

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**SETTEMBRE - OTTOBRE 2015****N. 149**

- Editoriale
di Francesco Pellicanò pag. 3
- Consulenti in sede pag. 6
- Il supercondominio: gestione e problematiche
di Franco Petrolati pag. 7
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi pag. 10
- Notizie pag. 19
- Parcheggi condominiali: le problematiche più comuni
alla luce della giurisprudenza
di Adriana Nicoletti pag. 25
- *Inserto:*
Riforma della disciplina condominiale:
le novità in materia di parti comuni
di Nicolò Crascì p. I-XVI
- La revoca dell'amministratore di condominio
di Luana Tagliolini pag. 41
- Attività ricettive extralberghiere e home restaurant
Normative e regolamento di condominio
di Elisabetta Zoina pag. 47
- Se telefonando...
di Elvezio Camerata pag. 61
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 63
- Professionisti fiduciari pag. 70
- Oggi in Biblioteca pag. 71
- L'altra Roma: Fiume e fiumaroli
di Sandro Bari pag. 73

Rivista bimestrale
ANNO XXV - n. 149 - SETTEMBRE-OTTOBRE 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 Pellicanò *

E tu cosa puoi fare per l'Anaci?

All'inizio del mio impegno in ANACI mi sono ritrovato a partecipare ad un'assemblea della nostra associazione provinciale, tenuta dall'allora presidente Stefano Tabarrini. Sul finire dell'assemblea ci fu un associato che chiese a voce alta un maggiore impegno dell'associazione per la soluzione di alcuni degli storici problemi che affliggono gli amministratori, come quelli relativi ai rapporti con l'Acea, Italgas e altre "istituzioni". A conclusione del suo intervento l'associato si chiese cosa facesse l'Anaci per lui a fronte della quota pagata, visto che i citati problemi non erano mai stati risolti.

Il presidente, adattando all'occasione una storica frase pronunciata per la prima volta da J.F. Kennedy in un celebre discorso, rispose: "Non chiederti cosa può fare l'Anaci per te, ma chiediti tu cosa puoi fare per l'Anaci".

Dalle mie riflessioni su questa frase cambiò il mio impegno per l'associazione, che, da un "do ut des", ossia: faccio delle consulenze gratuite in sede per avere in cambio più lavoro, si è trasformato in un impegno profuso per passione, completamente svincolato da uno sterile calcolo matematico. Questo non vuol dire che io non abbia ricevuto nulla dall'associazione, che mi affida delle lezioni ai corsi, e retribuisce la mia attività professionale per la tenuta della contabilità dell'Anaci Roma Service (ARS), ma chi di voi frequenta l'associazione sa benissimo che né io né gli altri dirigenti percepiamo alcun compenso per l'attività di Presidente Segretario o Tesoriere, come invece avviene in altre associazioni provinciali.

Quello che riceviamo in cambio della nostra attività gratuita in ANACI, e che sono qui a testimoniare, è la soddisfazione e il senso di appagamento che mi ha dato e continua a darmi l'associazione, perché mi ha permesso di conoscere tutti voi e di diventare per tanti un punto di riferimento per le consulenze contabili e fiscali. Oltre a questo continuo ad imparare tanto dai vostri problemi e racconti, di cui faccio continuamente tesoro e che trasformo per me e per tutti voi in consigli e linee guida che in ogni occasione dispenso a tutti.

Oltre a questo vi devo testimoniare la mia soddisfazione per aver portato avanti insieme al presidente Rossana De Angelis, al segretario Francesco Caporilli, e al presidente di ARS Giorgio Carnebianca un progetto che in parte è stato pensato nel corso della precedente amministrazione, ossia quello di costituire una società che fornisse consulenze ai condomini. Tale società, il cui

capitale è interamente di proprietà di Anaci sede di Roma, è: Anaci Roma Service srl (ARS), che ampliando il progetto originario, oltre a fornire consulenza ai condomini, fornisce anche tutti i servizi di cui gli amministratori hanno necessità: dall'elaborazione di paghe, 770, certificazioni uniche, vidimazione libri, ricerche catastali e in conservatoria, sostituzione di dipendenti, ed ha lo scopo ambizioso di assistere l'amministratore in qualunque tipo di necessità sia sua personale, sia relativa alla professione..

