

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**LUGLIO - AGOSTO 2015****n. 148**

- Editoriale
di Francesco Caporilli pag. 3
- Consulenti in sede pag. 6
- Poteri e responsabilità dell'amministratore
dopo la scadenza del mandato
di Maurizio Asprone pag. 7
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi pag. 10
- La sicurezza in ascensore
di Michele Mazzarda pag. 11
- Notizie pag. 17
- Soppressione dei servizi comuni
4 ipotesi per altrettante sentenze
di Fabio Casinovi pag. 23
- Perché è utile avere un defibrillatore
in ogni condominio?
di Sandro Petrolati pag. 31
- Rassegna Stampa pag. 36
- *Inserto:*
Giù le mani dal c/c condominiale
di Dario Sanguedolce p. I-XII
- Lo *strano caso* delle modificazioni della
destinazione d'uso: un'analisi del "nuovo" art. 1117 ter c.c.
di Luigi Salciarini pag. 39
- Committente, datore di lavoro, DVR, DUVRI...
obblighi dell'amministratore?
di Eugenio Mellace pag. 49
- Bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 pag. 52
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 57
- Professionisti fiduciari pag. 68
- Oggi in Biblioteca pag. 69
- L'altra Roma: Fiume ed i suoi abitanti
di Sandro Bari pag. 71

Rivista bimestrale
ANNO XXV - n. 148 - LUGLIO-AGOSTO 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 Francesco Caporilli *

In questo editoriale vorrei evitare di raccontare l'amministratore come un provetto professionista, preparato e sempre in grado di risolvere tutti i problemi che quotidianamente gli si presentano.

Vorrei, al contrario, narrare di una persona che, in questo periodo di profonda crisi economica, si sta trasformando da abile professionista a punto di riferimento morale per molti condomini.

Capita oramai ogni giorno che la vecchietta mi venga a trovare raccontandomi dei suoi acciacchi e della sua estrema fatica ad arrivare a fine mese con quella miseria di pensione che prende. E che per questo mi chiede, molto spesso con le lacrime agli occhi, se posso dilazionare il conguaglio o aspettare la tredicesima per saldare le quote di condominio arretrate.

La signora, appena separatasi dal marito, magari con i figli a carico, che non riceve gli alimenti e che non riesce, proprio non riesce, a pagare la rata straordinaria dei lavori deliberati dagli altri condomini che se ne fregano delle difficoltà altrui.

Il ragazzo disabile che grazie alla "riforma" non riesce ad ottenere dai suoi condomini la possibilità di installare una pedana perché costa troppo o non è ancora "necessaria".

In questo mare di solitudine e desolazione umana la nostra figura deve assumere un ruolo determinante di supporto e di aiuto a chi ha il coraggio di chiedercelo e di sensibilizzazione nei confronti di coloro che invece, scivoli da ogni anelito altruista, non sono in grado di guardare al di là del proprio naso.

Comprendo che la vita frenetica che ci siamo scelti lascia troppo poco tempo a considerazioni "umane" ma, e credetemi se ve lo dico, l'aver consolato la vecchietta, l'aver assicurato la madre sola e l'aver garantito al ragazzo disabile un'azione di forza verso gli altri condomini, sono le uniche soddisfazioni che ancora oggi mi spingono a continuare questo lavoro sempre più difficile e complesso.

La funzione sociale dell'amministratore, sempre sottovalutata, è da ritenersi invece il primo baluardo capace di sedare sul nascere quei contrasti tra condomini che se ignorati o inaspriti potrebbero portare a conseguenze dai risvolti penali.

È cronaca quotidiana le liti esasperate tra condomini con incresciosi fatti di sangue solo perché non si è riusciti a mediare tra due posizioni contrastanti

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

che, abbandonate a se stesse, hanno esacerbato gli animi degli antagonisti fino alle estreme conseguenze.

Anche in queste situazioni risulta assolutamente indispensabile la figura sociale e di mediazione dell'amministratore che con la sua esperienza e con la capacità di ascolto dovrebbe essere in grado quanto meno di evitare che il contenzioso degeneri.

La figura dell'amministratore infatti oltre ad essere dotata di seria e scrupolosa preparazione tecnica e giuridica dovrebbe rappresentare un punto di riferimento all'interno del condominio nei confronti di coloro che, lasciati soli dalle vicissitudini della vita o intossicati dal germe dell'intolleranza, sperano di trovare un interlocutore che, almeno, abbia la pazienza di ascoltarli.

Sono lieto che l'Anaci Roma, da sempre sensibile al problema, abbia istituito in tutti i corsi di aggiornamento o di formazione lo specifico argomento relativo alla mediazione per consentire a tutti coloro che intraprendono o svolgono la nostra professione di essere protagonisti del sociale all'interno del microcosmo condominio.



* Segretario ANACI Roma

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

il servizio
è sospeso nella
pausa estiva

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	

Poteri e responsabilità dell'amministratore dopo la scadenza del mandato

di Maurizio Asprone *

La figura della c.d. "sede vacante" in condominio è sempre stato un problema: infatti l'amministratore dimissionario o revocato, anche se cessato dall'incarico è tenuto "ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi" (articolo 1129, comma 8 del codice civile).

Tale norma, cambiata dalla legge 220/2012, si applica oggi anche in tutti i casi di cessazione del mandato derivanti da rinuncia, (mancata conferma), revoca assembleare, giudiziaria e automatica (articolo 71 bis, lettere a) b) c) d) e) delle Disposizioni di attuazione del codice civile.

Orbene, in base alla nuova normativa, ci troviamo di fronte all'applicazione in concreto del c.d. principio del *prorogatio imperii* che si verifica ogni qual volta l'amministratore, cessato il suo mandato, prosegue comunque il suo operato, compresa la rappresentanza, in attesa della nomina del suo successore. (Cfr. Cass. n. 9501/87)

Questo istituto, infatti, secondo l'interpretazione della Cassazione, trova fondamento nella presunzione che la continuità a gestire il condominio sia conforme alla volontà dei condomini e all'interesse del condominio, o meglio nel consenso implicito dei condomini che si appalesa proprio nell'inerzia e, quindi, in un atteggiamento di acquiescenza.

Viceversa tale principio non può trovare applicazione quando risulti una volontà dei condomini espressa con delibera assembleare, contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore cessato dall'incarico. (Cfr. Cass. n. 15858/2002, Cass: ord. N. 14589/2011, Cass. n. 1455/93, anche Cass. n. 4531/2003)

Prima della entrata in vigore della riforma, a fronte di un vuoto normativo, la Cassazione aveva disposto che la "prorogatio imperii" è applicabile in ogni caso sia quando "il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore, e pertanto non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'articolo 1129, secondo comma, del codice civile, o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina" (Cassazione, sentenze 1405/2007, 18660/2012 e 14930/2013) sia quando l'amministratore uscente conservava provvisoriamente i suoi poteri e poteva continuarli ad esercitare fino a che non venisse sostituito da altro amministratore. (Cassazione, sent. n. 1445/1993)

Con il nuovo articolo 1129 del codice civile non solo si è consacrata la continuità dell'attività dell'amministratore cessato (in attesa di nomina del subentrante), ma si è delimitato, riducendolo, il suo ambito di azione: infatti l'amministratore continua ad esercitare tutti i poteri previsti dall'art. 1130 c.c. attinenti alla vita normale ed ordinaria del condominio, fino a quando non sia stato sostituito con la nuova nomina assembleare (potendo compiere soltanto attività urgenti e pregiudizievoli agli interessi del condominio, addirittura senza compenso).

Inoltre l'amministratore deve provvedere anche all'adempimento delle incombenze ed attribuzioni dell'art. 1130 c.c., ed in particolare riscuotendo i tributi condominiali ed erogando le spese occorrenti per l'ordinaria manutenzione delle parti comuni dell'edificio, compresi l'esercizio dei servizi comuni tra cui il portinariato, con la conseguenza che in caso di ritardata presentazione delle denunce contributive e ritardato pagamento dei contributi previdenziali dovuti al portiere, l'amministratore è tenuto a rivalere il condominio delle somme da questo versate all'I.N.P.S. a titolo di sanzioni amministrative. (Cfr. Cass. n. 3588/93 e Cass. n. 1405/2007)

Per quanto attiene al tema della responsabilità condominiale, è da specificare che solo quelle attività rientranti nel novero dell'articolo 1129 producono effetti nei confronti del condominio.

Si tratta probabilmente di una norma che vuole "responsabilizzare" il condominio, in tutte e due le sue componenti: evitare il cristallizzarsi di una situazione di illegalità, stimolare i condomini a nominare un nuovo amministratore per sbloccare una gestione che rimarrebbe paralizzata a pochi atti, costringere l'amministratore a convocare assemblea per la nomina del suo successore dovendo diversamente lavorare senza compenso, offrendo a entrambi, in caso di impossibilità di nomina da parte dell'assemblea, a rivolgersi al giudice per la nomina di un amministratore giudiziario (articolo 1129, comma 1 del codice civile).

Tale scopo è facilitato anche attraverso le modalità di nomina dell'amministratore stesso, poiché risulta applicabile l'art. 1392 c.c. in base al quale, la procura che conferisce il potere di rappresentanza, può essere verbale o anche tacita (detta nomina pertanto può risultare indipendentemente da una formale investitura assembleare), oppure può risultare dal comportamento concludente dei condomini che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti rivolgendosi a lui abitualmente in tale veste (Cass. n. 1791/93)

Non rientra nella fattispecie fin ora esaminata il caso di rinnovo automatico dell'incarico a fine mandato (articolo 1129 comma 10 del codice civile): si tratta, infatti, di un rinnovo del mandato e non di proroga dei poteri; né vi rientra il proseguirsi del mandato per l'amministratore che, in base all'articolo 71-bis, lettere f) e g) delle Disposizioni di attuazione, non possieda i requisiti per svolgere l'incarico di amministratore (diploma di scuola secondaria di secondo grado e frequentazione di un corso di formazione iniziale e attività periodica di aggiornamento).

In quest'ultimo caso, infatti, la legge non dispone alcunché (diversamente per la perdita dei requisiti di cui ai punti a-e) dell'articolo 71-bis delle Disposizioni, nel qual caso dispone la cessazione dall'incarico) per cui l'amministratore, pur trovandosi in una posizione di irregolarità, può rimanere in carica fino al termine del suo mandato, potendo l'assemblea revocarlo in ogni tempo "per giusto motivo" senza necessariamente incorrere, in una ipotesi di invalidità della nomina che si tradurrebbe in una necessaria azione legale per fare accertare tale invalidità.

Infatti la revoca dell'amministratore non richiede la sussistenza della giusta causa atteso che dando luogo ad un rapporto di mandato, la revoca stessa comporta, ai sensi dell'art. 1724 c.c., la revoca di quello precedente. (Cass. n. 23955/2013)

Infine, per quanto attiene nomina dell'amministrazione, la Cassazione, da ultimo con la sentenza 14930/2013, ha disposto che «l'amministratore condominiale, la cui nomina sia stata dichiarata invalida, continua ad esercitare legittimamente, fino all'avvenuta sostituzione, i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari, rimanendo l'accertamento di detta "prorogatio" rimesso al controllo d'ufficio del giudice e non soggetto ad eccezione di parte, in quanto sia inerente alla regolare costituzione del rapporto processuale» (Cassazione, sentenze 1405/2007, 3139/73, 3588/93, 5083/94; 4531/2003; 18660/2012).

Dunque qualora si dovesse accettare tale inquadramento, fino alla nomina del nuovo amministratore, scatterà, per l'amministratore cessato, la prorogatio imperii e gli atti compiuti, nei limiti dell'articolo 1129 del codice civile, saranno validi ed efficaci.

■

* Avvocato del Foro di Roma

il servizio
è sospeso nella
pausa estiva

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 (salone demografico)	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 Daux 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

La sicurezza in ascensore

di Michele Mazzarda *

Prendereste un volo di una compagnia aerea sapendo che la manutenzione non viene eseguita correttamente o che la compagnia risparmia sui controlli di manutenzione e di sicurezza?

Guidereste la vostra auto se questa avendo più di quattro anni di vita non avesse superato la revisione (biennale) della motorizzazione?

Siete disposti a far eseguire al vostro meccanico di fiducia tutte le riparazioni richieste dalla motorizzazione per superare il controllo e poter continuare ad utilizzare la vostra autovettura?

L'ascensore è il mezzo di trasporto (verticale) più utilizzato al mondo, in Europa sono stimate 12 milioni di corse al giorno, l'Italia solo da due anni ha perso, a favore della Cina, il primato del maggior numero di ascensori installati e funzionanti.

In Italia ci sono circa un milione di ascensori installati di cui circa 750.000 installati prima del 1999. Dal 1999 tutti i nuovi impianti hanno standard di sicurezza ed efficienza molto elevati grazie alle nuove tecnologie, imposti da una direttiva europea, mentre per quelli installati ante 1999 il livello di tecnologia e sicurezza è diverso a secondo dell'anno in cui sono stati installati e dei lavori di revisione e ammodernamento eseguiti negli anni a seguito dell'usura dei componenti.

Non dimentichiamo che in Italia si è cominciato ad installare impianti già dall'inizio del XX secolo, se non qualche anno prima, per poi interrompere con le due guerre fino ad arrivare al boom dell'edilizia. Certamente i materiali degli ascensori costruiti agli inizi avevano caratteristiche di durata e di resistenza ben diversi da quelli attuali e per esempio anche le finiture estetiche di alcune cabine in legno installate in alcuni stabili storici restano nella memoria, come pezzi pregiati.

Come in tutte le cose, i grandi numeri non sempre sono sinonimo di qualità e quindi è necessario capire su quale ascensore stiamo salendo e con quale livello di tecnologia lo stesso è stato installato e quale stato ancora conserva, anche ai fini della sicurezza.

Intanto vi siete mai chiesti quanti anni ha il vostro ascensore? Quando si decide in merito ad esso, fate le stesse valutazioni che fareste per un'automobile di vostra proprietà o lasciate che in assemblea le valutazioni siano fatte

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

solo in base alla convenienza del momento? E' importante conoscere l'anno di immatricolazione dell'impianto, facilmente riscontrabile dal libretto di immatricolazione oppure, in alcuni casi, risalendo all'anno di costruzione dello stabile.

Poi è necessario valutare se sono stati fatti alcuni interventi di sostituzione di componenti importanti e in che anno, e se queste sostituzioni sono state eseguite in base alla regola dell'arte.

Poi sarebbe opportuno conoscere e valutare le condizioni di utilizzo dell'impianto.

E' infatti importante capire se l'ascensore viene utilizzato spesso e quindi valutare lo stato di usura in funzione delle corse/avviamenti giornalieri (in cui per corsa/avviamento si intende ogni volta che l'impianto si ferma e riparte), perché ad ogni fermata l'impianto fa tutte quelle funzioni e movimenti di una corsa o di un ciclo completo, quindi decelera, frena, chiude e riapre i circuiti e apre e chiude le porte, e quindi viene sollecitato in ogni suo componente elettronico e meccanico.

Questo significa che se percorro dal piano terra al quinto, fermandomi al secondo e al quarto, l'ascensore ha fatto 4 avviamenti e cioè 4 corse o cicli completi e questo è ovviamente usurante forse più di quello che può essere immaginato da un non addetto ai lavori.

Quindi è fondamentale capire quanto lavora un ascensore ogni giorno. Un piano con quattro famiglie utilizzerà di più l'ascensore di un piano con due famiglie.

Un motore che viene sollecitato da uno stabile con 10 piani lavora di più di un motore per uno stabile di 3 piani.

I meccanismi delle porte che aprono e chiudono in due stabili a 5 fermate avranno usura diversa se in uno stabile ci sono uffici, ambulatori, studi, con movimento di persone maggiore dell'altro stabile dove ci sono solo famiglie che escono la mattina e tornano la sera.

Oggi l'ascensore è il mezzo tecnologico a cui non si può rinunciare ed incide nella vita sociale di ognuno, basti pensare ad ospedali, uffici, abitazioni con anziani e bambini e alla necessità dei diversamente abili, tra cui occorre includere anche chi soffre di impedimenti temporanei come le persone con un piede ingessato, le donne in gravidanza, la casalinga con la spesa e i bambini, oltre alle persone alle prese con l'età avanzata.

Quando sottoscrivete un contratto di manutenzione avete fatto qualche valutazione in più oltre al costo finale, pur importante?

Oggi si pensa poco al fatto che il servizio di manutenzione sia un'attività faticosa, vera e non una polizza di assicurazione in cui pago il minimo sperando che non accada nulla senza pretendere o preoccuparmi di quello che verrà poi realmente fatto.

L'ascensore, come l'automobile o l'aereo, ha bisogno di regolazioni, revisioni, controlli, prove, eseguiti periodicamente secondo un programma preciso e ben definito; queste attività devono essere fatte realmente e non solo sulla carta.

In tempi di crisi abbiamo tutti bisogno di cose durature nel tempo e che si mantengano per evitare di dover sempre sostituire pezzi o rottamare e spendere soldi.

La manutenzione intesa come attività predittiva e preventiva se fatta realmente è da sempre l'unica soluzione per poter prevenire i problemi sugli impianti. Non a caso è obbligatoria, proprio perché il legislatore ha riconosciuto l'importanza della sicurezza garantita attraverso questa attività.

Infatti il DPR 162/99 prevede all'art. 15 rubricato "Manutenzione" l'obbligo da parte del proprietario dell'immobile di affidare l'incarico del servizio di manutenzione a ditta abilitata, ove per ditta abilitata si intende in possesso dei requisiti tecnico professionali riconosciuti dalla Camera di Commercio ed riscontrabili sul certificato della stessa Camera di Commercio alla voce abilitazioni, di cui al decreto 37/2008, per la lettera F, che cita "abilitazioni per impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori di montacarichi o di scale mobili e simili".

Sempre nello stesso certificato dovrà essere specificato un responsabile tecnico che è persona anche lui abilitata ai sensi del DM 37/2008 alla lettera F.

La figura del responsabile tecnico in azienda è indispensabile perché è colui che presiede a tutta l'attività tecnica dell'azienda, firma le dichiarazioni di conformità ai sensi della regola dell'arte o le dichiarazioni CE e cura la redazione di tutta la documentazione tecnica, garantendo la rispondenza ai requisiti di legge e alla normativa tecnica.

Questi sono i requisiti minimi per poter affidare il servizio di manutenzione ma essi potrebbero non essere sufficienti, in quanto oggi con la continua evoluzione delle norme e le crescenti esigenze degli utenti, è necessario fare anche qualche valutazione in più in merito all'organizzazione aziendale, alle strumentazioni, ai mezzi, alle certificazioni e al personale.

Per esempio, oggi tutti pretendono l'intervento di ripristino in caso di guasto in poco tempo, addirittura in alcuni capitolati si chiede entro 60 minuti, ed è allora necessario che l'azienda sia ben organizzata.

Oggi c'è l'obbligo del servizio 24h per persone intrappolate in cabina, anche per questo l'azienda deve fornire un servizio idoneo nel rispetto della norma UNI EN 81-21, di cui in un prossimo futuro proveremo ad illustrare i requisiti principali.

