applicativa e quindi efficacia nei risultati

PER SOLLECITARE iniziative sia a livello legislativo che regolamentare intese a garantire trasparenza gestionale, semplificazione fiscale e maggior gettito per l'erario, rappresentatività a livello sindacale

PER PROMUOVERE cultura condominiale e definire la soggettività giuridica del condominio individuando l'amministratore quale protagonista della tutela del patrimonio edilizio privato

ANACI®

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

SEZIONE DI ROMA
Via A. Salandra, 1/a • 00187 Roma • Tel. 06 47.46.903 • Fax 06 48.81.348

Messaggio ai giovani

di Matteo Peroni *

Cari associati, quando il Direttore Carlo Parodi mi ha sollecitato alcune riflessioni per i giovani amministratori, mi sono interrogato in prima persona, svolgendo, oltre alla professione di avvocato, anche quella di (piccolo) amministratore condominiale. E mi sono interrogato sulla distanza (che quotidianamente sperimentiamo) tra la concretezza dei problemi, che siamo chiamati a risolvere, e gli strumenti, troppo spesso inadeguati e farraginosi, che l'attuale quadro legislativo ci offre. Un interrogarsi che è emerso anche in occasione del Master giuridico tenutosi a Roma nello scorso mese di ottobre, e che - va sottolineato - è stato caratterizzato sia dall'alta qualità degli interventi, sia dall'attenta partecipazione degli associati.

Ho conosciuto Carlo nel corso delle mie prime partecipazioni al Centro Studi Nazionale Anaci, e lo ringrazio per il costante stimolo a proseguire nel mio percorso di crescita personale e professionale. Ecco, è proprio questo percorso che noi giovani professionisti dobbiamo intraprendere e perseguire, evidenziando che le qualità morali e le qualità professionali si tengono le une con le altre, e che, in questo sforzo (pare quasi scontato dirlo, ma non lo è affatto), la guida di chi ha maggiore esperienza è imprescindibile.

Vero è che lo scenario economico/politico non ci aiuta. Nella mia professione di avvocato presto ascolto agli amministratori ed alle loro crescenti difficoltà: concorrenza sleale, impegno non riconosciuto, morosità elevate, legislazione schizofrenica (…). Nella veste di (piccolo) amministratore ritengo di potere, almeno in parte, comprendere tali difficoltà; per questo suggerisco ai giovani amministratori di (paradossalmente) "sfruttare" questi ostacoli, per mettersi alla prova, elaborando soluzioni anche innovative, ma sempre nel solco dell'esperienza. Può darsi che i clienti non apprezzino immediatamente questo sforzo; tuttavia, sono certo - e ne ho la prova - che, con il passare del tempo, quel che di buono abbiamo seminato, sia destinato ad emergere.

Confido che i giovani associati possano maturare secondo questi criteri, tralasciando inutili personalismi, e non facendosi coinvolgere in dispute, che nulla hanno di costruttivo, e che, talvolta, purtroppo, si annidano negli organi associativi. Sosteniamo, invece, sempre le nostre idee, ma senza temere il confronto e l'ascolto; sono sicuro che ne trarremo giovamento sia noi che l'associazione.

Buon lavoro a tutti. ■

RassegnaStampa

Il Messaggero 19 Novembre 2014

GASTRITI Stati ansiosi nel libro "Guerra & Pace sul piancrottolo"

Condominio, le liti causano ansia e ulcera

IL LIBRO

«Mai riunioni di condominio dopo cena. Gli stress psichici propri di quelle assemblee possono generare una sorta di choc con conseguenze importanti, specialmente durante le prime fasi della digestione» consiglia Sergio Morini già presidente dell'Associazione italiana di gastroscopia ed endoscopisti digestivi ospedalieri.

«Quando in un condomino ritiene di aver subito un torto, considerato talvolta al limite di un attentato, scatta il meccanismo della proprietà. Del "solo mio" che si porta appresso, in un crescendo, aggressività, virulenza e odio. Prima conseguenza: l'impossibilità, l'incapacità e la non volontà di mediare, capire, accettare le esperienze dell'altro. Con una carica d'ansia distruttivo», spiega Massimo Di Giannantonio, ordinario di Psichiatria all'università di Chieti.