Gli utili prodotti da questa nuova società ci hanno permesso e vi hanno permesso:

- di avere i corsi di aggiornamento completamente gratuiti, (mentre il loro costo di mercato è di circa € 300,00), che ogni anno avremmo dovuto spendere per rispettare i requisiti della legge;
- di avere una prima riduzione della quota ANACI, voluta fortemente dal presidente di € 25,00 nel 2015, e probabilmente di altri € 25,00 nel 2016;
- di avere degli sconti per la partecipazione ai seminari, riservati agli amministratori che hanno iscritto alcuni condomini per le consulenze ad ARS o hanno affidato ad ARS l'elaborazione delle buste paga;
- la possibilità per tutti di aderire al progetto ideato dal presidente: "preparate le valige si parte" che vi dà la possibilità di partecipare a seminari e convegni in altre città a spese dell'associazione.

Se è stato possibile realizzare tutto ciò, non è chiaramente per mio merito, ma è stato possibile sia grazie all'impegno di tanti "volontari associati" che si sono fortemente impegnati, unitamente al personale di segreteria, ognuno per le proprie competenze; sia grazie a tanti di voi che hanno creduto in questo progetto e hanno affidato tanti incarichi ad ARS.

Ma la cosa più importante è che tutti riflettano su quella famosa frase di Kennedy, ossia che l'associazione non è una struttura che ci fornisce servizi dietro il pagamento di una quota, ma l'associazione siamo noi, che mettendo insieme il nostro impegno e le nostre quote di iscrizione ci dà la possibilità di organizzare a costo zero servizi e formazione, che possiamo utilizzare tutti i giorni nella nostra attività. Per questo motivo è necessario che tutti noi partecipiamo alla vita associativa, presenziando alle assemblee provinciali, mettendoci a disposizione le per consulenze, dandoci un qualsiasi compito da svolgere per l'associazione, e sicuramente la vostra attività ne avrà dei benefici in termini di professionalità.

Vi aspettiamo numerosi in sede e alle prossime assemblee, vi aspettiamo anche per i nuovi incarichi che spero voi vogliate affidate numerosi ad ARS, in modo da amplificare quel circolo virtuoso per il quale i maggiori utili di ARS ritorneranno a ciascuno di voi sotto forma di servizi e cultura a costo zero.

L'Anaci ha fatto tutto questo per te, e tu cosa puoi fare per l'Anaci?

* Commercialista - Tesoriere ANACI Roma

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	Dott. 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. Gennari	

Il supercondominio: gestione e problematiche

di Franco Petrolati *

L'assetto giurisprudenziale

Nella disciplina anteriore al 18 giugno 2013 (data di entrata in vigore della riforma ex legge n. 220/2012) era consolidato l'orientamento della giurisprudenza nel senso che la situazione di c.d. supercondominio si costituiva *di diritto* in virtù del fatto obiettivo che singoli edifici, costituiti in altrettanti condominii, avevano in comune taluni beni od impianti legati - attraverso la relazione di accessorio a principale - con gli edifici medesimi e perciò appartenenti, *pro quota*, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati; non era, quindi, necessaria, per la nascita del supercondominio, alcuna manifestazione di volontà, da parte dell'originario costruttore o di tutti i proprietari o dell'assemblea (Cass., II, 14 novembre 2012, n. 19939, Arc. Loc., 2013, 165; Cass., II, 17 agosto 2011, n. 17332; Cass., II, 31 gennaio 2008, n. 2305, Riv. Not., 2008, II, 863, con nota di Musolino; Riv. Giur. Edil., 2008, I, 1003, con nota di De Tilla; Nuova Giur. Civ., 2008, I, 797, con nota di Esposito). In altri termini, era l'architettura a fare il supercondominio piuttosto che la volontà espressa dai proprietari.