Le nuove tecnologie e i nuovi materiali oltre a garantire miglior qualità prestazionale, impongono una preparazione specifica, aggiornamenti e continua formazione e se questo non viene fatto in azienda difficilmente potrà essere poi proposto a vantaggio dell'utente.

Attraverso le associazioni o direttamente attraverso i fornitori di componenti, molte aziende oggi si informano ed adeguano la propria offerta in base alle nuove tecnologie.

Tutto questo ha un cardine da cui non si può prescindere che è la sicurezza. Sicurezza sia degli utenti che dei lavoratori.

Molte aziende sono certificate con sistemi o modelli che certificano anche la sicurezza del lavoro, ma in ogni caso è necessario che ci sia alla base la for-

mazione, l'istruzione e l'investimento verso tutte quelle procedure volte a garantire la sicurezza.

Tutti i tecnici devono agire in modo coordinato attraverso una struttura organizzata e sotto una direzione tecnica che abbia esperienza, capacità e conoscenza sia dei nuovi prodotti che dei vecchi. L'azienda deve essere in grado di avere informazioni e materiali per qualsiasi tipo di impianto, in quanto in Italia sono molteplici le variabili di componenti installate.

Vi siete mai scambiati una email con il vostro manutentore per informarlo sullo stato dei luoghi di lavoro? Il rapporto con il vostro manutentore è sempre quello di una volta in cui la fiducia era avvalorata dallo scambio di informazioni sulla stato dell'impianto e sulle sue necessità, senza ridursi come oggi, dove si dà atto solo di quanto scritto sul verbale dell'ente notificato, magari trascurando quanto consigliato da tempo dal manutentore?

Forse la scelta corretta della ditta deve avvenire attraverso valutazioni più approfondite e sarebbe opportuno migliorare il dialogo con le aziende perché solo chi conosce l'impianto ne può prevedere le implicazioni e questo dovrebbe tornare ad essere importante per garantire efficienza e sicurezza.

Le valutazioni sull'organizzazione, sulla qualità del personale, sull'efficienza aziendale, sulla capacità di interagire con l'azienda senza dover attendere ma ottenendo risposte concrete ed efficaci nei tempi e nei modi utili, aiuterebbero a migliorare la qualità delle vostre scelte.

Tutto questo senza dimenticare che dietro ogni scelta c'è una responsabilità importante che, a fronte di un eventuale sinistro, in giudizio viene a ricadere su tutte le parti interessate.

L'ascensore è un mezzo di trasporto senza conducente e come tale è costruito in modo che, in caso di problemi, esso reagisca attraverso i componenti di sicurezza che intervenendo bloccano l'impianto o evitano il pericolo in atto.

I componenti di sicurezza come anche tutti gli altri componenti vanno mantenuti e controllati in base a delle regole precise e questo lo si può garantire soltanto con l'attività concreta di un tecnico qualificato inserito in un'azienda organizzata.

La sicurezza nostra, dei nostri figli, dei nostri genitori, quando siamo dentro casa è sempre sotto il nostro controllo, ma, da quando usciamo dalla porta di casa fino a quando rientriamo, inizia a dipendere dalla azioni di altri e sarebbe opportuno essere consapevoli, ove possibile, di quello che accade.

L'ascensore è fuori dall'uscio ma è ancora parte di casa tua, fai in modo che sia sicuro ed efficiente. Nel prossimo articolo parleremo di manutenzione ordinaria e del servizio 24 ore.

■

* Presidente ANACAM

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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%)		
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
Aprile 2014 - Aprile 2015	- 0,3% (75% = -0,225%)	G.U. 27/5/2015	n. 121
Maggio 2014 - Maggio 2015	- 0,1% (75% = -0,075%)		

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

VOUCHER - LIMITE ANNUO A 7000 EURO

Il D.Lgs n. 81/2015 ha elevato a 7000 euro il limite annuo per i compensi di lavoro accessorio. Tali prestazioni sono vietate negli appalti; i voucher si acquistano presso le rivendite autorizzate (normalmente le tabaccherie).

DURC ON LINE DAL PRIMO LUGLIO 2015

L'INPS con circolare n. 126 del 26 giugno 2015, a seguito dell'entrata in vigore del D.I. 30/1/2015 in attuazione dell'art. 4 del D.L. n. 34/2014, ha chiarito che la verifica della regolarità contributiva avviene ora con modalità telematiche ed in tempo reale con l'indicazione del codice fiscale del soggetto da verificare.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dal 1° ottobre prossimo scatterà l'obbligo di acquisire l'APE da realizzare con lo stesso sistema per tutti gli edifici in base ai requisiti minimi di efficienza energetica fissati in specifiche linee guida.

REVISIONE STUDIO DI SETTORE WK16U

Nuova evoluzione dello studio di settore degli amministratori di condominio con un nuovo criterio di territorialità, non condiviso da ANACI, che può determinare redditi congrui ma non coerenti (compensi medi ad u.i. superiori a quelli riconosciuti dall'ufficio). Le Commissioni tributarie accolgono i ricorsi che gli interessati sono costretti ad inoltrare e la Cassazione evidenzia che gli studi rappresentano parametri astratti puramente statistici.

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%.

Soppressione dei servizi comuni

4 ipotesi per altrettante sentenze

di Fabio Casinovi *

Le attribuzioni dell'assemblea condominiale riguardano l'intera gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni che avviene in modo dinamico e che non potrebbe essere soddisfatta dal modello della autonomia negoziale, in quanto la volontà contraria di un solo partecipante sarebbe sufficiente ad impedire ogni decisione. Rientra dunque nei poteri dell'assemblea quello di disciplinare beni e servizi comuni, al fine della migliore e più razionale utilizzazione, anche quando la sistemazione più funzionale del servizio comporta la dismissione o il trasferimento di tali beni. L'assemblea con deliberazione a maggioranza ha quindi il potere di modificare, sostituire o eventualmente sopprimere un servizio anche laddove esso sia istituito e disciplinato dal regolamento condominiale se rimane nei limiti della disciplina delle modalità di svolgimento e quindi non incida sui diritti dei singoli condomini. (Cass. 144/2012; Cass. 6915/2007)

Il principio sopra enunciato caratterizza la recente giurisprudenza in materia di soppressione dei servizi comuni e costituisce la soluzione elaborata dai giudici per evitare di "paralizzare" il condominio ogni volta che si è in presenza di un regolamento c.d. contrattuale che prevede un determinato servizio.

L'esigenza è quindi quella di trovare una soluzione idonea a superare l'ostacolo "unanimità" e consentire al condominio di effettuare tutte le trasformazioni ritenute dalla maggioranza opportune per adattarsi alle mutate condizioni sociali ed economiche senza dover subire il veto anche solo di un condomino.

Posto infatti che il servizio è facilmente sopprimibile con le maggioranze ordinarie in assenza di previsioni regolamentari ed è sopprimibile, in presenza di specifica clausola inserita in un regolamento assembleare, in applicazione del disposto dell'art. 1138, comma 3, c.c., con le maggioranze previste dall'art. 1136, comma 2, c.c., il problema si pone, ed è stato risolto mediante applicazione del principio sopra enunciato, quando ci si trova in presenza di servizi previsti e disciplinati da regolamenti di natura c.d. contrattuale.

In tale contesto si inserisce anche la distinzione ormai costantemente presente nella giurisprudenza di legittimità tra disposizioni del regolamento che hanno natura contrattuale (quelle che incidono nella sfera dei diritti soggettivi

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

e degli obblighi di ciascun condomino) che non possono essere modificate se non con il consenso unanime dei condomini e norme regolamentari che riguardano le modalità d'uso delle cose comuni e l'organizzazione ed il funzionamento dei servizi condominiali (tra le quali il servizio di portierato) modificabili dalla maggioranza dei condomini prevista dall'art. 1138 c.c.

Le sentenze esaminate contengono tutte, in maniera più o meno espressa, il riferimento ai principi sopra enunciati.

La prima riguarda l'uso di un vano destinato a condotta di scarico dell'immondizia in disuso da anni per installare, ad opera di alcuni condomini, un contatore e l'eventuale caldaia di produzione d'acqua calda. La S.C. ha precisato che in tale fattispecie si versa nell'ambito dell'art. 1102 c.c. ed ha escluso, evidenziandone i principi di diritto, che si tratti di innovazione.

La seconda è relativa alla soppressione del servizio di portierato e la Cassazione ha ribadito la distinzione tra disposizioni contrattuali che hanno natura negoziale e norme che riguardano le modalità d'uso delle cose comuni e l'organizzazione ed il funzionamento dei servizi condominiali modificabili dalla maggioranza.

La terza riguarda la soppressione dell'antenna centralizzata che viene definita una di quelle opere, installazioni e manufatti di qualunque genere che servono all'uso ed al godimento comune che l'assemblea, con deliberazione a maggioranza ha il potere di modificare, sostituire o eventualmente sopprimere, anche in presenza di una disciplina prevista dal regolamento condominiale, sempre che non incida sui diritti dei singoli condomini.

La quarta, più complessa, vista la copiosa recente produzione normativa, riguarda la trasformazione del riscaldamento centralizzato in impianti unifamiliari a gas. La sentenza in esame prende in considerazione alcuni aspetti tra cui quello della validità della delibera assunta a maggioranza anche se non accompagnata dal progetto di opere corredato dalla relazione tecnica di conformità previsto dall'art. 28, co. 1 della L. 10/91.

1) Cass. 16.1.2013 n. 945

Costituisce innovazione ex art. 1120 c.c. non qualsiasi modificazione della cosa comune ma solamente quella che alteri l'entità materiale del bene operandone la trasformazione, ovvero determini la trasformazione della sua destinazione, nel senso che detto bene presenti, a seguito delle opere eseguite, una diversa consistenza materiale ovvero sia utilizzato per fini diversi da quelli precedenti l'esecuzione delle opere. Ove invece, la modificazione della cosa comune non assuma tale rilievo, ma risponda allo scopo di un uso del bene più intenso e proficuo si versa nell'ambito dell'art. 1102 c.c., che pure dettato in materia di comunione in generale, è applicabile in materia di condominio degli edifici per il richiamo contenuto nell'art. 1139 c.c. (Cass. n. 240/1997; Cass. n. 2940/1963)

In sostanza perché possa aversi innovazione è necessaria l'esecuzione di opere che, incidendo sull'essenza della cosa comune, ne alterino l'originaria funzione e destinazione. Inoltre proprio perché oggetto di una delibera assembleare, l'esecuzione di opere, per integrare una innovazione, deve essere ri-

volta a consentire una diversa utilizzazione delle cose comuni da parte di tutti i condomini.

Non deve essere assoggettata al regime delle innovazioni la delibera che si limita a consentire un mutamento di destinazione d'uso di un bene senza prevedere l'esecuzione da parte del condominio di alcuna opera, da realizzarsi, eventualmente, solo successivamente su iniziativa di singoli condomini interessati e non da parte di tutti i condomini.

2) *Cass. 27.5.2007 n. 16880*

E' affermazione ormai costante nella giurisprudenza di legittimità che anche nell'ambito dei regolamenti c.d. contrattuali, occorre fare una distinzione: sono disposizioni contrattuali quelle che incidono nella sfera dei diritti soggettivi e degli obblighi di ciascun condomino; hanno natura regolamentare, invece, le norme che riguardano le modalità d'uso delle cose comuni e, in genere, l'organizzazione ed il funzionamento dei servizi condominiali. Non è infatti essenziale che una clausola sia inserita in un regolamento di tipo contrattuale onde attribuire alla medesima identica natura posto che occorre considerare non la formale collocazione della clausola, ma il suo contenuto (ex multis Cass. 857/1997; Cass. Sez. Un. 943/1999).

Alla modificazione della norma del regolamento l'assemblea potrà pervenire in forza non già del consenso di tutti i condomini – indispensabile solo allorché si modifica una norma a contenuto strettamente negoziale – bensì dalla volontà espressa anche soltanto da quella maggioranza dei condomini prevista dall'art. 1138 c.c.

L'art. 1138 c.c. prevede che il regolamento deve essere approvato dall'assemblea con la maggioranza stabilita dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. (maggioranza degli intervenuti ed almeno metà del valore dell'edificio).

Spetta a chi invochi la natura negoziale della clausola provare la relativa volontà dei condomini al momento dell'adozione del regolamento e cioè che i condomini si erano reciprocamente impegnati a considerare clausole contrattuali anche le disposizioni tipicamente regolamentari inserite nel regolamento predisposto dal costruttore.

Non è corretto quindi ritenere che un regolamento c.d. contrattuale contenga esclusivamente clausole negoziali.

Se le tabelle millesimali prevedono oneri diversi a carico dei condomini che traggono utilità dal servizio di portierato si potrà provvedere alla loro revisione, ove ricorrano le condizioni, previste dell'art. 69 disp. att. c.c..

La soppressione del servizio di portierato, in sé considerata, non costituisce innovazione.

3) *Cass. 11.1.2012 n. 144*

In materia di condominio negli edifici, sono (fra le altre cose) comuni, le opere, le installazioni e i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come tutte le altre cose che l'articolo 1117 c.c., n. 3, enumera, con elencazione non tassativa.

A tale categoria vanno ricondotte le antenne c.d. centralizzate le quali richiedono un'attività di impianto e di gestione comune che è compito dell'assemblea deliberare.

La Corte ha già affermato, anche nel caso di modifica del servizio di auto-clave con relativa nuova ubicazione ed estinzione della connessa servitù attiva condominiale per mancata utilità) che le attribuzioni dell'assemblea di condominio riguardano l'intera gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, che avviene in modo dinamico e che non potrebbe essere soddisfatta dal modello dell'autonomia negoziale in quanto la volontà contraria di un solo partecipante sarebbe sufficiente ad impedire ogni decisione.

Rientra tra i poteri dell'assemblea quello di disciplinare beni e servizi comuni, al fine della migliore e più razionale utilizzazione, anche quando la sistemazione più funzionale del servizio comporta la dismissione o il trasferimento dei beni comuni.

L'assemblea con deliberazione a maggioranza ha quindi il potere di modificare sostituire o eventualmente sopprimere un servizio anche laddove esso sia istituito e disciplinato dal regolamento condominiale se rimane nei limiti della disciplina di modalità di svolgimento e quindi non incida sui diritti dei singoli condomini (Cass. n. 6915/2007).

La volontà collettiva, regolarmente espressa in assemblea, volta ad escludere siffatto uso, non si pone, pertanto, come contraria al diritto dei singoli condomini sul bene comune perché quest'ultimo è tale finché assolva, a beneficio di tutti i partecipanti, la sua funzione; e questa, a sua volta, rientra nella signoria dell'assemblea, la quale come può attuarla istituendo il relativo servizio comune, così può sopprimerla con l'unico limite di non incidere sulle proprietà esclusive, cioè sulle parti dell'impianto di proprietà individuale.

4) Cass. 16.5.2014 n. 10860

Ai fini della validità della delibera condominiale di trasformazione dell'impianto di riscaldamento centralizzato in impianti individuali – adottata ai sensi della Legge 9 gennaio 1991, n. 10, articolo 26, co. 2 a maggioranza delle quote millesimali e in conformità agli obiettivi di risparmio energetico perseguiti da tale legge – non sono necessarie verifiche preventive circa l'assoluta convenienza della trasformazione quanto al risparmio dei consumi di ogni singolo impianto, né si richiede che l'impianto centralizzato da sostituire sia alimentato da fonte diversa dal gas, occorrendo soltanto che siano alimentati a gas quelli autonomi da realizzare, irrilevante essendo, altresì, la circostanza che, nella fase di attuazione della deliberazione emerga l'impossibilità di realizzare l'impianto autonomo in uno degli appartamenti. Né infine, la medesima legge n. 10 del 1991 impone all'articolo 8 (nel testo originario, applicabile *ratione temporis*) di preferire l'adozione di valvole termostatiche o di altri sistemi di contabilizzazione del calore, ovvero l'utilizzo di energia solare per riscaldare gli edifici, consentendo anche soltanto di deliberare il passaggio da un impianto centralizzato, comunque alimentato, ad impianti autonomi a gas per le singole unità abitative (Cass. N. 22276/13).

Tale la corretta interpretazione della norma e i fatti che in forza di essa il giudice di merito deve accertare, va osservato che il motivo in esame, al fine di delineare una violazione di legge altrimenti non configurabile, sostituisce il giudizio dei ricorrenti (secondo cui la delibera impugnata avrebbe lasciato i condomini liberi di regolarsi come meglio avessero creduto) all'accertamento contenuto nella sentenza impugnata. Al contrario, quest'ultima ha stabilito che "l'assemblea condominiale, valendosi del parere fornito dal tecnico all'uopo incaricato, ha deliberato di disattivare definitivamente l'impianto centralizzato, autorizzando la sua trasformazione in impianti di riscaldamento singoli a gas metano per ogni unità abitativa. A tale conclusione l'assemblea è pervenuta dopo aver escluso sia la possibilità di ripristinare il vecchio impianto centralizzato, ormai del tutto obsoleto e non rispettoso delle condizioni minime di rendimento dettate dalla normativa sul contenimento del consumo energetico, sia la eventualità di sostituire il vecchio impianto con un nuovo impianto centralizzato, a metano, soluzione invero ritenuta non praticabile non solo per le opere da eseguire, ma anche per il suo maggiore costo". Ed ha osservato, quindi, che la delibera condominiale di trasformazione dell'impianto centralizzato di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas, ai sensi dell'articolo 26, comma 2, cit. legge, in relazione all'articolo 8 comma 1, lett. G) stessa legge, assunta a maggioranza delle quote millesimali, è valida anche se non accompagnata dal progetto di opere corredato dalla relazione tecnica di conformità di cui all'articolo 28, comma 1, stessa Legge.

E' possibile pertanto affermare che la giurisprudenza della S.C. sia orientata, ove possibile, anche in presenza di specifiche disposizioni del regolamento c.d. contrattuale, alla salvaguardia dell'interesse della maggioranza.

* Consulente legale ANACI Roma

Perché è utile avere un defibrillatore in ogni condominio?

di Sandro Petrolati *

Ogni anno, in Italia, circa 60mila persone sono colpite da arresto cardiaco improvviso. Nel 70% dei casi questo evento avviene alla presenza di testimoni.

Tuttavia le manovre rianimatorie vengono iniziate solo nel 15% dei casi facendo sì che la percentuale di sopravvivenza sia molto bassa.

Molte di queste persone potrebbero essere invece salvate da tempestivi interventi di soccorso. Qualora i testimoni di un arresto cardiaco inizino le manovre di rianimazione cardiopolmonare prima dell'arrivo dell'ambulanza, le possibilità di sopravvivenza aumentano di due o tre volte rispetto ai casi in cui non venga iniziata. La possibilità inoltre di avere a disposizione un defibrillatore automatico (DAE) può fare la differenza tra il sottile confine vita-morte.

