

DOSSIER



CONDOMINIO

XXV anno



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

SEZIONE DI ROMA - 00187 - VIA SALANDRA 1/A TEL. 06 4746903 - FAX 06 4881348

www.anaciroma.it scrivi@anaciroma.it

SOMMARIO**MAGGIO - GIUGNO 2015****N. 147**

- Editoriale
di Rossana De Angelis e Gisella Casamassima pag. 3
- Consulenti in sede pag. 6
- Centro Studi Provinciale ANACI Roma
La durata dell'incarico di amministratore
di Gisella Casamassima pag. 9
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi pag. 12
- L'amministratore di condominio tutore di interessi pubblici
Relazione per una modifica al codice civile
di Carlo Parodi pag. 13
- Notizie pag. 19
- Rassegna Stampa pag. 25
- Un confronto sul contenimento energetico
Il contratto EPC
di Daniela Marcucci pag. 27
- *Inserto:*
Umidità, condensa ed infiltrazioni:
analisi dei fenomeni
di Carlo Buccheri p. I-XVIII
- Esperienze di micro welfare "condominiale"
di Manuela Sammarco pag. 33
- Il condominio resta ancora un soggetto misterioso
di Franco Petrolati pag. 39
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 43
- Professionisti fiduciari pag. 54
- Oggi in Biblioteca pag. 55
- L'altra Roma: Il salotto romano alla Minerva
di Sandro Bari pag. 57

Rivista bimestrale
ANNO XXV - n. 147 - MAGGIO-GIUGNO 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

di Rossana De Angelis e Gisella Casamassima *

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Reduci dai festeggiamenti riuscitissimi del ventennale ANACI, organizzati dalla macrozona Centroitalia a Roma nella splendida cornice della esclusiva Villa Miani, che hanno visto una numerosissima e calorosissima partecipazione di associati da tutta Italia, possiamo fermarci a riflettere sul valore di questo ventennale, come già fatto nel corso del Convegno tenutosi presso lo Sheraton alla presenza di soci fondatori e di attuali Dirigenti, prima della cena di Gala.

Venti anni di storia associativa, di emozioni, di ricordi, che rappresentano più che un traguardo, una tappa.

Fondamentale: sia perché giunge in un momento storico di significativa trasformazione della normativa riguardante il nostro settore; sia perché l'emanazione delle norme riguardanti la professione dell'amministratore di condominio favorisce una selezione sempre più rigida tra gli operatori.

Lo sguardo all'indietro (che può estendersi ben oltre il ventennio, se si arriva alla fondazione delle due Associazioni madre AIACI e ANAI), se può essere indubbio motivo di soddisfazione e orgoglio non può non costituire anche un momento di attenta analisi delle scelte, delle decisioni e delle strategie adottate che - pur fin qui vincenti - devono oggi necessariamente confrontarsi con quelle di altre associazioni del settore.

E' sempre più pressante l'esigenza di distinzione dell'ANACI e dei suoi associati rispetto ad un mercato mai così appetito ed appetibile, mai così popolato da scaltri imprenditori che sanno ben reclamizzare qualità e progetti con formule spesso tanto fantasmagoriche quanto prive di contenuti reali.

La scelta di ANACI - ad onta di una politica concorrenziale che punti solo sui prezzi - è quella di privilegiare la qualità e la preparazione dei propri iscritti, a garanzia del cliente consumatore e con il preciso scopo di innescare - in controtendenza con quanto fino ad oggi consolidato nell'immaginario collettivo - quel circolo virtuoso di fiducia - fidelizzazione - soddisfazione - considerazione - valutazione - e perché no? - equa remunerazione dell'attività professionale dell'amministratore di condomini.

Da qui discendono la particolare attenzione dell'ANACI alla formazione e all'aggiornamento degli associati mediante l'assegnazione di crediti formativi per la partecipazione obbligatoria a seminari e convegni di approfondimento;

la sfida a far sì che tutti i dirigenti, se non anche tutti gli associati, siano certificati; la scelta di organizzare sinergicamente il Centro Studi Provinciale, Regionale e Nazionale nonché il Comitato Scientifico, valorizzando al massimo le competenze di altissimo calibro dei rispettivi componenti, per garantire agli associati elaborazioni teoriche e pratiche qualificate e qualificanti nelle varie aree tematiche di interesse; il perfezionamento della informatizzazione attraverso una piattaforma nazionale utilizzabile per essere aggiornati su tutte le novità inerenti la nostra professione e per garantire modalità di operatività omogenee su tutto il territorio nazionale; la ricerca di una standardizzazione delle procedure attraverso la predisposizione di *abstracts* di vario tipo a disposizione degli associati.

Da qui - infine - la particolare attenzione di ANACI all'osservanza da parte degli associati del codice deontologico e dei codici correlati (codice di condotta professionale degli amministratori di condominio aderenti all'ANACI; Protocollo di intesa tra ANACI e associazioni dei consumatori), con l'istituzione oltre che di organismi interni di controllo e disciplina anche delle commissioni paritetiche con le associazioni dei consumatori.

Forte di tale preparazione e di tale esperienza, l'ANACI si pone come interlocutore privilegiato ai vari tavoli istituzionali nazionali e territoriali, ma anche per i mass-media, offrendo i dati statistici ed il know-how necessari ed imprescindibili per la concertazione delle innovazioni legislative e regolamentari del settore e per la diffusione della cultura condominiale.

Forte della sua storia ventennale, l'ANACI è pronta ad affrontare le sfide del prossimo futuro, mantenendo dritta la barra sulla rotta dello sviluppo, della valorizzazione e della tutela della specifica professionalità dei propri associati sia a livello nazionale, sia - in maniera ancora più vicina ai propri iscritti - a livello territoriale.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
LUNEDÌ		
LEGALE	Avv. della Corte Avv. Arturi	Avv. Pontuale Avv. Grasselli
CONTABILE	Amm. Colangelo	Sig.ra Spena
TECNICA		Arch. Mellace
FISCALE	Dott. Curti Gialdino	
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 Avv. Cirotti
CONTABILE	Dott. Troiani Dott.ssa Sammarco	Dott. F. Pedone
GIOVEDÌ		
CONTABILE	Amm. A. Polizzi	Dott. Grasselli Geom. Ferrantino
LEGALE	Avv. Gonnellini	Avv. Pistacchi Avv. Sanfilippo
FISCALE	Dott. D'Ambrosio	
ASCENSORE/TECNICA	Dott. Silvestri	Ing. Ripa
LAVORO	Dott. Pazonzi	
VENERDÌ		
TECNICA	Geom. Barchi	Arch. Barberini
LEGALE	Avv. Patti Avv. Cesarini	Avv. Zoina
CONTABILE	Dott. Casamassima Amm. Gennari	

Nell'ambito nazionale ed in linea con esso, l'ANACI Roma è lieta di festeggiare un ulteriore traguardo: altre decine di associati nel corso del 2014 che testimoniano la costante crescita!

Frutto dell'impegno dei dirigenti, dell'investimento di tutti gli introiti in favore delle attività associative provinciali, formative e di consulenza, ma anche della riduzione della quota associativa provinciale.

La sede di Roma è anche lieta di comunicare che attraverso il Centro Studi Provinciale si sono assunte e sono in corso di attuazione una serie di iniziative volte a rendere l'associato sempre più partecipe alla vita associativa e sempre più affiancato in termini di consulenza e assistenza nella risoluzione di problematiche quotidiane. A tal fine alcuni associati sono stati coinvolti nell'individuazione delle problematiche più sentite da affrontare, individuando una scala di priorità e coinvolgendo i nostri inestimabili specialisti (legali, tecnici, fiscalisti) sui problemi individuati dagli associati. Perché la nostra è e vuole continuare ad essere l'associazione degli amministratori di condominio!

Anche la scelta di offrire gratuitamente a tutti gli associati di Roma il corso obbligatorio di aggiornamento di cui al D.M. 140/2014 va nella direzione della vicinanza agli iscritti, anche se questo ha comportato - per l'anno 2014 e per ovvi motivi economici - una riduzione dei convegni mensili, pur avendo voluto continuare a proporre due grandi eventi: il convegno tecnico di maggio ed il nostro ormai "storico" convegno giuridico ad ottobre.

La nostra attività e il corso di aggiornamento, non devono però esimere l'associato dal conseguimento dei crediti formativi minimi previsti dalla statuto.

Anzi, poiché la tutela dell'associato in regola con i crediti formativi - che si fregi di essere parte di una associazione che impone per statuto la formazione e l'aggiornamento dei propri iscritti - passa anche attraverso il controllo capillare da parte dell'associazione sugli iscritti che tale formazione e aggiornamento obbligatorio per statuto non adempiano, la prossima sfida della provinciale di Roma è quella di poter vantare tra i propri associati esclusivamente amministratori che abbiano conseguito i crediti formativi.

Siamo certe che ognuno di noi vorrà sentirsi orgoglioso di far parte di una grande associazione, con venti anni di storia alle spalle.

Siamo certe che ognuno di noi vorrà essere, oltre che consapevole della propria professionalità, artefice e testimone - con il proprio impegno personale volto al conseguimento di tali crediti - dello sviluppo, in termini numerici ma soprattutto di qualità della nostra grande famiglia: l'ANACI!



* Presidente Provinciale ANACI Roma
Direttore Centro Studi Provinciale ANACI Roma

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Centro Studi Provinciale ANACI Roma

La durata dell'incarico di amministratore

di Gisella Casamassima *

La riforma ha innovato l'art. 1129 c.c. relativamente alla durata dell'incarico dell'amministratore condominiale.

Di seguito le due norme ante e post riforma.

ANTE RIFORMA: *"L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea".*

POST RIFORMA: *"L'incarico dell'amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per uguale durata. L'assemblea convocata per la revoca e le dimissioni delibera in ordine alla nomina di un nuovo amministratore".*

Appare evidente come l'elemento che accomuna le due norme è la continuità: la durata base dell'incarico dell'amministratore è sempre e rimane una durata annuale. Tuttavia, la norma introdotta dalla riforma integra l'affermazione della durata annuale con la locuzione "... e si intende rinnovato per uguale durata".

Tale locuzione è stata oggetto di diverse interpretazioni.

Le altre tesi

Secondo una interpretazione, per vero isolata, la nuova norma introduce nel sistema la durata biennale dell'incarico di amministratore. Tale tesi, però, risulta incompatibile sia con la dimensione annuale del preventivo di spesa e del rendiconto delle spese e delle entrate e sia con il compenso dell'amministratore, che è sempre rapportato ad un anno di attività professionale.

Secondo un'altra interpretazione, la nuova norma mantiene ferma la durata annuale e prevede che l'amministratore, al termine del primo anno di incarico, in assenza di dimissioni o di espressa volontà di revoca da parte dei condomini, non dovrà inserire all'ordine del giorno, a corredo dell'avviso di convocazione assembleare, il punto relativo alla sua conferma, in quanto si intenderà rinnovato tacitamente e svolgerà, così, un secondo anno di incarico nella pienezza dei suoi poteri (c.d. 1+1).

Sempre secondo questa tesi, al termine del secondo anno di incarico, però, tale rinnovo tacito non sarà più operante e l'amministratore, in sede di convo-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

cazione annuale dell'assemblea, dovrà, necessariamente, inserire all'ordine del giorno apposito punto relativo alla sua nomina. Occorrerà, pertanto, che i condomini votino per la "conferma" (ex art.1135) dell'amministratore che sino a quel momento aveva svolto l'incarico nei due anni precedenti, con le stesse maggioranze previste per la sua nomina, vale a dire con il voto favorevole dei condomini che rappresentano la maggioranza degli intervenuti all'assemblea ed almeno la metà del valore dell'edificio, ai sensi dell'art. 1136 c.c., secondo comma. Tale tesi, appare, però, eccessivamente "prudente".

La tesi ANACI Roma

Attenendoci rigorosamente alle parole della legge emerge una ulteriore interpretazione, maggiormente condivisibile.

La locuzione usata nel testo riformato "... *si intende rinnovato per uguale durata...*", lascia intravedere, infatti, una volontà di far proseguire legalmente il rapporto di mandato in essere, c.d. *sine die*.

In base a tale interpretazione vi è, quindi, un automatico rinnovo dell'incarico dell'amministratore di anno in anno, senza alcuna soluzione di continuità, in assenza di dimissioni o di revoca da parte dell'assemblea dei condomini, o, più precisamente, in assenza di una richiesta di convocazione dell'assemblea per deliberare in tal senso, da prodursi sottoscritta ai sensi dell'art. 66 d.a.c.c. da almeno due condomini rappresentanti 1/6 dei millesimi.

In altre parole, se non dimissionario o se non richiesto nelle forme dovute, l'amministratore in sede di convocazione annuale dell'assemblea non dovrà inserire all'ordine del giorno apposito punto relativo alla valutazione da parte dell'assemblea del proseguimento o meno del rapporto, atteso che opera ex lege il meccanismo del rinnovo tacito di anno in anno.

Salva, ovviamente, la possibilità, per l'assemblea dei condomini, di revocare l'amministratore in ogni tempo. Tale interpretazione è caldeggiata per vari motivi, sia di ordine letterale che funzionale:

- sotto il profilo letterale, oltre a quanto già puntualizzato sopra, occorre evidenziare che il comma XV dell'art. 1129 rinvia "per quanto non disciplinato dal presente articolo" alle disposizioni sul mandato. Il mandato si estingue per revoca da parte del mandante o per rinuncia del mandatario (analogamente al decimo comma dell'art. 1129 c.c.) o per scadenza del termine. Orbene poiché l'art. 1129 c.c. immediatamente dopo l'affermazione circa la durata annuale dell'incarico stabilisce il suo immediato automatico rinnovo, prevedendo che l'assemblea debba essere convocata "solo" per il caso di revoca o dimissioni dell'amministratore, ne consegue che l'art. 1129 abbia disciplinato in maniera specifica l'argomento della durata dell'incarico di amministratore nell'ambito delle norme in materia di condominio, per ciò stesso sottraendolo alla più generica disciplina del mandato;
- sotto il profilo funzionale, tale interpretazione stabilizza la continuità dell'operato dell'amministratore: continuità, che appare maggiormente in linea con il rapporto di fiducia che è posto alla base del rapporto amministratore/condomini e che risponde all'esigenza di garantire costantemente una figura di riferimento e di rappresentanza dell'ente condominio.

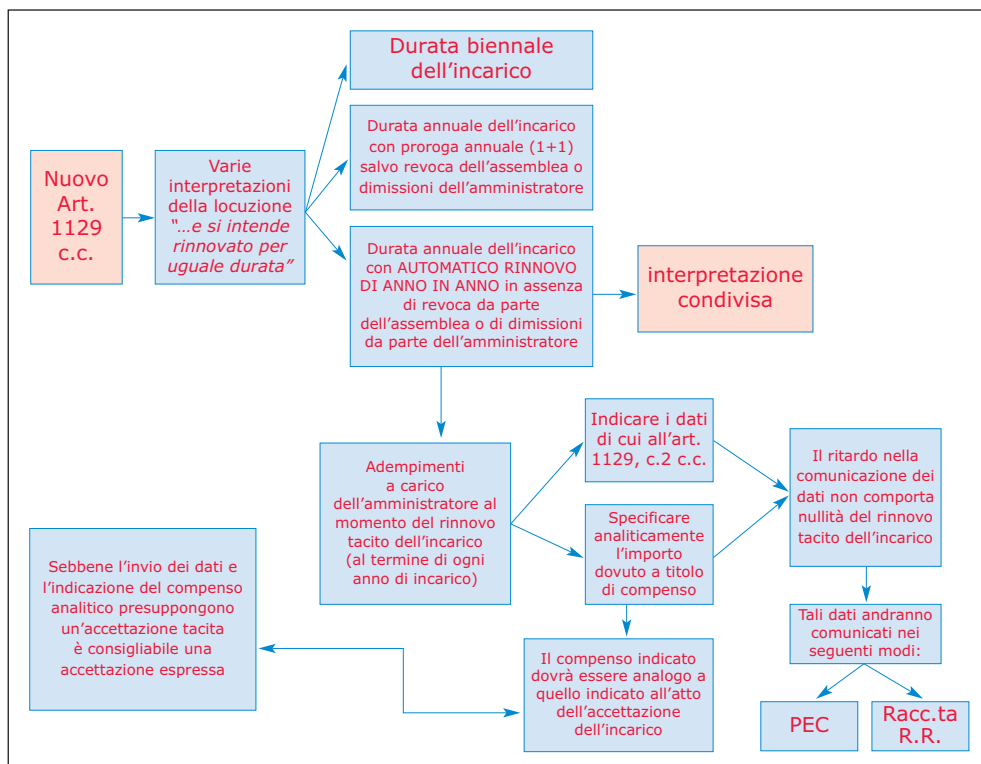
Affinché il rinnovo tacito sia valido ed efficace è necessario comunque, ai sensi dell'art. 1129 8° co, non solo che l'amministratore, all'inizio del nuovo periodo di mandato, indichi analiticamente il proprio compenso e tutte le altre notizie di cui all'art. 1129 co. 2 (a pena di nullità); ma anche che tale compenso sia analogo a quello pattuito all'atto della nomina iniziale.

E ciò perché il contratto di mandato si rinnova automaticamente solo se rimangono invariate le condizioni preesistenti. Infatti, un eventuale aumento della retribuzione indicata dall'amministratore costituirebbe una modifica nel rapporto contrattuale che diverrebbe operante solo a seguito di specifica delibera assembleare che decida in ordine alla conferma (rectius nomina) dell'amministratore ex art 1135 c.c. 1° co. n. 1, con le maggioranze di cui all'art. 1136 c.c., co. 2.

Conclusioni

Il CSP ANACI Roma ritiene di condividere la tesi secondo la quale la carica dell'Amministratore dura senza limiti di tempo, salvo revoca o dimissioni.

Di seguito un diagramma che riassume le linee guida appena illustrate in ordine alla durata dell'incarico dell'amministratore condominiale.



* Direttore Centro Studi Provinciale ANACI Roma

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

I (ex I) Via Petroselli 50	Lunedì	9,00-12,00	Donati - G. Pedone Pistacchi
I (ex XVII) Circ.ne Trionfale 19	Mercoledì	<i>(1° e 3° mercoledì del mese)</i> 15,30-18,00	Lucarini - Di Chiara
II (ex II e III) Via Dire Daua 11	Martedì	15,00-17,00	Cervone Gonnellini
III (ex IV) Via Fracchia 45	Giovedì	10,00-12,00	Bertollini - Cervoni Trombino - 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	Bultrini - Di Salvo - Murzilli Arturi - Ruello
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 - 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	Traversi Cesarini
X (ex XIII) P.za Capelvenere 22	Giovedì	15,30-18,00	Benvenuti Casinovi
XII (ex XVI) Via Fabiola 14	Mercoledì	10,00-12,00	Cervone - Grimaldi - Ciaralli Formigoni E.
XV (ex XX) Via Flaminia 872	Giovedì	10,00-13,00	V. Grasselli M. Grasselli
Grottaferrata (comune)	Lunedì	10,00-12,00	Sebastiani Patti

L'amministratore di condominio tutore di interessi pubblici

Relazione per una modifica al codice civile

di Carlo Parodi *

La legge 11/12/2012, n. 220 "Modifica della disciplina del condominio negli edifici" entrata in vigore il 18 giugno 2013, è stata approvata frettolosamente al Senato perché la legislatura volgeva al termine; nel resoconto finale della Commissione Giustizia è infatti evidenziato che "il testo presenta indubbe criticità condivise anche da operatori del settore ma è preferibile una riforma della materia condominiale da lunghi anni attesa (codice del 1942), piuttosto che una non riforma"(1).