Si sono, quindi, configurati supercondomini in relazione ad una pluralità di edifici, ciascuno con una propria autonomia strutturale e funzionale, ma aventi in comune taluni beni, impianti e relativi servizi, come l'impianto centrale di riscaldamento, il sistema di scarico delle acque, l'alloggio del portiere, il cortile, i viali di accesso, l'area di parcheggio ecc.. La gestione di tali beni condivisi è stata ritenuta soggetta alla stessa disciplina prevista per il condominio, con riconoscimento della veste di partecipante a ciascun titolare della proprietà di unità immobiliari inserite in ogni edificio; il supercondominio era, quindi, una situazione di speciale *comunione tra tutti i condòmini e non tra condominii*, tra tutti i proprietari e non tra edifici, al punto che la Cassazione escludeva che, sia pure all'unanimità ed in sede contrattuale, i condòmini di ogni edificio potessero prevedere di farsi rappresentare in assemblea dall'amministratore (secondo, infatti, Cass., II, 6 dicembre 2001, n. 15476, Riv. Giur. Edil., 2002, I, 310; Vita Not, 2002, I, 314; Foro it., I, 2002, I, 1066, è nulla la clausola del regolamento di condominio, pur avente natura contrattuale, che deleghi all'amministratore la rappresentanza in assemblea supercondominiale).

Una diversa considerazione era riservata a quei beni, come le attrezzature sportive, gli spazi d'intrattenimento, i locali di centri commerciali inclusi nel

comprensorio comune (Cass., II, 18 aprile 2005, n. 8066, Giust. Civ., 2006, I, 915; Cass., II, 3 ottobre 2003, n. 14791, Foro it., 2004, I, 487, in conformità a quanto sostenuto, in dottrina, da Corona) sulla base della considerazione che tali beni avessero una loro autonomia, strutturale e funzionale, tale da escludere quel *nesso di accessorietà necessaria*, rispetto alle unità immobiliari in proprietà esclusiva, che giustificava l'applicazione del regime proprio del condominio; per tali beni, quindi, si configurava una situazione di comunione ordinaria, non di condominio (c.d. teoria del doppio regime).

Il nuovo art. 1117-bis

A partire dal 18 giugno 2013 la riforma ha introdotto un ulteriore articolo che estende espressamente l'applicazione del regime del condominio - in quanto compatibile - alle ipotesi nelle quali una pluralità di edifici o di condomini condividano taluna delle parti comuni ai sensi del precedente art. 1117, vale a dire tutte quelle legate dal vincolo di destinazione al servizio delle unità immobiliari in proprietà esclusiva.

L'assetto giurisprudenziale sul c.d. supercondominio è sembrato, quindi, pienamente recepito: tuttavia non è da trascurare che la disciplina sul condominio è pur sempre richiamata *nei limiti in cui sia compatibile* con la situazione di condivisione tra più edifici e tale limite potrebbe utilmente essere applicato per evitare inutili sovrapposizioni tra adempimenti già posti a carico di ciascun edificio e quelli attinenti a taluni, circoscritti beni in situazione di supercondominio.

E' stato, poi, osservato (Correale, Celeste-Scarpa, Bordolli) che il richiamo al solo regime del condominio dovrebbe indurre a ritenere superata la teoria del c.d. doppio regime, con conseguente esclusione della riserva di comunione ordinaria già riconosciuta per le attrezzature sportive, i locali commerciali ecc.;

ma in senso contrario si può, tuttavia, argomentare che il regime del condominio è stato espressamente esteso solo alle "*parti comuni ai sensi dell'articolo 1117*" e, quindi, solo a quei beni privi di autonomia funzionale in quanto destinati *ex lege* al servizio delle singole unità immobiliari, sicché il rinvio operato dall'art. 1117-bis non dovrebbe incidere sulla disciplina di quei beni aventi una indubbia propria autonomia in ragione della loro struttura e destinazione.