Per tale motivo, soprattutto all'estero, è sempre più diffusa la pratica di disporre di un defibrillatore, almeno nei luoghi dove normalmente vi è massiccio afflusso di persone. E' prassi ormai notare la presenza di tali apparecchi nelle stazioni ferroviarie e metropolitane. In taluni aeroporti addirittura hanno una dislocazione simile a quella degli estintori.

Considerato che (dati ANCI) *"Il 70% degli arresti cardiaci avviene in casa"* dotare di un defibrillatore i condomini appare altrettanto importante. Così come proteggiamo i locali dagli incendi con gli estintori.

Il nostro Paese, anche se in pesante ritardo rispetto a molti altri paesi europei, sta adeguando le leggi affinché la diffusione dei defibrillatori possa consentire di dare una possibilità di sopravvivenza a chi è colpito da arresto cardiaco.

Il primo atto legislativo risale al 2001 con la legge n. 120 del 3 Aprile 2001 che ha finalmente consentito l'uso del DAE anche a personale non sanitario, purché formato.

Con il D.M. 388 15/07/2003 è stato introdotto l'obbligo di dotare di DAE i luoghi di lavoro.

Il decreto 18 marzo 2011 rappresenta l'atto legislativo più completo ed organico: *"Riconosciuto che la fibrillazione ventricolare è causa rilevante di decessi sull'intero territorio nazionale e che la defibrillazione precoce rappresenta il sistema più efficace per garantire le maggiori percentuali di sopravvivenza" ...*

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

"Rilevata l'opportunità di diffondere in modo capillare l'uso dei defibrillatori semiautomatici esterni sul territorio nazionale anche a personale non sanitario, opportunamente formato, nella convinzione che l'utilizzo di tale apparecchiatura possa prevenire o quanto meno ridurre il numero di morti per arresto cardiocircolatorio;... La diffusione graduale ma capillare dei defibrillatori semi- automatici esterni deve avvenire mediante una distribuzione strategica in modo tale da costituire una rete di defibrillatori in grado di favorire la defibrillazione entro quattro/cinque minuti dall'arresto cardiaco, se necessario prima dell'intervento dei mezzi di soccorso sanitari".



Simbolo internazionale che segnala la presenza di un defibrillatore semiautomatico

Sulla collocazione del DAE la legge non evidenzia in modo specifico le abitazioni ed i condomini. Ma dal momento che sottolinea: *"in strutture dove si registra un grande afflusso di pubblico e, in genere, ove sia più attesa l'incidenza di arresti cardiaci, tenendo conto comunque della distanza dalle sedi del sistema di emergenza: va pertanto valutata, sulla base dell'afflusso di utenti e di dati epidemiologici ed in base a specifici progetti, l'opportunità di dotare di defibrillatori semiautomatici esterni i seguenti luoghi e strutture:*

[...] luoghi in cui si pratica attività ricreativa ludica, sportiva agonistica e non agonistica, auditorium, cinema, teatri, parchi divertimento, discoteche, sale gioco e strutture ricreative, stadi, centri sportivi, luoghi dove vi è presenza di elevati flussi di persone o attività a rischio: grandi e piccoli scali per mezzi di trasporto aerei, ferroviari e marittimi, strutture industriali; luoghi che richiamano un'alta affluenza di persone e sono caratterizzati da picchi notevoli di frequentazione: centri commerciali, ipermercati, grandi magazzini, alberghi, ristoranti, stabilimenti balneari e stazioni sciistiche;... scuole, università, uffici."

Pertanto come non considerare in particolare un supercondominio come "luogo dove vi è presenza di elevati flussi di persone"?

Un defibrillatore semiautomatico ha ormai dimensioni assai contenute e costi di gestione non onerosi: non occorre alimentazione elettrica, gli apparecchi hanno batterie con autonomie fino a 5 anni, hanno tutti un programma che, una volta acceso, guida il soccorritore con comandi vocali.

Anche i costi di acquisto hanno ora raggiunto cifre al di sotto dei 1000 euro per apparecchio.

I sistemi 118 delle varie regioni, pur con diversi regolamenti, garantiscono sempre il "mappaggio" dei defibrillatori, così che al momento della chiamata possono sia informare i presenti che sul luogo è disponibile tale apparecchio, sia informare l'equipaggio che sta raggiungendo il luogo del soccorso.

Accanto alla disponibilità di un defibrillatore occorre sviluppare anche una maggiore diffusione della conoscenza delle pratiche di rianimazione cardio-

polmonare di base, soprattutto il massaggio cardiaco. Considerato il brevissimo tempo a disposizione prima che i danni della mancata circolazione sanguigna provochino la "morte cerebrale", l'effettuazione del massaggio cardiaco, anche da parte di personale non sanitario, si è dimostrato fondamentale nel prolungare la sopravvivenza dei pazienti colpiti da arresto cardiaco.

Diviene pertanto necessario che un sempre crescente numero di persone sia in grado di intervenire il prima possibile (ogni minuto perso riduce di circa il 10% le possibilità di salvezza, dopo 5 minuti dalla cessazione dell'attività cardiaca, senza alcuna manovra di rianimazione, iniziano i danni cerebrali irreversibili) e sia abilitato all'utilizzo del defibrillatore.

Le manovre che possono salvare una vita sono semplici e sicure. Chiunque, anche senza una specifica preparazione sanitaria, può essere in grado di attuarle.

Sono molti anni ormai, che numerosi centri afferenti a diverse società scientifiche nazionali ed internazionali organizzano corsi teorico-pratici di rianimazione cardiopolmonare di base (BLS-D).

Scopo di questi corsi è l'apprendimento (soprattutto pratico) di come comportarsi quando ci si trova dinanzi ad una persona apparentemente priva di

vita: corretta valutazione dello stato della vittima, attivazione del servizio di emergenza sanitario (112/118/911), massaggio cardiaco esterno e ventilazione e, se disponibile, uso del defibrillatore semi-automatico. In sostanza il corso fornisce gli elementi per cui chiunque sia testimone di un arresto cardiaco possa far partire la cosiddetta "catena della sopravvivenza".



Generalmente i corsi (della durata di circa 5 ore) prevedono una lezione teorica ma soprattutto tanto addestramento pratico. Quest'ultimo viene eseguito, in piccoli gruppi, con l'ausilio di manichini sui quali è possibile imparare le tecniche del massaggio cardiaco esterno e della ventilazione bocca-a-bocca. La seconda parte del corso è in genere dedicata all'uso del defibrillatore semiautomatico ed all'addestramento

su possibili scenari di emergenze che possono accadere nella vita quotidiana. Al termine del corso, in caso di valutazione positiva, viene conseguita l'abilitazione seguita dalla relativa certificazione da parte dell'Ente legalmente riconosciuto.

Il Centro di Formazione Emergenza dell'Azienda Ospedaliera S.Camillo-Forlanini, (www.facebook.com/formazione.emergenza.sancamillo) attivo ormai da 15 anni, dispone di un team di istruttori (associati ad Italian Resuscitation Council - IRC, www.ircouncil.it) e forma, regolarmente, sia professionisti che comuni cittadini attraverso l'attivazione di corsi di base, intermedi ed avanzati, tutti certificati dalla Società scientifica IRC, riconosciuta a livello nazionale ed europeo.



Il gruppo di Istruttori del Centro Formazione Emergenza ha svolto anche dimostrazioni di rianimazione cardiopolmonare di base anche all'esterno, in occasioni di eventi o nel corso della "settimana per la prevenzione dell'arresto cardiaco" che ogni anno viene organizzata da Italian Resuscitation Council.

* Direttore UOSD Percorsi cardiologici integrati
Dipartimento cardioscienze - Azienda Ospedaliera San Camillo

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

ANACI ROMA SERVICE

Al servizio degli Amministratori, a vantaggio dei condomini

Il Vice Presidente di Anaci Roma, Geom. Giorgio Carnebianca

Il Vice Presidente di Anaci Roma, Geom. Giorgio Carnebianca, racconta come le esigenze ed i tempi convulsi dell'attività lavorativa di un amministratore di condominio rendono sempre più difficile al Professionista ricercare nel mercato ciò che più gli occorre per esercitare la propria attività nel migliore dei modi.

"Molti condomini - spiega Carnebianca - sempre più aggiornati e preparati, pretendono che il proprio amministratore non sia più solo un buon contabile, un buon padre di famiglia con tanta disponibilità. Hanno compreso che devono tutelare il proprio patrimonio immobiliare e quindi chiedono all'amministratore referenze, garanzie e professionalità".

Per gestire la convivenza di più famiglie e tutelare gli interessi economici dei singoli, si chiede al professionista un salto di qualità. Egli deve saper redimere le liti, conoscere la finalità, gli impianti, le leggi, la giurisprudenza e le normative, sopportando in prima persona il carico delle crescenti responsabilità civili e penali.

L'amministratore tutologo è in difficoltà e deve spendere tempo e denaro per la propria formazione e per dare ai suoi condomini un servizio di eccellenza.

"È qui che scende in campo l'ANACI - aggiunge il vice presidente di ANACI Roma - associazione di categoria



che tiene vicina a sé i propri iscritti tramite convegni, corsi di aggiornamento, consulenze, periodici ecc, e al contempo vigila sul loro operato, controlla che i propri associati ottengano e mantengano i requisiti essenziali imposti dalla Riforma del Condominio e dal Dm 140/2014 sull'aggiornamento professionale".

L'ANACI si è spinta oltre, creando ANACI ROMA SERVICE, il cui responsabile è Giorgio Carnebianca, una società di servizi con lo scopo di fornire un concreto supporto operativo agli amministratori di condominio, per i quali eroga una serie di servizi indispensabili all'espletamento del mandato, con l'obiettivo di abbattere le spese per i condomini.

Per il Servizio di paghe e

contributi ai dipendenti di fabbricato è stato realizzato il Conto Elaborazione Dati, i cui punti di forza maggiore sono: abbattimento dei costi al condominio, verifica della regolarità dei contratti ed il rispetto del C.C.N.L., assunzioni temporanee, assistenza nelle conciliazioni, arrivando ad includere tutti i servizi che comunemente sono a pagamento (libro unico, F24, unimemo, mod. CU, autoliquidazione Inail, calcolo IFR, quadro SA, ecc. ecc.). Il servizio viene completato con la fornitura di un sostituto del portiere in caso di malattia e ferie.

"Altro punto di forza dei servizi ANACI - conclude Giorgio Carnebianca - è rappresentato dalla compilazione, controllo ed invio telematico delle CU (Certificazioni Uniche) e dei 770 a costi veramente competitivi".

ANACI si occupa inoltre di supportare l'amministratore nel recupero delle morosità in attesa di un provvedimento dell'art. 1129 del C.C. ed a tenere aggiornata l'anagrafica condominiale così come richiesto dall'art. 1130, fornendo agli associati le visure catastali ed ipotecarie in Conservatoria.

Tutti i servizi hanno dei costi decisamente ridotti, venendo incontro alle esigenze di fornire un servizio di qualità ad un costo competitivo, in modo che i condomini siano soddisfatti del lavoro del proprio amministratore ANACI.

Centro studi provinciale ANACI ROMA

Una garanzia per la formazione e la professionalità degli associati

L'attività del Centro Studi ANACI, tanto a livello nazionale che regionale e provinciale, è volta per lo più a studiare ed approfondire le tematiche culturali e scientifiche relative alle materie di pertinenza dell'Associazione, cioè il Condominio e l'Amministrazione. Il Centro Studi ANACI cura la formazione permanente degli Associati ed elabora pareri di carattere scientifico. Definisce i programmi dei corsi di formazione e di approfondimento e regola l'assegnazione dei crediti formativi.

Ancora oggi, nonostante l'introduzione dell'art. 71 bis delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, dove sono elencati i requisiti per svolgere l'incarico di Amministratore di Condominio, e nonostante le previsioni della legge 4/13 in materia di professioni non organizzate, non è previsto l'obbligo di iscrizione ad una Associazione professionale.

Alle Associazioni professionali relative alle attività non regolamentate da Albi e Elanchi, che hanno dunque carattere privatistico e volontario, è però demandato dalla stessa legge 4/13 il compito di valorizzare le competenze degli associati e garantire il rispetto delle regole deontologiche, agevolando la scelta e la tutela degli utenti nel rispetto delle regole sulla concorrenza.

In questo scenario, tra gli scopi statutari dell'ANACI, l'indicazione della certificazione della professionalità dei propri iscritti, secondo le leggi vigenti, si pone indubbiamente come elemento di garanzia del mercato.

È per questo che il Centro Studi - nella sua formazione a livello provinciale che è territorialmente la più vicina all'Associa-



Giuseppina Casaromana
(Direttore del Centro Studi di ANACI ROMA)

la - emerge come fulcro dell'attività di promozione, coordinamento e sviluppo di tutte le iniziative volte ad accrescere la preparazione e la professionalità degli associati ANACI.

Gli obiettivi principali del Centro Studi di Roma sono:

1) l'individuazione delle criticità della normativa, complessa e affatto snellita o

chiarita a seguito dell'entrata in vigore della legge di riforma del condominio 220/12;

2) l'individuazione di interpretazioni delle norme corrette sotto un profilo sistematico ma nello stesso tempo utili a definire una modalità di attuazione rispondente alle esigenze operative, almeno in attesa di una produzione giurisprudenziale che funga da guida;

3) l'assistenza agli Associati nell'elaborazione di modelli e formulari utilizzabili nelle varie circostanze;

4) il supporto agli Amministratori associati con le consulenze e le iniziative culturali e di aggregazione;

5) la diffusione sul territorio di una maggiore conoscenza e consapevolezza della materia condominiale anche in capo ai Condomini, utenti del servizio, ma al tempo stesso protagonisti dello scenario condominiale.

Attività queste che - ovvio a favore degli Associati - si rivelano anche e soprattutto a favore del Cliente/Consumatore, essendo finalizzate alla promozione della professionalità dell'Amministratore ANACI, unica vera garanzia di buona amministrazione.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Giù le mani dal c/c condominiale

di Dario Sanguedolce *

Dedicato a Nunzio Izzo, amico e maestro, con grande devozione.

Il conto corrente condominiale è impignorabile.

Le somme nel medesimo transitanti sono indisponibili per effetto del relativo vincolo di destinazione ex lege. Ne consegue la inesistenza giuridica e/o inammissibilità od improcedibilità, inefficacia e/o nullità radicale dell'eventuale pignoramento su quelle somme eventualmente eseguito da terzi creditori, per manifesto difetto dei presupposti processuali e/o condizioni dell'azione, rilevabili d'ufficio.

La consapevolezza con la quale si esprimono le superiori considerazioni non vuole essere né avventata né disaccorta, date le inevitabili e complesse implicazioni, sia in punto di diritto che in quello di fatto, che le conclusioni adottate determinano. Proprio le conseguenze che ne derivano hanno imposto, da tempo, cioè dopo la nota decisione delle Sezioni Unite n. 9148/2008 sulla parziarietà delle obbligazioni condominiali, un sofferto travaglio ed un primo approfondimento, non avendo ricevuto sino ad oggi, siffatto tema d'indagine, un consono specifico e mirato scrutinio sia da parte della dottrina che, ancor più, della giurisprudenza di merito, che, invece, con motivazioni variegate, si è determinata per l'esegesi opposta.

Ecco le ragioni per le quali si impone, in via di premessa metodologica e di inquadramento del preannunciato epilogo, ripercorrere i principi di diritto positivo e di diritto vivente che ne costituiscono il fondamento argomentativo.

- 1 -

In punto di interpretazione del diritto positivo è noto il condivisibile orientamento secondo il quale il condominio non è riconosciuto quale una persona giuridica, non gode di soggettività autonoma rispetto a quella dei suoi partecipanti, non è certamente titolare di un patrimonio autonomo, né di diritti e di obbligazioni in senso proprio: la titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti ed i servizi di uso comune, in effetti, fa capo direttamente ai singoli condomini; agli stessi condomini sono ascritte le obbligazioni per le cose, gli impianti ed i servizi comuni e la relativa responsabilità.

Ripetutamente e da tempo la Suprema Corte ha avuto modo di puntualizzare, sottolineando le finalità economico sociali dell'Istituto codicistico all'esame, la *peculiarità dell'intera disciplina, definendola espressamente "speciale e derogatoria" (ex multis: Cass. S.U. 27 febbraio 2007 n. 4421).*

Posta la indiscutibile *"specificità del condominio"* e la più che ovvia assenza di personalità giuridica, nonché la totale assenza di un patrimonio autonomo rispetto a quello

dei singoli, non può esservi dubbio che il rapporto che lega il singolo condomino e la collettività organizzata "Condominio", rappresentato ex lege dall'amministratore, non può essere configurato alla stregua di un comune rapporto obbligatorio intersoggettivo. *Il pagamento delle quote condominiali (oneri contributivi) integra niente altro che la c.d. provvista, cioè l'obbligo dei condomini-mandanti di "somministrare al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato e l'adempimento delle obbligazioni", giusta il disposto dell'art. 1719 c.c. (pienamente compatibile nello specifico).*

«...Il condominio, infatti, non è titolare di un patrimonio autonomo, né di diritti e di obbligazioni: la titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti e i servizi di uso comune, in effetti, fa capo ai singoli condomini; agli stessi condomini sono ascritte le obbligazioni per le cose, gli impianti ed i servizi comuni e la relativa responsabilità; le obbligazioni contratte nel cosiddetto interesse del condominio non si contraggono in favore di un ente, ma nell'interesse dei singoli partecipanti. Secondo la giurisprudenza consolidata, poi, l'amministratore del condominio raffigura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza: con la conseguente applicazione, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato. Orbene, la rappresentanza, non soltanto processuale, dell'amministratore del condominio è circoscritta alle attribuzioni - ai compiti ed ai poteri - stabilite dall'art. 1130 c.c. In giudizio l'amministratore rappresenta i singoli condomini, i quali sono parti in causa nei limiti della loro quota (art. 1118 e 1123 c.c.). L'amministratore agisce in giudizio per la tutela dei diritti di ciascuno dei condomini, nei limiti della loro quota, e solo in questa misura ognuno dei condomini rappresentati deve rispondere delle conseguenze negative. Del resto, l'amministratore non ha certo il potere di impegnare i condomini al di là del diritto, che ciascuno di essi ha nella comunione, in virtù della legge, degli atti d'acquisto e delle convenzioni. ... Pertanto, l'amministratore ... non può obbligare i singoli condomini se non nei limiti della rispettiva quota.» (così leggesi in Cass. S. U. civili 8 aprile 2008 n. 9148; nonché, ex multis, sul rapporto amministratore/condomini, Cass. 27.06.2011 n. 14197).

E' risaputo che la medesima superiore pronuncia delle S.U., nel suo seno, ribadisce:

«...il condominio non raffigura un "ente di gestione", ma una organizzazione pluralistica e l'amministratore rappresenta immediatamente i singoli partecipanti, nei limiti del mandato conferito secondo le quote di ciascuno. ...la struttura delle obbligazioni assunte nel cosiddetto interesse del "condominio" - in realtà, ascritte ai singoli condomini ... tutto ciò premesso, le obbligazioni e la susseguente responsabilità dei condomini sono governate dal criterio della parziarietà. Ai singoli si imputano, in proporzione alle rispettive quote, le obbligazioni assunte nel cosiddetto "interesse del condominio"...».