Sono stati quindi ritirati tutti gli emendamenti correttivi proposti procedendo ad una approvazione senza modifiche.

Il 23 ottobre 2012 nella riunione della Commissione Giustizia del Senato in sede di esame del testo di riforma della disciplina condominiale (A.C. 4041) è stato evidenziato dal correlatore Galperti che *sono stati attenuati alcuni poteri dell'amministratore di condominio come quelli relativi agli interventi urgenti a tutela della sicurezza degli edifici che apparivano destinati proprio alla tutela del patrimonio immobiliare.*

Per contro la Sen. Alberti Casellati ha proposto di approvare il testo trasmesso dalla Camera consegnando ad una serie di ordini del giorno le indicazioni per gli emendamenti da apportare nella successiva legislatura.

Forse lo strumento giuridico attraverso il quale si è gestita gran parte del patrimonio immobiliare, è entrato in crisi; difficoltà di costituzione dell'organo deliberante in funzione del numero dei soggetti che hanno diritto alla convocazione, il contenzioso crescente e la necessità di interventi straordinari di manutenzione.

Di fronte alla difficoltà di convocazione dell'assemblea ed alla scarsa attendibilità dei risultati, l'intervento dell'organo assembleare si riduce sempre di più; l'esigenza di realizzare opere urgenti e di conservare omogeneità alla gestione consiglia interventi sul piano amministrativo volti a sopperire ad inerzie e remore legate alle situazioni soggettive dei singoli partecipanti. La Cassazione (III civile n. 15872 del 2010) non ha riconosciuto all'amministratore la legittimazione autonoma a sottoscrivere un contratto di assicurazione anche se oggi si sollecita la necessità di una polizza "anticalamità".

Assume quindi maggior rilievo la figura dell'amministratore come elemento centrale di una coerente gestione, come destinatario di un rapporto fiduciario

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

che finisce per coinvolgere una parte degli stessi diritti individuali. C'è da chiedersi quindi se l'istituto condominiale che ha la sua matrice nell'attribuzione dei tradizionali diritti dominicali ai partecipanti offra in concreto quella copertura che i proprietari hanno diritto di attendersi per ottenere un utile godimento dei servizi ed impianti senza troppe perdite di tempo.

A partire quindi da una certa dimensione e con un determinato grado di complessità, occorre ipotizzare il ricorso allo schema societario (finalmente ne è stato adottato il rendiconto) attribuendo ad un ben individuato "consiglio dei condomini" un ruolo specifico e ben determinato nella formazione della volontà dell'organo di gestione.

Amministratore quindi non solo con tutti i requisiti dell'art. 71 bis disp. att. c.c., ma controllato da un organismo interno, con modalità da definire con grande attenzione, analogamente a quanto da tempo previsto dal codice civile per l'ambito societario che individua "tutte le operazioni necessarie per l'attuazione dell'oggetto sociale".

La professionalità degli amministratori connessa alla possibilità di verifica dei requisiti relativi (art. 71 bis Disp. att. c.c.), l'obbligo di formazione ed aggiornamento professionale secondo il D.M. n. 140/2014 e l'individuazione di principi contabili analoghi a quelli societari (nuovo art. 1130 bis c.c.) consente di affidare all'amministratore poteri superiori a quelli attuali senza depauperare l'assemblea condominiale delle scelte amministrative di fondo secondo le tematiche generali che sono le sole affrontabili da un organo collettivo non permanente, di complessa convocazione e di altrettanto complessa gestione. Anche il consiglio di condominio è già previsto dalla stessa legge n. 220/2012 dall'art. 1130 bis c.c.

Giova altresì rilevare che tra le attribuzioni dell'amministratore evidenziate al punto 6 dell'art. 1130 c.c. è prevista la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente anche "ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio".

La Costituzione garantisce all'art. 32 la tutela del diritto alla salute per ogni cittadino che deve essere assicurata attraverso tutte le idonee iniziative di carattere preventivo.

Nel condominio sussistono anche interessi pubblici da tutelare quali la sicurezza degli impianti e parti comuni quale garanzia per tutti coloro che si trovano a frequentare l'edificio per ragioni varie (postini, manutentori, addetti alle notifiche, medici, ospiti, ecc.).

In occasione di interventi prescritti da provvedimenti legislativi si ripropongono le perplessità sulla natura, così indefinita nel nostro ordinamento, della figura professionale dell'amministratore che dovrebbe garantire l'applicazione di norme aventi carattere sociale con il condizionamento di una possibile volontà ostativa dell'assemblea in ordine all'esecuzione di adeguamenti comunque dovuti, la cui inadempienza risulta anche sanzionata.

Nella sentenza del giudice di pace di Latina Vecchiano (7/3/1996, n. 44) le prescrizioni delle norme di sicurezza degli impianti sono state considerate di applicazione automatica escludendo anche il diritto di veto assembleare. E la Cassazione penale si è più volte pronunciata non ritenendo responsabile l'amministratore quando gli interventi non effettuati che hanno determinato l'evento lesivo, sono imputabili all'inerzia dell'assemblea regolarmente informata.

Così la sicurezza non è intesa come fattore strategico di sviluppo ma individuata soltanto come adempimento formale; concezione anacronistica tenuto conto del continuo miglioramento degli standards abitativi.

Anche all'art. 3 del T.U. sulla sicurezza (D.Lgs. n. 81/2008) è evidenziato che nei confronti dei dipendenti condominiali trovano applicazione soltanto gli obblighi di formazione ed informazione. Il Ministero del Lavoro ha chiarito che la necessaria valutazione dei rischi va distinta dalla redazione formale del documento (DVR da parte del professionista qualificato con relativa parcella) che non risulta richiesto dalla normativa vigente, per cui in caso di avvicendamento nell'incarico di amministratore necessita una nuova valutazione dei rischi del sostituto dello stesso tipo.

Risultano pertanto in funzione autorimesse e centrali termiche senza benessere dei Vigili del Fuoco, impianti elettrici ed ascensori non sottoposti alle prescritte verifiche periodiche in conseguenza di attività svolte senza requisiti di professionalità dell'amministratore o di assenza di delibere assembleari per l'approvazione degli oneri connessi.

Il proposto art. 1122 quater c.c. (peraltro già approvato dal Senato come art. 1122 bis nel testo trasmesso alla Camera il 27 gennaio 2011 in sede di proposte modifiche alla disciplina del condominio negli edifici - AC 4041 e successivamente espunto), avrebbe l'obiettivo di assicurare la tutela della sicurezza negli edifici favorendo il raggiungimento degli obiettivi di sviluppo delle attività professionali abilitate al rilascio delle richieste certificazioni.

Art. 1122 quater c.c. (Interventi urgenti a tutela della sicurezza negli edifici)

Nelle parti comuni non possono essere realizzati o mantenuti impianti od opere che non rispettino la normativa sulla sicurezza degli edifici. Il mancato rispetto di detta normativa si considera situazione di pericolo imminente per l'integrità della parti comuni, nonché per l'integrità fisica delle persone che stabilmente occupano il condominio o che abitualmente vi accedono.

L'amministratore, nel caso in cui sussista il ragionevole sospetto che difettino le condizioni di sicurezza di cui al primo comma, nomina un tecnico ed esegue l'accesso alle parti comuni.

A seguito della relazione del tecnico l'amministratore dispone previo assenso, ove possibile, del consiglio dei condomini, gli opportuni provvedimenti ed interventi.

Analogamente provvederà per la stipula di una polizza assicurativa incendio e R.C. nonché per la tutela dei rischi ambientali senza oneri a carico dello Stato.



(1) *R. Triola: La riforma del condominio tra novità ed occasioni mancate (Giuffrè-2014)*
Si può dubitare del fatto che sia corretto parlare di riforma, non essendo possibile individuare nella nuova disciplina dei principi guida ed emergendo piuttosto una operazione di restyling della disciplina vigente, senza neppure la ricerca di una soluzione dei veri problemi di fondo, quali risultanti dalle incertezze della giurisprudenza e della prassi".

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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	0,1% (75% = 0,075%)	G.U. 27/11/2014	n. 276
Novembre 2013 - Novembre 2014	0,2% (75% = 0,150%)	G.U. 23/12/2014	n. 297
Dicembre 2013 - Dicembre 2014	- 0,1% (75% = -0,075%)	G.U. 26/1/2015	n. 20
Gennaio 2014 - Gennaio 2015	- 0,7% (75% = -0,525%)	G.U. in corso di pubblicazione	
Febbraio 2014 - Febbraio 2015	- 0,4% (75% = -0,300%)	G.U. 27/3/2015	n. 72
Marzo 2014 - Marzo 2015	- 0,2% (75% = -0,150%)	G.U. 23/4/2015	n. 75

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

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

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

I nostri punti di forza sono:

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

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

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

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

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

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

ADESSO CI MANCA SOLO IL TUO CONTRIBUTO.

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

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

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%
						2014	1,50%

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. n. 290 del 14/12/2001)
2,5%	Dal 1/1/2004	(D.M. 1/12/03 in G.U. n. 286 del 10/12/2003)
3%	Dal 1/1/2008	(D.M. 12/12/07 in G.U. n. 291 del 15/12/2007)
1%	Dal 1/1/2010	(D.M. 4/12/09 in G.U. n. 291 del 15/12/2009)
1,50%	Dal 1/1/2011	(D.M. 7/12/10 in G.U. n. 292 del 15/12/2010)
2,50%	Dal 1/1/2011	(D.M. 12/12/11 in G.U. n. 291 del 15/12/2011)
1%	Dal 1/1/2014	(D.M. 12/12/13 in G.U. n. 292 del 13/12/2013)
0,50%	Dal 1/1/2015	(D.M. 22/12/14 in G.U. n. 300 del 29/12/2014)

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

DISTACCHI IDRICI ED ESPOSTO ADUC ALL'ANTITRUST

L'Associazione per i diritti degli utenti e consumatori ha presentato all'Autorità Garante della Concorrenza un esposto per pratica commerciale scorretta di Publiacqua a seguito dei distacchi del servizio idrico in assenza del pagamento dell'intero importo fatturato in quanto il gestore non accetta pagamenti parziali. Sarebbe da considerare aggressiva la pratica che induce il consumatore a pagare in luogo dei morosi o a subire il distacco della fornitura non dipendente da esso.

IL RUMORE CONDIZIONA IL VALORE DEGLI IMMOBILI

La Patrigest, società del gruppo Gabetti, ha svolto una indagine condotta fra agenti immobiliari di Roma e Milano ed esperti del settore su tutto il territorio nazionale con il seguente risultato: l'esposizione ad una fonte di inquinamento acustico riduce in modo sensibile l'appeal di un immobile. Il rumore svaluta la casa e la rumorosità può incidere fra il 12 ed il 17%.

COMPETENZE STRAORDINARIE DELL'AMMINISTRATORE E DETRAZIONI FISCALI

La prima circolare ministeriale relativa alle agevolazioni fiscali per il recupero edilizio (n. 57/1998) al punto 4 precisa che "tra le spese che danno diritto alla detrazione rientrano le spese per progettazione lavori ed altre prestazioni professionali richieste dal tipo di intervento"; in sede applicativa l'Agenzia delle Entrate ha ritenuto che non sono compresi i compensi straordinari corrisposti agli amministratori di condominio in quanto non strettamente connessi dal punto di vista tecnico ed amministrativo.

In risposta ad uno specifico interpello formulato alla Direzione Regionale Lazio (n. 95049/2007) l'Agenzia ha evidenziato che l'onorario dell'amministratore è ritenuto onnicomprensivo per l'eventuale gestione di lavori di rilevante entità.

Rilevato che la prevalente giurisprudenza ante riforma ha negato la legittimità di compensi straordinari per l'amministratore se non deliberati dall'assemblea, occorre prendere atto di quanto previsto dal nuovo comma 14 dell'art. 1129 c.c. che richiede per consentire la nomina la specifica analitica delle competenze dovute all'amministratore per l'attività da svolgere. Ed il compenso individuato per l'attività professionale in occasione di lavori straordinari finalizzati al recupero edilizio o per il contenimento energetico deve rientrare fra gli oneri che danno diritto alle detrazioni ai fini IRPEF poiché connesse alla realizzazione degli interventi stessi (sopralluoghi, elaborazione prospetti di ripartizione spese, gestione incassi per quote e bonifici ai fornitori, certificazioni e maggiori responsabilità). Lo stesso art. 1129 c.c. al quarto comma prescrive, in occasione di delibere riguardanti lavori straordinari, l'adeguamento dei massimali della polizza assicurativa responsabilità civile non inferiore all'importo della spesa deliberata.

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 F24 elide 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 (0,50% annuo) rapportati ai giorni di ritardo oltre la sanzione dello 0,20% per ogni giorno di ritardo; dal 15° al 30° giorno 3,0% dell'imposta dovuta; dal 31° al 90° giorno 3,3%; 3,75% se entro un anno, due anni 4,2%; oltre 5%.

Il Sole 24 Ore
Martedì 21 Aprile 2015 - N. 109

CONDOMINIO

Fisco. Chi non ha pagato entro il 2014 la quota per i lavori straordinari ha diritto egualmente al beneficio

Detrazioni facili per i morosi

Carlo Parodi

L'agenzia delle Entrate favorisce i condòmini morosi, nel consentire le detrazioni fiscali relative agli interventi di recupero edilizio (o contenimento energetico) in base alle indicazioni fornite dall'amministratore di condominio. Le relative certificazioni vengono predisposte proprio in questi giorni, per dichiarare l'adempimento degli obblighi di legge e documentare i bonifici effettuati nel 2014. Con la circolare n. 95/2000, infatti, l'Agenzia ha evidenziato che il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministratore del condominio, mentre la detrazione spetta al singolo condòmino nel limite della quota da lui versata al con-

dominio, non entro i termini indicati dall'assemblea o comunque entro l'anno in corso ma entro i termini di presentazione di Unico per lo stesso periodo.

Vediamo in concreto cosa può succedere. Nell'ipotesi di esecuzione di interventi appaltati per 10 mila euro in un edificio di cinque condòmini, dove soltanto tre abbiano versato nel 2014 le rispettive quote per complessivi 6 mila euro e altri due non abbiano pagato, nonostante i lavori siano terminati, l'amministratore ha potuto effettuare bonifici all'impresa incaricata soltanto per 6 mila euro, corrispondenti a quanto introitato per quote di partecipazione versate. Però, seguendo la circolare 95/2000, viene consentito anche ai due condòmini morosi il vantaggio, già

nel 730 o Unico 2015, di iniziare la detrazione di quote non pagate nel 2014 (purché versate entro il 30 settembre 2015). Peraltro senza alcuna ulteriore certificazione dell'amministratore.

Il risultato è che vengono penalizzati i condòmini in regola con i pagamenti: infatti i 6 mila euro vengono ripartiti, ai fini della detrazione, tra tutti, anche tra i morosi (su base millesimale). Certo, poi, quando i morosi pagheranno, il conto tornerà in pari per quelli in regola ma questi intanto ritarderanno (si spera di un solo anno) l'inizio della fruizione della detrazione completa. Se poi i morosi ritarderanno ancora (del resto i controlli fiscali sono improbabili), la penalizzazione diventerà ancor più lunga.

di BRUNELLA FERRARI

Rassegna Stampa

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Un confronto sul contenimento energetico

Il contratto EPC

di Daniela Marcucci *

Ore 10,00: 22 Aprile 2015, mi trovo nell'Auditorium della C.C.I.A.A. di Venezia pieno di colleghi del Veneto intenti a mettere in pratica la normativa per il risparmio energetico. La location è bella e, come al solito, confrontarsi con le problematiche di altri colleghi, di altre Regioni, è sempre un'emozione.

Vi prendono parte l'ANACI Veneto e l'ANACI Venezia.

Il dott. Ferrari (amministratore e dirigente di Econdominio) svolge la funzione di moderatore ed introduce l'ing. Gattolin (dirigente del Settore Politiche Ambientali della Provincia di Venezia).

Il dirigente introduce il Progetto (già operativo da 5 anni in molte province del Nord) insieme ad attività sinergiche patrocinate dalla Provincia di Venezia, Banca Volksbank ed UNICREDIT.

Il progetto, già in carico dalla fine del 2010, riconosce il patto dei Sindaci per l'energia sostenibile (con la programmazione di azioni mirate). L'UE riconosce ai Sindaci il fulcro dei poteri per la riduzione dell'inquinamento atmosferico (causa di cambiamenti climatici).

Il progetto riguarderà, dapprima, tutti gli impianti di riscaldamento e di erogazione di acqua calda sanitaria, costruiti nel dopoguerra e soprattutto quelli centralizzati.

Nel nostro Paese è stato emanato il D.L. 102/2014 in vigore dal 19 luglio 2014 (che ha recepito la direttiva UE/27/2012) sull'efficienza energetica. Tutti coloro che risiedono in un condominio con riscaldamento centralizzato dovranno installare entro il 31.12.2016 una valvola termostatica che sia dotata anche di contabilizzatore di calore.

I presenti al convegno sono stati molto chiari nel definire gli steps che si dovranno seguire. Occorrerà dapprima procedere, in fase iniziale, ad una diagnosi energetica (da affidare a degli esperti). Questa diagnosi dovrà individuare gli interventi necessari per ridurre i consumi e correggere eventuali disfunzioni dell'impianto. Si focalizzerà il reale stato di salute dell'impianto condominiale e poi, un preciso "Piano di Intervento" unito alle detrazioni fiscali (oggi ancora al 65%). Verrà, quindi, indicata la migliore soluzione di intervento senza alcun ulteriore esborso di denaro da parte delle famiglie e con garanzia decennale della prestazione.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Questo metodo prevede il cosiddetto CONTRATTO EPC (così tradotto dai tecnici del settore presenti, in Energy Performing Contract) che regolarizzerà i rapporti con l'impresa esecutrice. Con questo contratto, infatti, il condominio avrà la garanzia del risultato e contestualmente la certezza di non dover affrontare alcun costo di manutenzione straordinaria per i successivi 10 anni.

Grazie alla formula EPC, il condominio ottiene dei finanziamenti (che non richiedono la firma dei condòmini o altre garanzie fideiussorie). L'intervento di "efficientamento" (così chiamato dai tecnici) si paga da sé e viene garantito a ciascun condòmino (pena il risarcimento da parte delle aziende che hanno effettuato l'intervento) sommato anche alle detrazioni fiscali del 65% (in vigore fino al 31/12/2015).

Il dott. Ferrari, al termine del suo intervento, precisa che la "Campagna di diagnosi energetica" ha già interessato 7 Regioni del Nord seguendo i dettami della NORMA UNI TS 11300 1-2-4. Econdominio non abbandona l'amministratore; anzi, lo accompagna in assemblea illustrando, con linguaggio semplice e accessibile a tutti, non solo gli aspetti tecnici ma anche le opportunità fiscali e gli strumenti finanziari messi a disposizione del condominio.

Infine, un responsabile di Volksbank (Banca Popolare) nel presentare il sito www.bancapopolare.it, ribadisce quanto ampiamente illustrato dal dott. Ferrari in merito al prestito al condominio. L'importo finanziabile sarà pari al 100% dei lavori di "efficientamento" e la rata sarà costituita dalla sola quota capitale.

Concludendo la presente relazione, ringrazio la sede provinciale di Roma per avermi dato la possibilità di partecipare al Convegno e conoscere gli sforzi che il Nord ha già compiuto per porre in essere la normativa 102/2014 che rappresenterà (per tutti) un grande cammino verso un reale risparmio energetico.