Il decoro supercondominiale

È da segnalare da ultimo il rilievo attribuito all'aspetto estetico anche nelle situazioni di condominio complesso o supercondominio, laddove taluni beni - come i fregi ornamentali, le targhe dell'impianto citofonico e le lampade a braccio - pur inerenti ad uno solo dei fabbricati sono stati, tuttavia, ritenuti comuni anche ad altre palazzine in virtù del contributo apportato al decoro architettonico dell'intero complesso edilizio, con conseguente ripartizione delle spese di manutenzione tra tutti i partecipanti (Cass. 23 luglio 2013 n. 17875).

In tal senso viene ad essere, sia pure marginalmente, ridimensionato il consolidato assunto secondo cui il contesto urbano od ambientale sia irrilevante ai fini della configurazione del valore comune costituito dal decoro architettonico: questo resta bensì un bene rientrante nel patrimonio esclusivo dei privati proprietari di unità immobiliari, come tale di regola non condizionato dalle scelte urbanistico-edilizie di zona rimesse all'autorità del territorio, ma diviene, tuttavia, suscettibile di coinvolgere, nella dimensione supercondominiale, complessi o comprensori edilizi talvolta di notevoli articolazioni e dimensioni, specie in località a vocazione turistica ove il rispetto della qualità estetica originaria del costruito assume un indubbio rilievo.

È, tuttavia, da ritenere che il profilo estetico proprio del supercondominio sia configurabile solo ove gli edifici abbiano in comune almeno un altro bene od impianto, diverso dalla facciata, non potendosi integrare la situazione supercondominiale su basi esclusivamente estetiche, in tal senso confondendosi un valore del patrimonio privato con gli interessi pubblici attinenti all'equilibrio urbanistico-ambientale della zona. Del resto la facciata è un valore immateriale bensì comune ma derivato, in quanto risultante della combinazione di una molteplicità di porzioni materiali (muri perimetrali, balconi, finestre ecc.) e, come tale, inidonea a sostenere di per sé la situazione di condominio.

Il supercondominio over 60

La Riforma ha introdotto, nel contempo, una disciplina particolare, all'art. 67, III e IV c. disp. att., quando i partecipanti sono *più di sessanta*, con l'intento evidente di semplificare il meccanismo di convocazione e deliberazione dell'assemblea, limitatamente all'ambito della *gestione ordinaria*: ciascun edificio o (sub condominio) deve, infatti, *designare* il proprio *rappresentante all'assemblea*, il quale è il solo legittimato a partecipare e ad esprimere il voto nella riunione, per conto del rispettivo edificio (o sub condominio).

Nel supercondominio *over 60*, quindi, si profila un'assemblea non già di tutti i partecipanti ma *dei soli rappresentanti dei (sub) condominii*, per quanto riguarda la gestione ordinaria (e la nomina dell'amministratore), in forza di

**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 Daua 11	Martedì	15,00-17,00	Cervone Gonnellini
III (ex IV) Via Fracchia 45	Giovedì	10,00-12,00	Bertollini - Cervoni Trombino - Sanfilippo
IV (ex V) Via Tiburtina 1163	Giovedì	14,30-16,00	Buccella - Colangelo Spena - della Corte - Pontuale
V (ex VI) Via Torre Annunziata 1	Giovedì	9,30-12,00	Bultrini - Di Salvo - Murzilli Arturi - Ruello
V (ex VII) Via Prenestina 510	Mercoledì	10,00-12,30	Adamo - Giuliano Orabona
VII (ex IX) Via Tommaso Fortifiocca 71	Martedì	15,00-17,30	F. Pedone - Porru Patti
VII (ex X) Piazza Cinecittà 11	Martedì	15,00-17,00	Lavy - Piccioni De Medici
VIII (ex XI) Via Benedetto Croce 50	Giovedì	15,00-17,00	Barchi - Pierangeli Zanier - Cesarini
IX (ex XII) Via Ignazio Silone, c/o U.R.P. (Primo Ponte)	Giovedì	15,00-16,30	Traversi Cesarini
X (ex XIII) P.za Capelvenere 22	Giovedì	15,30-18,00	Benvenuti Casinovi
XII (ex XVI) Via Fabiola 14	Mercoledì	10,00-12,00	Cervone - Grimaldi - Ciaralli Formigoni E.
XV (ex XX) Via Flaminia 872	Giovedì	10,00-13,00	V. Grasselli M. Grasselli
Grottaferrata (comune)	Lunedì	10,00-12,00	Sebastiani Patti