Due letture di ciò che, in modo più o meno pacifico, avviene nei condomini raccolte in un libro appena uscito "Guerra & Pace sul pianerottolo" firmato dal giornalista scientifico Luciano Ragno (Palombi editore).

LE STORIE

Storie semiserie di cani insonni, pappagalli bilingue, notti di travolgente passioni, panni stesi, lenzuola che viaggiano per le scale, gorgheggi, spie e spiati, vendette e tante risse in tribunale. Tutto tratto dall'archivio dell'Associazione nazionale amministratori di condominio e immobiliari. Luciano Ragno è andato alla ricerca delle piccole e grandi liti dall'attico alla casa del portiere scovando sentenze anche in Cassazione. Le interviste a medici, giudici e amministratori ingrandiscono le discussioni, mettono la lente di ingrandimento sugli scontri e permettono di interpretare quello che accade nel microcosmo condominiale.

«La tempesta adrenalinica che si abbatte sul torrente circolatorio del malcapitato condomino diventa una tempesta perfetta e non tutti i cuori riescono sempre a superarla», aggiunge Gianfranco Turchetti per anni direttore del Centro per l'ipertensione del Policlinico Umberto I a Roma.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

L'amministratore di condominio è responsabile della manutenzione dello stabile condominiale.
Cassazione penale Sez. IV, sent. n. 46340 del 10/11/2014

La vicenda riguarda il cedimento di un muro comune che ha causato la morte di un operaio.

In primo grado il Tribunale di Caltanissetta aveva condannato l'amministratore del condominio per non aver curato l'urgente recupero funzionale di un muro condominiale di contenimento, che già presentava visibili segni di spanciamento e di cedimento strutturale imminente.

La condanna ha riguardato in primo luogo l'aspetto penale per l'omicidio colposo dell'operaio impegnato nelle lavorazioni e in secondo luogo l'aspetto civilistico del risarcimento del danno relativo alla morte dell'operaio.

La questione di diritto è stata quindi decisa dalla Cassazione che ha esaminato approfonditamente la posizione dell'amministratore. Quest'ultimo, infatti, aveva l'obbligo ex art.2051 c.c. di "*controllo dei beni condominiali e di eseguire i lavori necessari a rimuovere il pericolo di rovina, essendo amministratore di condominio. Egli, sebbene incaricato da poco tempo, avrebbe comunque potuto e dovuto indire un'assemblea urgente per lo studio dello spanciamento del muro […] allo scopo di individuare i rimedi necessari e chiudere in ogni caso l'accesso alla piazzola antistante*".

Tuttavia la Cassazione non ha ritenuto di confermare la condanna, ritenendo mancante una "*corretta, coerente, esaustiva analisi della vicenda*" e disponendo quindi l'annullamento della sentenza di condanna con rinvio al giudice di appello.

Sebbene l'amministratore avesse comunque incaricato un tecnico di verificare l'effettiva sussistenza di situazioni di pericolo, la Cassazione ha statuito chiaramente che "*non assume rilievo la circostanza che lo stesso condominio avesse dato incarico ad un tecnico di valutare lo stato dei luoghi e del muro senza aver avuto la risposta adeguata*": non è cioè sufficiente, per liberarsi da obblighi e responsabilità, conferire mandato ad un esperto, specie se l'incaricato tarda a dare risposte o le fornisce in maniera superficiale e poco convincente.

Secondo la sentenza, seppure "*il coinvolgimento di un tecnico qualificato nell'indagine sulla sicurezza dei manufatti ben potrebbe esonerare da responsabilità l'amministratore*", è altrettanto vero che occorre accertare "*quale sia stata la natura e l'ampiezza dell'incarico conferito al tecnico*"

Per determinare se l'amministratore, affidando un incarico peritale, ha ben agito, se egli in concreto si sia così adeguatamente attivato per eliminare la situazione di pericolo procurata da una parte comune dell'edificio condominiale, è necessario vagliare quell'incarico e verificare in concreto se esso sarebbe stato sufficiente allo scopo, sufficiente cioè a soddisfare l'obbligo di manutenzione (art. 2051 c.c.) posto in capo all'amministratore.