* Consigliere Provinciale ANACI Roma

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

UMIDITÀ, CONDENSA ED INFILTRAZIONI: ANALISI DEI FENOMENI

di Carlo Buccheri

Quante volte si è sentito dire dai propri condòmini "amministratore! Ho l'acqua in casa!".

Generalmente questa *nenia* inizia magicamente in corrispondenza di due fattori: l'inizio della stagione piovosa e l'accensione dei riscaldamenti.

L'umidità, in tutte le sue manifestazioni, può rappresentare un rischio per le strutture edilizie, come si può verificare dalla tabella che segue, è la principale causa dei danni agli edifici.

Richieste di risarcimento		
Motivazione	Percentuale	Numero
Danni da umidità	78,28 %	2 872
Crollo elementi di facciata	7,35 %	270
Crollo parti interne	0,57 %	21
Danni da incendio	3,87%	142
uragano - grandine	3,70 %	136
Lesioni per cadute	5,01 %	184
Altro (atti vandalici ecc)	1,22 %	44
TOTALE	100 %	3.669

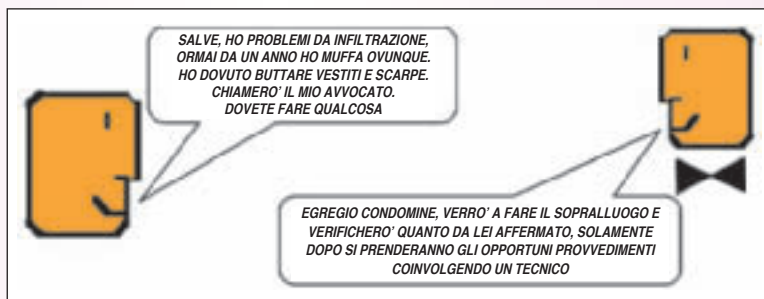
Fonte: CRESME



Esempio di condensa superficiale

I problemi di umidità e muffa colpiscono un nucleo familiare su quattro e per tale motivo rappresenta un problema rilevante. La muffa nelle case si forma quando c'è troppa umidità. Capiamo perché si forma e per saper inquadrare il problema ed eventualmente coinvolgere un tecnico. Esistono molti tipi di umidità generati da fattori diversi. Questo documento si occuperà dei diversi tipi di umidità, le loro origini, come trattarli e, ancora più importante, come prevenirli. Per quanto riguarda i problemi che si possono palesare, è indispensabile individuare l'origine del fenomeno per essere in grado, se possibile, di risolverlo. Senza la fase della comprensione del fenomeno, gli interventi proposti sarebbero inefficaci ed il problema si ripresenterebbe nel tempo in quanto il problema alla fonte non fu individuato e quindi risolto.

L'*obiettivo generale* di questo documento è fornire all'amministratore di condominio le informazioni di base per affrontare i problemi che si manifestano con muffa.



L'*obiettivo più specifico* è quello di aiutarlo ad acquisire la capacità di osservare i fenomeni (senza rilasciare dichiarazioni affrettate) e raccogliere le informazioni necessarie da trasmettere ad uno specialista che, nel corso di una indagine tecnica, le analizzerà sul posto e lo aiuteranno a formulare una ipotesi diagnostica ed a definire le indicazioni tecniche

per risolvere, quando possibile, il problema lamentato. Infatti quando ad un amministratore di condominio è denunciata la presenza di muffa o funghi (generalmente i condomini la definiscono genericamente *acqua in casa*), è importante che la denuncia sia presa sul serio e inizialmente osservata al fine di sapere se deve essere valutata da un tecnico qualificato. Affrontare questi gravi problemi - che potrebbero potenzialmente trasformarsi in un'azione legale contro l'amministrazione - seguendo la modalità appena indicata, servirà anche a proteggere la salute di coloro che vivono nell'edificio, come pure assicurare che l'integrità dello stesso, venga correttamente mantenuta.

Sostanzialmente, alla base del "problema umidità" esistono 4 cause principali, che possono agire distintamente o parzialmente insieme, a seconda dei casi.

L'umidità è dunque distinta in:

Meteorica: è dovuta all'acqua piovana che bagnando la parete esterna penetra nella muratura anche per tutto il suo spessore;

Da condensa: si forma per la differenza di temperatura tra l'ambiente interno e la "parete fredda", per effetto della diversa conducibilità termica e porosità dei materiali. Si può però anche avere condensa di tubazioni sottotraccia;

Da infiltrazione: può dipendere dalla presenza di falde acquifere o da cause impreviste (rottture di tubazioni, fognature, ecc.);

Da risalita (o ascendente): proviene dal terreno (tipicamente falde freatiche) e risale nelle murature per capillarità.

Al fine di inquadrare il problema dal punto di vista scientifico, è necessario fornire le definizioni canoniche delle diverse manifestazioni per poi procedere con l'illustrazione della fenomenologia.

L'umidità da condensa si distribuisce in genere sulla parete fredda dall'ambiente.

La condensazione è influenzata:

- dall'umidità dell'aria,
- dalla temperatura e dalla ventilazione dei locali,
- dal tipo di materiali che costituiscono la struttura,
- dalle finiture superficiali.

Il fenomeno si può distinguere in condensazione invernale ed estiva.

La temperatura interna in inverno è molto più elevata della temperatura esterna, e ciò causa uno spostamento verso la superficie interna del punto di rugiada (punto in cui il vapore si condensa).

Si possono così formare velature umide se i materiali di finitura interna sono impermeabili, oppure macchiature se questi sono assorbenti.

La condensazione estiva si genera invece su muri con grande inerzia termica, sui quali l'aria estiva (con quantità di umidità assoluta alta) condensa.

I fattori principali da far comprendere ad un condomino sono:

- è un fenomeno di natura termica e non infiltrativa
- è discontinuo
- interessa essenzialmente le superfici
- bagna le superfici impermeabili
- macchia quelle assorbenti

Ponte termico è detto quella parte dell'involucro di un edificio attraverso la quale il calore si disperde più rapidamente rispetto ad altre parti. Ponti termici sono costituiti normalmente dai collegamenti tra parete e finestra, da elementi sporgenti come balconi e gronde, e dai collegamenti tra fondazione e muratura in elevazione. I ponti termici aumentano le dispersioni termiche e causano forti abbassamenti locali della temperatura delle pareti, provocando fenomeni di condensa.

Tipologie di ponti termici

I ponti termici si dividono principalmente nelle seguenti categorie:

- ponti termici geometrici
- ponti termici costruttivi

I **ponti termici geometrici** sono quelli presenti in corrispondenza di variazioni di direzione delle parti costruttive, ad es. angoli, elementi aggettanti ecc.

I **ponti termici costruttivi** si manifestano nei punti in cui materiali ad alta conducibilità termica penetrano in un elemento strutturale esterno che presenti una maggiore coibentazione. È il caso di balconi sporgenti in calcestruzzo privi di isolamento, di architravi coibentati poco o per niente, di pilastri in cemento armato che attraversano la muratura perimetrale ecc.

I ponti termici possono formarsi anche a causa di una non corretta coibentazione, dovuta ad es. alla presenza di giunti aperti nell'involucro edilizio, a collegamenti inadeguati tra finestre e pareti ecc.

Infiltrazione è detto quel fenomeno che si manifesta con formazione di muffe superficiali e di sali di salnitro dovuti al filtraggio dei materiali componenti gli strati funzionali degli elementi tecnici attraversati. Le cause possono essere sia con la rottura di tubazioni di adduzione o scarico di acque, sia la rottura o la mancanza di manto impermeabilizzante che genera ai livelli sottostanti fenomeni di umidità.

L'umidità causata da acqua piovana si manifesta in locali sottoposti a superfici captanti, dove le macchie si presentano nel soffitto o vicino alla gronda e, se l'acqua è penetrata più abbondantemente, anche lungo le pareti. Spesso nei locali sottotetto in edifici con tetto piano in cemento armato, le cause principali di formazione di macchie, aloni di umidità, che normalmente si trovano vicino i muri perimetrali, sono un'impermeabilizzazione malfatta lungo i bordi del terrazzo, l'intasamento o la rottura di un pluviale.

Come si può verificare dall'immagine esplicativa sottostante, le cause di presenza di umidità nei muri può essere determinata da diversi fattori non necessariamente correlati tra loro.



- S:** spruzzi d'acqua
- D:** pendio
- H:** umidità igroscopica
- SR:** effetto dell'umidità piovana
- C:** umidità dovuta a fattori climatici
- K:** condensazione
- B:** umidità dovuta a lavori edili
- SW:** acqua filtrante
- E:** infiltrazione laterale di umidità
- I:** danni agli impianti
- G:** umidità da fattori geologici e ambientali
- A:** umidità di risalita

fonte: <http://www.100casa.it/>

Questa fenomenologia è causata da:

- umidità dovuta a risalita capillare dell'acqua → causata da falda freatica, dispersione di impianti idrici, ecc
- infiltrazioni di umidità igroscopica → causato da infiltrazioni di acqua piovana direttamente o acqua dal terreno
- umidità di condensa → causata da isolamento insufficiente, riscaldamento insufficiente, eccessiva produzione di umidità interna
- umidità causata da reazioni chimiche → si forma durante la trasformazione di calce idrata in carbonato di calcio.
- umidità di costruzione (nuove edificazioni) → causata dall'acqua impiegata per la realizzazione del fabbricato (malte cementi ecc.) che spesso rimane intrappolata all'interno degli elementi tecnici. Si pensi che per costruire

una casa unifamiliare si usano circa 40.000 litri di acqua. Si volatilizza lentamente nel corso di un anno e mezzo o tre anni, all'incirca. In un muro da poco intonacato la naturale evaporazione della specifica umidità dell'intonaco, avviene tra 1 o 2 anni, e dipende dal materiale dell'intonaco e dal suo spessore. Il completo processo di prosciugamento delle mura e dell'intonaco invece può avvenire in un periodo di tempo maggiore di quello riportato per i due casi separatamente. E' importante tenerne conto, non solo sulle costruzioni nuove, ma anche dei restauri, infatti, rifiniture eseguite in tempi troppo veloci potrebbero in breve risultare danneggiate dalle evaporazioni;

La presenza di muffe e funghi è certamente legata all'umidità, ma come abbiamo compreso dalle definizioni che precedono, vi sono molte cause che determinano il medesimo effetto. Infatti la muffa non cresce senza umidità. Se un materiale è bagnato per diversi giorni, è molto probabile che sulla sua superficie inizi a formarsi muffa. È da mettere in evidenza il fatto che su qualunque superficie umida la presenza di muffe e funghi aumenta se rimane ad una certa T °, C ° o U% per un lungo periodo di tempo.

L'umidità all'interno delle murature ne provoca il degrado in molti modi. Di seguito vi sono le cause più comuni di degrado che la presenza di *troppa acqua* può innescare:

- attacco chimico che provoca la distruzione di malta e materiali di pietra;
- attacco fisico che provoca sollecitazioni meccaniche all'interno della muratura ed è responsabile di crepe e del distacco di materiale;
- attacco biologico che provoca la formazione di muffe e modifiche che sono responsabile della disintegrazione degli strati superficiali del materiale oltre ad essere altamente antigienico per la emissione di spore.

L'ultimo punto dell'elenco che precede introduce gli aspetti sanitari della presenza di muffe all'interno di un appartamento. Muffa e funghi crescono e si riproducono rapidamente su avanzi di materiale organico. Gli sporociti germinano in 12 ore su materiali umidi e formano spore in 5-10 giorni. Le muffe producono diversi elementi dannosi per l'uomo come, Agenti irritanti (Microbial Volatile Organic Compound), Tossine e Allergeni. La muffa rilascia nell'aria delle spore che s'inseriscono nelle cellule e nei tessuti umani, rendendo difficoltoso ed ostacolando gli scambi di sodio e potassio, necessari alle comunicazioni ed al coordinamento delle cellule nervose implicate nel corretto funzionamento di cuore e polmoni. Gli effetti della muffa e di allergeni per ciò che riguarda gli effetti sull'uomo, vanno da lievi a gravi.

Alcune delle manifestazioni sull'essere umano, possono essere:

- sintomi irritativi
- infezioni respiratorie ricorrenti
- sintomi neurologici
- sintomi di malessere non specifico
- aumento del rischio di asma
- malattie reumatiche
- allergie

Per quanto illustrato si comprende quanto sia importante non sottovalutare mai la segnalazione di un condomino che lamenta tale tipologia di anomalia all'interno del proprio appartamento. Qualora la fonte delle muffe fosse accertata e certificata da un tecnico, come proveniente a parti comuni condominiali, l'amministratore se non intervenisse celermente potrebbe trovarsi a gestire questioni legali.

Si noti come sino a questo momento non si sia ancora trattato dell'origine dell'umidità e come tale aspetto metta ancor più in evidenza il fatto che la corretta individuazione delle cause eseguita da un professionista con idonea attrezzatura, garantisca la formulazione di interventi corretti. Conoscere le cause che portano alla loro formazione può aiutare a prevenire il fenomeno .

Ci sono molti fattori che contribuiscono alla formazione di muffe tra loro si possono distinguere in due categorie:

CONDUZIONE DELL'APPARTAMENTO

- La chiusura ermetica delle finestre che non permettono il necessario ricambio d'aria. La nuova generazione di infissi certamente riducono la dispersione termica, ma certamente limitano, qualora non si adottino delle strategie di ventilazione (naturale o meccanica), la circolazione dell'aria (che anticamente si manifestava con i cosiddetti *spifferi*).

- Arredamento come fattore moltiplicativo. Nella stagione fredda, le pareti esterne e in particolare gli angoli esterni di case vecchie e termicamente mal isolate si raffreddano e si prestano più facilmente alla formazione di muffa. Il motivo è semplice: in questi punti si ha la maggior perdita di calore dalle pareti (ponte termico) e si riduce la circolazione dell'aria interna calda. Se poi davanti alla parete fredda si collocano mobili di grandi dimensioni, la circolazione dell'aria viene ulteriormente ostacolata aumentando il rischio di formazione di muffa.
- Il film formato da tinte organiche, poiché costituiscono una buona base per muffe e funghi. I componenti organici derivati dalla chimica come le resine organiche a base di sostanze acriliche, vinile, poliuretano, ecc. contengono Carbonio. La muffa, che più correttamente si dovrebbe chiamare "manifestazione fungina" si nutre di composti organici a base di carbonio. Chi ha buona memoria si ricorda che i vecchi pittori tinte gli appartamenti utilizzando la tinta lavabile o semi-lavabile per le pareti e la tempera sui soffitti. Il motivo dell'utilizzo della tempera è dovuto al fatto che le pitture minerali, oltre ad essere traspiranti, sono antifungine in quanto non rappresentano "fonte di cibo" per le muffe. Oltre a ciò quelle a base di calce per la loro composizione chimica hanno effetti di sanificazione.
- L'umidità che si deposita inizialmente sulla superficie e poi anche in profondità nelle murature è dovuto dal vapore acqueo in eccesso presente nell'ambiente. Come si analizzerà meglio più avanti, all'interno di ogni appartamento, l'umidità presente non è dovuta alle condizioni meteorologiche, bensì anche dalla conduzione stessa della casa come il cucinare, il farsi la doccia ecc.

PROPRIE DELL'IMMOBILE

- Ponti termici e pareti particolarmente fredde. Rappresentano difetti costruttivi gravi ineliminabili se non con interventi importanti come la realizzazione di coibentazioni dell'involucro edilizio.
- Umidità di risalita. Anche questa tipologia rientra all'interno degli errori costruttivi la cui soluzione trova uno ricco stato dell'arte di cui illustreremo solo alcuni.
- Infiltrazioni e micro-perdite – rotture impiantistiche (parti comuni) o rottura dei sistemi di scarico (acque bianche e nere). Tale ambito rientra invece all'interno della manutenzione del bene immobiliare del quale l'amministratore condominiale

Trattiamo ora gli argomenti specifici riguardo la condensa e le infiltrazioni.

LA CONDENSA

Come si è compreso, la formazione di condensa e muffa vanno sempre di pari passo. Ci sono momenti in cui il deposito di condensa sulla parete può avvenire in un periodo di tempo limitato e può evaporare in determinate condizioni ambientali. Se c'è muffa, più o meno localizzata su una parete, è un fenomeno che si sviluppa in un lungo periodo di tempo le cui origini possono essere diverse. Il deposito di condensa sulla parete determina l'umidità degli strati superficiali e dell'interno del muro causando muffa. Spesso però per persone non esperte tale manifestazione può indurre a pensare che ci si trovi di fronte ad infiltrazioni.



fonte: Corso di *Patologie edilizie* del Politecnico di Milano a cura del Prof. Enrico De Angelis

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Sebbene le foto che precedano possano sembrare causate da fenomeni diversi, si mette in evidenza che trovano origine dalla stessa fenomenologia, ossia da condensa superficiale. E' importante capire come si formano la muffa e la condensa sugli elementi edilizi e proprio per non incorrere in errori di valutazione è necessario coinvolgere personale qualificato.

In linea generale è importante comprendere come si possa formare "acqua" all'interno di un'abitazione. Per fare ciò bisogna aver chiaro un concetto che si chiama "punto di rugiada". La condensazione superficiale su una superficie avviene quando il vapore acqueo presente all'interno dell'appartamento (Umidità Relativa ambientale¹⁾, condensa in quanto la temperatura ambientale diminuisce, anche se per breve tempo, fino al punto (o temperatura) di rugiada. La temperatura di rugiada dipende dalle condizioni interne e dall'umidità relativa (l'UR, in una scala da 0 a 100%, esprime il grado di saturazione dell'aria e dipende dalla temperatura). La condensa sulle finestre è un banale esempio.

Il Punto di Rugiada è la temperatura alla quale l'aria diventa satura di vapore acqueo e cominciano a formarsi gocce d'acqua, ovvero condensazione. La condensazione si forma quando la temperatura dell'aria si abbassa, riducendo la quantità di energia disponibile a mantenere l'acqua in forma di vapore.



Ad esempio, sulla finestra si forma condensa quando l'aria fresca notturna incontra la superficie esterna del vetro, abbassandone la temperatura, e l'umidità all'interno della casa è abbastanza alta da causare condensazione sulla superficie interna del vetro. La formazione della muffa dipende da quanta umidità si deposita sulla parete e quanto tempo rimane su di essa. Pertanto, dipende anche dal tempo in cui la temperatura della parete rimane al di sotto di un certo valore limite che favorisce la formazione di muffe. Il valore limite per la muffa, tuttavia, è superiore a quella di rugiada e dipende anche dalle condizioni interne.

La condensa è un problema sempre in atto, ogni edificio è soggetto, sia alle condizioni termiche che all'umidità, all'esterno ed all'interno dei locali, a seconda delle diverse condizioni climatiche. Specie d'inverno quando la temperatura interna è molto più elevata della temperatura esterna, si ha uno spostamento verso la superficie interna del punto di rugiada. Si possono così formare velature umide se i materiali di finitura interna sono impermeabili (come le tinte acriliche), oppure macchiature se questi sono assorbenti. Per quanto esposto, è importante comprendere e far comprendere che la manifestazione fungina non è necessariamente derivante da un'infiltrazione, ma da una manifestazione che si ha in determinate condizioni di temperatura e Umidità Relativa (UR) presenti negli ambienti.