Valga soffermarsi, anche solo pochi istanti, sul centrale e risolutorio tema della riconoscibile "peculiarità del condominio", oramai unanimemente enunciata, onde trarne, poi, le dovute pregnanti conseguenze.

Essa "specificità" (integrante un "microsistema giuridico autonomo ed autointegrativo": esemplare definizione di Nunzio Izzo), destinata principalmente com'è, nella descritta assenza di un patrimonio autonomo e di personalità giuridica riconosciuta alla

collettività organizzata, a *garantire il sollecito ed indilazionabile apporto contributivo di tutti i suoi partecipanti per la gestione condominiale che, altrimenti, sarebbe impossibile, non consente la trasposizione tout court delle regole di diritto comune, la cui eventuale estensione richiede un rigoroso esame di compatibilità* (sulla riconosciuta “specificità” della disciplina che ci occupa leggesi nelle motivazioni di: Cass. S.U. 27.2.2007 n. 4421, citata, pure in merito al principio della non sospensione della efficacia esecutiva del decreto ingiuntivo speciale previsto dall’art. 63 disp. att. c.c. in sede di opposizione dell’intimato; Cass. S.U. 18.9.2006 n. 20076, sulla competenza del giudice del luogo dove è sito l’edificio condominiale; Cass. S.U. 31.1.2005 n. 4806, sull’annullabilità delle deliberazioni condominiali).

Autorevole *Dottrina* (Rafaele Corona, “Proprietà e maggioranza nel condominio negli edifici”, Giappichelli, Torino 2001, 201 e segg., ribadita in “Appunti sulla situazione soggettiva di condominio”, in Riv. Notariato 2006, 03, 633) già prima insegnava che la situazione soggettiva di condominio, consistente nella titolarità dei rapporti attivi e passivi, fa capo ai condomini e non al gruppo, con la relativa imputazione, pertanto, delle obbligazioni e la correlata ripartizione delle spese ai “singoli condomini” in ragione della relazione di accessorietà con la rispettiva proprietà esclusiva, per cui «la circostanza che le spese condominiali vengano versate all’amministratore (art. 1130, n.3 c.c.) non significa che creditore sia l’amministratore, il quale è un semplice mandatario con rappresentanza dei condomini, addetto a riscuotere e ad erogare le spese (art. 1130, n.3, 1380 e 1704 c.c.)» perché «il rapporto intercorre direttamente con coloro i quali forniscono le prestazioni, i servizi o le opere a tutti i condomini; non al condominio» ed «è certamente unica l’obbligazione costituente il corrispettivo per la controprestazione cui tutti i condomini hanno interesse». Alla stregua di ciò *non può riconoscersi la esistenza di qualsivoglia relazione di credito e debito, nella ordinaria accezione, tra amministratore e condomini e meno che mai tra singoli condomini ed il “condominio”, risultando la cennata riscossione degli oneri contributivi meramente strumentale all’adempimento di un mandato di rappresentanza connotato da forti implicazioni indefettibili imposte per legge.*

La medesima qualificata *Dottrina* (Rafaele Corona, “Le obbligazioni dei condomini”, Giuffrè, 2013; pensiero anticipato anche in “Trattato dei diritti reali”, Vol. III Condominio negli edifici e comunione, a cura di M. Basile, Giuffrè 2012), conforta, oggi, quella elaborazione, con tale ineguagliabile autorevolezza e profondità di riflessione dogmatica, da non consentire sul punto parafrasi di sorta, meritando, invece, testuale citazione (pag. 71 e segg.):

«Nel condominio negli edifici la *quota*, che esprime la proporzione tra il *valore* delle singole unità immobiliari e quello dell’intero edificio, non riguarda l’appartenenza, ma definisce la misura “quantitativa” dell’esercizio del diritto: vale a dire, definisce la misura “quantitativa”, nelle relazioni tra i condomini, dell’attuazione in fatto della situazione giuridica soggettiva conforme all’interesse, alla cui protezione il diritto è preordinato. Le cose, gli impianti ed i servizi di uso comune appartengono ai condomini integralmente e, nella loro totalità, vengono utilizzati (oggettivamente) o usati (soggettivamente) (...) La *quota* non esprime una frazione della proprietà comune: *raffigura* lo strumento impiegato

per quantificare il concorso nell'esercizio. Vale a dire, *lo strumento impiegato per calcolare la "misura" dei poteri e delle obbligazioni inerenti all'attuazione della situazione soggettiva di condominio*. Alla quota si riconducono la partecipazione dei singoli all'assemblea (...) alla quota si commisura il contributo nelle spese dei condomini; alla quota si ragguaglia, in un certo senso, anche il godimento di ciascuno (...) affinché ciascuno possa esercitare, nel proprio piano o porzione di piano, le facoltà, che costituiscono il contenuto del suo diritto di proprietà». (...) «*Premesso che le obbligazioni dei condomini, per legge, sono ragguagliate alle quote, la proporzione tra l'obbligazione di ciascuno e il valore della sua proprietà non può essere disattesa dall'assemblea. L'art. 1123 comma 1 cit., in proposito, è univoco e non lascia dubbi. La proporzione tra la misura delle spese e il valore della proprietà dei condomini può essere modificata soltanto per convenzione.* (...) Escluso che l'assemblea sia competente ad imporre ai condomini un contributo per le spese superiore alla quota (...) allo stesso modo si esclude che siffatto potere, in qualunque modo, sia attribuito all'amministratore. (...) *Le obbligazioni dei condomini, in astratto, nascono per legge, come conseguenza della situazione soggettiva di comproprietà sulle parti di uso comune (artt. 1104 comma 1 e 1123 comma 1 c.c.), ragion per cui si definiscono obligationes propter rem. Il debito, invece, scaturisce in concreto dai fatti nuovi: precisamente dalla deliberazione assembleare, che approva le spese, e dal contratto stipulato dall'amministratore. Nella cornice delle obbligazioni propter rem, ricollegate dalla legge alla comproprietà delle cose, degli impianti e dei servizi di uso comune, il debito, il dovere attuale di adempire in capo a ciascuno condomino, ha origine per effetto della delibera, assunta dall'assemblea in sede di approvazione delle spese, e dal contratto successivamente stipulato dall'amministratore con i terzi» (pag. 147) «appare del tutto giustificata la qualifica delle obbligazioni dei condomini come obbligazioni parziarie: obligationes propter rem, quindi parziarie, tanto al momento dell'origine, quanto al tempo dell'estinzione» (corsivo: n.d.r.).*

La descritta indiscutibile "specificità del condominio" e la più che ovvia assenza di personalità giuridica, nonché la totale assenza di un patrimonio autonomo rispetto a quello dei singoli, sono, dunque, le ragioni per le quali si era anticipato che il rapporto che lega il singolo condomino e l'organizzazione collettiva "Condominio", rappresentata ex lege dall'amministratore, non può essere configurato alla stregua di un comune rapporto obbligatorio intersoggettivo.

Il pagamento delle quote condominiali (oneri contributivi), lo si ribadisce con serena convinzione, integra niente altro che la c.d. provvista, cioè l'obbligo dei condomini-mandanti di "somministrare al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato e l'adempimento delle obbligazioni", giusta il disposto dell'art. 1719 c.c.. In altre parole il "debito" del singolo condomino nei confronti dell'amministratore, quale mandatario, non afferisce ad un diritto di credito in senso proprio, non acquista "autonomia", bensì ad un dovere-potere regolato dalla legge ed imprescindibile per il funzionamento (rectius: gestione e conservazione) dei beni, impianti e servizi comuni. L'amministratore non è titolare del diritto che presiede alla riscossione dei contributi condominiali, che avviene sempre nell'interesse di tutti i condomini rappresentati per l'adempimento delle obbligazioni che ad essi fanno capo direttamente.

Quanto precede consente di condividere pienamente l'affermazione costante in dottrina secondo cui, con riferimento proprio alle *obbligazioni concernenti le spese per le parti comuni*, la cui *imputazione è in capo ai singoli* e non al gruppo, unitariamente considerato, trova ulteriore avvaloramento nella *responsabilità patrimoniale (ex art. 2740 c.c.) che è anch'essa in capo ai singoli condomini*, i quali rispondono con i loro beni in proprietà esclusiva (R. Corona, opere citate).

Superfluo, poi, sottolineare il parallelo principio per cui *nell'edificio, le cose, gli impianti ed i servizi di uso comune, non sono contrassegnati dall'autonomia materiale e funzionale, quindi dall'autonomia economica: pertanto non sono suscettibili di espropriazione forzata e di vendita* (nei termini esposti cfr. sempre R. Corona, La situazione soggettiva di condominio, Trattato dei diritti reali, Vol. III, citato, 50, con nota di richiami).

- 2 -

Il principio di parziarietà delle obbligazioni contratte in nome e per conto del condominio, nei termini di cui a Cass. S.U. 8.4.2008 n. 9148 (e successive pronunce conformi), non può non avere peculiari riflessi sul tema in esame, perché da esso è dato inferire la conferma di un *vincolo di indisponibilità delle quote dovute per oneri condominiali dai singoli condomini*, di già immanente nello specifico sistema normativo introdotto dal legislatore sin dal codice del 1942.

Insigne Maestro (Nunzio Izzo, "Parziarietà delle obbligazioni contrattuali del condominio: prime applicazioni, qualche disapplicazione e un probabile contrasto con il diritto vivente", in Giustizia Civile 2009, I, 1831) ed attenta giurisprudenza di merito (Tribunale Roma 6 marzo 1987, in Temi romana 1988, 76) già nel passato, analizzando fattispecie assai simili a quella in esame, avevano approcciato la tematica della eccepita impignorabilità, giungendo, in piena, seppur autonoma, sintonia, a ritenere che la *destinazione irreversibile dei contributi condominiali alle singole obbligazioni, in forza delle quali essi contributi nascono*, sembra aderente, non tanto alle regole generali (art. 1193 e 1286), quanto e piuttosto, alla riconosciuta *"specificità del condominio"*, che *rende configurabili peculiari e proprie ragioni di impignorabilità correlate alla stessa sopravvivenza della gestione condominiale, coinvolgente interessi generali di grande rilevanza sociale*.

Il cennato *"vincolo di indisponibilità"* appare, oggi, ancor più immanente alla disciplina condominiale, a seguito della introduzione nell'Ordinamento della Legge 11.12.2012 n. 220 (integrata dal D.L. 145/13, convertito con modificazioni in Legge 21.2.2014 n.9).

La indicata Dottrina, invero, ha avuto occasione di sottolineare che un conforto normativo specifico alla predetta deduzione del vincolo di destinazione ed indisponibilità sembra potersi ricavare anche dalla previsione normativa del fondo speciale previsto dall'art. 1135, n. 4, c.c. per le spese occorrente per le opere di manutenzione straordinaria; fondo speciale reso obbligatorio, che presuppone logicamente un vincolo di indisponibilità per altri e diversi fini. Ulteriore conforto può farsi discendere dalla previsione

del dissenso rispetto alle liti (art. 1132 c.c.), dove i dissenzienti vedrebbero, paradossalmente, utilizzate (perché distratte) le somme versate per il pagamento delle spese dovute per la soccombenza del condominio, dalla quale la legge consente la «separazione» di responsabilità che verrebbe di fatto annullata.

E' agevole e corretto affermare, allora, che trattasi di somme indispensabili per la stessa esistenza minimale della gestione condominiale obbligatoria ex lege, che non ammette la sussistenza di somme che non abbiano una loro precisa destinazione, sempre allo scopo di garantire il soddisfacimento di interessi che trascendono l'edificio comune e che appartengono, per le loro implicazioni sociali, all'intera collettività.

Al punto che appare consequenziale e legittimo ipotizzare che la eventuale destinazione (per volontà assembleare) di somme versate per un impiego diverso da quello predeterminato dall'assemblea potrebbe costituire vizio di eccesso di potere. Oltre tutto il vincolo in discorso ben trova giustificazione, come si accennava, nella rappresentata "specificità della disciplina del condominio"; *condominio che, non vi sarebbe ragione di ripeterlo, è sprovvisto di un patrimonio autonomo e che gestisce esclusivamente le somme necessarie per la manutenzione e conservazione delle parti comuni dell'edificio.*

Quando si riferisce di un "vincolo di destinazione ex lege" sulle somme versate dai condomini e costituenti la provvista indispensabile per adempiere alle obbligazioni contratte dall'amministratore in nome e per conto dei condomini, è forse cosa diversa e confliggente con il *pari principio*, questo unanimemente affermato, *che salvaguarda, sotto varie forme, l'esigenza di continuità e proficuità della gestione dei beni, contrassegnati dal vincolo di destinazione al servizio delle proprietà esclusive?*

- 3 -

La riforma della disciplina condominiale (Legge 11.12.2012 n. 220), come anticipavamo, lungi dall'aver scalfito minimamente tutte le considerazioni ed i principi come sopra illustrati, ne ha, invece, rafforzato la valenza e, per alcuni versi, ha tradotto in norme puntuali e specifiche quelli che erano chiari e consolidati orientamenti di diritto vivente.

Appare manifesto, da tutto quanto sinteticamente precede e che merita adeguato approfondimento scientifico e costruttivo confronto in proseguo, che *la confluenza nello "specifico conto corrente condominiale" (reso obbligatorio nella sua esistenza e nella sua movimentazione) dei versamenti dei contributi dovuti dai singoli condomini (in simmetrica proporzione delle rispettive quote di appartenenza dei diritti di comproprietà) quale provvista necessaria ed indispensabile per la gestione del condominio (e la sua stessa sopravvivenza), giammai potrà determinare il venir meno di quella destinazione al soddisfacimento delle specifiche ed individuate obbligazioni comuni alla cui estinzione quella provvista è connaturalmente destinata.* Anzi, la sua stessa previsione normativa è indice sintomatico di una intenzionale e finalizzata scelta operata dal legislatore.

Si rammenti che *le obbligazioni contratte in nome e per conto della "collettività organizzata" (asserzione che non è per nulla in contraddizione con la imputazione diretta ai singoli condomini) nascono parziarie e si estinguono parziarie.*

Nessuna “confusione”, dunque, può ipotizzarsi tra le quote versate dai singoli condomini, allorché le stesse confluiscono nel conto corrente di cui il condominio deve obbligatoriamente essere dotato, e che rappresenta, per l’amministratore, solo lo strumento di transito della provvista al fine di soddisfare i terzi creditori di opere e servizi.

Il “conto corrente postale o bancario del condominio altro non è se non deposito «provvisorio» dei contributi versati dai condomini adempienti «destinati» all’erogazione delle spese necessarie ed indispensabili per la gestione delle cose comuni che, altrimenti, verrebbe meno” (così, ancora una volta, *Nunzio Izzo*, *L’esecuzione dell’obbligazione condominiale parziaria e i punti controversi*, in *Corriere Giuridico* 7/2012, 944). La eventuale *attribuzione indiscriminata delle somme pignorate nel conto corrente condominiale comporta di fatto e di diritto una pericolosissima disarticolazione della “gestione condominiale”*; gestione che, invece, come da tutti riconosciuto, il legislatore ha concepito e voluto garantire, perché verrebbero attribuite somme che i condomini hanno versato all’amministratore per l’adempimento di “altre” obbligazioni contrattuali del condominio, con un effetto domino per gli altri creditori insoddisfatti e, soprattutto, con la totale paralisi della gestione stessa, nell’immediato e nel futuro, non solo perché i condomini adempienti (ricordiamo: quelli che il diritto vivente e quello positivo intendono tutelare in modo privilegiato) si guarderanno bene dal versare in futuro le proprie quote contributive, per il pericolo che le stesse vengano, poi, distratte per l’estinzione di altre e diverse obbligazioni, rimanendo esposti al rischio dell’aggressione esecutiva dei terzi creditori delle singole obbligazioni insoddisfatte, ma, ancor prima, l’amministrazione non sarebbe più in grado di assolvere i propri doveri (negli esatti termini: *Nunzio Izzo*, *“Parziarietà delle obbligazioni contrattuali del condominio: prime applicazioni, qualche disapplicazione e un probabile contrasto con il diritto vivente”*, citato, in *G.C.* 2009, 9, 1831; nonché *Nunzio Izzo*, *“La parziarietà nel condominio e la solidarietà nella comunione ordinaria pro indiviso: la riconferma della Cassazione e le questioni circa l’esecuzione forzata del titolo esecutivo ottenuto nei confronti del condominio”*, in *Giustizia Civile* 2012, 4, 943).

Non è possibile non convenire che il recente diffondersi a macchia d’olio delle espropriazioni sul conto corrente del condominio, per tal via assoggettato al vincolo esecutivo, materialmente e giuridicamente, determinano la paralisi della gestione amministrativa e la impossibilità, già nell’immediato, di far fronte alle obbligazioni ordinarie in precedenza contratte ed in scadenza. A voler trascurare la manifesta violazione del preciso dettato di cui all’art. 63, commi 1° e 2°, disp. att. c.c., nel suo nuovo assetto, sul quale dettato nessuno più dubita della conferma del principio di parziarietà delle obbligazioni contrattuali del condominio (al punto di introdursi nel linguaggio corrente il significativo termine di “doppia parziarietà”).

Non può tacersi, invero, che la disciplina in vigore, quale risulta dalla accennata riforma legislativa, non solo ha reso definitivamente obbligatoria l’apertura di *“uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio”*, ma al settimo comma dell’art. 1129 c.c. ha pure aggiunto che nel medesimo conto devono *transitare “le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio”*.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

La scelta del verbo (transitare), dunque, non è casuale, ma frutto di una precisa scelta del legislatore, che all'interprete non è dato stravolgere. A conferma, poi, si attendono il successivo 12° comma n. 3, dello stesso articolo, che sanziona con la revoca giudiziale il comportamento dell'amministratore che non abbia operato l'apertura del conto corrente ovvero la sua utilizzazione.

Non servono giri di parole per concludere che, se i contributi per la gestione dei beni, degli impianti e dei servizi comuni (c.d. oneri condominiali) devono transitare necessariamente sul conto intestato al condominio, affinché quei contributi (rectius: quella provvista) sia destinata a soddisfare, nella misura della quota di ciascun obbligato e per ciascuno specifico titolo, ognuna delle obbligazioni contratte dall'amministratore per la stessa sopravvivenza della organizzazione condominiale, appare manifesto che consentire la espropriazione indifferenziata di quelle somme, solo temporaneamente presenti sul conto, equivale non solo a scardinare apertamente il principio di parziarietà, ma pure ad impedire che altre e diverse obbligazioni vengano naturalmente e giuridicamente estinte nonostante la presenza della relativa e puntuale provvista.

A voler trascurare la circostanza che, nella prassi, gli istituti di credito (tutti indistintamente, vuoi pure per un discutibile eccesso di prudenza), dal momento della notifica dell'atto ex art. 543 c.p.c. (quali custodi ex lege) non consentono più alcuna movimentazione in uscita dal conto corrente sul quale è caduto il vincolo espropriativo (talvolta indipendentemente dalla concorrenza o meno del credito per il quale quel vincolo risultava creato). E ciò sino alla formale notifica del provvedimento di estinzione della procedura esecutiva stessa.