Nella sentenza cassata, la Suprema Corte ha rilevato che è mancata nel giudizio di merito una corretta analisi sulla possibilità che il conferimento di un incarico ad un tecnico esoneri l'amministratore da responsabilità. Occorre altresì valutare se l'amministratore potesse accorgersi da solo del pericolo con una diligente valutazione ed attivarsi di conseguenza.

Il fondo patrimoniale costituito sull'immobile non è opponibile nel pignoramento per le spese legali sopportate dal condominio.

Cass. 31 ottobre 2014 n. 23163

La vicenda riguarda l'opposizione svolta da due coniugi avverso il pignoramento immobiliare del Condominio sul bene di loro proprietà costituito in fondo patrimoniale.

Il credito vantato dal condominio aveva ad oggetto le spese legali sostenute dal condominio in una precedente azione di recupero, che secondo la prospet-

tazione fornita dagli opponenti non rientrano fra gli oneri condominiali e dunque non possono fondare l'esecuzione forzata sul fondo patrimoniale.

L'articolo 167 del codice civile disciplina la costituzione del fondo patrimoniale tra i coniugi. Esso prevede che "*Ciascuno o ambedue i coniugi, per atto pubblico, o un terzo, anche per testamento, possono costituire un fondo patrimoniale, destinando determinati beni, immobili o mobili iscritti in pubblici registri, o titoli di credito, a far fronte ai bisogni della famiglia*".

In tema di "fondo patrimoniale" il criterio identificativo dei crediti, il cui soddisfacimento può essere realizzato in via esecutiva sui beni nel fondo, va ricercato nella relazione esistente tra gli scopi per cui i debiti sono stati contratti ed i bisogni della famiglia, mentre non sussiste alcuna distinzione fra spese necessarie, utili o voluttuarie. Secondo la Corte, tra i debiti contratti per i bisogni della famiglia, per i quali può avere luogo l'esecuzione forzata ai sensi dell'art. 170 c.c., debbono essere compresi quelli riguardanti i beni costituiti in fondo patrimoniale, per definizione destinati essi stessi al soddisfacimento delle esigenze familiari; in particolare, in esso devono essere compresi i debiti per oneri condominiali e per spese processuali sopportate dal condominio per riscuotere gli oneri condominiali relativi ad un immobile facente parte del fondo patrimoniale, poiché assumono la medesima natura delle spese di gestione dei beni comuni e lo stesso carattere di inerenza diretta e immediata con i bisogni della famiglia (conforme a Cass. Civ. 12998/2006 e 13622/2010).

L'assemblea non puo' negare al condòmino l'installazione di pannelli fotovoltaici sul tetto, ma può solo limitarsi a prescrivere modalità di esecuzione e cautele a salvaguardia delle parti comuni

Tribunale Milano Sent.6-10-2014 n .11707

La controversia riguarda l'impugnazione della delibera condominiale che, a fronte della richiesta di un condòmino di installare sul tetto pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica ad uso personale, aveva negato il consenso prospettando un pregiudizio per la statica e il decoro dello stabile e un abuso della cosa comune da parte del singolo. Il Tribunale di Milano ha ritenuto illegittima la delibera condominiale per violazioni formali attinenti l'indicazione dei votanti favorevoli, contrari o astenuti, ma soprattutto per la violazione della disposizione dell'art. 1122-bis c.c. Tale disposizione statuisce che "*é consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato*" (comma 2), stabilendo che, soltanto "*qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi*" (comma 3); in tal caso, l'assemblea - debitamente sollecitata dal medesimo amministratore - può prescrivere, con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 5, c.p.c., "*adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della si-*

curezza o del decoro architettonico dell'edificio" e, "*provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto*"; inoltre, la stessa assemblea, con il *quorum* di cui sopra, può anche "*subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali*". Al di fuori di quest'ultima ipotesi l'art. 1122-bis c.c. costituisce una ipotesi applicativa dell'art. 1102 c.c., che consente al singolo di utilizzare la cosa comune e apportarvi a proprie spese le modifiche necessarie per il miglior utilizzo senza dover richiedere il consenso assembleare, pur nel rispetto della destinazione del bene e del pari utilizzo in capo agli altri condòmini.