Per fare ciò si consideri la tabella che tratta il fenomeno del punto di rugiada. Si consideri una temperatura media che si può riscontrare negli appartamenti 20°C ed una UR pari a 65% (valore medio riscontrato nella maggior parte dei sopralluoghi eseguiti dallo scrivente).

temperatura dell'aria °	punto di rugiada in °C								
	C umidità relativa dell'aria								
	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%
5	-4,1	-2,9	-1,8	-0,9	0,0	0,9	1,8	2,7	3,6
6	-3,2	-2,1	-1,0	-0,1	0,9	1,8	2,8	3,7	4,5
7	-2,4	-1,3	-0,2	0,8	1,8	2,8	3,7	4,6	5,5
8	-1,6	-0,4	0,8	1,8	2,8	3,8	4,7	5,6	6,5
9	-0,8	0,4	1,8	2,7	3,8	4,7	5,7	6,6	7,5
10	0,1	1,3	2,3	3,7	4,7	5,7	6,7	7,6	8,4
11	1,0	2,3	3,5	4,6	5,6	6,7	7,6	8,6	9,4
12	1,9	3,2	4,5	5,6	6,6	7,7	8,6	9,6	10,4
13	2,8	4,2	5,4	6,6	7,6	8,6	9,6	10,6	11,4
14	3,7	5,1	6,4	7,5	8,6	9,6	10,6	11,5	12,4
15	4,7	6,1	7,4	8,5	9,5	10,6	11,5	12,5	13,4
16	5,6	7,0	8,3	9,5	10,5	11,6	12,5	13,5	14,4
17	6,5	7,9	9,2	10,4	11,5	12,5	13,5	14,5	15,3
18	7,4	8,8	10,2	11,4	12,4	13,5	14,5	15,4	16,3
19	8,3	9,7	11,1	12,3	13,4	14,5	15,5	16,4	17,3
20	9,3	10,7	12,0	13,3	14,4	15,4	16,4	17,4	18,3
21	10,2	11,6	12,9	14,2	15,3	16,4	17,4	18,4	19,3
22	11,1	12,5	13,8	15,2	16,3	17,4	18,4	19,4	20,3
23	12,0	13,5	14,8	16,1	17,2	18,4	19,4	20,3	21,3
24	12,9	14,4	15,7	17,0	18,2	19,3	20,3	21,3	22,3
25	13,8	15,3	16,7	17,9	19,1	20,3	21,3	22,3	23,2
26	14,8	16,2	17,6	18,8	20,1	21,2	22,3	23,3	24,2
27	15,7	17,2	18,6	19,8	21,1	22,2	23,2	24,3	25,2
28	16,6	18,1	19,5	20,8	22,0	23,2	24,2	25,2	26,2
29	17,5	19,1	20,5	21,7	22,9	24,1	25,2	26,2	27,2
30	18,4	20,0	21,4	22,7	23,9	25,1	26,2	27,2	28,2

¹⁾ Umidità relativa Ur (%) = rapporto % tra la quantità di vapore contenuto in un dato volume d'aria e la massima quantità di vapore che lo stesso volume d'aria potrebbe contenere alla medesima temperatura.

Come si interpreta la tabella: se la temperatura della superficie di un elemento tecnico (parete o pavimento) di un locale (non isolato in maniera errata) è minore di 13,3°C, quando la temperatura dell'aria è di 20 °C e l'umidità relativa è maggiore del 65%, si ha formazione di condensa.

La prima domanda alla quale bisogna rispondere, in quanto potrebbe essere il dubbio principale, è: *"come si fa ad avere una temperatura così bassa su di un muro quando all'interno dell'ambiente abbiamo 20°C?"*. Per rispondere a questa domanda bisogna ricordare la definizione di Ponte termico fornita all'inizio dell'articolo e si rende necessario visualizzarne graficamente il significato.

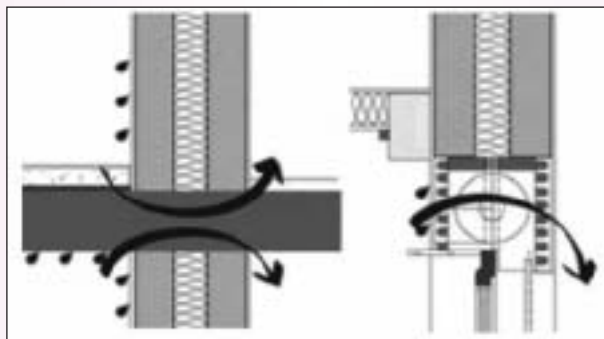


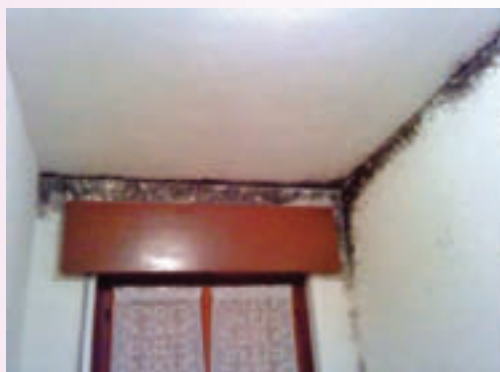
Fig 1

Fig 2

Se si osservano le immagini, dove c'è continuità di materiale con scarsa resistenza termica, nella fattispecie la struttura in Cemento Armato [Fig. 1], o scarso isolamento [Fig. 2], si ha formazione di condensa in quanto nel periodo invernale le dispersioni termiche in corrispondenza di tali punti, portano la temperatura superficiale al punto di rugiada e come abbiamo visto il vapore si condensa nelle zone fredde all'interno dell'edificio.

La presenza di ponti termici non corretti può determinare il raggiungimento del punto di rugiada, con conseguente formazione di condensa in superficie.

- La condensazione è dovuta allo sfasamento tra la temperatura delle pareti e quella dell'aria esterna
- Condensazione estiva: il contatto tra aria calda estiva e pareti fredde causa la condensazione

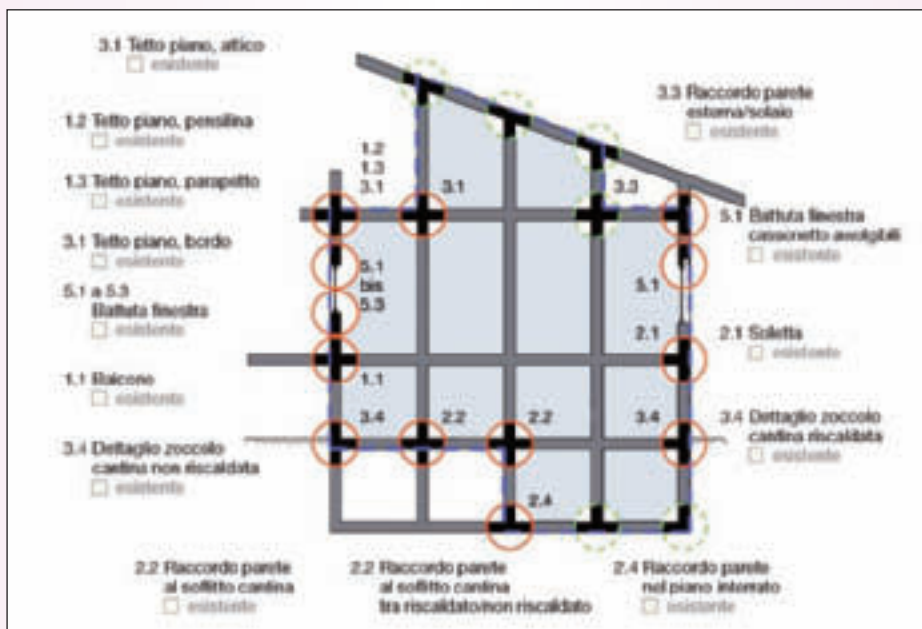


fonte: espertocasaclima.com



fonte: www.poroton.it

Altri punti singolari degli edifici isolati in maniera errata sono illustrati nell'immagine che segue:



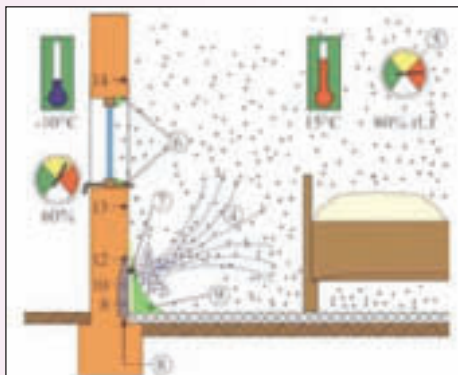
Tutti i punti messi in evidenza nel grafico che precede rappresentano possibili aree di formazione di condensa superficiale e quindi di conseguenza muffe.

La seconda domanda alla quale è necessario rispondere, è: "Da dove proviene tutto il vapore acqueo presente nell'abitazione?". La quantità media di particelle d'acqua prodotte, al giorno, da una famiglia nel corso delle sue attività quotidiane come cucinare, fare una doccia, respirare e sudare è di circa 14 litri.

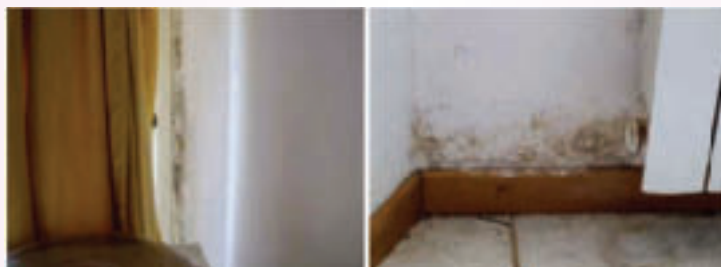
	4/5 persone a riposo (8 ore)	LITRI 1,3/1,6		2 persone attive (16 ore)	LITRI 1,6/1,7
	preparazione alimenti	LITRI 2,3/2,8		lavaggio stoviglie	LITRI 0,8/1,0
	lavaggio indumenti	LITRI 4,0/4,5		asciugatura indumenti	LITRI 4,5/5,0
	igiene personale	LITRI 0,5/0,6		TOTALE INDICATIVO	LITRI 14/17,2

Ciò significa che tale quantità di vapore presente, che ovviamente può aumentare se, ad esempio, si asciugano i panni all'interno dell'appartamento, qualora la conduzione dell'appartamento non sia corretta, si condensa sugli elementi freddi dell'edificio. Si ricordi che la Temperatura Ambientale e la Umidità Relativa possono essere controllati e quindi il punto di rugiada si può evitare tenendo una temperatura costante di circa 20 °C e un UR pari al 45%. Maggiore è la temperatura e maggiore è la quantità di vapore che quella massa d'aria potrebbe contenere prima che il vapore condensi.

ACQUA CONTENUTA IN 1 mc DI ARIA SATURA PER ALCUNE TEMPERATURE (AL LIVELLO DEL MARE)									
Temperat. °C	-10°	0°	10°	20°	30°	40°	50°	60°	70°
Peso Acqua gr	2,15	4,89	9,54	17,7	31,7	55,1	94,2	160,36	262,97



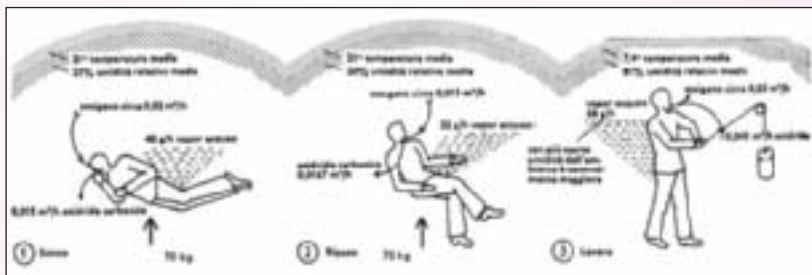
fonte: www.worldhousesrl.it



Dal paragone delle immagini si può comprendere che anche nel caso di ammaloramenti in punti "anomali" alla base della muratura la causa è sempre attribuibile a scarso isolamento e quindi generato da condensa superficiale.

Sembra incomprensibile, ma anche l'arredamento ha un ruolo nella formazione di fenomeni di condensa. Nella stagione fredda, le pareti esterne e in particolare gli angoli esterni di case termicamente mal isolate si raffreddano e si prestano più facilmente alla formazione di muffa. Il motivo, come già detto, è dovuto al fatto che in questi punti si ha la maggior perdita di calore dalle pareti (ponte termico) e si riduce la circolazione dell'aria interna calda. Se poi davanti alla parete fredda si collocano mobili di grandi dimensioni, la circolazione dell'aria viene ulteriormente ostacolata aumentando il rischio di formazione di muffa. È importante assicurarsi che vi sia una distanza di 10 cm tra i mobili e le pareti esterne e verificare che non vi siano mobili di grandi dimensioni come armadi e pareti componibili lungo muri o angoli che danno sull'esterno.

Un dato importante che si deve rilevare quando si effettua un sopralluogo, è verificare quante persone sono presenti all'interno dell'appartamento in osservazione. Tale fatto è rilevante in quanto esiste una normativa specifica che attribuisce ad ogni occupante di un appartamento un certo "spazio vitale". Ciò significa che maggiore è il numero dei componenti di una famiglia o degli occupanti, maggiore deve essere la superficie dell'appartamento. Alla luce di quanto detto, ed in reazione al vapore acqueo sviluppato dalle singole persone nelle diverse tipologie di stato (sonno-riposo-lavoro) anche l'indice di affollamento di un appartamento, influisce fortemente sulla formazione di vapore all'interno di un appartamento.



fonte: Enciclopedia pratica del costruire, Noifert

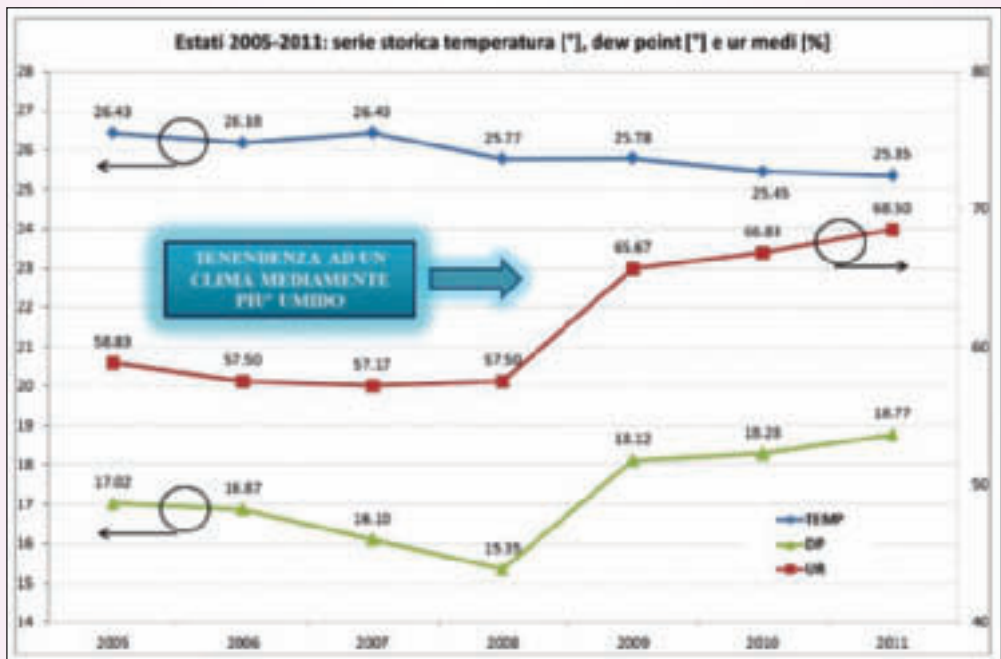
I riferimenti normativi per stabilire il *sovrappollamento* sono riscontrabili dalla tabella che segue:

	Art. 27 D.M. 05/07/75	D.M. 05/07/75	D.M. 05/07/75	D.M. 05/07/75	D.P.R. 1035/72
	Superficie abitabile	Monostanza comprensiva dei servizi	Requisiti per unità pluristanze		Non è sovrappollato (punti f) se è dotato di:
1 Persona		26 mq	Camera mq 9	Soggiorno mq. 14	1 Vano utile esclusa K se <14 mq
2 Persone		38 mq	Camera mq. 14	Soggiorno mq. 14	2 Vani utili esclusa K se <14 mq
3 Persone	42 mq		Camera mq. 14 Camera mq. 14	Soggiorno mq. 14	2 Vani utili esclusa K se <14 mq
4 Persone	56 mq			Soggiorno mq. 14	3 Vani utili esclusa K se <14 mq
5 Persone	66 mq			Soggiorno mq. 14	3 Vani utili esclusa K se <14 mq
6 Persone	76 mq			Soggiorno mq. 14	4 Vani utili esclusa K se <14 mq
7 Persone	86 mq			Soggiorno mq. 14	4 Vani utili esclusa K se <14 mq

Un fatto indispensabile comprendere è che negli ultimi anni il clima è cambiato, infatti, le anomalie ambientali non sono solamente le cosiddette "bombe d'acqua", ma anche le temperature e l'umidità ambientale.

Analizzando le serie storiche dei dati climatici si può verificare che il valore di UR (Umidità Relativa) tendenzialmente va a crescere determinando climi più umidi. Alla stessa maniera si deve osservare come la Temperatura di Rugiada (DP dew point) tende ad alzarsi favorendo di fatto la formazione di acqua condensata. Tale condizione ambientale certamente ha influenze su tutti i fenomeni condensativi descritti in codesto paragrafo.

Quanto sino ad ora descritto si presenta fin da subito con la formazione di muffa in superficie delle pareti. Altra cosa e più complessa è la condensa interstiziale in quanto cresce all'interno delle strutture dell'edificio. Essa è una delle cause maggiormente sottovalutate, spesso presente negli edifici vecchi, ma molto spesso in edifici costruiti nell'ultimo decennio, dove le pareti e le strutture sono composte da più strati di materiali diversi. Specie in questo caso l'assistenza di un tecnico sia per valutare che per indagare, risulta essere fondamentale per non procedere ad effettuare interventi errati.



fonte: <http://www.supermeteo.com>

Non si può concludere l'argomento senza accennare almeno l'Umidità causata da fattori chimici. I differenti materiali di costruzione hanno qualità e caratteristiche chimiche diverse. Infatti ciò che noi percepiamo come ambiente costruito non è altro che l'assemblamento di elementi aventi caratteristiche ben specifiche. Un esempio è dato dalla vecchia muratura che è leggermente acida e dagli intonaci a base cementizia (che attualmente sono i più diffusi a tutti i livelli di intervento) che sono fortemente alcalini (= valori di PH differenti). Questi effetti chimici causano un trasporto elettrochimico dell'umidità muraria che attira altra umidità e/o mantiene l'umidità alta. Un altro esempio è rappresentato dai materiali arrugginiti (tubi d'acciaio, telai di ferro etc.) in quanto, oltre a dilavare di ruggine gli elementi tecnici dell'edificio, hanno un simile effetto sull'umidità nei muri. Un completo prosciugamento delle mura è solamente possibile, riconoscendo le incongruenze fisiche degli elementi e con una rimozione di questi fattori chimici di disturbo.

Caso particolare.

Non bisogna dimenticare la condensa prodotta da impianti. Infatti qualora all'interno delle condotte scorre liquido freddo, in determinate condizioni ambientali si potrebbe verificare la temperatura di rugiada. Con l'andar del tempo tale fenomeno si può palesare con manifestazioni fungine che seguono il circuito dell'impianto, o caso molto complesso da riconoscere, fenomeni molto simili alla risalita capillare qualora si sia di fronte a condotte idriche verticali, che nascoste da finti pilastri (i cosiddetti tracantoni), depositano l'acqua di condensa sul piano rustico dal quale poi risale ingannando anche l'occhio esperto.