una disciplina legale che non è derogabile dal regolamento di condominio, neppure se contrattuale (art. 72 disp. att., ove il precedente art. 67 è specificamente ed integralmente richiamato).

Nomina e poteri del rappresentante

Il rappresentante di ciascun (sub) condominio è nominato con una delibera della (sub)assemblea a maggioranza altamente qualificata, in quanto è richiesto lo stesso *quorum* previsto per le innovazioni ordinarie dall'art. 1136, V c. (maggioranza degli intervenuti pari ad almeno due terzi del valore dell'edificio). A prima vista potrebbe sembrare incongruo che per la nomina del rappresentante si pretenda una maggioranza ben più elevata rispetto a quella, ad esempio, idonea a sostenere la nomina dell'amministratore (ove è sufficiente che si raggiunga la metà del valore dell'edificio), ma si deve considerare che il rappresentante è il solo legittimato ad esprimere nell'assemblea supercondominiale la volontà del rispettivo edificio, con efficacia vincolante per i partecipanti al (sub) condominio, nel senso cioè che costoro sono da considerare unitariamente favorevoli, dissenzienti, astenuti (od assenti) a seconda della posizione assunta dal loro rappresentante nell'assemblea supercondominiale.

Il potere di rappresentanza, infatti, non può essere sottoposto a condizioni o limiti, i quali, se eventualmente imposti dall'assemblea, devono considerarsi radicalmente inesistenti (*tamquam non essent*) in virtù di una espressa previsione di legge (art. 67, IV c., disp.att.). Ciò non vuol dire, tuttavia, che il rappresentante sia investito di una sorta di delega in bianco: egli, infatti, assume la responsabilità propria del mandatario rispetto al (sub)condominio che lo ha designato e deve, in particolare, informare tempestivamente il relativo (sub) amministratore sia della convocazione dell'assemblea supercondominiale (con il relativo ordine del giorno) sia delle deliberazioni ivi successivamente assunte affinché, a sua volta, tale (sub)amministratore possa riferire alla rispettiva assemblea.

Il rappresentante, quindi, è obbligato ad osservare le direttive impartite dal rispettivo (sub)condominio sugli argomenti all'ordine del giorno ed a mettere, previamente, in condizioni il relativo amministratore di sollecitare in tal senso le opportune deliberazioni da parte della (sub)assemblea; tuttavia l'eventuale violazione di tali direttive genera bensì una responsabilità nel rapporto *interno* con il rispettivo (sub)condominio-mandante ma non incide sul potere di rappresentanza esercitato nell'assemblea supercondominiale, sicché il voto ivi espresso (o non espresso) non può essere annullato solo perché non conforme all'incarico che il rappresentante ha ricevuto. Questo è, in sostanza, il senso della sancita inefficacia di *ogni limite o condizione* al potere di rappresentanza, che pur si deve svolgere osservando gli obblighi propri del mandatario.