Nella specie il condòmino aveva adeguatamente informato il condominio e documentato la sua richiesta con un progetto di installazione. Per contro il Condominio non aveva fornito la prova del fatto che la posa dei pannelli, ad opera del condomino attore, avesse leso il decoro architettonico dell'edificio oppure avesse compromesso la stabilità o la sicurezza del fabbricato; parimenti, non si era dimostrato, a seguito di tale iniziativa, alcun pregiudizio a danno degli altri partecipanti, né alcuna alterazione della destinazione della cosa comune, posto che il tetto condominiale interessato dai lavori continuava ad assolvere la naturale funzione di copertura dello stabile (tutto ciò, d'altronde, rimanendo impregiudicato l'uso potenziale della cosa comune da parte dei rimanenti condomini, da intendersi non come uso necessariamente identico e contemporaneo di quello dell'attore). L'avere, al contrario, semplicemente negato al condomino richiedente l'autorizzazione ad espletare i lavori aveva fatto sì che l'assemblea si fosse posta in contrasto con la legge esorbitando dalle proprie attribuzioni e violando in concreto il diritto soggettivo di un condomino all'utilizzo delle parti comuni, il che ha comportato, anche sotto questo profilo, l'invalidità (nullità) della delibera impugnata.

L'attività di bed and breakfast non comporta cambio di destinazione dell'uso abitativo dell'appartamento e non integra violazione del relativo divieto di regolamento contrattuale.

Cass. 20 novembre 2014 n. 24707

La vicenda concerne l'iniziativa di un condòmino di aprire un'attività di bed and breakfast nel proprio appartamento, mentre il Regolamento contrattuale del condominio stabilisce che "*è fatto divieto di destinare gli appartamenti a uso diverso da quello di civile abitazione o di ufficio professionale privato*".

In primo grado il Condominio ha ottenuto una sentenza di accoglimento, mentre in grado di appello ha ritenuto lecita l'apertura del bed and breakfast nel condominio.

Secondo la sentenza della Corte di Cassazione, in tema di esercizio dell'attività di bed and breakfast in condominio, non può parlarsi di cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare in esso ubicata, in quanto tale attività si fonda sul fatto che il servizio è offerto in una civile abitazione.

La sentenza d'appello ha correttamente ritenuto che "*la disposizione regolamentare, tenuto conto che la destinazione a civile abitazione costituisce il presupposto per la utilizzazione di una unità abitativa ai fini dell'attività di bed and breakfast (affermazione, questa, coerente con il quadro normativo di riferimento: art. 2, lett. a, del regolamento regionale Lazio n. 16 del 2008, in cui si chiarisce che "l'utilizzo degli appartamenti a tale scopo non comporta il cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici"; in proposito, vedi anche Corte cost. sent. n. 369 del 2008), non precludesse la destinazione delle unità di proprietà esclusiva alla detta attività*" (Cass. 20 novembre 2014 n. 24707).

In conclusione, siccome il regolamento condominiale vieta di mutare la destinazione d'uso e l'attività di bed and breakfast non richiede tale modificazione rispetto alle civili abitazioni, non può ravvisarsi violazione del regolamento stesso. Né, ha proseguito la Corte confermando la bontà del lavoro dei giudici d'appello, poteva scorgersi nella sentenza impugnata un'errata interpretazione della clausola oggetto del contendere alla luce dell'intero regolamento di condominio.

Per vietare tale attività, dunque, sarà necessario che il regolamento specifichi in modo preciso ed inequivocabile com'è richiesto per ogni divieto o limitazione al diritto di proprietà contenuti in un regolamento condominiale di origine contrattuale, da applicarsi rigorosamente e senza estensioni analogiche.