INFILTRAZIONI

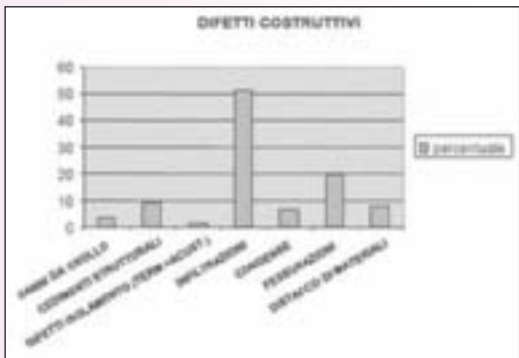


Le infiltrazioni, in tutte le loro manifestazioni, sono un'altra causa della crescita di muffe e funghi all'interno, ed alcune volte, all'esterno delle abitazioni. Per tale motivo è fondamentale porre attenzione a tutti i dettagli riscontrabili in fase di sopralluogo dopo la segnalazione del condomino.

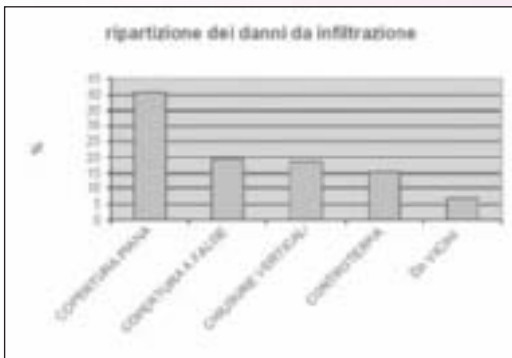
La tabella che segue mette in evidenza come si distribuiscono in percentuale le cause che generano infiltrazioni.

Descrizione	Valore Medio
assenza o scarsa manutenzione	30%
Difetti progettuali	20%
Posa in opera	19%
Errata scelta del prodotto	14%
Cattiva realizzazione r.t.e del piano d'opera	11%
Erronea concezione di impianti e pavimenti sulla copertura	10%
Inadeguato utilizzo del sistema impermeabile	7%
Difetti del prodotto	6%

Fonte: CRESME



Fonte: Prof. Ing. Giancarlo PAGANIN, Dipartimento BEST, Politecnico di Milano

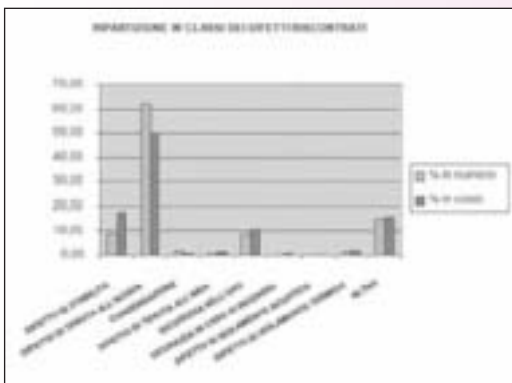


Fonte: Gucci N. ed altri, Indagine sui difetti costruttivi negli edifici della Toscana occidentale attraverso l'analisi dei contenziosi giudiziari

Al fine di determinare soluzioni tecniche appropriate per la soluzione delle problematiche infiltrative, è fondamentale che l'origine di questi fenomeni sia adeguatamente affrontata in modo tale che non continuino a ripetersi.

Le principali cause di perdite d'acqua e infiltrazioni riguardano:

- La risalita dell'umidità all'interno delle murature, la risalita capillare
- rottura di una linea impiantistica
- errori nella realizzazione del sistema di tenuta e smaltimento dell'acqua piovana oltre l'azione degli agenti atmosferici esterni che col tempo consumano i rivestimenti protettivi di coperture e terrazze e si insinuano lentamente nelle crepe e nelle cavillature. medesimo effetto si ha nelle murature.

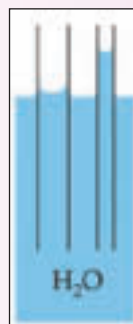


È possibile vedere gli effetti delle infiltrazioni d'acqua solo a "guasto avvenuto" o a "fenomeno non risolto". Questi infatti si presentano sotto forma di aloni e macchie scure su pareti, solai e successivo scrostamento di vernici, pitture e intonaci, o ancora, distacco o rottura di pavimenti o rivestimenti murari.

Di seguito si analizzano sinteticamente alcuni dei fenomeni che si possono incontrare durante la gestione di un bene immobiliare. La casistica è esposta sia per comprendere le manifestazioni, sia per capire quando è necessario coinvolgere un tecnico per addivenire a delle soluzioni durature.

Umidità dovuta a risalita capillare o ascendente

Questo fenomeno si manifesta quando dal terreno l'umidità risale lungo i muri interrati e i piani terra se non sono adeguatamente isolati dall'acqua. Tralasciando gli aspetti che trattano la forza di attrazione fra le molecole solide (come per esempio quelle che costituiscono i mattoni) e le molecole di acqua, il fenomeno si può spiegare facendo capire che l'acqua, tramite i pori e i minuscoli canali che distinguono i materiali e i leganti da costruzione, "sale" e le sue tracce possono fermarsi a pochi centimetri oppure estendersi a più metri di altezza, a seconda dello spessore e del materiale con cui è fatta la parete (se è più o meno porosa). Similmente a ciò che accade all'interno della sezione di un albero, l'acqua, per effetto della capillarità, riesce a nutrire anche piante alte diversi metri restringendo le sezioni, nelle sezioni murarie, più il materiale ha delle cavità strette, il liquido può arrivare a quote rilevanti.





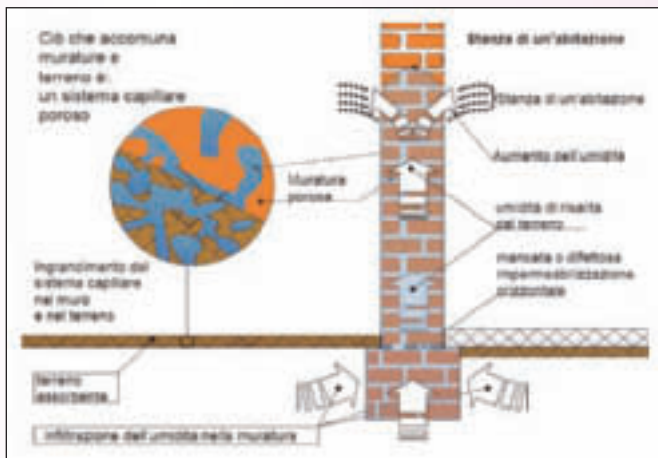
Il fenomeno si manifesta aloni scuri orizzontali, paralleli al terreno, con "andamento a onda", all'interno o all'esterno della costruzione. Oltre a ciò sulla superficie della muratura si possono presentare anche efflorescenze, sfarinamento o distacco dell'intonaco. Il primo inconveniente è quello del deterioramento: l'acqua assorbita, gelando alle basse temperature aumenta di volume ed esercita una pressione sulla superficie dei pori causando il distacco di parti superficiali che, nel tempo, diventano sempre più profonde.

L'acqua non è la sola a caratterizzare la risalita dell'umidità nelle murature, ma è abbinata ad un altro elemento di diversa natura, i sali minerali (presenti nel terreno e nei materiali di costru-

zione), quest'ultimi in realtà utilizzano l'acqua come veicolante all'interno del sistema poroso raggiungendo la superficie esterna della muratura.

La soluzione salina che percorre la porosità dei materiali di costruzione genera un secondo effetto:

"l'evaporazione". L'acqua che in origine era liquida evapora su tutta la parte della muratura aggredita dal fenomeno, liberando nella parte alta della stessa i sali minerali che l'hanno accompagnata in questo lungo viaggio, permettendo agli stessi di depositarsi sulla superficie muraria, favorendo la loro cristallizzazione e creando un danno visivo quale lo scrostamento dell'intonaco e della pittura. L'area con il maggior deposito dei Sali minerali e con la conseguente cristallizzazione è chiamata "zona di bagna asciuga".



Il ciclo bagna-asciuga si può spiegare come segue:

Durante la pioggia:

- L'acqua bagna la superficie
- Per capillarità, l'acqua è richiamata all'interno
- La profondità di penetrazione dipende dalla porosità del materiale
- Una volta all'interno, l'acqua scioglie i sali solubili fino a quando può e condiziona altre reazioni chimiche

Quando l'apporto dall'esterno diminuisce il moto si inverte:

- La fase liquida cerca di equilibrare quella di vapore (evaporazione) e inizia l'asciugatura, a partire dalla superficie esterna
- Ridotto il grado di saturazione all'esterno, l'acqua interna tende a riequilibrare la situazione muovendosi vs. esterno.



A livello percettivo, per individuare o quanto meno avvicinarsi il più possibile ad una corretta individuazione del fenomeno, possiamo distinguere due ambiti:

- visivo
- olfattivo e percettivo

Sintomi visibili nella parte bassa di murature del piano terra o interrate:

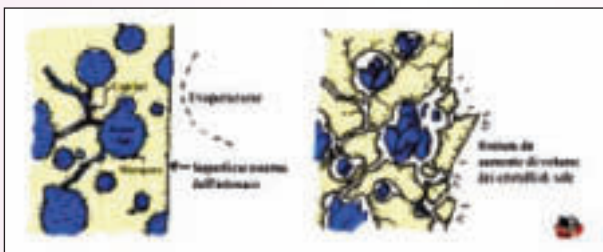
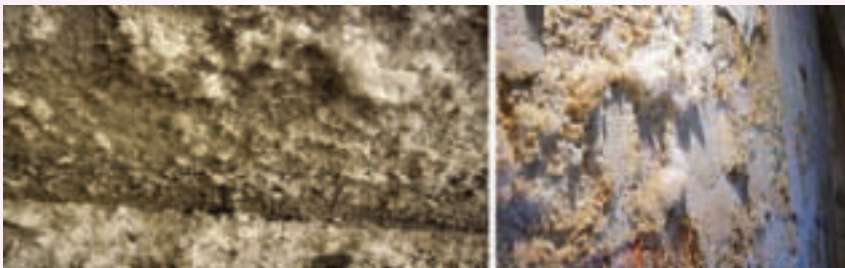
1. Scrostamento dell'intonaco e/o sfaldamento delle pitture
2. Scrostamento della superficie di muratura a faccia vista
3. Presenza di efflorescenze saline
4. Presenza di macchie umide igroscopiche (causata dalla presenza di Sali)
5. Presenza di rigonfiamenti nelle pitture (causata dalla cristallizzazione dei sali che distaccano la pittura dalla muratura stessa)
6. Distacchi totale dell'intonaco dal supporto murario.

Sintomi olfattivi e percettivi negli ambienti con problemi di umidità di risalita:

1. Puzza di muffa o cattivo odore, causato dalla putrefazione dell'acqua in evaporazione dalle murature.
2. Costi alti di riscaldamento (una muratura umida è una muratura fredda e conduce il calore dall'interno dell'immobile all'esterno).
3. Sensazione di freddo anche con temperature di comfort.

Umidità igroscopica causata dai sali minerali

Nei materiali edili da costruzione sono presenti dei sali minerali, che si tratti di malta, cemento, murature in cotto o pavimenti ceramici. Chiamiamo "igroscopia" la capacità di una sostanza di assorbire umidità e di combinarsi con essa, come succede con i sali minerali utilizzati per deumidificare gli ambienti, che assorbono l'umidità dell'aria dall'ambiente esterno e interno. Ci sono diversi tipi di sali che possono trovarsi nei muri. Possono essere introdotti con l'acqua utilizzata per l'impasto delle malte, possono trovarsi già nei materiali edili utilizzati, essere trasportati dal terreno a causa dell'umidità di risalita o, infine, trovarsi nell'atmosfera, soprattutto in aree altamente industrializzate o vicine al mare, e penetrare nel muro, favoriti dall'umidità. Quando vengono sciolti da una forte umidità causata da risalita capillare o magari da acqua piovana o da condensa – essi sono trasportati verso l'esterno depositandosi sulla superficie dell'intonaco o della pittura. Possono manifestarsi con macchie di umidità superficiali, ma c'è di peggio, quando asciugano cristallizzano e in questo processo aumentano di volume fino a 12 volte, manifestandosi come scrostamento dell'intonaco, o sfaldamento delle pitture. Qualora si valuti erroneamente tale fenomeno, neppure attraverso il risanamento della parte danneggiata si risolve il problema in quanto si ripresenterebbe entro poco tempo.



Questi sali cristallizzando, e quindi aumentando di volume, provocano il degrado prima della pittura, poi dell'intonaco e infine della struttura stessa dell'edificio.

Umidità dovuta a rotture idrauliche

Questo tipo di umidità è causata da:

- Rottura di tubazioni idrauliche (carico e scarico dell'acqua, il riscaldamento, il condizionamento ed i pluviali incassati nella muratura)
- Otturazioni di scarichi, pluviali, ecc.

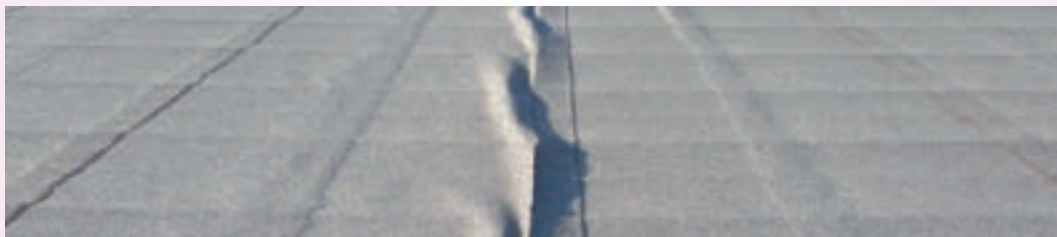
Tale caso si verifica per la mancanza di manutenzione, per errori di realizzazione degli impianti o semplicemente per gli anni che scorrono e le tubature di mandata, del riscaldamento o gli scarichi possono guastarsi. Questo tipo di problema non è sempre facile da comprendere, in quanto, nel caso di impiantistica a terra, può essere confuso con l'umidità di risalita capillare, con la condensa o con l'infiltrazione esterna. Infatti le manifestazioni di tale fenomeno si caratterizzano per produrre ammaloramenti molto simili ad altre casistiche. Durante il sopralluogo preliminare per la verifica dello stato dei luoghi sarà quindi necessario verificare anche la presenza la linea di adduzioni o scarichi di qualsiasi tipo. Nel caso degli allagamenti accidentali la fenomenologia non compare immediatamente e può accadere che al manifestarsi dell'anomalia, ad un'analisi poco attenta, si potrebbe ricadere, similmente al caso precedente, a confondersi con la risalita capillare.

Nel caso di rottura di condotta di scarico proveniente dall'alto, l'individuazione del fenomeno risulta essere molto più intuitiva.

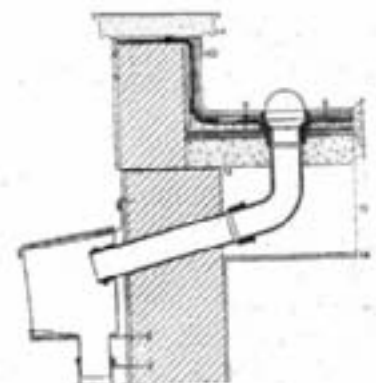
L'individuazione di tali rotture può essere diagnosticata da personale qualificato, con l'ausilio di strumentazioni come la termocamera ad infrarossi ed altra strumentazione tecnica.

Umidità dovuta a errori nella realizzazione del sistema di smaltimento dell'acqua piovana;

Con sistema di smaltimento delle acque meteoriche si intende l'insieme di elementi preposti allo smaltimento delle acque.



Tralasciando gli errori di posa in opera dei manti impermeabilizzanti (continui → guaine o discontinui → tegole) in quanto sono visibili ad occhio nudo, ma per i quali solo un tecnico può definire se ci sono degli errori esecutivi (come ad esempio riconoscere fenomeni quali la reptazione o altro), vale la pena concentrarci sul sistema di scarico.



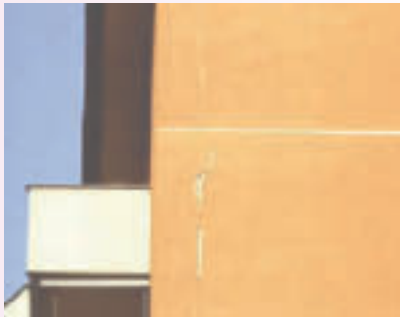
Spigolo in sezione	Sezione esterna	Pluviali	Numero pluviali
mm	cm	n	mm
100	100	2	80
200	200	3	100
300	300	5	100
400	400	6	100
500	500	7	100
600	600	8	100
700	700	10	100
800	800	11	100
900	900	coperte	120
		12	100
1000	1000	coperte	120
		14	100
		coperte	120
		10	120

Considerando infatti il mutare delle condizioni climatiche ed i fenomeni intensi di precipitazione, si può dire che i sistemi di smaltimento "antichi" furono progettati in periodi ben diversi e che quindi le tabelle di dimensionamento di alcuni manuali, non risultano essere efficaci se non verificate con le capacità idrauliche del diametro di deflusso. Quando, infatti, si verificano le "bombe d'acqua", i sistemi di smaltimento tradizionali non riescono a smaltire la quantità di acqua meteorica recepita, causando fenomeni di allagamento all'interno degli appartamenti.

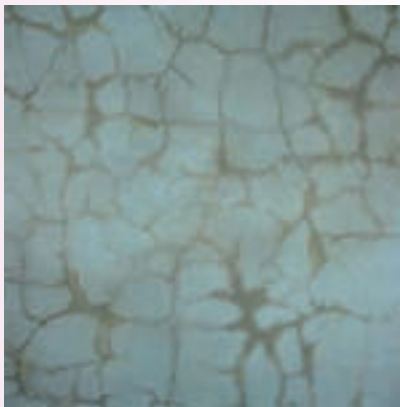
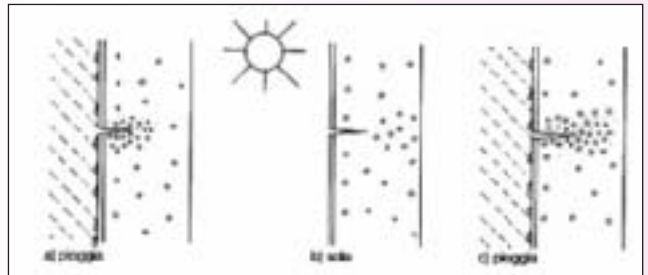
Umidità dovuta a errori costruttivi e intonaci fessurati;

L'umidità da infiltrazione laterale fuori terra si verifica sulle superfici verticali fuori terra esposte a piogge o a spruzzi d'acqua. Essa può essere generata sia da errori costruttivi che da rivestimenti (intonaci o altro) fessurati.

Spesso, nelle strutture in cemento armato sono visibili delle fessurazioni tra pilastri e travi. Tali anomalie sono errori costruttivi che non rappresentano dissesti statici, ma rappresentano un ingresso all'acqua meteorica.



Alla stessa maniera, è sufficiente una fessura per fare penetrare acqua in maniera "anomala" e attivare il degrado di un intonaco attivando un processo che può generare ammaloramenti anche all'interno degli appartamenti.



Trattare il caso degli intonaci è estremamente interessante in quanto rientra all'interno delle manutenzioni degli immobili.

Infatti uno dei problemi principali è quello di soddisfare la necessità di finire il lavoro *prima possibile*. Tale esigenza diffusa con il tempo ha consolidato l'uso di intonaci premiscelati, la maggior parte dei quali sono a base di cemento, i quali comportano una serie di svantaggi che sono invisibili agli occhi.

L'intonaco di cemento, in realtà, con l'invecchiamento, assume un notevole grado di durezza e tende a ritirarsi, creando piccole cavillature, in linguaggio poco tecnico, rovinando la superficie.