Il voto espresso da ciascun rappresentante "pesa", poi, in ragione della *consistenza, numerica e millesimale*, dei partecipanti al rispettivo (sub)condominio, nel senso, cioè, che non vale "uno" nel computo delle "teste" in quanto l'incidenza deve, comunque, commisurarsi all'intera composizione soggettiva ed all'intera caratura millesimale del relativo edificio, senza alcuna distinzione

tra le eventuali maggioranze e minoranze che si siano riscontrate nella designazione del rappresentante o nella formulazione delle direttive al medesimo imposte. Il rappresentante, infatti, partecipa all'assemblea supercondominiale in nome e per conto dell'intero (sub)condominio ed il voto espresso (o non espresso) determina univocamente anche la posizione di tutti i condòmini rappresentati.

Costoro, quindi, ai fini della legittimazione all'impugnazione della deliberazione supercondominiale ex artt. 1117-bis - 1137 c.c., sono da considerarsi tutti favorevoli, dissenzienti, astenuti od assenti secondo il ruolo assunto dal rispettivo rappresentante. Potrebbe, poi, ipotizzarsi anche una *legittimazione ad agire dell'intero (sub)condominio* per tutelare diritti, relativi al rispettivo edificio, eventualmente incisi dalla gestione supercondominiale: è da ritenere, invero, che tale legittimazione non sia incompatibile con quella di *ogni condòmino* espressamente prevista dalla legge (art. 1137, II c., già ritenuto applicabile in tema di supercondominio: da ultimo Cass., II, 21 febbraio 2013, n. 4340), trattandosi di una iniziativa giudiziale che è, comunque, deliberata a maggioranza dai partecipanti al (sub)condominio e costituisce, quindi, un ragionevole adeguamento della disciplina legale di cui agli artt. 1117 e segg. - espressamente applicabile nei limiti della compatibilità - alla struttura propria del supercondominio; legittimato è, ovviamente, l'amministratore del (sub)condominio ai sensi dell'art. 1131 c.c., esulando, di regola, la rappresentanza processuale nell'ordinario giudizio contenzioso dalle attribuzioni legali proprie del rappresentante in assemblea.

La nomina del rappresentante è, come si è visto, necessaria in quanto l'assemblea supercondominiale *over 60*, nell'ambito della gestione ordinaria, è inderogabilmente composta dai soli *rappresentanti dei condominii*: perciò la legge prevede *meccanismi giudiziali* per supplire all'eventuale inerzia o incapacità di nominare il rispettivo rappresentante. L'iniziativa può essere assunta da ciascun partecipante al (sub)condominio interessato oppure anche dal rappresentante di altro (sub)condominio, il quale deve, tuttavia, prima sollecitare con una diffida il (sub)condominio inadempiente a provvedere entro un congruo termine; il rito da seguire è quello informale del procedimento in camera di consiglio (artt. 737 e segg. c.p.c.) ed il contraddittorio si instaura nei confronti dell'amministratore o, in mancanza, nei riguardi di tutti i partecipanti al (sub)condominio. È immaginabile, purtroppo, un ricorso frequente a tali procedimenti di volontaria giurisdizione in quanto non è agevole raggiungere in assemblea il *quorum* altamente qualificato richiesto per la designazione da parte dell'assemblea.

Durata del rappresentante

La legge non regola la durata dell'incarico assunto dal rappresentante, anche se sembra presupporre che l'incarico non sia conferito di volta in volta in relazione a ciascuna assemblea supercondominiale: secondo, infatti, il *meccanismo pre-assembleare* disegnato dalla riforma, all'art. 67, IV c., disp.att., la riunione supercondominiale viene di regola convocata mediante l'avviso, con il relativo ordine del giorno, indirizzato proprio a ciascun (evidentemente

preesistente) rappresentante, al quale compete, poi, informare l'amministratore in modo che costui, a sua volta, riferisca in assemblea (sub)condominiale.

Inoltre una eventuale convocazione indirizzata a ciascun partecipante al (sub)condominio può essere, comunque, eseguita in tempi (cinque giorni prima della riunione supercondominiale ex art. 66, III c., disp. att.) che difficilmente consentono di riunirsi per la designazione di un rappresentante ed il conferimento di uno specifico incarico. Il termine dilatorio *ex lege* potrebbe, tuttavia, essere opportunamente ampliato in sede di regolamento di supercondominio, trattandosi di profilo attinente all'*amministrazione* che rientra nel contenuto regolamentare tipico ex art.1138, I c..