Le riflessioni sin qui evidenziate per merito della insigne Dottrina citata, rendono manifesto, senza remore di sorta, l'enorme errore prospettico in cui, di fatto, si sta procedendo dalla giurisprudenza di merito e da una parte della Dottrina: concentrare l'attenzione sullo strumento del conto corrente di corrispondenza e sulla sua disciplina generale, dimenticando l'assoluta peculiarità e specificità delle "somme" che "transitano" su quell'obbligatorio conto.

Ma, con tutta probabilità, ciò che continua a sfuggire (da sempre) è proprio quella peculiarità e specificità della disciplina del condominio negli edifici, che il legislatore del 1942 comprese e volle senza dubbi od incertezze, scegliendo la strada della naturale e fisiologica omissione della "definizione" di condominio, che si continua ad appropiare con riferimento ad altri istituti codicistici senza la dovuta e rigorosa valutazione di compatibilità, non infrequentemente mossi da intenti sostitutori del legislatore.

- 4 -

Ulteriori considerazioni, però, si impongono all'attenzione dell'interprete.

Nunzio Izzo, in uno dei primi commenti sulla riforma, che precedettero la entrata in vigore delle nuove norme (leggasi in "La parziarietà delle obbligazioni condominiali e le novità della riforma", in *Amministrare Immobili* n. 173, aprile 2013, 281), con la finezza di pensiero e la sagacia che ebbe sempre a contraddistinguerlo, auspicando esplicitamente che le sue considerazioni fossero di ausilio ai posteri, nel commentare la nuova formulazione dell'art. 63 disp. att. c.c., così si esprese:

«...ho fatto formale ammenda, riconoscendo che il principio della parziarietà è conseguente alla specificità (spesso trascurata) del condominio. ... Come anticipato, la parziarietà è intimamente connaturale alla (sottovalutata) specificità del condominio e risalta sol che si ponga mente alla speciale configurazione giuridica del condominio, per il quale l'art. 1123 c.c. prevede espressamente l'obbligazione di pagamento pro quota (art. 1123 c.c. «in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno»), con una significativa differenziazione ontologica rispetto alla comunione ordinaria pro indiviso...».

L'Autore prosegue esprimendosi nella convinzione (oggi condivisa dalla stragrande maggioranza della dottrina) che la nuova legge, come dianzi esposto, abbia incontrovertibilmente rafforzato la fondatezza giuridica della c.d. parziarietà.

In siffatta ottica, Egli prosegue (meritando, ancora una volta, citazione testuale e non banale parafrasi): «Secondo l'originario impianto normativo – ecco il punto centrale della questione – il condominio di edifici è caratterizzato dalla coesistenza della situazione di comproprietà di parti comuni dell'edificio con la situazione di una pluralità di proprietà esclusive che viene ad originarsi, autonomamente e de iure, per effetto del primo atto di frazionamento dell'intero edificio di un unico proprietario, perché tale frazionamento comporta automaticamente ed in fatto la relazione di accessorietà tra le parti comuni dell'intero edificio in proprietà dell'unico proprietario venditore che sono accessorie e indispensabili per il godimento delle unità immobiliari trasferite in proprietà esclusiva. Situazioni coesistenti che sono regolate da due diversi regimi giuridici: quello della libera autonomia privata che caratterizza ontologicamente le posizioni di diritto di proprietà esclusiva e quello dell'autorità che caratterizza, invece, la gestione delle cose comuni, soggetta al criterio deliberativo della maggioranza con il metodo collegiale...». Da ciò «ci si accorge agevolmente che il vecchio principio della solidarietà delle obbligazioni condominiali era affetto da una errata prospettiva giuridica perché integrava un'arbitraria estensione della regola dettata per i rapporti soggetti alla libera autonomia privata (art. 1294 c.c.) a quelli soggetti al diverso regime di autorità che, quale eccezione alla libera autonomia privata, comporta, razionalmente, la responsabilità entro i rigorosi limiti della propria quota millesimale (art. 1123 c.c.), circoscritta, ontologicamente e razionalmente, all'obbligazione propter rem secondo la quota proporzionale di ciascuno dei partecipanti al condominio e, quindi, naturalmente parziaria. La mancata percezione della coesistenza nel condominio dei predetti differenti principi giuridici è stata la causa della dibattuta questione della solidarietà».

Nel contesto della medesima illuminata e lungimirante analisi, Nunzio Izzo aggiunge l'ennesimo puntuale richiamo alla (poco scrutinata) pronuncia delle Sezioni Unite civ. n. 4421 del 27 febbraio 2007, che, invece, ha rilievo essenziale, pure laddove sottolinea con forza che *il potere di erogazione delle spese ex art. 1130 c.c. è "condizionato" dal dovere di preventiva riscossione dei contributi.*

Perché tutto ciò appare attuale ed imprescindibile nelle valutazioni che qui ci impegnano?

E' presto detto: la riforma rende ancora più esplicita quella già nota correlazione tra provvista ed erogazione delle spese, da un lato, con la introduzione nell'art. 1135 n. 4 della costituzione obbligatoria e preventiva del fondo speciale pari all'importo per spese straordinarie deliberate dall'assemblea, e, dall'altro, distinguendo concettualmente tra di loro le spese ordinarie e prevedibili (per ciò stesso "preventivate" annualmente), per le quali la costituzione della preventiva provvista è affidata al combinato disposto degli artt. 1130, comma 1, n.10 (redigere il rendiconto entro 180 giorni), 1129, comma 9 (obbligo di agire per la riscossione entro sei mesi) e 1129 comma 12 n.7 (cura diligente dell'azione di recupero), dalle spese straordinarie.

Correttamente assimilato e praticato il principio della necessaria preventiva provvista, viene inevitabilmente meno la grande preoccupazione pratica che, diciamo così, francamente, sembra muovere la disordinata e disomogenea messe di pronunce che, con le più svariate e sintetiche motivazioni, sta consentendo l'espropriabilità delle somme presenti (non "giacenti") sul conto corrente condominiale: l'esigenza, cioè, di garantire in qualche modo il "terzo" creditore del condominio, nella contestuale mal celata difficoltà di trovare risposte esegetiche appropriate alle singole fattispecie che si scrutinano quotidianamente nelle aule giudiziarie.

Profili, questi ultimi, esemplarmente evidenziati da Luigi Salciarini in un recente saggio (in Guida al Diritto, n.43, 25 ottobre 2014, 26 e segg.), ove, a commento delle ennesime pronunce di merito assertive della pignorabilità, quell'Autore non manca, tra l'altro, di mettere in luce che quell'orientamento non coglie la «sostanziale "coerenza" del sistema di riscossione/responsabilità previsto dalla riforma, e ciò anche se la tecnica di composizione del testo di legge adottata dal legislatore lascia purtroppo molte zone d'ombra che dovranno essere (e si spera che siano) colmate in sede di interpretazione...». Il pensiero espresso nel superiore scritto è talmente e pienamente condivisibile, che meriterebbe d'essere riportato nella sua interezza.

Ci si trova praticamente di fronte alla medesima erronea prospettiva: concentrare l'attenzione sulle norme regolanti il "conto corrente" in generale (art. 1823 e segg. c.c.), trascurando la particolare natura delle somme che transitano sul conto corrente reso obbligatorio nella disciplina del condominio, senza la imprescindibile valutazione di compatibilità, con conseguente inaccettabile stravolgimento dell'unitario "sistema" codicistico, tanto quello originario, che quello introdotto dalla riforma.

- 5 -

Quanto sin qui detto può trovare contraddizione nelle espressioni letterali utilizzate dall'art. 1129, comma 12, n. 4 c.c., ove si indica, tra le altre gravi irregolarità foriere di revoca giudiziale dell'amministratore, la gestione che possa generare "confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini", ovvero la lettera dell'art. 1130-bis c.c. ove si cita la "situazione patrimoniale del condominio"? E' legittimo dall'espressione "patrimonio" utilizzata dal legislatore dedurre una volontà del medesimo di riconoscere in qualsiasi guisa l'esistenza di un "patrimonio autonomo" in capo al condominio?

Chi scrive ritiene assai umilmente che la risposta debba essere seccamente negativa.

Non è ragionevole ritenere che il legislatore della riforma che con tanta attenzione e precisione, con un occhio al passato (e recependo molte linee guida del diritto vivente) ed uno al futuro (superfluo sottolineare dove e quanto) abbia confermato la tradizionale concezione soggettivo pluralistica del condominio, scevra da personalità giuridica (neppure "attenuata"), poi, abbia voluto legittimare l'esistenza di un autonomo "patrimonio", per di più quando si preoccupa di sanzionare il pericolo di "confusione" all'interno della gestione comune, riferendosi, inequivocamente, alla tenuta del conto corrente, unico e solo momento di rischio. Non a caso, infatti, quel riferimento segue de plano la grave irregolarità della "mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma". Allora l'utilizzo del termine "patrimonio" è incauto e disaccorto? Dobbiamo riconoscere, con grande rammarico ma senza mascheramento di sorta, che è proprio così; né l'affermazione deve sorprenderci, visto che riconosciamo al testo di legge licenziato alcune altre clamorose sviste.

Non sfugga, poi, la assai singolare e sintomatica identità di espressioni usate nel testo riformato dell'art. 1129 c.c., con le pari espressioni leggibili nella motivazione della decisione adottata da Cass. 10 maggio 2012 n. 7162.

Ma ciò che rafforza la convinzione che si perora è pure il contesto nel quale quel termine è usato, cioè mettendo a raffronto il patrimonio del condominio con quello dell'amministratore o di altri condomini. Certo a nessuno viene di pensare che il legislatore, parlando di "patrimonio", abbia voluto considerare il complesso dei beni, mobili ed immobili, posseduti a qualunque titolo dal condominio o dall'amministratore, quanto e piuttosto abbia inteso riferirsi esclusivamente al "denaro", quello sì oggetto di possibile "confusione".

Eguali considerazioni pure per l'espressione "*situazione patrimoniale del condominio*" di cui all'art. 1130-bis c.c., peraltro ben nota nel linguaggio corrente. E' sempre il denaro a cui si fa riferimento.

Ipotizzare, allora, l'esistenza di un "patrimonio autonomo del condominio", che, addirittura, dovrebbe garantire la responsabilità patrimoniale dell'autonomo soggetto "condominio" ex art. 2740 c.c., non solo è un errore di prospettiva, ma è, ancor più, stravolgimento di un assetto normativo codicistico che il legislatore dei nostri giorni ha inteso espressamente confermare.

Quali sono i beni che dovrebbero costituire il "patrimonio" del condominio, oltre al denaro transitante sul conto corrente reso obbligatorio, ed offrire la garanzia patrimoniale ai creditori dell'autonomo soggetto "condominio", divenendo espropriabili? Forse quelli esemplificativamente indicati nell'art. 1117 c.c.? E come si concilierebbero, tra l'altro, siffatti assunti con la recente puntualizzazione della indefettibile correlazione del diritto proporzionale di ciascun condomino al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene (art. 1118 primo comma), nonché con la rafforzata irrinunciabilità al diritto di ciascuno sulle parti comuni (art. 1118 secondo comma)?

Sarebbero espropriabili l'ascensore, le fondazioni, il tetto, le scale ecc.?

Meriterebbe (e meriterà di certo) rivisitazione attualizzata il tema storico e delicato della natura giuridica del condominio negli edifici (il riferimento vuole essere esplicito a Cass. S.U. 18 settembre 2014 n. 19663), ma viene da chiedersi la ragione per la quale, dopo così tanti anni dall'impianto codicistico (troppo a lungo disatteso e/o frutto di lettura approssimata) si considerino ancora "anomalie" della disciplina condominiale tutte le mancate o difficili comparabilità della medesima con gli altri istituti del diritto privato, trascurando, per l'ennesima volta, quella peculiarità, specificità e carattere derogatorio (in altre parole: assoluta unicità ed inimitabilità) che sin dall'origine il legislatore volle imprimere all'Istituto al nostro esame.

Perché non può riconoscersi al "condominio negli edifici" una soggettività assolutamente singolare, cioè sui generis, senza dovere necessariamente assimilarlo alle altre tipizzate ipotesi di collettività organizzate?

Eppure il codice ebbe espressamente a distinguerlo da ogni altra figura di persona giuridica, associazione ed altra collettività organizzata, ben nota e disciplinata. Tutto ciò senza senso?

Ecco, alla fine, che si torna al punto cruciale denunciato ripetutamente da Nunzio Izzo: la trascurata specificità del condominio, nella sua speciale configurazione giuridica. Speciale, lo si ripete, sta per unica ed inimitabile, non esportabile né paragonabile se non dopo un severissimo esame di compatibilità.

Il conto corrente del condominio rientra perfettamente in siffatto quadro di riferimento!

Non a caso autorevole Dottrina, di recente, si esprime nei seguenti termini, allorché commenta il nuovo indirizzo di legittimità (Cass. 12.11.2013 n. 25371) sulla individuazione del soggetto nei cui confronti deve essere elevato il protesto di assegno emesso dal conto corrente intestato al condominio: «Essendo pacifico che il protesto dell'assegno va levato nei confronti dell'intestatario del conto corrente, non sembra che si possa dubitare che nel caso di assegno emesso dall'amministratore il nominativo che deve risultare nell'atto di protesto è quello del condominio. Solo apparentemente questa conclusione mette in crisi l'opinione prevalente secondo la quale il condominio non ha personalità giuridica, nel senso che si potrebbe dire che, se il legislatore considera il condominio titolare di un conto corrente e soggetto passivo del protesto di assegni emessi su tale conto corrente, ciò significa che lo ha considerato come un centro autonomo di diritti e di obblighi. In realtà si tratta di una delle ipotesi in cui il legislatore, per motivi pratici, crea una realtà formale che non coincide con quella sostanziale, ma senza alterare quest'ultima. In definitiva, il legislatore consente che un conto corrente che secondo logica dovrebbe essere intestato a tutti i condomini, abbia un'intestazione unitaria». (Roberto Triola, Il protesto di assegno emesso sul conto corrente condominiale, in *Amministrare immobili*, n.192, marzo 2015, 5).



* Componente CSN

Lo strano caso delle modificazioni della destinazione d'uso:

un'analisi del "nuovo" art. 1117 ter c.c.

di Luigi Salciarini *

La nota "riforma del condominio" di cui alla legge n. 220/2012, in vigore dal 18 giugno 2013 (e successivamente emendata - ma non sul punto - dal d.l. n. 145/2013, conv. legge n. 9/2014) ha introdotto, completamente *ex novo*, un *ter* all'art. 1117 c.c. al cui testo dobbiamo necessariamente far riferimento nella prospettiva di un'analisi della particolare fattispecie che il legislatore ha ritenuto di aggiungere all'interno del già variegato fenomeno condominiale.

Esattamente recita:

Per soddisfare esigenze di interesse condominiale, l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni.

La convocazione dell'assemblea deve essere affissa per non meno di trenta giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati e deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da pervenire almeno venti giorni prima della data di convocazione.

La convocazione dell'assemblea, a pena di nullità, deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso.

La deliberazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui ai precedenti commi.

Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.

Si tratta di un istituto - denominato, come puntualizza la relativa rubrica, "modificazioni delle destinazioni d'uso" - che fatica, non poco, ad armonizzarsi con l'intero sistema del diritto condominiale che, in larga parte, è stato conservato dalla novella.

Per cercare di comprendere quali sono le nuove regole, e soprattutto in cosa consistono tali "modificazioni", può essere utile sdoppiare il complesso di regole introdotto dall'art. 1117 *ter* c.c. in due distinti ambiti: da una parte,

l'elenco delle "prescrizioni" procedurali che si applicano, appunto, al procedimento necessario per giungere a una valida delibera assembleare che disponga l'effettuazione di tali "modificazioni" e, dall'altra parte, quello che potrà essere il concreto contenuto della decisione dell'assemblea, vale a dire, l'esatta portata delle "modificazioni" medesime.

Per quanto riguarda il primo aspetto (*le regole procedurali*), che è certamente assai più operativo (e, quindi, più semplice da indagare nella sua effettiva portata), può bastare precisare che la norma prevede che l'assemblea possa (e debba) adottare la relativa decisione:

- con l'elevatissimo *quorum* "qualificato" dei quattro quinti sia delle "teste", sia dei millesimi (almeno 800/1000). Si tratta della maggioranza più alta mai prevista per una delibera dell'assemblea condominiale e che, inevitabilmente, si rivela fondamentale, come si vedrà, per individuare il contenuto "sostanziale" dell'operazione. In altri termini, se il legislatore ha ritenuto di pretendere tali rilevanti "*quorum*" per consentire ai condomini di decidere la realizzazione di siffatte "modificazioni" vuole inevitabilmente significare che la "fattispecie" comporta sensibili effetti sulla situazione giuridica (diritti/doveri) che riguarda i singoli condomini, il tutto perché costituisce principio pacifico che l'elevazione dei "*quorum*" ha finalità di tutela della minoranza dissenziente;
- la convocazione deve pervenire ai condomini con il preavviso "maggiorato" di 20 giorni rispetto a quello "ordinario" di 5 giorni previsto dall'art. 66 disp. att. c.c., e deve contenere l'indicazione della natura delle modificazioni, nonché le parti comuni interessate dall'operazione. Sul punto occorre evidenziare che l'utilizzazione del termine "pervenire" precisa in maniera definitiva che è dal momento in cui l'"atto" giunge al destinatario che deve

calcolarsi il predetto termine di preavviso. Il riferimento è (implicitamente, seppur molto chiaramente) alla disciplina degli atti c.d. "recettizi" (e, in particolare, all'art. 1335 c.c.), con la conseguenza, però, che la convocazione si intende ricevuta non tanto quando effettivamente lo è stata "nelle mani" del singolo, ma quando - più semplicemente - perviene nella sua "sfera di conoscibilità" (sul punto, da ultime, T.A.R. Sicilia 24 marzo 2015, n. 711; Trib. Genova 23 ottobre 2014, n. 3350; Trib. Firenze 8 aprile 2014; Trib. Genova 21 marzo 2014, n. 1041; Cass. 9 gennaio 2014, n. 272; Cass. 28 novembre 2013, n. 26708). Dal punto di vista concreto (e, in particolare, per quella che è la specifica fenomenologia della gestione condominiale), si tratta soprattutto del caso della raccomandata ritirata successivamente presso l'ufficio postale, che si considera ricevuta quando il portalettere lascia il primo avviso nella cassetta postale allocata presso il domicilio del destinatario - cfr. Trib. Bologna 15 febbraio 2009, n. 911);

- detta convocazione, deve essere, col medesimo preavviso di 30 giorni, anche affissa nei locali/spazi di maggior uso comune. A tale proposito, il testo utilizzato dall'art. 1117 *ter* c.c. non contiene alcun riferimento ai requisiti temporali dell'affissione (se, per esempio, debba essere preventiva rispetto alla riunione), ma il problema si può risolvere agevolmente con l'applicazione dei principi generali per i quali è la funzione stessa della convocazione a richiederne l'effettuazione anticipata. Non avrebbe alcun senso, infatti, procedere all'affissione (dell'avviso) "a cavallo" o addirittura dopo la convocata riunione;
- la convocazione dell'assemblea deve indicare le parti comuni oggetto della modificazione e la nuova destinazione d'uso, intendendosi esattamente che l'avviso non è completo se non riporta sia l'individuazione della "parte comune" che viene fatta oggetto di cambio di destinazione d'uso, sia del preciso "cambiamento" che vuole essere posto in essere. In merito a questo aspetto, occorre registrare, sempre dal punto di vista del procedimento, un effetto piuttosto "nascosto" generato dalla norma che è quello che riguarda la prevista invalidità della convocazione. L'art. 1117 *ter* c.c., infatti, prescrive espressamente la nullità della convocazione (qualora sia carente dei previsti predetti requisiti) con la conseguenza che il relativo avviso dovrà considerarsi come se non fosse stato effettuato (*tamquam non esset*). Ne consegue, tuttavia, che l'eventuale successiva delibera non sarà affetta da nullità, ma da mera annullabilità (come chiarito definitivamente da Cass., Sez. Unite, 7 marzo 2005, n. 4806, relativamente alle decisioni affette da vizi solo formali; successivamente confermata, sullo specifico punto, da Trib. Genova 23 ottobre 2014, n. 3350; Trib. Milano 24 settembre 2013, n. 11771; Trib. Reggio Calabria 3 maggio 2012; Trib. Torino 17 maggio 2011, n. 3552; Trib. Bari 12 gennaio 2011, n. 61; Trib. Salerno 27 settembre 2010 e 10 settembre 2010). A ben vedere, se la convocazione è nulla perché carente, deve considerarsi come se fosse inesistente, con la conseguenza che la riunione, ancorché effettuata, dovrà considerarsi priva di convocazione; caso nel quale una giurisprudenza ormai pacifica (formatasi specialmente per le ipotesi di mancata convocazione di un condomino) ravvisa un'ipotesi di, appunto, mera annullabilità;

- infine, anche la successiva deliberazione deve rispettare un requisito formale (ulteriore rispetto a quelli usuali già previsti per una regolare verbalizzazione), che consiste nell'indicazione (quasi una "certificazione") dell'effettiva effettuazione degli "adempimenti" previsti per la convocazione (in pratica: preavviso maggiorato, specifico contenuto dell'avviso di convocazione, sua spedizione a mezzo raccomandata, affissione preventiva).