Le cavillature (che possono anche essere provocate anche dai movimenti di assestamento delle strutture) sono in genere dovute ad una posa in opera non corretta per sovrabbondanza d'acqua nell'impasto, per ritiri in fase di maturazione dell'intonaco, per sovrapposizione di strati diversi o, più facilmente, per le interruzioni durante la stesura.

Tale fenomeno può risultare, essendo spesso esteso sull'intera superficie, un elemento che trasmette grandi quantità di acqua agli strati sottostanti (le murature), generando fenomeni di ammaloramento simili alle casistiche che precedono.

LE INDAGINI STRUMENTALI: LA TERMOGRAFIA

Tutte le fenomenologie illustrate, che ne sia presente una sola o che ne siano presenti più di una contemporaneamente si presentano con i seguenti effetti:

- Muffe (nere, verdi, gialle...) nelle pareti o nei mobili
- Sfarinamento delle pitture

- Scrostamento degli intonaci
- Odori nell'aria dei locali
- Macchie di umidità

Ma come si può riconoscere l'origine della muffa?

Tante volte, specie nell'ambito condominiale, ci si affida a giudizi di "tecnici" (generalmente operai o rappresentanti) che spiegano il problema dando una loro interpretazione basata sulla propria esperienza empirica.

Ad esempio (per citare solo alcune casistiche):

- Il muratore consiglia un intonaco perché nelle murature dal Sig. X ha avuto risultati buoni
- Il pittore consiglia di fare una contro parete perché è l'unico modo per risolvere il problema
- Il tecnico degli intonaci consiglia quel particolare intonaco
- Alla televisione un programma consiglia di applicare il cappotto termico per eliminare tutte le problematiche di umidità.

L'interpretazione è quindi data dall'esperienza lavorativa o dal tipo di prodotti/soluzioni che uno propone, ma quasi mai è frutto di un'analisi scientifica e strumentale.

Alcuni problemi che si possono generare in queste situazioni sono:

- l'umidità da condensa può essere confusa con l'umidità da risalita
- vengono proposti interventi che non eliminano le cause del fenomeno, spesso non univoche e a cui concorrono diversi fattori

Il problema principale è quella di far comprendere ai propri condomini che non si può cercare una soluzione al problema di umidità senza prima di aver compreso la causa del problema di umidità e un muratore o l'amministratore condominiale (qualora non sia un tecnico) non possono essere coloro i quali risolvono qualsiasi problema..

Per ogni causa esiste una soluzione specifica, la soluzione dei problemi di umidità (di risalita o da condensa) richiede necessariamente una corretta diagnosi professionale. Molto spesso, infatti, una analisi effettuata da personale non in possesso delle necessarie competenze porta alla proposta (ed alla costosa effettuazione) di interventi inutili.

Le tecniche strumentali eseguite da persone qualificate, abbinate ad una corretta interpretazione dei dati, consentono interventi corretti che, se non sono risolutivi (molto spesso i problemi pre-esistenti non permettono interventi risolutivi), riescono a "gestire" il problema dell'umidità in modo accettabile per gli occupanti dell'immobile

Una corretta fase diagnostica si deve caratterizzare per procedere secondo i seguenti passi:

- individuare estensione, intensità e cause dei fenomeni di umidità che si manifestano nel manufatto edilizio.
- ricognizioni sul campo, con osservazioni dirette e documentazione fotografica delle situazioni di degrado più evidenti;
- misurazioni quali-quantitative del grado e livello di umidità nei corpi murari, tramite metodologie non invasive (prove con strumentazione portatile, analisi termografiche, indagini microclimatiche) o debolmente invasive (prove su piccoli campioni di muratura estratti con perforazioni o carotaggi puntuali)
- eventuali analisi chimico-fisiche sui sali solubili veicolati dall'umidità all'interno dei corpi murari.

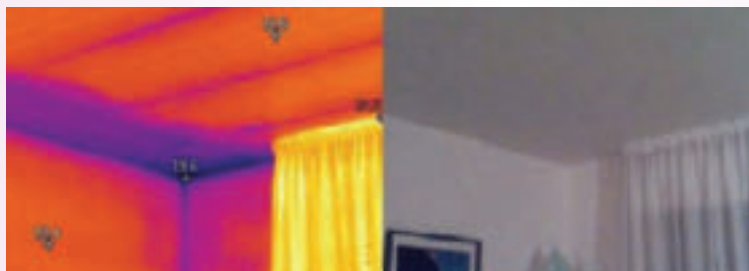
Per indagare la causa della presenza di muffe è necessaria una precisa analisi dei guasti. Solo in questo modo, è possibile scegliere le procedure ed i mezzi e le tecniche di intervento adeguate alla necessità, al fine di ottenere un livello accettabile di rilevamento.

Fra le tecniche d'indagine strumentale sono possibili:

1. indagine termografica (effettuabile solo in talune condizioni ambientali ed in alcuni periodi dell'anno)
2. indagine con strumenti dielettrici (effettuabili solo su alcune tipologie di strutture)
3. indagine ponderale (effettuata con termobilancia)
4. indagine termoigrometrica di lunga durata delle condizioni ambientali.

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

Tra le tecniche citate tratteremo in maniera specifica la termografia.



La tecnica termografica si fonda sul principio che la temperatura di un corpo può essere misurata rilevando la quantità di radiazione infrarossa da esso emessa. Le eventuali variazioni di emissione (anomalie termiche) riscontrate sulla superficie indagata, sono spesso riconducibili ad anomalie della struttura



interna o delle caratteristiche della superficie stessa: eterogeneità del supporto, presenza di umidità, distacchi degli intonaci, fessurazioni.

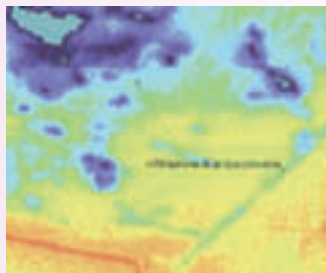
La termografia risulta essere particolarmente efficace per l'analisi di strutture interessate dalla presenza di umidità: permette infatti di individuare zone di anomalia termica riconducibili alla presenza di flussi di liquidi o vapori che individuano a livello indiziale lo stato igrometrico degli elementi tecnici dell'edificio.

Come è stato illustrato l'umidità in una struttura edilizia può avere diverse origini, per esempio, infiltrazioni dall'esterno, infiltrazioni interne (tubazioni dell'acqua corrente), condensa (umidità contenuta nell'aria che condensa a contatto con superfici fredde), umidità dell'edificio (umidità presente nei materiali da costruzione).

Con la termografia si può intervenire per determinare:

1. La presenza di infiltrazioni dovute alla rottura di impianti tecnologici (acqua di rete o fognature);
2. Determinare la presenza di infiltrazioni di acqua piovana dalle coperture;
3. Determinare la presenza di ponti termici nella struttura;
4. Determinare la presenza di distacchi di intonaci e rivestimenti in facciata;
5. Determinazione e rappresentazione della tessitura muraria e rilievo degli elementi strutturali o tamponamenti per esigenze di ristrutturazione o interventi di restauro architettonico;
6. La presenza di condotte idriche rotte.

IL RICONOSCIMENTO DELLE IMMAGINI TERMOGRAFICHE

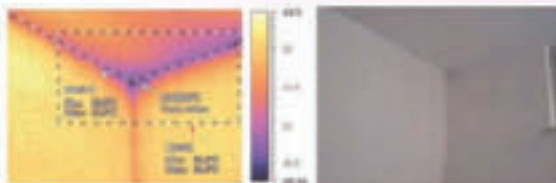


L'immagine al lato è un'infiltrazione di acqua piovana su solaio mentre quella che segue rappresenta l'evidenza di un ponte termico che genererà fenomeni di condensa superficiale.

Appare evidente, quindi, che la termografia è una tecnica che dovrebbe trovare una ancora maggiore applicazione in fase diagnostica al fine di non affidarsi ad esperti dell'ultimo momento coinvolti semplicemente per aspetti relativi al risparmio del condominio. La gestione immobiliare quindi l'ambito inerente la manutenzione dei fabbricati, è molto delicato e implica il necessario coinvolgimento delle professionalità appropriate ad ogni situazione. Questo articolo ha cercato di il-

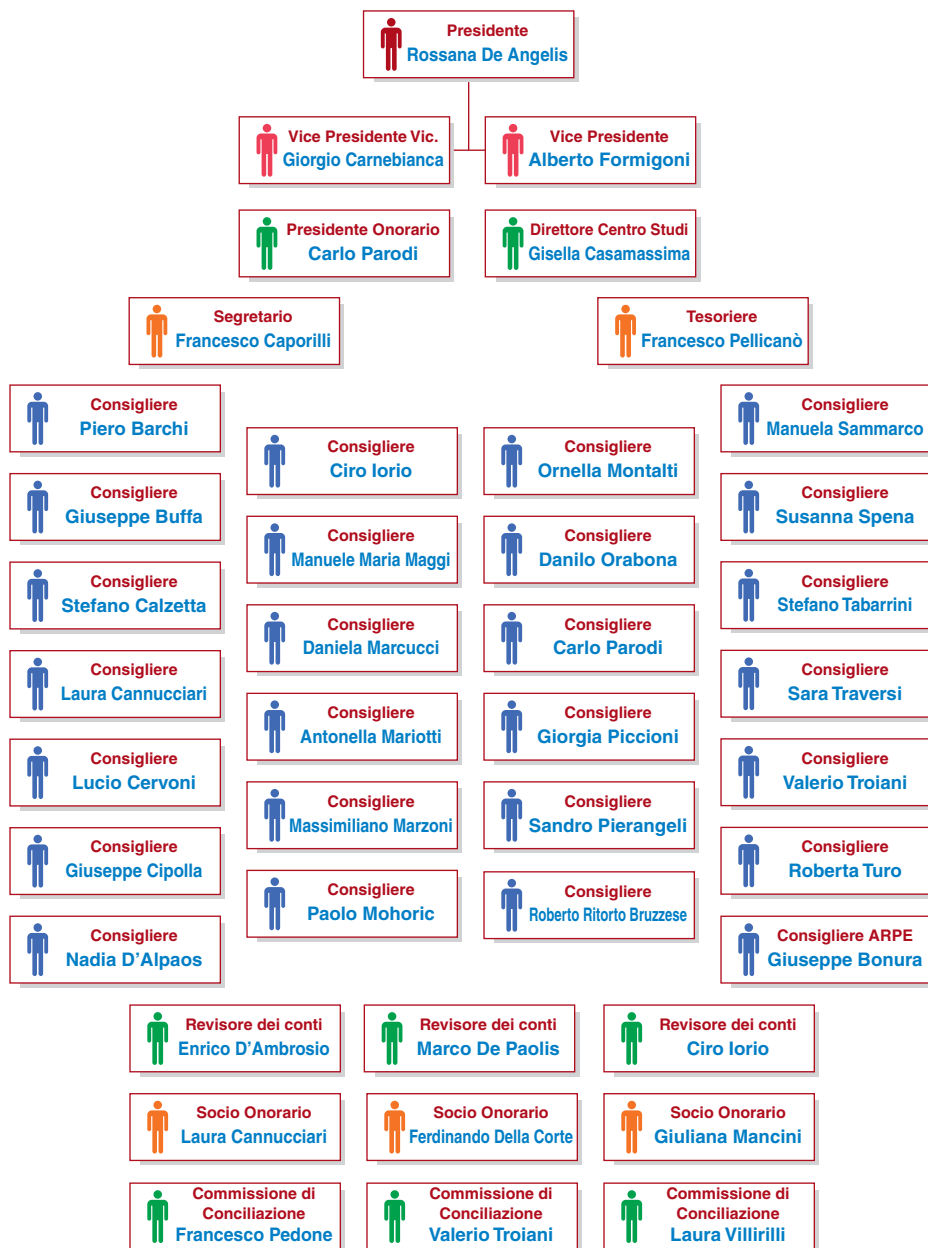
lustrare sinteticamente la complessità dei fenomeni derivanti dall'umidità. per quanto esposto appare evidente che le indagini diagnostiche dovrebbero essere svolte da tecnici specializzati nel settore.

Umidità di condensa per scarso isolamento



ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



Esperienze di micro welfare “condominiale”

di Manuela Sammarco *

Oggi le problematiche più diffuse nella gestione del condominio riguardano non tanto le questioni tecnico-contabili, quanto le relazioni interpersonali e sociali.

Il condominio sta diventando non solo un luogo in cui si vive, ma un luogo dove condividere bisogni e soluzioni.

Ristabilire i vecchi rapporti di buon vicinato, restituire alle persone il senso di appartenenza ad una comunità, questo forte bisogno di umanità sono alla base di tantissimi progetti raccontati sul web.

Come non sorridere scoprendo che con una delibera condominiale, votata all'unanimità, possiamo includere anche una biblioteca tra i beni comune del condominio, dove è possibile consultare i libri, prenderli in prestito e organizzare incontri e conferenze a tema.

E' quello che è successo a Roma, dove l'anno scorso, in una sala riunioni di un condominio è nata la prima biblioteca condominiale: "AL CORTILE".

Un progetto pensato da psicologi o esperti delle relazioni sociali?

No, nulla di tutto questo; un messaggio di alcuni condomini lasciato nella bacheca condominiale: "Cari condomini, stiamo pensando di creare una biblioteca condominiale nella sala riunioni, cerchiamo libri e scaffalature in regalo. Chi ci aiuta?".

L'esperienza apripista di "biblioteca comune" è quella però della "sorella maggiore" milanese "Rembrandt 12", la prima biblioteca condominiale nata in una ex portineria in via Rembrandt e diventata un importante punto d'incontro del quartiere dove è possibile darsi alla lettura seduti in poltrona e sorseggiando un caffè.

Da sentimenti semplici e a volte dimenticati nascono le idee più entusiasmanti.

Può forse ricordarcelo un papà bolognese che, volendo cercare amichetti per fare compagnia al figlio, ha creato un gruppo chiuso su Facebook (Residenti in Via Fondazza - Bologna), ha affisso una cinquantina di volantini lungo la strada per farlo conoscere e senza prevederlo (probabilmente) ha dato inizio ad un incredibile esperimento globale. Così è nata la prima *Social Street* italiana.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Oggi le *Social Street* sono presenti in tutta Italia anche se il fenomeno si sta espandendo all'estero (Portogallo, Nuova Zelanda, Croazia, Brasile).

L'obiettivo è quello di far socializzare i vicini della propria strada di residenza, creare un legame, condividere necessità, scambiarsi conoscenze, realizzare progetti di interesse comune.

Aperitivi, letture, concerti, baratti, scambio di libri, richiesta di consigli o scambio di esperienze etc.

Tra le tante diverse esperienze possiamo menzionare il progetto "Case Aperte" della *Social Street* milanese di *Via Maiocchi* che consiste nell'aprire le porte di alcune abitazioni ai vicini per coinvolgerli in diverse attività come guardare insieme una partita in tv, realizzare un workshop di pittura, cucinare.

Consiglio, per chi volesse saperne di più, una visita al sito ufficiale dove oltre ad una mappa completa delle *Social Street* presenti in Italia si possono leggere alcune interessanti testimonianze.

E per chi è meno informatizzato?

La voglia di condivisione supera anche il pianerottolo "virtuale"; come testimonia l'iniziativa di un *Social Street* di un quartiere bolognese (Quartiere San Donato) che a settembre 2014 ha inaugurato la Bacheca di Strada; un pannello pubblicitario in disuso adibito a bacheca stradale per diffondere il anche tra chi è meno informatizzato o non usa i social network.

Condivisione. Questa sembra la parola d'ordine.

A tal proposito, molto mi aveva fatto riflettere l'inserimento della figura dell'assistente familiare nel "Contratto collettivo nazionale per dipendenti da proprietari di fabbricati", firmato il 12 dicembre 2012 da Confedilizia, Cgil, Cisl e Uil, tra i "lavoratori addetti alla vigilanza o a mansioni assistenziali o a mansioni ausiliarie a quelle del portiere".

Il contratto infatti *all'art. 15 (classificazione dei lavoratori)* tra i profili D relativi ai lavoratori addetti alla vigilanza o a mansioni assistenziali o a mansioni ausiliarie a quelle del portiere prevede nello specifico il profilo D4 "lavoratori che svolgono in appositi spazi condominiali se autorizzati o all'interno della propria abitazione se inserita nel contesto condominiale, ovvero all'interno delle proprietà esclusive di uno o più condòmini servizi per la prima infanzia o per persone anziane autosufficienti o più in generale attività relative alla vita familiare, in favore dei condòmini o di una parte di loro. Coloro che usufruiscono del servizio se ne assumono le spese."

Ancora l'*art. 17 comma 18 bis* stabilisce che "Rientrano nelle mansioni dei lavoratori con profilo professionale D4 quelle inerenti a titolo esemplificativo ad esempio: attività per la prima infanzia o per anziani autosufficienti".

In sintesi:

- Il lavoro può essere svolto in appositi spazi condominiali (se autorizzati) oppure presso l'abitazione del lavoratore se inserita nel contesto condominiale (caso che si verifica in cui l'assistente familiare è un condòmino del palazzo) oppure presso le singole abitazioni dei condòmini interessati.

- Sulle specifiche mansioni e sull'orario di lavoro però ci sono ancora dettagli da definire, anche se per quanto riguarda le mansioni occorre chiarire che non si tratta di veri operatori dell'infanzia o socio-sanitari, motivo per cui non sono stati previsti particolari requisiti di formazione.
- La spesa per il servizio sarà solo a carico delle famiglie che ne usufruiscono.

Tra i vantaggi di questa assunzione "condivisa":

- la riduzione notevole delle spese sostenute per una badante o una baby sitter,
- una valida soluzione per chi non sempre necessita di un servizio a tempo pieno;
- un'interessante opportunità occupazionale per quelle persone inoccupate che potrebbero lavorare nello stabile dividendosi tra vari assistiti a seconda delle esigenze delle diverse famiglie o ancora lavorare dentro la propria abitazione e badare oltre che ai propri figli ai bambini del "condominio".

Personalmente non ho avuto ancora l'occasione di confrontarmi con colleghi che abbiano adottato questa particolare figura, ma ho appreso che a Bologna questa figura professionale è già stata sperimentata; mentre a Milano l'albo comunale ha previsto nuove figure come la badante e la baby sitter condominiale.

Quelle finora menzionate però non sono le sole iniziative che testimoniano questo forte "bisogno di comunità".

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

A tal proposito, ritengo opportuno citare anche le "Cohousing".

Le "Cohousing" sono degli insediamenti abitativi composti da alloggi privati dotati di spazi destinati all'uso comune e alla condivisione come un locale lavanderia (con una lavatrice comune), una palestra, uno spazio giochi per bambini, un locale cucina, salone per feste, orti etc.

Di origine scandinava oggi si stanno affermando anche in Italia come strategia di sostenibilità sociale, ambientale ed economica (pensiamo alla condivisione di una connessione internet o alla costituzione di gruppi d'acquisto solidali etc.).

Per completezza, concludo la raccolta di queste esperienze di condivisione (diffuse su tutto il territorio nazionale) con un "progetto" del Comune di Roma che qualche anno fa aveva suscitato la mia curiosità: la *Banca del Tempo*.

Professionisti, operai, studenti, pensionati, casalinghe, associazioni etc. possono decidere di diventare "correntisti" di questa speciale "banca" e dare vita ad un baratto molto particolare che prevede come unità di misura il proprio tempo.

Lezioni di computer in cambio di una crostata, di una piccola riparazione in casa, di lezioni di lingua straniera e così via.