Non è consentita l'installazione di condizionatori sulla facciata se ledono il decoro architettonico, anche in presenza di assenso amministrativo alla compatibilità paesaggistica

Cassazione civile, sent. 06.10.2014 n. 20985

In questa pronuncia la Corte di cassazione ha avuto modo di ribadire quale sia la corretta modalità di applicazione dell'art. 1120 c.c. in un'ipotesi in cui un condòmino aveva posizionato sulla facciata condominiale dei condizionatori. La norma in questione, in particolare, prevede quanto segue: "*Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.*" Mentre il Condominio ha sostenuto la violazione del decoro architettonico dello stabile, assoggettato a specifici vincoli urbanistici, i condòmini che avevano installato i condizionatori (sulla facciata, a filo con la gronda dello stabile) sostenevano il contrario fondando il loro assunto sul provvedimento amministrativo di assenso in quanto confermativo della piena compatibilità paesaggistica dell'installazione. La Corte di cassazione si è però mostrata di contrario avviso. Innanzitutto essa ha infatti ribadito l'orientamento secondo cui fatto la corretta applicazione dell'art. 1120 c.c. porta a ritenere che "*costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di*

esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio e che la relativa valutazione spetta al giudice di merito, ed è insindacabile in sede di legittimità ove non presenti vizi di motivazione". Sulla base di tale assunto la Corte di cassazione ha confermato la sentenza di secondo grado, la quale era fondata sulla premessa fattuale che il fabbricato aveva struttura e linee architettoniche residenziali ed era inserito in un ambito paesaggistico protetto, e che era evidente la lesione al decoro architettonico dell'edificio derivante dalle dimensioni delle due apparecchiature e dalla loro collocazione quasi "aggrappati" alla gronda del tetto, di cui rompevano la continuità. Neppure il fatto che un'autorità amministrativa abbia valutato positivamente l'intervento ha giovato ai condomini. La Corte ha infatti evidenziato come i rapporti tra l'esecutore delle opere e la pubblica autorità investita della tutela urbanistica non possono interferire con le posizioni soggettive attribuite agli altri condomini dall'art. 1120 c.c., comma 2, per la preservazione del decoro architettonico dell'edificio. E richiamando un pur risalente precedente, (ossia la pronuncia Cass., S.U., sent. n. 2552 del 1975), ha affermato che al fine di accertare la legittimità della innovazione eseguita dal proprietario di un piano o di una porzione di piano, in corrispondenza della sua proprietà esclusiva, "*è irrilevante che l'autorità preposta alla indicata tutela abbia autorizzato l'opera*."

Il conduttore può far valere direttamente nei confronti dei terzi il diritto alla cessazione delle immissioni come molestie di fatto nel rapporto locativo.
Cass. 4 novembre 2014 n. 23447

La pronuncia attiene alla controversia fra conduttore e locatore, ove il primo aveva convenuto in giudizio il secondo, lamentando la provenienza di gravi immissioni di fumo, odori, rumori e vibrazioni dal sottostante locale ristorante di proprietà di terzi soggetti.

Il conduttore chiedeva in sostanza condannarsi il locatore per non averlo tutelato dalle immissioni, qualificate come vizio della cosa locata, lamentando altresì l'inadempimento all'obbligazione del locatore di garantire il pacifico godimento del bene. La Corte di Cassazione, richiamandosi ad una precedente pronuncia (Cass.09-05-2008 n. 11514) ha innanzitutto chiarito che le immissioni non costituiscono vizio della cosa locata poiché non attengono né alla struttura della cosa, né alla sua interazione con l'ambiente che la circonda, ma attengono al fatto di un terzo. Ne consegue che se esse, ai sensi dell'art. 844 c.c., sono intollerabili, sono interamente ascrivibili alla condotta del terzo e non al locatore; se sono tollerabili non sussiste alcun danno risarcibile.

Anche a voler ritenere che il bene locato sia inidoneo a fare fronte alle immissioni, se esse sono intollerabili il locatore non è tenuto a predisporre cautele contro gli altrui fatti illeciti, mentre se esse sono tollerabili sono anche lecite e pertanto non deve prenderle in considerazione. Una responsabilità del locatore potrebbe configurarsi solo ove sia specificamente prevista nel contratto una garanzia a carico del locatore per il caso di immissioni.