Detto quanto sopra, va ora affrontato il problema della *portata sostanziale della norma*, vale a dire in cosa esattamente consistano le predette "modificazioni", secondo aspetto - molto più incerto - che attiene all'interpretazione dell'art. 1117 ter c.c.; il tutto premettendo che detta norma precisa che l'operazione è finalizzata a "soddisfare esigenze di interesse condominiale" (come se, invero, l'assemblea possa mai decidere alcunché di diverso!).

Su tale questione, alcuni primi interpreti hanno ritenuto di intravedere la possibilità che il condominio possa procedere (a maggioranza, seppur qualificata) alla "vendita" (a terzi e/o a singoli condomini) delle parti comuni. Si tratta di un'impostazione che, però, appare del tutto confliggente non solo col tenore testuale dell'art. 1117 ter c.c. (che si riferisce sempre e solo al fenomeno dell'utilizzazione e/o del godimento dei beni e degli impianti), ma anche con i principi generali dell'ordinamento che non prevedono la possibilità che il singolo sia spogliato del suo patrimonio (vieppiù, immobiliare) contro la sua volontà.

Una conferma di tale impossibilità, tra l'altro, è presente proprio nella normativa condominiale e, in particolare, nell'art. 1119 c.c. nel quale, anche e proprio in forza dell'intervento della riforma, è stata confermata la necessità dell'unanimità dei consensi per procedere a divisione di un bene comune. Non potrebbe essere compatibile con l'intero sistema della normativa applicabile al condominio la possibilità di ottenere un effetto immobiliare (nella tesi di tali commentatori: il trasferimento) mediante una deliberazione "a maggioranza", invece che col necessario consenso unanime di tutti i comproprietari.

Tornando all'art. 1117 ter c.c., va detto che la norma può essere compresa solo collocandola in tale sistema generale, all'interno del quale certamente si posiziona (proprio in virtù dei previsti requisiti: soprattutto l'elevato *quorum* richiesto) al di là (cioè, oltre) della/alla fattispecie delle innovazioni. In altri termini, se fino a prima della "riforma" la deliberazione più rilevante (per gli effetti sui "diritti/obblighi" dei condomini) che poteva essere assunta dall'assemblea era quella delle innovazioni ordinarie (*quorum* 666,66/1000), dopo l'entrata in vigore della legge n. 220/2012 è la "nostra" delle "modificazioni delle destinazioni d'uso" (*quorum* 800/1000) che costituisce la "frontiera più avanzata" delle operazioni di gestione astrattamente realizzabili.

A fronte di ciò, tuttavia, sorge un problema: per costante e pacifica giurisprudenza, all'interno della fattispecie delle innovazioni è già ricompresa l'ipotesi del mutamento della destinazione d'uso (cfr., tra le ultime, Trib. Teramo 15 aprile 2015, n. 547; Cass. 10 marzo 2015, n. 4736; Cass. 15 dicembre 2014, n. 26295; Cass. 30 giugno 2014, n. 14807; Cass. 19 ottobre 2012, n. 18052; Cass. 12 luglio 2011, n. 15319; e Cass. 5 marzo 2008, n. 5997), con la conseguenza che la nuova fattispecie deve necessariamente riferirsi ad

un'ipotesi diversa (e ulteriore; ovvero, più rilevante) rispetto a quella prevista dall'art. 1120 c.c., a meno di non voler ammettere che le "nuove" regole introdotte dalla "riforma" non sono altro che un "doppione" del già esistente (cosa che certo non può essere).

Ma la risposta a tale questione non è lontana (forse solo un po' nascosta), e può invero essere rinvenuta proprio nel testo dell'art. 1117 *ter* c.c.

Infatti, a scorrere con attenzione il disposto della norma, infatti, ci si accorge che il legislatore ha operato una "rimozione" all'interno dell'insieme dei "divieti" rispetto a quelli indicati dall'art. 1120 c.c. (sul punto, quest'ultimo rimasto testualmente identico a seguito dell'entrata in vigore della "riforma").

In altri termini, se nell'art. 1120 c.c. *"sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino"*, nell'art. 1117 *ter* c.c. *"sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico"*.

E' evidente che, nella nuova fattispecie delle "modificazioni", la legge n. 220/2012 ha espunto il limite dell'inservibilità *"all'uso o al godimento anche di un solo condomino"*, aspetto che non può che avere la conseguenza di consentire, nel caso appunto delle "modificazioni", che una determinata modalità di utilizzazione del particolare bene/impianto sia eliminata del tutto a vantaggio di una diversa destinazione della "parte comune".

In definitiva, la nuova ipotesi se non può certo consentire la vendita (a maggioranza) di una "cosa" condominiale, appare invece permettere la modifica delle relative modalità di utilizzazione sino a escluderne taluna (si pensi,

soprattutto, all'introduzione della possibilità di parcheggio nel cortile condominiale comportante l'eliminazione di altre modalità di godimento dell'area).

Non è un caso, infatti, che la precedente giurisprudenza aveva richiesto l'unanimità dei consensi per le deliberazioni dell'assemblea aventi a oggetto la "soppressione" di una particolare modalità di godimento del bene o dell'impianto comune. Unanimità che non sarà più necessaria nel caso in cui i condomini assumano la decisione rispettando le regole (e, soprattutto, gli elevati *quorum*) previsti dall'art. 1117 *ter c.c.*

Per fare giusto qualche esempio di tale precedente "orientamento" (che certamente ci aiuta a comprendere la nuova norma), si vedano le seguenti pronunce per le quali:

- l'impianto centralizzato dell'acqua calda è compreso fra le parti comuni dell'edificio a norma dell'art. 1117, nn. 2 e 3 c.c., per modo che la deliberazione di soppressione di detto servizio richiede, per poter essere validamente approvata, l'unanimità dei condomini, ai sensi dell'art. 1120, comma 2, c.c., il quale vieta tutte le innovazioni che rendano parti comuni inseribili all'uso, al godimento anche di un solo condomino dissenziente, senza che possa rilevare la mancanza di assoluta irreversibilità della adottata decisione e la particolare onerosità del mantenimento e adeguamento degli impianti (Cass. 23 marzo 1991, n. 3186);
- sono innovazioni vietate, che, quindi, debbono essere approvate dall'unanimità dei condomini, soltanto quelle che, pur essendo volute dalla maggioranza nell'interesse del condominio, compromettono la facoltà di godimento di uno o di alcuni condomini in confronto degli altri, mentre non lo sono quelle che compromettono qualche facoltà di godimento per tutti i condomini, a meno che il danno che subiscono alcuni condomini non sia compensato dal vantaggio (Cass. 9 luglio 1975, n. 2696);
- l'utilizzazione a parcheggio di autovetture private di un'area comune alberata, originariamente goduta come "parco-giardino", in relazione alla sua apprezzabile estensione, non si traduce in un miglioramento della cosa comune, ma comporta mutamento e alterazione della destinazione della medesima, in pregiudizio dei diritti dei singoli condomini. Essa, pertanto, non può essere validamente deliberata dall'assemblea del condominio, con le maggioranze previste per le innovazioni utili (art. 1120, comma 1 e art. 1136, comma 5, c.c.), ma postula l'unanimità di tutti i condomini (Cass. 14 novembre 1977, n. 4922);
- il tutto, però, ricordando anche che esiste una giurisprudenza che, a certe condizioni, ha stimato ammissibile la soppressione a maggioranza di un impianto comune (cfr. Cass. 11 gennaio 2012, n. 144, relativamente all'antenna centralizzata).

In ogni caso, per giungere alle medesime conclusioni delle pronunce con un ragionamento *a contrario*, si vedano anche:

- la delibera assembleare di destinazione a parcheggio di un'area di giardino condominiale, interessata solo in piccola parte da alberi di alto fusto e di ridotta estensione rispetto alla superficie complessiva, non dà luogo a una

innovazione vietata dall'art. 1120 c.c., non comportando tale destinazione alcun apprezzabile deterioramento del decoro architettonico, né alcuna significativa menomazione del godimento e dell'uso del bene comune, e anzi, da essa derivando una valorizzazione economica di ciascuna unità abitativa e una maggiore utilità per i condomini (Cass. 12 luglio 2011, n. 15319);

- la delibera condominiale con la quale si decide di adibire il cortile comune - di ampiezza insufficiente a garantire il parcheggio delle autovetture condominiali - a parcheggio dei motoveicoli, con individuazione degli spazi, delimitazione e assegnazione degli stessi ai singoli condomini, non dà luogo a una innovazione vietata dall'art. 1120 c.c., non comportando tale assegnazione una trasformazione della originaria destinazione del bene comune, o l'inservibilità di talune parti dell'edificio all'uso o al godimento anche di un singolo condomino (Cass. 5 marzo 2008, n. 5997).

Sembra risultare, quindi, che le "modificazioni" previste dall'art. 1117 *ter* c.c. sono quelle innovazioni consistenti in un cambiamento della destinazione d'uso della parte comune, che, oltre a prevedere una nuova modalità di utilizzo, comportano anche la soppressione di una precedente.

Se, però, questo è l'esito del tentativo di ricostruzione della fattispecie (che, ovviamente, più ci convince), va anche detto che le problematiche della "nuova" norma non sono tutte risolte.

Infatti, resta da individuare (non *dulcis in fundo*, ma *in cauda venenum*) se il novello *ter* del citato 1117 ricomprenda - o meno - all'interno della sua fattispecie ogni tipologia di modificazione di destinazione d'uso, sottraendola di conseguenza alla regolamentazione del primo comma dell'art. 1120 c.c. (com'era per il passato), e facendola transitare da una delibera con *quorum* "qualificato" (667/1000, ex comma 5 dell'art. 1136 c.c., richiamato dall'art. 1120 c.c.) ad una delibera con *quorum* "qualificatissimo" (800/1000, ex art. 1117 *ter* c.c.); oppure se detta ultima norma sia destinata a regolamentare solo le "modificazioni" che comportano un effetto "soppressivo" di una precedente modalità di godimento.

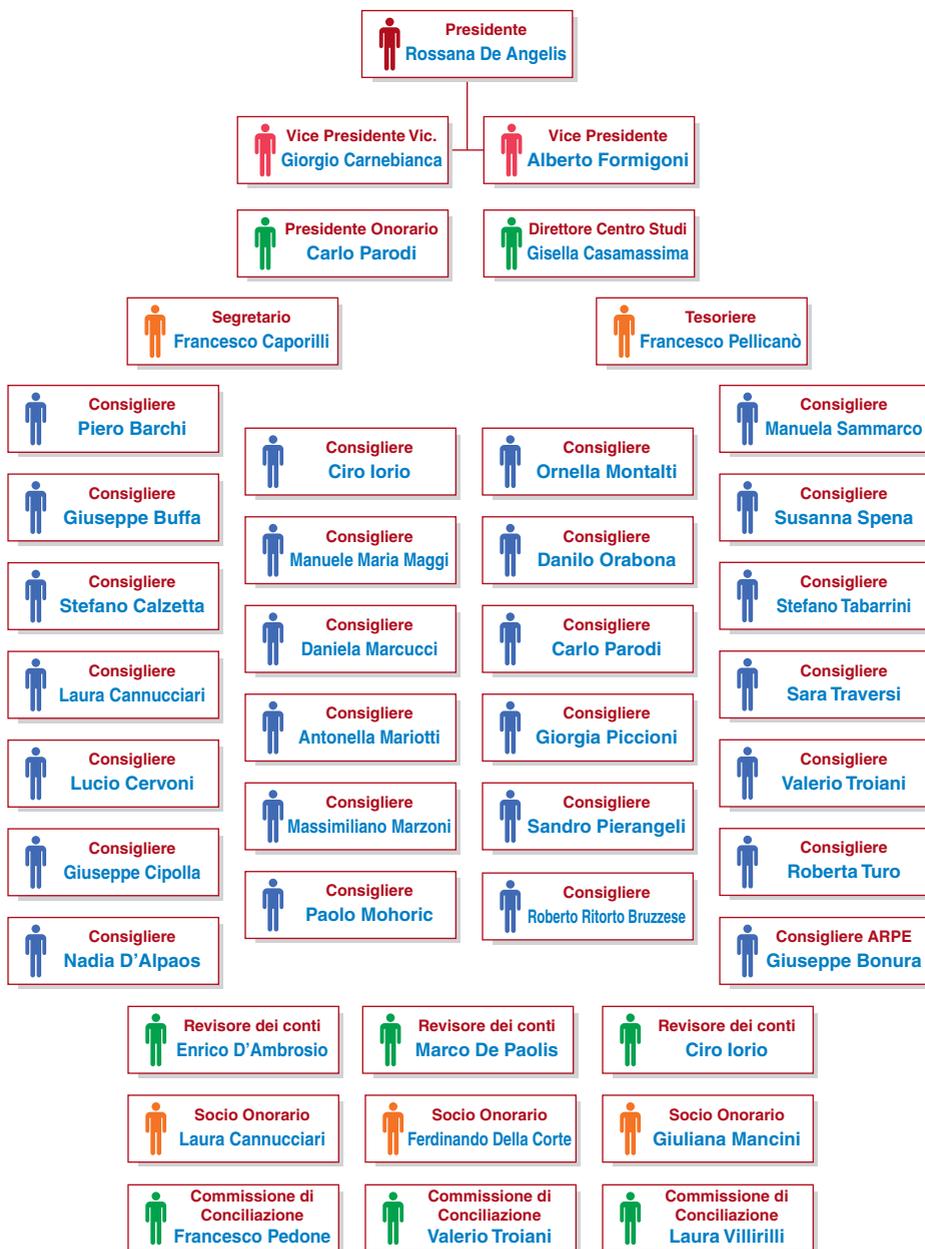
Va quasi da sé che in considerazione del fatto che è stata introdotta dalla "riforma" una nuova norma ("speciale") destinata proprio alla fattispecie delle "modificazioni", e non contenendo il relativo testo alcuna distinzione (tra le modificazioni "soppressive" e quelle non), anche solo per mera cautela interpretativa - al fine di evitare perniciosi conflitti di norme - sarà preferibile ritenere che l'art. 1117 *ter* c.c. si pone come norma di riferimento per qualsiasi delibera voglia intervenire, modificandolo, sul godimento delle parti comuni (sottraendo tale particolare decisione a qualsiasi governo da parte dell'art. 1120 c.c.).

■

* Avvocato del Foro di Pescara

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



Committente, datore di lavoro, DVR, DUVRI... obblighi dell'amministratore?

di Eugenio Mellace *

Spesso e volentieri, ancora oggi, ci ritroviamo a discutere sugli obblighi che un amministratore e/o condominio ha nei confronti dei lavoratori che si trovano ad operare all'interno del proprio fabbricato condominiale.

Tutto ciò nasce dalle diverse interpretazioni che, associazioni più meno riconosciute, vogliono dare al D.Lgs. 81/08 e s.m.i. (TUSL), creando così un clima di grande confusione per non dire di grande scompiglio.

A peggiorare le cose, prendiamo atto dei frettolosi pareri e cattive interpretazioni che, sedicenti "esperti in materia", hanno pubblicato e che amministratori e/o condomini a loro volta scaricano da internet, dai vari motori di ricerca, per poi portarli come dei "trofei" nelle varie assemblee condominiali.

Proprio di recente un'amministratrice ANACI, si è trovata di fronte ad un Architetto (condomino) il quale si è presentato in assemblea (Dicembre 2014!!!) con tanto di relazione, da lui stesso timbrata e firmata, dove affermava che il D.Lgs. 494/96 era ancora in vigore!!!... e per non far torto ai soli architetti, vogliamo parlare di un Ingegnere che dichiarava in assemblea che, essendoci il "ponteggio", il cantiere necessitava sia di CSP (Coordinatore della Sicurezza in fase di Progettazione) che di CSE (Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione) e di conseguenza di PSC (Piano di Sicurezza e Coordinamento) e concludo, proprio per non fare torto a nessuno, con un Geometra (condomino) che in assemblea mi disse, davanti a tutti i condomini, che "l'antennista" del condominio poteva tranquillamente salire sul tetto, senza le necessarie misure di sicurezza, perché era in possesso di partita IVA ed era "addirittura" assicurato!!

La prima cosa che un *amministratore preparato e aggiornato* deve fare è quella di spiegare ai propri condomini che, anche se il testo unico sulla sicurezza non menziona la parola amministratore condominiale e/o fabbricato condominiale, il giudice in caso di "incidente" all'interno dello stesso fabbricato condominiale va a verificare, con l'ausilio del CTU, che cosa ha fatto l'amministratore e/o il condominio per evitare l'infortunio, o meglio come si è attivato l'amministratore nei confronti del lavoratore.