Vi chiederete come tutto questo possa interessare noi amministratori di condominio?

Molti di questi progetti sono sicuramente una risposta creativa ai bisogni concreti di tante famiglie; in un'ottica più ampia, la soddisfazione di questi bisogni reali potrebbe agevolare non solo una "condivisione" dei costi, ma anche di vecchie e nuove esigenze così da favorire quella solidarietà a volte trascurata, diventando vere e proprie esperienze di micro welfare condominiale.

Per ora queste poche righe vogliono essere un timido sguardo al presente, ma sono sicura che presto tutto questo ci coinvolgerà direttamente non solo umanamente, ma anche professionalmente.

■

* Consigliere Provinciale ANACI Roma

Il condominio resta ancora un soggetto misterioso

di Franco Petrolati *

Due recenti pronunce della Corte di Cassazione offrono lo spunto per una rapida riflessione sulle ambiguità che permangono nella considerazione che la giurisprudenza di legittimità riserva al condominio nei suoi connotati essenziali.

In tema di contratto di locazione di un locale commerciale – con destinazione alberghiera - si è affermato che le spese straordinarie attinenti alle parti condominiali, pur costitutive dell'edificio in cui l'immobile locato è inserito, non possono essere poste a carico del conduttore in sede contrattuale, trattandosi di un onere non inerente al godimento effettivo dell'unità immobiliare e, quindi, esulante dal sinallagma contrattuale, come tale non giustificabile ai sensi dell'art.9 legge n. 392/78 : di qui la nullità della eventuale clausola di accollo - in applicazione dell'art. 79 l. cit. - e la conseguente esclusione del debito, a titolo di oneri accessori, per le spese straordinarie attinenti al condominio (*Cass., 30 settembre 2014 n. 20551*).

Nella motivazione si argomenta che, pur essendo in linea di principio rimessa all'autonomia delle parti la determinazione del canone nel settore delle locazioni commerciali (*Cass., 29 novembre 2004, n. 22369*), tuttavia è indebita qualsiasi prestazione posta a carico del conduttore al di fuori del sinallagma contrattuale, come nel caso della c.d. buona entrata o di altre somme pattuite a fondo perduto (così *Cass., 16 ottobre 2008, n. 25274*); con specifico riguardo agli oneri accessori, poi, vige il principio secondo cui non è dovuta alcuna somma per un servizio non effettivamente prestato, essendo, pertanto, nulla la clausola che accollò al conduttore le spese relative al riscaldamento in concreto non erogato (*Cass., 14 gennaio 2005, n. 680*).

La pronuncia desta qualche perplessità laddove ritiene che le spese attinenti alle parti condominiali dell'edificio siano avulse dal sinallagma – ovvero dal rapporto di scambio tra godimento dell'immobile e corrispettivo pecuniario – che contrassegna il contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo; tale conclusione implica, infatti, una limitazione dell'oggetto della locazione alla sola unità immobiliare in proprietà (o, comunque, in disponibilità) esclusiva del concedente, senza considerare l'edificio in cui tale porzione è inserita, con i relativi diritti di godimento spettanti *pro quota* al medesimo concedente.

In realtà tali diritti *pro quota* formano anch'essi il complessivo patrimonio di utilità che sono attribuite temporaneamente in godimento al conduttore e

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

sono, quindi, del tutto inerenti al sinallagma contrattuale: un locale commerciale viene locato, di regola, a titolo esemplificativo, unitamente al godimento delle mura perimetrali e della copertura dell'edificio, delle quali può fruire secondo modalità più o meno intense (si pensi all'installazione di canne fumarie, impianti di condizionamento, insegne ecc.). L'ambito di tale concesso godimento *pro quota* è, di regola, del tutto sovrapponibile a quello del locatore-condòmino ed opera, quindi, nei limiti consentiti dall'art.1102 c.c..

E', poi, consolidato il principio secondo cui gli oneri di manutenzione anche straordinaria ben possono, in sede pattizia, essere posti a carico del conduttore ad uso commerciale, essendo libera in tale settore delle locazioni la determinazione del corrispettivo (in tal senso Cass., 30 aprile 2005, n. 9019; Cass., 4 novembre 2002, n. 15388; Cass., 15 marzo 1989, n. 1303).

Ed allora non sembra convincente la discriminazione tra manutenzione dell'unità immobiliare e manutenzione *pro quota* dell'edificio in cui tale unità è inserita, nel senso cioè che solo la prima possa rientrare nell'oggetto della locazione e la seconda ne debba restare inderogabilmente fuori, così precludendo alle parti qualsiasi autonoma determinazione negoziale.

Non pertinente appare, invero, il richiamo alla giurisprudenza sulla c.d. buona entrata, non potendosi assimilare le spese attinenti alle parti condominiali a prestazioni a fondo perduto, come se i diritti di godimento spettanti *pro quota* al condòmino-locatore non si trasferissero mai al conduttore; né giova il rinvio operato alla regolazione legislativa degli oneri accessori di cui all'art.9 legge n. 392/78, in quanto non sono in questione le spese sostenute per specifici *servizi* comuni bensì quelle per la manutenzione dei *beni* in situazione di condominio: oneri, quindi, *propter rem* e non corrispettivi di determinate forniture (acqua, gas, elettricità ecc.).

Tali considerazioni non escludono, tuttavia, che in concreto talune contribuzioni straordinarie di fonte condominiale possano non avere alcuna apprezzabile attinenza con il concesso godimento dell'immobile: si pensi, ad esempio, alla manutenzione dell'androne o dei vani scala ai quali il locale commerciale locato non abbia accesso. Deve, quindi, operarsi una ricostruzione specifica dell'oggetto della locazione al fine di distinguere l'ambito delle utilità concesse *pro quota* al conduttore da quelle che ne rimangono estranee, non apparendo corretto una radicale esclusione degli oneri attinenti alle parti comuni dell'edificio dall'ambito della disponibilità negoziale, come se il condominio fosse un soggetto alieno rispetto all'immobile locato.

Altra interessante pronuncia è quella resa nell'anno in corso in tema di responsabilità per danni (infiltrazioni) derivati da beni comuni (Cass., 29 gennaio 2015, n. 1674), ove si è affermato il principio della responsabilità solidale tra tutti i singoli condòmini, ai sensi dell'art.2055, I c., c.c., in quanto onerati della custodia della *res* e, quindi, tenuti al risarcimento in applicazione della presunzione di cui all'art.2051 c.c..

Nei gradi di merito i condòmini erano stati condannati al risarcimento, ciascuno nei limiti della rispettiva quota, in applicazione del principio della parziarietà del debito contributivo; la Suprema Corte corregge tale decisione precisando che quanto affermato dalle Sezioni Unite (Cass., sez. un., 8 aprile

2008, n. 9148) in ordine alle obbligazioni contratte dall'amministratore nell'esercizio delle sue attribuzioni – delle quali i singoli partecipanti rispondono nei limiti della rispettiva caratura millesimale - non vale nel settore *particolare* della responsabilità extracontrattuale, ove vige l'opposta espressa regola della responsabilità solidale di tutti coloro che hanno concorso alla determinazione del danno (art.2055, I c., c.c.).

Tale esclusione della limitazione *pro quota* della responsabilità c.d. aquiliana dei condòmini corrisponde, invero, ad un indirizzo già consolidato nella giurisprudenza e la dottrina (Lazzaro-Di Marzio-Petrolati, *Codice del Condominio*, 2014, *sub* art.1123, 205), tuttavia merita attenzione la giustificazione che è fornita per fondare la responsabilità dei singoli condòmini, in quanto specificamente onerati della custodia della *res comune*, ai sensi dell'art. 2051 c.c..

Si afferma, al riguardo, che *"il custode non può essere identificato né nel condominio..., ente di sola gestione di beni comuni, né nel suo amministratore, essendo questi un mandatario dei condòmini. Solo questi ultimi, invece, possono considerarsi investiti del governo della cosa, in base ad una disponibilità di fatto e ad un potere di diritto che deriva loro dalla proprietà piena sui beni comuni ex art. 1117 c.c."*.

La custodia dei beni in situazione di condominio, quindi, con i relativi oneri di vigilanza e protezione e, soprattutto, la conseguente presunzione di responsabilità *ex art.2051 c.c.*, è direttamente ascritta ai partecipanti al condominio, singolarmente considerati, superando il diaframma costituito dall'ente di gestione-condominio e dall'amministratore-mandatario; la custodia è, infatti, considerata strettamente inerente alla situazione di speciale comproprietà di cui all'art.1117 c.c. che, anche dopo la recente riforma del condominio, è rimasta strutturata in senso pluralistico.

Tuttavia non deve essere trascurato che la nuova disciplina del condominio, così come ridisegnata con la legge n. 220/12, ha accentuato l'autonomia funzionale del condominio rispetto ai singoli partecipanti, in particolare riconoscendo all'ente di gestione un patrimonio suo proprio, ben distinto da quello dei condòmini; in tal senso sono da ritenere significativi: il divieto di qualsiasi confusione nella gestione tra patrimonio comune e patrimonio personale (art. 1129, XII c., n. 4, c.c.), l'obbligo di rendiconto sulla situazione patrimoniale e sui fondi disponibili del condominio (art.1130*bis*, c.c.), il fondo speciale imposto ai condòmini in sede di approvazione delle opere di manutenzione straordinaria e delle innovazioni (art.1135, I c., n. 4,c.c.).

Quanto all'amministratore, è ormai consolidata nella giurisprudenza la configurazione di un ambito suo proprio di attribuzioni che, ai sensi degli artt. 1130 e 1131 c.c., prescindono da una previa autorizzazione assembleare, attenendo a finalità di gestione e protezione della situazione di condominio che sono rimesse *ex lege* all'amministratore, anche per quanto concerne l'iniziativa in sede giudiziale.

Nell'ambito di tali attribuzioni rientrano, in particolare, la riscossione dei contributi dovuti dai singoli condòmini e l'erogazione delle spese per la manutenzione ordinaria delle parti comuni (art.1130, n. 3; art. 1129, IX c., c.c.), gli atti conservativi dei beni comuni (art.1130, n. 4, c.c.), le opere di manutenzione straordinaria in caso di urgenza (art. 1135, II c., c.c.).

L'amministratore agisce, come ricorda la Corte, come mero mandatario dei singoli condòmini : in tal senso giova anche il richiamo residuale alla disciplina del mandato operato dal novellato art. 1129, XV c., c.c.. Ma si tratta, tuttavia, di un mandatario *ex lege* la cui nomina è indefettibile nei condòmini di medie dimensioni – ove i condòmini siano più di otto: art. 1129, I c., c.c. – in virtù di una disciplina che *in parte qua* è inderogabile, essendo l'intero art. 1129 sulla nomina, la revoca e gli obblighi dell'amministratore non suscettibile di essere inciso dal regolamento, anche se contrattuale (art.1138, IV c., c.c.).

In relazione all'ambito di autonomia riconosciuta sia al patrimonio del condominio sia alle attribuzioni dell'amministratore si è, quindi, già formulata l'ipotesi di una soggettività funzionale del condominio, quale un unitario centro di imputazione di posizioni soggettive, attive e passive, seppure strumentali rispetto all'esercizio delle proprietà spettanti *pro quota* ai singoli partecipanti (Petrolati, *Note sulla soggettività del condominio*, in *Amministrare Immobili*, n. 182/2014, 11).

La custodia dei beni comuni negli edifici sarebbe, in tal senso, anche ai fini dell'applicazione della responsabilità ex art.2051 c.c., pienamente riferibile al condominio, unitariamente inteso, attraverso le sue imprescindibili articolazioni organizzative, pur persistendo la situazione-base di contitolarità sui beni così come delineata dall'art. 1117 c.c.



* Consigliere Corte d'Appello di Roma

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Per ottenere il rimborso di spese urgenti ex art. 1134 c.c. nel condominio minimo occorre dimostrare l'urgenza.

Cassazione II - 14 aprile 2015, n. 7457

La questione posta all'attenzione della suprema Corte riguarda un condominio minimo, composto cioè da due sole unità. In primo grado, il Giudice di Pace aveva respinto la domanda proposta da un condomino per il pagamento della quota a carico dell'altro condomino per lavori "urgenti e necessari" di riparazione del terrazzo di copertura in uso esclusivo del richiedente. In appello, tuttavia, il Tribunale ribaltava la decisione sul rilievo che l'altro condomino, in sede di interrogatorio formale, avrebbe ammesso il carattere urgente delle spese nella parte in cui dichiarava "di aver constatato (...) una macchia di umidità nel soffitto che denotava la necessità di interventi di manutenzione".

Veniva dunque proposto ricorso in Cassazione, sulla base, tra l'altro, dell'errata applicazione dell'art. 1134 c.c., ai sensi del quale "il condomino che ha fatto spese per le cose comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente".

La Corte di Cassazione ha stabilito però che il condòmino, non avendo fornito la prova dell'"urgenza" delle spese sostenute, ossia della "indifferibilità" delle stesse per evitare "pregiudizio o pericolo" alla cosa comune, requisito indispensabile per poter riconoscere il diritto al rimborso ex art. 1134 c.c., non poteva provvedere autonomamente ad eliminare la macchia di umidità dal suo soffitto, senza avere l'assenso preventivo dall'assemblea.

Secondo unanime giurisprudenza, il condominio minimo, formato da due soli condomini, è regolato dalle stesse norme dettate per il condominio negli edifici, fatta eccezione per la disciplina dell'assemblea dei condomini che, per motivi numerici, non può essere applicata a due sole persone. Si applica, in quest'ultimo caso, la disciplina relativa all'amministrazione di beni oggetto di comunione generale (artt. 1105-1106 c.c.).

Rifacendosi a tale orientamento, nel caso di specie la suprema Corte – uniformandosi peraltro al principio già espresso dalla Sezioni Unite con sentenza n. 2046 del 30.1.2006 – ricorda che anche nel caso di "condominio c.d. minimo" il rimborso delle spese per la conservazione delle parti comuni anticipate

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

da un condomino resta disciplinato dall'art. 1134 c.c. sopra richiamato, piuttosto che dall'art. 1110 c.c. (dettato per la comunione in generale), che fa riferimento al diritto al rimborso delle spese semplicemente necessarie per la conservazione delle cose comuni.

Ciò posto, secondo la Corte di Cassazione la richiesta di restituzione delle somme in esame *"avrebbe potuto trovare fondamento solo nel carattere urgente delle spese, in quanto indifferibili"*. Ma l'urgenza delle stesse non può desumersi – come ha erroneamente fatto il tribunale – dalla sola circostanza che il condomino, un anno prima dell'esecuzione dei lavori, avesse rinvenuto una macchia di umidità nel soffitto dell'appartamento dell'altro condomino. *"Sarebbe stato necessario a tal scopo"* – prosegue la sentenza – *"accertare se dette spese avessero effettivamente il carattere della indifferibilità, nel senso di non poter essere rinviata senza pregiudizio o pericolo per la cosa comune"*.

La soluzione della questione non cambia alla luce della nuova formulazione dell'art. 1134 c.c. come novellato dalla L.220/2012: la norma in questione, riferita originariamente alle spese urgenti, è stata estesa dal legislatore ai casi di assunzione della gestione di parti comuni: in ogni caso per ottenere il rimborso di una spesa occorre dimostrarne l'urgenza.

L'art. 63 delle Disposizioni di Attuazioni del Codice Civile non si applica solo ai rapporti interni tra cedente ed acquirente ma anche ai rapporti tra chi acquista e il condominio.

Cassazione II – ordinanza 702 del 16 gennaio 2015

Con l'ordinanza in rassegna la Corte di Cassazione ha ribadito che l'art. 63 delle Disposizioni di Attuazioni del Codice Civile non si applica solo ai rapporti interni tra cedente ed acquirente ma anche ai rapporti tra chi acquista e il condominio. Le norme che regolano la fattispecie sono contenute nell'art. 63 commi 4 e 5 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Questa disposizione prevede che: a) *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato in solido con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*; b) *"chi cede i diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto"*.

In ragione di ciò l'acquirente di un'unità immobiliare in condominio è tenuto, in solido con il cedente, al pagamento dei soli contributi condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente.

Si pone però il problema di capire quando sorge l'obbligo di pagamento dei contributi condominiali.

A tal proposito è necessario distinguere tra: a) spese necessarie alla manutenzione ordinaria, alla conservazione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune e b) spese attinenti a lavori che comportino un'innovazione o che comunque comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere rilevante per i condomini.

Nel primo caso l'obbligo di pagare i contributi condominiali sorge nel momento in cui i lavori vengono eseguiti ovvero i servizi vengono prestati, indipendentemente dal momento in cui l'assemblea condominiale delibera la spesa o la sua ripartizione; nella seconda ipotesi l'obbligo di pagamento sorge nel momento in cui l'assemblea condominiale delibera l'intervento specificandone la tipologia ed i relativi costi (Cassazione Civile, sezione II, n. 24654/2010)

Tornando alla domanda principale, quindi, chi acquista un immobile in condominio sarà tenuto al pagamento:

a) dei contributi condominiali attinenti le opere di manutenzione ordinaria *materialmente eseguite* nell'anno in cui si è perfezionato l'acquisto ed in quello precedente;

b) dei contributi condominiali attinenti le opere straordinarie ovvero le innovazioni se *deliberate dall'assemblea* nell'anno in cui si è perfezionato l'acquisto o in quello precedente.

È possibile collocare tavoli e sedie nel cortile comune del condominio, ma non fioriere che ostacolano il passaggio dei condòmini.

Cassazione II - 10 marzo 2015, n.4735

Una società, proprietaria di un ristorante all'interno di un condominio, aveva collocato nel cortile comune, esterno al locale, sedie e tavolini per i propri clienti, circondandoli con delle fioriere che, di fatto, impedivano del tutto il passaggio agli altri condòmini all'interno dell'area comune.

Il ristoratore aveva agito in forza di quanto previsto dal regolamento di condominio, che gli consentiva particolari facoltà d'uso dell'area comune connesse all'esercizio dell'attività di ristorazione. I giudici di merito, però, lo avevano condannato all'immediata rimozione delle fioriere, in quanto non direttamente riconducibili all'attività commerciale e, soprattutto, pregiudizievoli del diritto al pari uso del cortile da parte degli altri condomini.

In sostanza, era consentita la presenza di sedie e tavolini per i clienti, trattandosi di un uso riconducibile all'esercizio dell'attività. Ma le fioriere, che il ristoratore aveva collocato per delimitare l'area, impedivano la fruizione del cortile agli altri condomini e non rientravano nelle previsioni del regolamento condominiale.

Il regolamento (contrattuale) può introdurre limitazioni all'utilizzo delle parti comuni a favore di alcuni condomini e a discapito di altri e può riconoscere al condòmino titolare di un ristorante la facoltà di collocare tavoli e sedie nel cortile comune, ma non anche fioriere o altri manufatti nella misura in cui ostacolano o addirittura impediscono del tutto il passaggio agli altri condomini.

Tuttavia, trattandosi di deroghe alla regola generale del pari uso, sancita dall'art. 1102 c.c., tali limitazioni vanno interpretate in maniera restrittiva e non possono consentire usi diversi da quelli tassativamente indicati nel regolamento.

Proprio perché eccezionali, tali previsioni regolamentari vanno interpretate in maniera rigorosa per non consentire usi o limitazioni diversi o più estesi di quelli tassativamente indicati nel regolamento stesso.

La Cassazione ha dunque confermato la decisione della Corte di Appello.

Le clausole del Regolamento condominiale che limitano il diritto di proprietà devono essere approvate all'unanimità.