Dunque nel caso di specie il conduttore non potrà lamentare l'inadempimento del locatore per il fatto del terzo, ma avrà azione diretta nei confronti di quest'ultimo per far cessare le immissioni moleste. Il caso in esame non rientra infatti nell'obbligazione di garantire al conduttore il pacifico godimento del bene, che si riferisce alla diversa ipotesi di condotte del locatore volte ad impedire il godimento del bene. E nemmeno rientra nella diversa obbligazione di garanzia dalle molestie di diritto, non essendo riconducibili le immissioni alla turbativa in diritto che legittima l'intervento del locatore. Il conduttore ha dunque solo un'azione diretta nei confronti del terzo, che si rende responsabile della molestia da immissioni, e non può agire nei confronti del locatore.

■

* 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**

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.

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

IL REGOLAMENTO, LE TABELLE E LE SPESE

Alberto Celeste - Antonio Scarpa

Giuffrè editore – euro ––

Il volume ha l'obiettivo di offrire agli operatori del settore una elaborazione unitaria delle attuali tematiche relative al "nuovo condominio" come riformato dalla legge n. 220/2012 e come ridisegnato dalla giurisprudenza intervenuta in materia. La prima parte è dedicata la regolamento di condominio analizzando le varie tipologie esistenti passando in rassegna i limiti della potestà regolamentare. La parte dedicata alle tabelle millesimali evidenzia i casi di modifica e revisione da parte dell'assemblea e del magistrato. Viene poi approfondito il fondamento giuridico dell'obbligo di contribuzione con l'esposizione dei vari criteri di ripartizione evidenziando le esatte attribuzioni dell'assemblea in merito; particolare attenzione è dedicata all'ipotesi di inadempienza delle obbligazioni tra l'amministratore tra i singoli partecipanti (morosi e in regola con i pagamenti) ed i terzi creditori.

Nell'affrontare alcune criticità della riforma vengono suggerite ed esemplificate alcune soluzioni spendibili nell'esercizio aggiornato della professione.

■

PARENTI
IMPIANTI

AD OGNI LIVELLO SEMPRE CON QUALITÀ

Competenza

Progettazione, installazione e manutenzione di soluzioni all'avanguardia per ogni tipo di contesto abitativo

Esperienza

Da 50 anni al servizio dei nostri clienti offrendo Innovazione, performance e lavoro di squadra

Assistenza

Servizio di reperibilità 24/ 24 ore e capacità di intervento rapido anche in fasce orarie non lavorative

PARENTI IMPIANTI

Via Monte Zebio n. 43, 00195 Roma • Telefono: +39.06.3223697
+39.06.3223704 • Fax: +39.06.3202782 • e-mail: info@parenti.it •
Sito web: www.parenti.it

L'ALTRA ROMA

NASCITA E MANIFESTAZIONE

di Sandro Bari *

25 anni fa nasceva Dossier Condominio, questa bella pubblicazione, ovviamente per "tecnici", ma ricca altresì di contenuti interessanti anche per i lettori "non specializzati". E prendiamo spunto proprio da questa "apparizione" nel panorama editoriale, coincidente con la fine delle festività natalizie, per qualche curiosità sull'Epifania, che vuol dire appunto "manifestazione".

Siamo purtroppo in un periodo storico nel quale le nostre tradizioni, la nostra cultura, la nostra storia, sono minacciati dall'assalto non solo dall'insipienza di chi ci governa senza conoscenza, ma anche dall'aggressione di altre "culture" che impongono le "loro leggi" - religiose o di mercato - alle quali ci assoggettiamo senza difesa. L'unica arma che ci resta è l'affermazione della nostra tradizione, che, nel rispetto delle altre alle quali "dobbiamo" rassegnarci, non sia sottovalutata né denigrata.

Siamo stati "conquistati" da *Halloween*, dai *cheeseburger*, dagli *happy hour* e dagli *spritz*, e soprattutto dall'"albero di Natale" che ha purtroppo soppiantato il nostro Presepio. Del quale forse non tutti ricordano le caratteristiche prettamente romane.

Natività - Catacombe di Priscilla

Il termine deriva, facile immaginarlo, dal latino *prae - saepe*, laddove *prae* sta per "davanti" e *saepe* per "recinto, steccato, siepe...": per estensione, dunque, la greppia, la mangiatoria, la stalla. Si trattava, all'origine, della recinzione che delimitava l'"addiaccio": pochi sanno - meno che mai i conduttori televisivi e i giornalisti - che questo termine non significa "al gelo", ma luogo dove "si giace vicini" (dal latino: *ad iacere*), cioè lo stazzo dove gli ovini dormono appoggiati l'uno all'altro, non tanto per ripararsi dal freddo, quanto per autoproteggersi.