I condomini devono capire che *l'amministratore è il datore di lavoro*, tutto ciò a prescindere dalla tipologia contrattuale del lavoratore che opera all'in-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

terno del fabbricato. Pertanto assodato ciò, l'amministratore ha degli obblighi chiari e precisi nei confronti del lavoratore, che sono:

- formare e informare;
- garantire la sicurezza e la salute del lavoratore o dei lavoratori;
- elaborare il DVR e/o DUVRI.

E su questo ultimo punto (redazione DVR e/o DUVRI) ci dobbiamo assolutamente soffermare, in quanto il legislatore, purtroppo, non è stato proprio chiaro.

Leggendo il Testo Unico sulla Sicurezza (TUSL) senza la necessaria preparazione "sembrirebbe", che l'amministratore e/o condominio non sia obbligato a fare ciò. Ma è leggendo le svariate sentenze dei vari tribunali italiani, dove si condannano gli amministratori, che non tutelano il lavoratore che opera all'interno del fabbricato da loro gestito, che mi sono fatto un'idea chiara e vi faccio un breve ma semplice test.

Secondo voi, che state leggendo, l'amministratore deve far presente che:

- *il portiere non deve assolutamente salire sul torrino, in quanto la scala di accesso allo stesso torrino non è a norma?*
- *la ditta delle pulizie non può entrare e quindi pulire la chiostrina condominiale, in quanto c'è pericolo di caduta calcinacci e/o altro dai cornicioni interni?*
- *è fatto divieto assoluto di utilizzare il terrazzo condominiale in quanto i parapetti non rispettano la normativa vigente?*

Allora se la risposta, come penso, è "sì" bisogna far capire ai condomini che gli amministratori, in caso di infortunio, sarebbero condannati ma che anche i condomini stessi sarebbero interessati dal procedimento che si verrà ad instaurare!!

Quindi, con l'ausilio di un tecnico, vi esorto a redigere sempre e comunque una valutazione dei rischi presenti all'interno del fabbricato, a elaborare





un documento, "chiamatelo DVR/DUVRI/VRC/VR/RP o chiamatelo come volete" e a consegnarlo ai lavoratori e/o ditte che operano all'interno del vostro condominio. E vi dico di più, nel caso di ditte "esterne", come possono essere quelle per la pulizia/manutenzione caldaia/manutenzione ascensori, allegate questo documento al contratto di appalto che stipulerete con le ditte.

Andiamo quindi all'esempio pratico:

L'addetto alle pulizie, della ditta esterna, cade (speriamo mai!!) dal terrazzo condominiale, in quanto i parapetti non rispettano la normativa vigente. L'amministratore, però, ha consegnato alla ditta appaltatrice un documento (che ha chiamato, per assurdo, "Paperino") e lo ha allegato al contratto di appalto. In questo documento chiamato "Paperino" veniva posto il divieto assoluto, agli addetti, di operare all'interno del terrazzo, detto divieto era ribadito con tanto di cartello esposto sulla porta di accesso al terrazzo condominiale e trascritto nel verbale assembleare, quindi comunicato anche a tutti i condomini.

Il giudice, secondo voi, terrà conto di tutto ciò?... non do una risposta facile e frettolosa, ma immaginate se l'amministratore non avesse fatto quanto su esposto!

Come avete potuto notare, per non creare ulteriore confusione, non ho volutamente fatto alcun riferimento agli articoli di legge e non ho mai citato i "lavoratori che rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo dei proprietari dei fabbricati".

In conclusione, come dico sempre, non fissiamoci sulle terminologie e sugli articoli di legge, che l'amministratore negligente avrà tempo di studiare, insieme al suo le-

gale, in caso di infortunio, ma concentriamoci sul discorso che il lavoratore va tutelato e detta tutela è, a mio avviso, sulle spalle del condominio ma soprattutto, su quelle dell'amministratore, che come sempre ha il compito più difficile e cioè quello di riuscire a farsi deliberare/approvare la spesa.

* Consulente ANACI Roma



ANACI

Sede provinciale di ROMA - Via Salandra 1/a

**BILANCIO DELL'ESERCIZIO
CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2014**

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	ANACI	
	2014	2013
B) Immobilizzazioni		
I. Immateriali		
1 - Valore originario	-	-
2 - Fondi di ammortamento	-	-
Totale immobilizzazioni immateriali	-	-
II. Materiali		
1 - Valore originario	3.383,43	3.383,43
2 - Fondi di ammortamento	- 3.383,43	- 3.383,43
Totale immobilizzazioni materiali	-	-
III. Immobilizzazioni finanziarie		
1a - Partecipazioni in Anaci Roma Service srl	10.000,00	10.000,00
Totale immobilizzazioni finanziarie	10.000,00	10.000,00
B) Totale Immobilizzazioni	10.000,00	10.000,00
C) Attivo circolante		
II. Crediti		
1 - Crediti Vs/Clienti	3.000,00	3.000,00
- Crediti Ceduti da Graficanaci	75.885,00	75.885,00
- Crediti di Graficanaci incassati	- 61.216,00	- 43.890,00
- Crediti Vs ARS per finanz. soci infruttifero	102.741,31	66.835,11
4 - Crediti per imposte unico 2013	10.316,00	10.316,00
5a - Crediti verso altri (Regionale)	11.190,00	7.190,00
5b - Crediti per deposito cauzionale sede	5.100,00	5.100,00
- Crediti per imposte Iva ceduti da Grafica	4.880,07	4.880,07
- Crediti da Formaci	-	4.374,44
- Crediti da ARS	20.000,00	-
Totale crediti	171.896,38	133.690,62
IV. Disponibilità liquide		
1 - Banca c/c	66.302,47	42.249,32
3 - Denaro e valori in cassa	691,24	300,97
Totale disponibilità liquide	66.993,71	42.550,29
C) Totale attivo circolante	238.890,09	176.240,91
D) Ratei e Risconti attivi		
1 - Ratei attivi	-	-
2 - Risconti attivi costi acq. Computer corsi	-	-
D) Totale ratei e risconti attivi	-	-
Totale stato patrimoniale attivo	248.890,09	186.240,91

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	ANACI	
	2014	2013
A) Patrimonio netto		
I. Capitale sociale	–	–
VIII. Risultato gestionale da esercizi prece. (+/-)	170.175,83	68.158,15
VIII. Risultato Graficanaci da esercizi prece. (+/-)	–	86.375,13
VIII. Capitale sociale di Grafica	–	2.582,28
VIII. Incasso utili da Formaci 2007-2011	69.234,30	–
IX. Risultato gestionale dell'esercizio (+/-)	3.216,73	13.060,27
A) Totale Patrimonio Netto	242.626,86	170.175,83
C) Trattamento fine rapporto di lavoro		
1 - Trattamento Fine Rapporto	–	–
1 - T.F.R. versato	–	–
C) Totale T.F.R.	–	–
D) Debiti		
7 - Debiti Vs/Fornitori	1.331,00	1.331,00
9 - Debiti Vs/Collegate	–	–
12 - Debiti tributari Fondo imposte esercizio	–	–
12 - Debiti verso Formaci per buoni benzina	–	–
12 - Debiti tributari per F24 dipendenti	3.025,73	10.978,58
14 - Altri debiti (v/s Regionale)	1.062,50	2.017,50
D) Totale debiti	5.419,23	14.327,08
E) Ratei e Risconti		
1 - Ratei passivi	–	–
- Sopravv. passiva saldo imposte	–	–
2 - Risconti passivi quote 2015 incas. 2014	844,00	1.738,00
E) Totale ratei e risconti	844,00	1.738,00
Totale stato patrimoniale passivo	248.890,09	186.240,91

VALORE DELLA PRODUZIONE	ANACI	
	2014	2013
A) Quote associative		
1 - ANACI quote associative		
Quote associative in sede	–	45.864,00
Quote associative 2014 (Incassato dal Naz.)	160.030,00	137.065,00
Versamento quote al Nazionale	–	- 28.809,00
Risconti quote 2015 vedi s.p. passivo	- 844,00	- 1.738,00
Risconti quote 2014 regione	- 387,50	–
Quote 2014 incassate nel 2013	1.738,00	3.824,00
5 - Altri ricavi e proventi		
Contributo Convegno	–	2.000,00
Quesiti formativi	7.683,00	9.200,00
Altri ricavi	309,00	1.632,00
Altri ricavi per Convegni 20/6 Regionale	4.000,00	21.900,00
Master 11/10 quote part. (Corso II liv. 2013)	18.500,00	26.650,00
Contributo da ARS (Conv. giuridico 2013)	20.000,00	12.150,00
Contributo da collegate	–	–
A) Totale valore della produzione	211.028,50	229.738,00

ONERI DELLA PRODUZIONE	ANACI	
	2014	2013
B) Oneri della produzione		
6 - Per materie prime, di consumo e merci		
Cancelleria, tipografia, spedizioni	3.130,54	1.529,08
Pony e francobolli	314,09	2.086,53
Assemblee, Giunte, Consigli prov.li	761,40	463,00
Consigli Naz., Congressi ecc.	7.478,11	–
7 - Per servizi generici		
Energia elettrica	2.280,43	3.274,29
Assicurazione ufficio	218,00	217,00
Spese condominio e riscaldamento	1.961,02	1.859,52
Pulizie ufficio	2.928,00	–
Tariffa rifiuti	1.030,22	661,61
Telefoniche	3.716,77	4.182,06
Gestione e manutenzione ufficio	2.515,20	2.283,09
Piccola manutenzione e varie	1.935,43	–
Manutenzione Hardware e Software	3.174,44	2.889,50
Spese bancarie	2.458,91	1.882,91
Spese bancarie (Conto corr. di Graficanaci)	188,63	152,60
Abbonamenti riviste, programmi, ecc.	307,00	740,00
Spese pubblicità	4.880,73	5.687,00
7 - Per servizi specifici		
Professionisti	7.517,70	5.751,98
Convegno L'Aquila	–	827,30
Convegno Fiera di Roma	–	821,00

Convegno 2-febbraio	–	2.800,00
Convegno Giu. 20/6 (Corso II livello 2013)	18.087,19	15.527,53
Master 11/10 (Convegno giuridico 2013)	25.374,91	15.697,41
Convegni vari	1.053,90	–
8 - Per godimento beni di terzi		
Affitto sede	20.400,00	3.400,00
Spese garages consulenti	3.870,00	2.480,00
9 - Per il personale		
a) Salari stipendi dell'anno	24.266,41	53.237,21
b) Oneri sociali inps + inail	13.683,86	32.418,64
c) Pagato T.F.R. al 31-12	2.392,17	5.306,06
e) Ritenute Irpef Regione e Comune	7.813,85	22.626,53
Collaborazione (Mancini)	9.360,00	–
Servizi sostitutivi mensa	1.093,28	2.323,88
10 - Ammortamenti e svalutazioni		
a) Ammortamenti	–	–
14 - Oneri diversi di gestione		
Spese di rappresentanza	3.373,00	6.900,00
Gestione qualità sede	1.098,00	–
Versamenti al Regionale	675,00	1.185,00
Altri oneri	–	5.000,00
Lavori e trasloco	9.657,82	–
ASL e imposte varie imu ecc.	408,27	–
Libro Guerra e Pace	9.500,00	–
Causa pilota ACEA	5.258,69	–
Acconto causa pilota distacco	1.268,80	–
Fornitura NIMS e tasse (CCIAA e Reg. Contr.)	1.290,00	1.916,00
Beneficenza (versamento a Onlus)	1.036,00	1.036,00
B) Totale oneri della produzione	207.811,77	207.162,73
PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
C) Proventi e Oneri finanziari		
- Proventi finanziari	–	–
- Oneri finanziari	–	–
C) Totale proventi e oneri finanziari	–	–
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
E) Proventi e oneri straordinari		
20 - Proventi straordinari	–	–
21 - Oneri straordinari (Insuss. attivo Perdite Grafica)	–	9.515,00
D) Totale partite straordinarie	–	9.515,00
Totale oneri	207.811,77	216.677,73
Risultato prima delle imposte	3.216,73	13.060,27
22 - Imposte dell'esercizio (previsione)	–	–
23 - Utile o perdita dell'esercizio	3.216,73	13.060,27
Totale a pareggio	211.028,50	229.738,00

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Per la tenuta dell'anagrafe condominiale l'amministratore non può richiedere copia del rogito di acquisto

Garante Privacy, 19 febbraio 2015, n. 106

Il Garante per la protezione dei dati personali con il provvedimento n. 106 del 19 febbraio 2015, a mente del quale le informazioni richieste dall'art. 1130, comma 6, c.c. per l'anagrafe del condomino devono essere raccolte e trattate nel rispetto dei principi dettati dalla codice della privacy, con particolare condominiale riguardo ai principi di proporzionalità, pertinenza e non eccedenza. Ne deriva che il singolo condòmino non è obbligato ad allegare atti o copie a riprova delle dichiarazioni rese all'amministratore per la regolare tenuta del registro anagrafe. D'altro lato l'amministratore deve limitarsi a richiedere la sola comunicazione dei dati da inserire nel registro e, in caso di inerzia, può reperire tali informazioni presso i competenti uffici, addebitando le relative spese al condomino inadempiente. Non rientra invece nelle sue attribuzioni la richiesta di esibire copia del contratto di compravendita, né tantomeno l'imputazione delle spese sostenute dallo stesso amministratore per reperire l'atto presso i pubblici registri. Nel caso specifico, il condomino si lamentava, tra l'altro, del fatto che l'amministratore, dopo avergli richiesto per iscritto copia del rogito di compravendita a riprova delle dati forniti, aveva poi provveduto autonomamente a reperire l'atto presso i pubblici uffici, addebitandogli le relative spese. L'art. 1130, comma 1, n. 6, c.c. dispone l'obbligo del condomino di comunicare i dati in esso indicati all'amministratore per l'inserimento dell'anagrafe condominiale. In caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, i dati vengono richiesti dall'amministratore con lettera raccomandata e, in caso di ulteriore inerzia, l'amministratore ha diritto di acquisirle autonomamente presso gli uffici competenti, a spese dei condomini inadempienti. Secondo il Garante le informazioni devono essere raccolte e trattate nel rispetto dei principi del Codice della privacy. Questo significa che l'amministratore deve limitarsi alla sola comunicazione dei dati da inserire nel registro, mentre è esclusa la richiesta di ottenere copia dell'atto di compravendita, così come è illegittimo richiedere al condomino le spese sostenute per reperire il rogito presso i pubblici registri. Una simile richiesta, secondo il Garante, esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, oltre ad essere contraria ai principi di proporzionalità, pertinenza e non eccedenza a

cui l'amministratore deve uniformarsi nel trattamento dei dati personali contenuti nel registro anagrafe.

Eppure il sesto comma dell'art. 63 disp. att. c.c. prescrive a carico di chi cede diritti su U.I. la trasmissione all'amministratore di copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto per evitare l'obbligazione solidale per i contributi condominiali maturati.

Le clausole del regolamento di condominio limitative delle facoltà di godimento sono opponibili soltanto se sono chiare

Cassazione Civile, sez. II, sentenza 27 marzo 2015, n. 6299

La Corte di cassazione ha avuto modo di ribadire il proprio orientamento in merito all'opponibilità a tutti i condomini delle clausole contenute nel regolamento condominiale che limitino il diritto di proprietà di ciascuno di essi. La pronuncia riguarda un'azione proposta nei confronti di un condomino finalizzata ad ottenere la cessazione dell'attività alberghiera da quest'ultimo svolta in violazione di una specifica previsione del regolamento condominiale che, espressamente, limitava alla sola destinazione abitativa tutte le unità immobiliari presenti nel condominio. Sia il primo grado di giudizio che il secondo si concludevano con una pronuncia favorevole per gli originari attori, statuendosi l'illiceità dell'esercizio dell'attività alberghiera nell'ambito dell'edificio in questione. Avverso la pronuncia di secondo grado la società esercente tale attività proponeva ricorso per cassazione, formulando in particolare una censura secondo cui la Corte di appello non avrebbe adeguatamente chiarito le ragioni in forza delle quali non si dovesse dare prevalenza, rispetto al regolamento, alle previsioni di una convenzione di lottizzazione, dalla quale emergeva la possibilità di adibire l'immobile ad una diversa destinazione rispetto a quella espressamente prevista dalla clausola regolamentare. La Suprema Corte ha ricordato il proprio orientamento secondo cui *"le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, possono imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, e sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto"*. Nel caso di specie era stato chiarito dalla Corte d'appello che sia la destinazione abitativa degli immobili, sia l'obbligatorietà per le parti del regolamento condominiale erano state specificamente stabilite nei rogiti di vendita. Da tale circostanza risultavano quindi chiare le limitazioni al diritto di proprietà dell'acquirente derivante dalla clausola del regolamento condominiale. In considerazione di tali affermazioni la Corte ha dunque rigettato il motivo dedotto, così confermando che già il mero richiamo al regolamento condominiale contenuto nell'atto di compravendita fa sì che le previsioni ivi contenute siano applicabili all'acquirente, ancorché il regolamento non sia materialmente allegato al contratto.

In caso di adozione della contabilizzazione e termoregolazione il condominio non può farsi carico dei maggiori costi del preesistente impianto autonomo di proprietà esclusiva*Cassazione, sez. II, sentenza 29 aprile 2015, n. 8724*

Secondo i giudici di legittimità, il condominio che delibera l'installazione dei contabilizzatori non può farsi carico anche dei maggiori costi che possono derivare dalla preesistenza di impianti di riscaldamento indipendenti. A tali spese è chiamato a partecipare il singolo condomino che ha realizzato l'impianto autonomo.

Tuttavia, precisa la Corte, occorre sempre prima verificare se l'installazione dei contatori di calore possa avvenire con modalità tali da evitare aggravii di spesa per i condomini "termoautonomi".

La sentenza in commento interviene su un argomento di stretta attualità. Il D.lgs. n. 102/2014, infatti, entrato in vigore il 19 luglio 2014, prevede l'obbligo per tutti gli edifici di dotarsi di sistemi di termoregolazione per la contabilizzazione individuale dei consumi energetici e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi, al fine di favorire il contenimento dei consumi energetici ed il risparmio energetico. Al nuovo "obbligo di contabilizzazione", introdotto in attuazione della Direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, occorrerà adeguarsi entro il 31 dicembre 2016, pena l'irrogazione di sanzioni amministrative pecuniarie.

La decisione della suprema Corte, dunque, pur riferendosi alla normativa previgente, esprime un principio generale applicabile anche nel passaggio obbligatorio alla termoregolazione. La fattispecie al vaglio della Corte riguarda la decisione dell'assemblea di condominio di installare un "sistema di riparti-

zione del consumo del riscaldamento mediante contatori elettronici e valvole termostatiche". Alcuni condomini, tuttavia, pur non staccandosi dal riscaldamento centralizzato, si erano già dotati di un impianto autonomo da utilizzare per le proprie esigenze personali. Con il passaggio alla termoregolazione, tuttavia, si verificano sovrapposizioni nella contabilizzazione dei consumi, con conseguente rischio di aumento dei costi di riscaldamento per i condomini dotati di riscaldamento autonomo. I condòmini interessati impugnano dunque la delibera assembleare contestandone non tanto la legittimità, quanto piuttosto il fatto che l'assemblea non abbia ricercato soluzioni alternative idonee ad evitare disfunzioni e aggravii di spesa. Per la suprema Corte non può essere il condominio a dovere sopportare i maggiori costi che eventualmente si rendessero necessari a causa dell'avvenuta realizzazione da parte degli attori dell'impianto di riscaldamento autonomo, collegato a quello comune, del quale i medesimi beneficiano e che hanno realizzato evidentemente per soddisfare esigenze personali.