Appare, quindi, ragionevole che l'assemblea od il regolamento (sub)condominiale determini la durata del rappresentante in un periodo coincidente con uno o più esercizi annuali in modo da consentire il rinnovo dell'incarico in occasione di una delle riunioni ordinarie per l'approvazione dei bilanci e la nomina dell'amministratore.

Incompatibilità tra rappresentante ed amministratore

Si è posta la questione se il rappresentante possa coincidere con l'amministratore del (sub)condominio. In senso contrario era orientata, come si è visto, la giurisprudenza formatasi sull'assetto previgente; all'art. 67, V c., disp. att. il legislatore ha, inoltre, introdotto una preclusione generale al conferimento di *deleghe* all'amministratore *per la partecipazione a qualunque assemblea*.

È da considerare, tuttavia, quanto alla giurisprudenza, che il diritto indeclinabile di ogni condomino a partecipare all'assemblea, così come delineato dalla Suprema Corte, è stato chiaramente infranto dalla riforma per quanto concerne la gestione ordinaria dei supercondomini *over 60*.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

La richiamata preclusione generale ex art. 67, V c., riguarda, poi, il conferimento delle *deleghe* (al plurale), con evidente ed univoco riferimento alla rappresentanza conferibile da ciascun condòmino per una già fissata assemblea, mentre manca qualsiasi cenno specifico alla rappresentanza dell'intero (sub)condominio in forza, non già di *deleghe*, bensì di una deliberazione assembleare. La preclusione appare, quindi, correttamente riferibile ai singoli condòmini (che non possono conferire *deleghe* all'amministratore) e non all'intero (sub)condominio per quanto riguarda la scelta del soggetto più idoneo ad assumere l'incarico di *rappresentante*. Certamente, poi, l'amministratore non può ricevere deleghe nell'assemblea riunita per la nomina del rappresentante, ma non dovrebbe ritenersi *a priori* non designabile, con il sostegno della richiesta maggioranza qualificata, egli stesso come rappresentante.

Non va, poi, trascurato che la coincidenza tra amministratore e rappresentante del (sub)condominio agevola senz'altro la catena di comunicazione tra supercondominio e (sub)condomini, consentendo all'amministratore-rappresentante di riferire immediatamente alla (sub)assemblea ordini del giorno diramati e deliberazioni assunte e così favorendo il controllo effettivo della gestione supercondominiale da parte di ogni singolo partecipante, sul quale incombe, in particolare, l'onere di esperire l'eventuale impugnazione della deliberazione supercondominiale entro il breve termine decadenziale di giorni 30 ex art.1137.

Gestione ordinaria e straordinaria

La richiamata disciplina speciale sul supercondominio si applica, come si è visto, solo nell'ambito della *gestione ordinaria* e per la nomina dell'amministratore (art. 67, III c.), restando, quindi, la gestione straordinaria rimessa alla disciplina generale del condominio ai sensi degli artt. 1117 e segg. - sia pure nei limiti della compatibilità con la struttura del supercondominio - caratterizzata dal diritto inderogabile di ogni condòmino a partecipare alle assemblee ed a concorrere alle relative deliberazioni.

Assume, quindi, rilievo decisivo - oltre al numero dei condòmini: *over 60* - la distinzione tra atti ordinari ed atti straordinari di gestione.

Al riguardo è da chiarire che gli atti ordinari non si limitano alla manutenzione ordinaria, nozione consolidata nella materia edilizia e caratterizzata dalla finalità meramente conservativa e non sostitutiva del bene, con scadenze periodiche ed incidenza economica modesta rispetto al valore complessivo della parte comune interessata. Sono, infatti, atti ordinari anche quelli che sono volti a disciplinare l'uso dei beni comuni, ad apportare talune (mere) modifiche, ad approvarne, preventivamente o a consuntivo, i movimenti finanziari, nonché - per espressa, forse superflua previsione - a nominare l'amministratore.