Tornando alla mangiatoia che nella tradizione ha visto nascere

Gesù, è questa l'oggetto principale del nostro Presepio, attorno al quale l'immaginazione, specialmente dei bambini, si sbizzarrisce in creazione di villaggi, fonti, carovane, paesaggi sempre diversi e fantastici. Rappresentazione, prima di tutto, della Natività di Nostro Signore (sperando di non offendere qualche lettore islamico, visto che adesso qualche ineffabile preside vieta persino di "fare il presepio" nella scuola per non urtarne la suscettibilità). Icona per la prima volta raffigurata proprio a Roma, ancor oggi visibile nel resto di un affresco custodito nelle Catacombe di Priscilla, in via Salaria 430, dove la Madonna tiene in braccio il piccolo Gesù mentre un personaggio indica una stella splendente nel cielo (la Stella di Betlemme, che poi verrà definita "la Cometa") e ha in mano un cartiglio, forse significante la profezia di Isaia. È databile all'inizio del III secolo, probabilmente sotto l'imperatore Elagabalo o Settimio Severo, con papa Callisto sul soglio.

Presepe, Arnolfo di Cambio

Il primo presepio "tradizionale" è quello di Arnolfo di Cambio, custodito nella Basilica di S. Maria Maggiore a Roma, e risale al 1291. Nel 1223 san Francesco d'Assisi aveva realizzato a Greccio un suo "presepe vivente" con un bue e un asino e una mangiatoia, volendo ricostruire lo scenario di Betlemme, ma in modo atipico, in quanto mancavano nella rappresentazione i protagonisti della Natività, cioè la Madonna e il Bambino. Inoltre, come afferma Benedetto XV, nei Vangeli non vengono citati animali all'interno della stalla...

Adorazione dei Magi, Nicolas Borras, 1570

E comunque, già esistevano raffigurazioni della scenografia essenziale (la Madonna, san Giuseppe, il Bambino in una cesta di vimini, il bue e l'asino): sono frammenti di altorilievo dipinto su fronte di sarcofagi risalenti al IV secolo, visibili nel Museo Pio Cristiano del Vaticano.

Ed ecco che nel nostro Presepe, preparato da giorni con tanto amore e con la partecipazione di tutta la famiglia, dopo aver apposto sulla paglia il Bambinello alla mezzanotte del 24 dicembre, avviciniamo passo passo i Re Magi fino a fermarli, in adorazione, davanti alla greppia, con i loro doni: è la mezzanotte del 5 dicembre, e si stanno aprendo i regali che ha portato,di nascosto, la Befana.