Cassazione II - 20 marzo 2015, n. 5657 – Pres.Triola

La clausola del regolamento condominiale approvato a maggioranza che destina alla proprietà esclusiva dei proprietari dell'appartamento posto al piano terzo ed attico dello stabile le scale di collegamento fra i due piani, costituisce "di per sé" lesione del diritto di proprietà comune dei condomini, comprimendo in maniera eccessiva ed ingiustificata l'esercizio di facoltà connesse all'uso o al godimento delle parti comuni dell'edificio – divieto di accedere in una parte delle scale – escludendo alcune destinazioni dall'uso che avrebbe potuto altrimenti farsi della cosa comune.

La pronuncia in esame ribadisce che nell'ambito dei regolamenti condominiali vanno distinte le clausole con contenuto tipicamente regolamentare dalle clausole contrattuali le quali devono essere approvate all'unanimità.

Una clausola che limita ad un determinato uso un immobile escludendo gli altri possibili costituisce limitazione del diritto di proprietà. Pertanto, le norme del regolamento condominiale, che incidono sulla utilizzabilità e sulle destinazioni delle parti dell'edificio, in particolare sullo stato giuridico di una cosa co-

mune, come nella specie le scale, hanno carattere convenzionale e, se predisposte dall'originario proprietario dello stabile, debbono essere accettate dai condomini nei rispettivi atti di acquisto ovvero con atti separati, e, se invece deliberate dall'assemblea condominiale, debbono essere approvate all'unanimità. Non potendo formare oggetto di decisione assembleare a maggioranza, sono assolutamente nulle le relative deliberazioni delle assemblee condominiali lesive dei diritti di proprietà comune.

In particolare, precisa e riafferma la Cassazione in conformità a precedenti arresti, deve ritenersi nulla – in quanto non rientrante nei poteri dell'organo assembleare – la delibera con la quale l'assemblea dei condomini, esprimendosi a maggioranza, stabilisca l'ambito delle rispettive proprietà, determinando i beni di proprietà esclusiva rispetto a quelli di proprietà comune, potendo tale previsione essere inserita soltanto in un valido regolamento contrattuale, approvato all'unanimità. Tale nullità che inficia la deliberazione può essere fatta valere dal condomino interessato senza essere tenuto all'osservanza del termine di decadenza di trenta giorni ai sensi dell'art. 1137 c.c.

Il condòmino che non è proprietario del bene condominiale non può eseguire modificazioni della cosa e non può invocare l'esercizio del diritto di cui all'art. 1102 c.c.

Cassazione II - 3 febbraio 2015, n. 1898

La vicenda decisa dalla Cassazione nasce dal ricorso di un condòmino condannato, sia in primo che in secondo grado, alla riduzione in pristino della situazione antecedente ad una serie di interventi che lo stesso aveva posto in essere su aree condominiali non di sua proprietà, comportando la modifica dell'impianto di riscaldamento ed interferendo sui servizi comuni.

Il ricorrente lamentava violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c., asserendo che le modifiche apportate all'impianto termico centralizzato - peraltro affrontate a proprie spese, senza alcuna pretesa di rimborso da parte del Condominio - sarebbero state solo quelle necessarie per migliorare il godimento dell'impianto (in considerazione del suo cattivo funzionamento) e che in alcun modo i lavori avrebbero determinato mutamenti di destinazione della cosa comune. Il condòmino sottolineava altresì la differenza tra la nozione di innovazioni e quella di semplici modificazioni, di cui all'art. 1102 c.c., che rientrano nel potere spettante ad ogni condòmino, che ne sostenga la relativa spesa. Egli affermava pertanto di avere agito legittimamente nell'ambito delle facoltà concesse dal citato art. 1102 c.c., e non avrebbe avuto alcuna necessità del previo scrutinio favorevole né di ratifica dell'assemblea.

Al contrario la Cassazione, con la sentenza qui commentata, partendo dall'assunto che la norma richiamata trovi applicazione esclusivamente nelle ipotesi di comproprietà del bene ed in applicazione dell'orientamento innanzi esposto - secondo cui *perché un bene possa dirsi comune occorre una relazione di accessorietà ed un collegamento funzionale con le singole unità* - negava l'applicazione al caso di specie della disciplina di cui al menzionato art.

1102 c.c., non potendosi ritenere il ricorrente comproprietario dell'impianto centralizzato di riscaldamento.

Il primo comma dell'art. 1102 c.c. prevede: "*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*". La norma trova applicazione nelle ipotesi di comproprietà del bene comune: in particolare, affinché possa operare il c.d. diritto di condominio, è necessario che sussista una relazione di accessorietà fra i beni, gli impianti o i servizi comuni e l'edificio in comunione, nonché un collegamento funzionale fra primi e le unità immobiliari di proprietà esclusiva.

La norma in parola intende assicurare al singolo comproprietario la più ampia possibilità di godimento della cosa comune, riconoscendogli la facoltà di servirsi della stessa, anche per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità, con il solo limite di non impedire agli altri partecipanti di fare parimenti uso della cosa e di non alterarne la destinazione.

Dal tenore letterale della disposizione suddetta, emerge con chiarezza che essa trova applicazione nelle ipotesi di *comproprietà del bene comune*.

A questo proposito la giurisprudenza di legittimità, già in più occasioni, ha affermato che nel condominio degli edifici "*affinché possa ravvisarsi il diritto di condominio su un determinato bene, un impianto o un servizio comune, è necessario che sussista una relazione di accessorietà tra questi e l'edificio in comunione ed un collegamento funzionale tra i primi e le unità immobiliari di proprietà singola*" (in tal senso: Cass. 15791/2003; Cass. 9093/2007).

La sentenza in rassegna conferma questo orientamento.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

È consentita la correzione del verbale di delibera dopo l'assemblea solo per correggere errori materiali, purché ciò non incida sul computo delle maggioranze.

Cassazione II - 31 marzo 2015, n. 6552

Con questa sentenza la Suprema Corte ha risolto la questione se il verbale dell'assemblea condominiale debba essere redatto, corretto e chiuso necessariamente nel corso e alla presenza dell'assemblea condominiale, oppure possa essere redatto, corretto o modificato anche in assenza dell'organo collegiale, essendo, al riguardo, sufficiente che il verbale riporti la sottoscrizione del Presidente e del Segretario che lo hanno redatto o modificato, specificando se l'inserimento nel verbale, al termine o dopo lo scioglimento dell'assemblea condominiale, di un condomino considerato "assente" nel corso dell'intero procedimento collegiale (costituzione, discussione e deliberazione) costituisca (o non) "mero errore materiale" e legittimi, pertanto, la modifica dei quorum costitutivi e deliberativi raggiunti nel corso della riunione assembleare.

Due condomini impugnavano una delibera condominiale sia per assunti vizi relativi alla sua verbalizzazione, la quale era stata modificata in alcune indicazioni riguardanti la presenza e l'assenza di altri condomini successivamente alla chiusura dell'assemblea stessa che sulla legittimità riguardanti alcuni lavori.

La domanda era stata respinta in due gradi di giudizio e la Corte di legittimità ha stabilito che eventuali interventi di correzione meramente materiali apportati al verbale dopo la chiusura dell'assemblea, su disposizione del Presidente e con l'esecuzione da parte del segretario, non comportano l'invalidità della relativa delibera quando le rettificazioni – comunque controllabili successivamente – non abbiano inciso significativamente sul computo della maggioranza richiesta per l'assunzione della delibera stessa, nel senso che non l'abbiano fatta venir meno.

Secondo la sentenza selezionata la correzione apportata nella copia del verbale assembleare consegnata ai due ricorrenti non inficia la validità della deliberazione assunta per la quale, eliminato l'errore materiale del computo dei millesimi e tenuto conto dell'effettiva partecipazione dei condomini presenti (anche per delega), era stato comunque raggiunto il quorum necessario.

E' opportuno, tuttavia, precisare che, in tema di condominio di edifici, deve invece considerarsi nulla la deliberazione assembleare che sia stata adottata dopo lo scioglimento dell'assemblea stessa e l'allontanamento di alcuni condomini, a seguito di riapertura del verbale non preceduta da una nuova rituale convocazione a norma dell'*art. 66 disp. att. c.c.*, risultando violate sia le disposizioni sulla convocazione dell'assemblea sia il principio della collegialità della deliberazione.

Vedasi anche *Cass. n. 18192 del 2009* e *Cass. n. 24132 del 2009*. ■

* 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

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

Arch. Eugenio MELLACE	Via dei Crispolti, 78	06-4890 7095
P.I. SCHIAVONE (riscaldamento)	V.le G. Stefanini, 10	06-8600 377

STUDI LEGALI

Avv. Giovanni ARTURI	Viale delle Milizie, 22	06-4554 7300
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 48 B 03127 03206 000000001421 (copia fotostatica del pagamento effettuato va trasmessa via fax).*

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

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

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

IL CONDOMINIO

di **Gino Terzago**

Giuffrè editore - Euro 95

Il libro rappresenta una pietra miliare insostituibile del diritto condominiale che Alberto Celeste e Luigi Salciarini hanno aggiornato con devozione a seguito della riforma della disciplina in ordine alla quale il buon Gino aveva già espresso il Suo parere: "un completo stravolgimento della normativa che ha raggiunto un proprio equilibrio comporterebbe una nuova attesa per raggiungere nuove certezze".

La figlia Patrizia gli ha dedicato questo messaggio introduttivo: "al mio adoratissimo papà, non avrei mai pensato di arrivare a dedicare il TUO libro a te, che hai lasciato un vuoto incalcolabile nella mia vita, nella mia professione, ma soprattutto nel mio cuore". Nella prefazione è evidenziato che grazie ai Suoi studi le problematiche condominiali si sono elevate a valore di approfondimento scientifico e di alta ricerca accademica.

Il Trattato intende presentarsi non solo come un punto di riferimento per la conoscenza delle tematiche condominiali ed uno strumento per l'individuazione delle soluzioni pratiche alle innumerevoli problematiche che possono presentarsi nella gestione dell'edificio, ma anche e forse soprattutto, come prosecuzione di un'opera di approfondimento del diritto civile applicabile al condominio che guarda al Suo precursore con spirito di profonda considerazione e riconoscenza.



C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

L'ALTRA ROMA

IL SALOTTO ROMANO ALLA MINERVA

di Sandro Bari *

Proponiamo ai lettori un luogo al quale siamo personalmente interessati, che merita attenzione perché poco conosciuto e frequentato, nonostante la sua collocazione nel cuore di Roma: il Chiostro del Convento dei Domenicani alla Minerva.

Tutti conoscono la Basilica di Santa Maria sopra Minerva, che accoglie ogni giorno comitive di visitatori incantati. Chiesa spettacolare e meta obbligatoria per i turisti, sia per la sua posizione nella piazza adiacente al Pantheon, che per il monumento altrettanto appariscente che la fronteggia: il cosiddetto "Pulcin della Minerva". Eretto nel 1667, consiste in un piccolo e simpatico elefante che sorregge un altrettanto piccolo (m. 5,47) obelisco egiziano in granito rosa, dedicato al faraone Ofra nel VI sec. a. C., ritrovato nel 1665 nel giardino del Convento limitrofo. Il progetto originario, voluto da Alessandro VII, è del padre domenicano Domenico Paglia, modificato dal Bernini, mentre la scultura è di Ercole Ferrata.

La grandiosità e la ricchezza artistica della Basilica richiederebbero un saggio a parte: basti pensare alla serie di cappelle e di tombe (come il Sepolcro di Santa Caterina da Siena) eseguite, scolpite e affrescate da artisti dal valore eccezionale (citiamo soltanto il Beato Angelico, Melozzo da Forlì, Filippino



Pulcin della Minerva - sul retro il portone di accesso al Chiostro

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o



Sepolcro di Santa Caterina

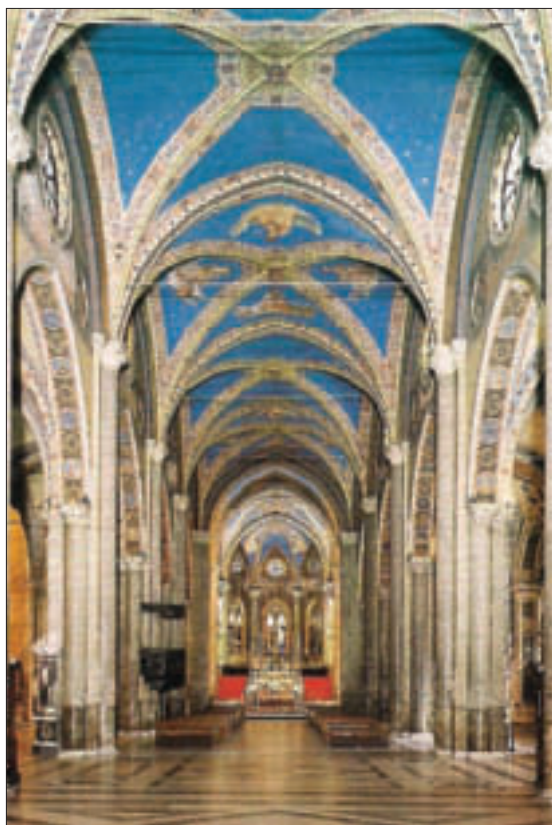
Chiostro del Convento, accessibile dal portone adiacente alla Chiesa, al n. 42 di piazza della Minerva, di ingresso al Palazzo dei Domenicani, quel palazzo dove la Congregazione del Santo Uffizio svolgeva la sua attività e in una sala del quale, detta la "Galileiana", un Mercoledì del 1633 di fronte ai cardinali inquisitori Galileo pronunciò la sua abiura.

Chi è interessato alla visita del Chiostro potrà approfittare dell'apertura che avviene in occasione dello svolgimento del Salotto Romano, come spiegheremo più avanti.

Lippi, Giacomo Della Porta, Girolamo Rainaldi, Antoniazio Romano, Pietro da Cortona, il Maderno, il Bernini, Antonio da Sangallo, Michelangelo...). Anche dal punto di vista storico la chiesa riveste un grande valore, essendo stata edificata su un preesistente complesso di tre templi: il *Minervium* eretto da Gneo Pompeo Magno nel I sec. a C. in onore di Minerva Campense, l'*Iseum* dedicato ad Iside e il *Serapeum* dedicato a Serapide.

Dalla piccola chiesa risalente al sec. VIII attraverso varie trasformazioni si è giunti all'edificazione dell'attuale, voluta da Nicolò III nel 1280, la quale nonostante i successivi rimaneggiamenti rimane l'unica chiesa medievale in stile gotico a Roma.

La chiesa è visitabile e godibile in ogni momento, ma non lo è altrettanto l'annesso



Interno gotico della Basilica

Il Chiostro originario era più basso e più largo dell'attuale, e i suoi archetti poggiavano su colonne molto esili. Nella metà del '400 il cardinale Torquemada vi aveva fatto dipingere scene bibliche tratte dal suo libro, le *Meditationes*. Sotto Pio IV nel 1559-1566, Vincenzo Giustiniani, Generale dei Domenicani, fece riedificare il Chiostro dall'arch. Guido Guidetti, con ricche decorazioni nelle volte e affreschi nelle pareti di scene quali *Misteri del Rosario*, *Vita di S. Tommaso d'Aquino* ecc., tutte opere della fine del '500 di Gianluigi Valesio, Giovanni Antonio Lelli, Giuseppe Pu-



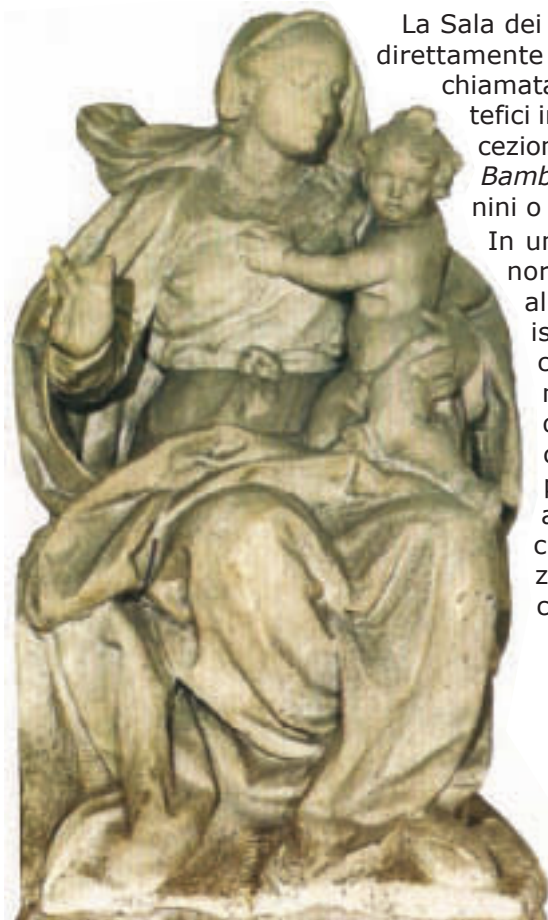
Affreschi nel Chiostro



Affresco scuola Duccio Boninsegna fine 200 primi 300.

glia, Francesco Nappi, Giovanni Battista Ruggieri, e con due importanti monumenti sepolcrali, opera della scuola di Andrea Bregno: quello del Card. Pietro Ferrici di Tarragona, con le figure della *VerGINE col Bambino* e degli *Angeli oranti*; quello del card. Astorgio Agnese con l'affresco *Madonna col Bambino* forse rifacimento dell'opera quattrocentesca di Melozzo da Forlì. Sotto i portici del Chiostro si affacciano simmetricamente la Sala Capitolare e la Sala dei Papi.

La grande Sala Capitolare, comunicante con l'adiacente palazzo di proprietà dello Stato, viene utilizzata anche dal Senato della Repubblica per convegni, conferenze e riunioni.



Sala dei Papi - Vergine con Bambino incompiuta del Bernini

La Sala dei Papi, attraverso la quale si accede direttamente dalla Basilica al Chiostro, è così chiamata in quanto vi si ricevevano i pontefici in visita; al suo interno si trova l'eccezionale statua incompiuta *Madonna col Bambino*, attribuita a Gian Lorenzo Bernini o alla sua scuola.

In una di queste due sale si svolge, di norma ogni primo Giovedì del mese alle ore 16,30, il Salotto Romano, istituito nel 2009 dall'Associazione culturale Roma Tiberina col patrocinio del Comune di Roma. Si tratta di un libero incontro di cultori di cose romane, di letterati, storici, poeti, aperto al pubblico e a tutti gli appassionati di Romanità, dove chiunque può promuovere le sue iniziative culturali e le proprie pubblicazioni. Ci auguriamo che i lettori di

Dossier intervengano al Salotto, e che possano in tal modo visitare anche il Chiostro e le Sale, generalmente chiusi al pubblico. Ne vale la pena.

Il Salotto, ci scusiamo per la... pubblicità, è condotto dallo scrivente e da Francesca Di Castro.



Michelangelo - statua del Redentore - part.

* Direttore Rivista "Voce romana"

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM DATA pag. 28

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 4

DEL BO II di copertina

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 8

RESINE IND.LI pag. 16

VACCA E. pag. 52

ENERGIA

DUE ENERGIE pag. 30

E-ON ENERGIA III di copertina

GSE pag. 46

RISCALDAMENTO E

CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 18

MARINI IMPIANTI pag. 56

METROTERMICA pag. 44

MULTIENERGY & SERVICE pag. 38

ROSSETTI pag. 50

SICUREZZA

SIRIO pag. 26

SERVIZI

SARA SERVIZI pag. 36

GIARDINI E PARCHI

LAURENTI HSR pag. 60