Tuttavia, risulta altresì accertato il rischio di sovrapposizione di consumi denunciato dagli attori, a fronte del quale la sentenza di merito, pur avendo fatto riferimento all'esistenza di dispositivi tecnicamente più adeguati e di accorgimenti tecnici per impedire tali disfunzioni, non ha accertato in concreto se gli inconvenienti denunciati si sarebbero potuti evitare previa adozione di soluzioni tecniche ugualmente idonee a realizzare le finalità perseguite dal condominio, senza alcun aggravio di spese per gli attori.

In altri termini: *è giusto che nel passaggio alla termoregolazione il singolo condomino sostenga i maggiori costi dovuti alla presenza dell'impianto autonomo di sua proprietà. Ma prima va verificata la possibilità di installazione a costi inferiori o, addirittura, senza aggravio di spese.* La parola torna al giudice del rinvio che deve decidere la questione secondo il principio di diritto stabilito dalla Corte.

L'amministratore ha il potere di conferire mandato difensivo ad un avvocato, nell'ambito del giudizio di impugnazione della delibera assembleare, senza alcuna autorizzazione dell'assemblea e senza alcuna ratifica successiva

Cassazione, sez. II, sentenza 23 aprile 2015, n. 8309

È questo il principio ribadito dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 8309 del 23 aprile 2015, secondo la quale l'amministratore del condominio può resistere all'impugnazione della delibera assembleare e può appellare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, giacché l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientrano fra le attribuzioni proprie dello stesso, nell'esercizio delle sue funzioni.

Con citazione, l'attore A chiamava in causa il condominio B impugnando la deliberazione assembleare nella parte in cui approvata l'esecuzione dei lavori di manutenzione di una parte del tetto di copertura, lamentando che tale deliberazione fosse stata assunta con il voto favorevole di condomini non interessati alla spesa da sostenere, in quanto residenti in un'area diversa da quella inte-

ressata dai lavori. Il condominio, per il tramite dell'amministratore, si costituiva difendendo la legittimità della deliberazione impugnata. In tale occasione l'amministratore nominava di propria iniziativa e scelta il difensore del condominio.

Può l'amministratore di condominio nominare un avvocato difensore senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea? La Corte, investita della questione, ritiene che la nomina dell'avvocato rientri fra le attribuzioni dell'amministratore. La pronuncia conferma il potere dell'amministratore di conferire mandato difensivo ad un avvocato senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea e senza la necessità che questa ratifichi successivamente l'operato dell'amministratore. La Corte enuncia il principio di diritto sopra riportato, allineandosi ai propri precedenti in materia (Cass. civ. n. 1451/2014): la nomina del difensore rientra tra le attribuzioni proprie dell'amministratore nell'esercizio delle sue funzioni, in particolare nell'ambito del potere di legittimazione processuale passiva (art. 1130 e 1131 c.c.).

Va segnalato che questo orientamento non è pacifico, seppur rispondente all'opinione tradizionale e consolidata: è infatti contraria l'ordinanza della corte di cassazione (Cass. ord. 12 maggio 2015 n. 9661) nella quale si statuisce che il condominio può validamente resistere in giudizio solo ove l'amministratore sia a ciò autorizzato dall'assemblea. Si veda anche la sentenza qui di seguito commentata.

La ratifica assembleare sana la mancata autorizzazione dell'amministratore convenuto

Cassazione civile, sez. II, sentenza 21 aprile 2015, n. 8115

Nel caso in cui un condomino evochi in giudizio il condominio a titolo di responsabilità per danno cagionato da cosa in custodia o di responsabilità aquiliana, l'amministratore, per resistere in tale giudizio, deve munirsi della

preventiva autorizzazione assembleare trattandosi di azioni in riferimento alle parti comuni che esorbitano dalle attribuzioni demandate allo stesso ai sensi dell'art. 1130 c.c. Deve, tuttavia, ritenersi comunque ammessa la costituzione in giudizio senza la predetta autorizzazione purché successivamente intervenga la ratifica da parte dell'organo assembleare. Il principio conferma l'indirizzo consacrato dalle Sezioni Unite con le sentenze 18331 e 18332 del 2011. Nella fattispecie, la ricorrente condomina aveva sollevato l'eccezione di inammissibilità del controricorso nel giudizio di Cassazione. La Suprema Corte, pur dando atto che al momento della proposizione del controricorso mancava l'investitura da parte dell'assemblea dei condomini, ha rigettato l'eccezione evidenziando che dai documenti prodotti dal condominio all'udienza pubblica risultava comunque intervenuta la ratifica assembleare proprio in conformità all'insegnamento recato dalle Sezioni Unite.

Dunque la pronuncia, di soli due giorni precedente a quella sopra commentata, si pone in antitesi con quest'ultima a dimostrazione di come il dibattito sulla legittimazione dell'amministratore sia ben lontano da una soluzione definitiva.

Le spese per infiltrazioni dal terrazzo posto a copertura di un box si ripartiscono con il criterio dell'art. 1125 c.c.*Tribunale di Roma, VII sez., sentenza 2 gennaio 2015*

Il proprietario di un box situato in un edificio condominiale, subendo infiltrazioni d'acqua provenienti dalla terrazza sovrastante, cita in giudizio il condominio chiedendo il risarcimento dei danni sopportati per non aver più potuto utilizzare il box, puntualizzando che nel caso di specie doveva ritenersi applicabile il principio previsto dall'articolo 1126 del codice civile che ripartisce gli oneri derivanti dall'uso del lastrico solare fra condominio e proprietario o proprietari esclusivi. Il condominio contestava la domanda attrice, sostenendo che "il terrazzo che funge da copertura del box è di proprietà esclusiva e non copre aree condominiali, precisando di conseguenza che in virtù di tale circostanza non poteva trovare applicazione il criterio previsto dall'articolo 1126 del codice civile appartenendo, tra l'altro, il terrazzo in questione, alla proprietà esclusiva di uno dei condomini che era, pertanto, anche l'unico responsabile della errata esecuzione dei lavori di impermeabilizzazione". Per il Tribunale di Roma la domanda dell'attore proprietario del box non può trovare accoglimento. Infatti la consulenza tecnica d'ufficio, valutando la particolare conformazione dell'edificio in questione, ha rilevato che la terrazza non fungeva da copertura di una o più unità immobiliari ricadenti nel complesso, e che la stessa apparteneva alla proprietà esclusiva di uno dei condomini: tali circostanze pertanto depongono a favore dell'inapplicabilità, al caso di specie, del criterio previsto dall'articolo 1126 del codice civile. La sentenza in commento ricalca l'orientamento seguito dalla giurisprudenza di legittimità che in varie pronunce ha puntualizzato *"che non si rientra nell'ambito di applicazione dell'articolo 1126 del codice civile, che postula che il lastrico solare o la terrazza svolgano una funzione di copertura in favore delle unità immobiliari sottostanti, evidenziando così la loro destinazione a tutela dell'integrità del fabbricato nel suo insieme; ma al contrario viene in considerazione il criterio stabilito dall'articolo 1125 del codice civile, con la conseguenza che le opere di rifacimento della pavimentazione, previa impermeabilizzazione, sono a carico del proprietario esclusivo"* (Cass. 5.5.2010 n. 10858) Sul tema la sentenza fa riferimento alla seguente giurisprudenza: Cass. Civ. sez. II, 14.9.2005 n. 18194; Cass. Civ., sez. II, 2243/2012)

* 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

C. Parodi - F. Gerosa - F. Caporilli
GUIDA ALLA CONTABILITÀ DEL CONDOMINIO

Buffetti editore

Con un po' di ritardo è stata aggiornata la Guida contabile per l'amministratore condominiale nella quale si prende atto che il legislatore della riforma ha ratificato ciò che le associazioni di categoria avevano già individuato come corretta rendicontazione gestionale, nonostante i "divieti" della giurisprudenza di utilizzare le precise indicazioni del codice civile per l'ambito societario.

Resta comunque un timido "restyling" contabile insufficiente per le realtà condominiali più significative in assenza di una calibratura delle modalità di resa del conto, della previsione di requisiti per il revisore e di una chiara indicazione dei criteri contabili.

In particolare vengono approfondite le peculiarità dei criteri di cassa e di competenza i cui riferimenti contabili della giurisprudenza non hanno mai affrontato l'utile scelta applicativa per l'ambito condominiale per imputare gli oneri a carico di chi ha beneficiato dei servizi.

Il volume, in formato e.book, è in vendita sul sito www.consulenza.it.

Per acquistare il testo è sufficiente collegarsi al sito e linkare alla voce di menu "e.book".

A tutti gli associati che si registreranno sul sito anzidetto è riservato un coupon denominato "Anaci" del valore di 8 euro per l'acquisto dell'e.book.

Gli associati che si registreranno avranno:

- un mese di abbonamento gratuito al Portale Consulenza.it;
- un mese di abbonamento gratuito alle banche dati on line "Fisco & Società" e "Lavoro & Previdenza";
- la possibilità di acquistare ad un prezzo speciale gli e.book in vendita nel Portale;
- la possibilità di utilizzare gratuitamente, personalizzandola secondo le proprie esigenze, la "Circolare di Studio" pubblicata sul Portale.

Il coupon "Anaci" riservato ai lettori, può essere utilizzato una sola volta e scade il 30 ottobre 2015.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

L'ALTRA ROMA

FIUME ED I SUOI ABITANTI

di Sandro Bari *

Noi Romani (e Monticiani in particolare), il Tevere lo chiamiamo Fiume, e senza articolo. Perché è unico e divino. Perché Roma è nata sul Tevere e non c'era luogo più adatto. Perché Fiume era un confine naturale e proteggeva l'Urbe prima ancora delle mura. Perché Fiume forniva l'acqua, sia ai primordi che dopo la rottura degli acquedotti da parte dei barbari. Perché serviva per gli spostamenti e i traffici verso il mare e verso la Sabina e il Nord. Perché nel Porto Tiberino, nei Navalìa, si costruivano le flotte. E per tanti altri motivi ancora...



Il dio Tevere.

Il Tevere ha anche una strana caratteristica che pochi conoscono: da sempre taglia in due l'Italia, ancor oggi divisa in due parti, attaccate solo per un piccolo lembo di terra. Si tratta della vetta del Monte Fumaiolo: da quella cima

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



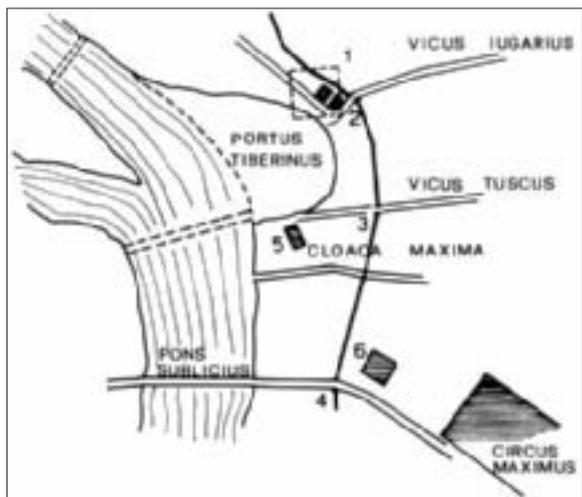
Percorso del Tevere e del Savio.

ha inizio verso Sud il Tevere, e a pochi metri di distanza, verso Nord, il fiume Savio che sfocia poco a Nord di Cervia.

Oggi, che i corsi d'acqua si superano con ponti, viadotti e autostrade, la cosa passa inosservata, ma una volta, quando i fiumi si guadarono, farlo con il Tevere non era una passeggiata. Lo seppero bene i Galli, quando per arrivare in direzione dell'Urbe dovettero attraversarlo. Erano intere tribù in migrazione di conquista, guidate da quella più aggressiva dei *Senones*, forse 40mila guerrieri, e il resto familiari. Traghettarono uomini, cavalli, carriaggi in un tratto lento del Fiume, alle confluenze con la Fiora e col Rio di Vallelunga, tra *Lucus Feroniae* e Grotta Oscura, nella piana della Marcigliana. Lì dovettero guardare anche l'Allia, a Sud del quale aspettavano i Romani. I quali stavolta, per una serie di vicissitudini, furono sprovveduti e si fecero sopraffare; molti di loro, poco esperti nel nuoto, perirono affogati nel Fiume tentando di attraversarlo per fuggire verso Vejo da poco conquistata. Servì loro da lezione per poi diventare grandi marinai. Però già avevano imparato a trasportare truppe via Fiume, come fecero per prendere Vejo, inoltrandosi con le barche (*lintres*) nell'affluente Cremera. E poi trasportavano il tufo di Grotta Oscura prima sul Rio di Vallelunga, quindi via Tevere per

le fabbriche romane. E Augusto, dalla sua villa di *Fidenae*, raggiungeva via fiume le altre due, a *Saxa Rubra* e a *Prima Porta (Ad gallinas albas)*.

Chi abitava veramente sul Tevere, fin dall'antichità? Nessuno. Trattandosi più di un grosso torrente che di un fiume vero, era soggetto ad esondazioni improvvise; d'altra parte anche oggi, pur in modo controllato e limitato, ancora succede, nonostante le dighe e le chiuse che lo imbrigliano. Fin quando i Piemontesi non costruirono i muraglioni, le piene spazzavano via quanto era vicino



Ubicazione del Porto Tiberino.

alle sponde. Per questo i primi abitanti costruirono Roma al sicuro, sui colli. Solo più tardi, quando ormai l'espansione urbana era inarrestabile, si allargarono e scesero a valle, prima calando dalla Suburra verso Campo Boario, poi sul Campo Marzio, protetto - si fa per dire - dalle Mura e da porte e posterule. Difesa che poco poteva quando si scatenava la furia delle acque, che riusciva perfino a sfondare Porta Flaminia e trascinare le barche fin sotto il Pincio, addirittura all'attuale piazza di Spagna (come ci ricorda la Barcaccia).

Fiume era considerato un limite, un confine sacro, tanto che la costruzione dei ponti era delegata al sacerdote (*pontifex*, il fabbricante di ponti): la divinità del Fiume solo da lui poteva essere violata, e occorrevano regole precise, come avvenne per il primo ponte, il Sublicio, così detto perché fu costruito con tavole di legno (*sublicae*), e non fu dissacrato utilizzando materiali metallici come i chiodi, ma eseguito ad incastro con cunei di legno. Tale tecnica permise ai Romani minacciati dagli Etruschi di Tarquinio e Porsenna di smontarlo velocemente mentre il leggendario Orazio (*Cocles*, il guercio) lo difendeva dall'assalto nemico.

Ponte Sublicio era stato costruito in un punto essenziale di passaggio per i trafficanti locali, specie per gli Etruschi che esercitavano commerci in direzione di Capua, attraversando la Valle del Sacco. I Veienti scendevano dal Gianicolo per guardare verso



Miles romano e guerriero gallo.



Imbarcazione fluviale.

Campo Boario; i Capenati e i Falisci attraversavano il Tevere all'altezza di Passo Corese (*Cures*) per poi seguire il percorso che, caso strano, oggi è segnato dalla Bretella autostradale Fiano - San Cesareo.

A livello del Fiume erano le rimesse per le barche, usate più come traghetto da una riva all'altra (*scaphae*) che per la pesca (a Roma il pesce di fiume era poco apprezzato); erano i magazzini per lo scarico dalle navi (*caudicariae*) delle merci provenienti da Sud (in particolare alimentari, specie da Sicilia, Campania, Liguria, poi Spagna e Portogallo) o, con

barche più piccole (*lenunculi*) da Nord (legnami da ardere e da costruzione, dalla Sabina). Vicino agli approdi, all'Aventino, al Porto Tiberino, all'Isola Tiberina, a Ripa Grande, a Tor di Nona, fiorivano le osterie e le taverne dove dai burchi (barche fluviali) si scaricavano i vini (buoni quelli di Sicilia, pregiati quelli di Spagna), mentre in altre osterie meno apprezzate, a Ripetta, a Porta Flaminia, si scaricava lo scadente vino di Sabina, chiamato non a caso "l'acquaticcio di Ripetta", disprezzato da Orazio. Meta di artisti, di vagabondi, di avventurieri, le osterie sulle rive del Fiume erano spesso teatro di risse, in specie quelle nelle zone dirimpettaie dell'*arenula* (la spiaggetta di sabbia fine frequentata da Monticiani e Regolanti) e della *renella* (idem, da trasteverini e borghiciani), toponimi sempre attuali.

Oggi Fiume, sempre più abbandonato nonostante le vane promesse delle amministrazioni e le iniziative volontarie di associazioni culturali e ambientali, è "abitato" da vagabondi (pochi) e da clandestini (tantissimi). Questi si insediano in ogni dove, sotto i ponti, sulle scalette di accesso, tra la vegetazione riparia lasciata colpevolmente in abbandono e sono esposti alle esondazioni, vivono e bivaccano in condizioni di degrado impressionante, dissuadono i cittadini dalla frequentazione delle aree golenali per timore di atti di violenza e per la sporcizia che lasciano, abbandonando escrementi e rifiuti di ogni genere, accumulatori, motorini e merce di origine furtiva.

Averlo da anni documentato sul *web*, con conferenze e convegni, in programmi televisivi, non è finora servito a nulla. I Volontari della Protezione Civile, in particolare di Ares Antemnae, sono i soli che intervengono per controllare e tentare di risanare la situazione.

I nostri "amministratori" lo sanno, ma hanno altro da fare. Speriamo in tempi migliori. Magari ne parleremo un'altra volta.

■



Insedimenti sotto i ponti.



Villaggi di clandestini durante la piena.

* Direttore Rivista "Voce romana"

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 4
DEL BO II di copertina

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 64
RESINE IND.LI pag. 46
SIRE pag. 32
VACCA E. pag. 74

ENERGIA

AUTOGAS CENTRO pag. 56
DUE ENERGIE pag. 38
E-ON ENERGIA III di copertina
GSE pag. 60

GIARDINI E PARCHI

LAURENTI HSR pag. 66

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM DATA pag. 16

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 24
LIGNICARBO TERMICA pag. 70
LINEA TECNICA SERVIZI pag. 42
MARINI IMPIANTI pag. 14
METROTERMICA pag. 58
MULTIENERGY & SERVICE pag. 30
ROSSETTI pag. 28

SICUREZZA E IMPIANTI

LONGONI 2011 pag. 34
SIRIO pag. 22

SERVIZI

SARA SERVIZI pag. 5
SAI Servizi Ambientali Italia pag. 44