Giotto, Il Presepe di Greccio, 1296-1304

Madonna del cucito,
Cozza Francesco, 1605-1682,
Ospedale Santospirito in Saxia

Befana dei Vigili Urbani a Roma, anni '50

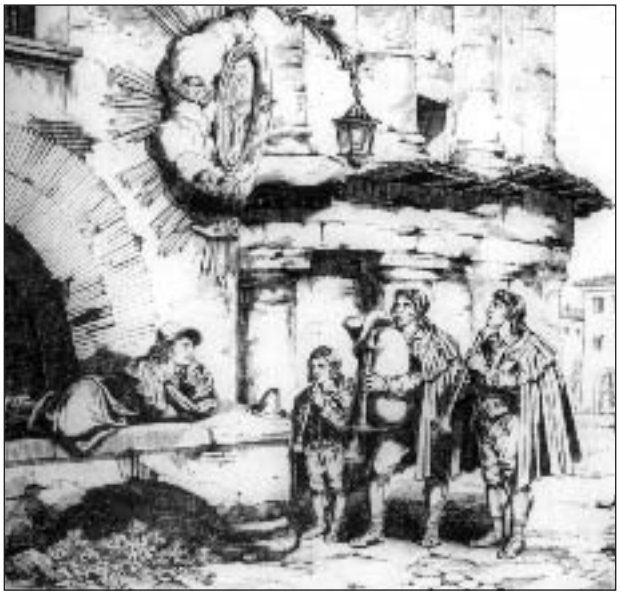
Dante Paolucci,
La Befana a Roma, 1890

Arriva dunque l'Epifania, la "manifestazione" che ci ha dato spunto. Sui famosi Re Magi, tante ipotesi si sono avvicendate. Limitiamoci a quella corrente, dei tre Re Sacerdoti (che non erano "maghi"), rappresentanti ognuno di una stirpe umana - l'europea, l'asiatica, l'africana - identificabili anche dalle colorazioni della pelle. Dopo la scoperta dell'America qualcuno (come risulta da un dipinto portoghese del '500) introdusse un quarto Magio, con casco piumato e lancia, recante in dono una ciotola piena di semi di cacao, dal valore non dissimile all'oro, all'incenso e alla mirra.

Ma quello che conta, come sappiamo, non è il valore del dono quanto il principio della bontà, della generosità, dello scambio. Principi dei quali ormai restano poche tracce, ma sta a noi far sì che non si perdano completamente.

■

* Titolo



Pinelli Bartolomeo, I pifferari al teatro di Marcello, 1830, part.

Pinelli Bartolomeo, La Befana

Bambinello, Presepe napoletano del '700

Sacra Famiglia, Presepe napoletano del '700

TECNOLOGIE PER IL RISPARMIO,

LA RIDUZIONE DEI CONSUMI E DELLE EMISSIONI

ANTICAL

È un dispositivo che si collega all'impianto idraulico e risolve il problema dei depositi calcarei. Evitando la formazione di incrostazioni di calcio permette di allungare la vita degli elettrodomestici e degli impianti di casa, riducendo notevolmente le spese per la loro manutenzione.

TUTTI I VANTAGGI DI ANTICAL

- **Con Antical niente più spese di manutenzione per impianti ed elettrodomestici!**
- **Risparmio sulle spese per l'acquisto di acqua in bottiglia.**
- **L'unico con garanzia a Vita!**
- **Protezione della caldaia, scaldabagno a gas/elettrico, dell'impianto di riscaldamento e degli elettrodomestici dalle incrostazioni di calcare, con aumento del loro rendimento e risparmio dei relativi costi di manutenzione.**
- **Riduzione di oltre il 30% del consumo di detersivo per il bucato e per lavare le stoviglie.**

Numero Verde
800 20 50 20

Via delle Calasanziane, 64 - 00167 Roma
Via Niccolò Copernico, 21 Legnano - 20025 Milano
Tel. 066622702 - Fax 0661296016 - info@mirc2050.com

RICORDATI DI INVITARCI ALLA TUA ASSEMBLEA

MIRC 2050 CONSIGLIA DI INSTALLARE IN CASA/CONDOMINO

H2BOX si compone di due dispositivi: Antical e Fiftybox, rivolti all'ottimizzazione della resa dell'acqua domestica

FIFTYBOX

Esclusivo brevetto italiano, è un dispositivo che permette di collegare la lavatrice direttamente alla fonte di acqua calda domestica (caldaia, pannelli solari, termocamini o pompe di calore), dimezzando i costi per l'energia elettrica utilizzata per ogni lavaggio.

TUTTI I VANTAGGI DI FIFTYBOX

- **Con Fiftybox puoi ridurre le spese di energia elettrica fino all'80%!**
- **L'unico con 15 anni di garanzia!**
- **Riduzione del 50% dei consumi di detersivo e maggiore efficacia di lavaggio: tempi ridotti fino al 30%.**
- **Minori costi di manutenzione per la lavatrice: riduzione fino al 60% del calcare e aumento dell'efficienza e della durata della serpentina.**
- **È sufficiente collegarlo alla lavatrice e al rubinetto dell'acqua grazie ai tubi in dotazione.**
- **In modo semplice e automatico, farà entrare nel cestello solo acqua calda, regolata alla temperatura desiderata.**

www.mirc2050.com

Mirc 2050®
energia che accarezza la vita

io CO2 MPENSO

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

BAIOCCO 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