Parimenti non è decisivo il carattere, ordinario o straordinario, dell'assemblea in cui l'atto è deliberato, dovendosi comunque porre attenzione al contenuto obiettivo dell'atto gestorio, sicché anche in una assemblea ordinaria potrebbe essere adottata una decisione di natura straordinaria (e viceversa).

Esulano, quindi, obiettivamente dalla gestione ordinaria quegli atti aventi un impatto propriamente *innovativo*, secondo la nozione deducibile dal-

Abbia il capo collaboratori ai quali dia molta autorità e quasi sempre affidi loro le cose particolari.

L'esperienza insegna che la memoria di un uomo solo non basta a ricordare molte cose: se anche ciò avvenisse l'intelletto di un uomo solo non basta a considerarle bene ed a ordinarle convenientemente né se anche ciò potesse, le forze di un uomo bastano ad eseguirle.

Lui si occupi personalmente delle cose più gravi, lasciando che altri pensi e provveda al resto: lui avrà più tempo per considerare quelle alle quali lui solo può provvedere.

Tanto più che chi, più del conveniente si occupa in affari particolari ed esigui e di poco conto, ha poi la forza e perspicacia dell'intelletto oppressa e molto indebolita per considerare e provvedere alle cose grandi ed universali.

(Massima di S. Ignazio)

l'art.1120, o che sono volti a sostituire radicalmente il bene comune, con conseguente notevole incidenza economica, anche se aventi mere finalità di ripristino (c.d. *manutenzione straordinaria*).

È da utilizzare, pertanto, la giurisprudenza consolidata sia in ordine alla distinzione tra mera modifica (atto ordinario) e innovazione (atto straordinario), contrassegnata dal mutamento dell'essenza strutturale o della destinazione funzionale del bene (*ex multis*, Cass., II, 19 ottobre 2012, n. 18052) sia la nozione di "*riparazioni straordinarie di notevole entità*" - oltre, ovviamente, quella di "*ricostruzione dell'edificio*" - per la quale già l'art. 1136, IV, c., prevedeva (e prevede) una maggioranza qualificata: nozione, quest'ultima, dalle maglie larghe, la cui individuazione è rimessa alla discrezionalità del giudice del merito, cui compete, comunque, considerare l'ammontare della spesa in sé e rispetto al valore complessivo dell'edificio ed al numero dei condòmini (in tal senso, Cass., II, 6 novembre 2008, n. 26733).

Il nuovo supercondominio

Il giurista dovrebbe osservare la regola aurea secondo cui le categorie giuridiche non devono essere create se non necessarie alla stregua del diritto positivo (*entia non sunt multiplicanda*); ed allora occorre chiedersi se non sia il caso di riservare la nozione di supercondominio solo a quelle situazioni nelle quali il numero dei partecipanti superi il numero di sessanta e si delinei, quindi, per norma inderogabile, la peculiare struttura dell'assemblea dei rappresentanti dei (sub)condomini per l'intera gestione ordinaria.

In effetti, laddove il numero dei partecipanti non è *over 60*, la situazione di condivisione di taluni beni o impianti tra diversi edifici non implica - ora per espressa previsione dell'art. 1117*bis* - una disciplina diversa da quella ordinaria del condominio e può, quindi, essere opportunamente descritta come situazione di condomini *parziali* nell'ambito di un *unitario condominio complesso*; con la non trascurabile conseguenza che la gestione si mantiene unitaria - almeno *ex lege* e salva diversa previsione regolamentare - anche se, nella formazione dei *quorum* e nella ripartizione della spesa, deve tenersi conto dei diversi ambiti soggettivi coinvolti in ragione della destinazione del bene comune al servizio di tutti o solo di taluni condòmini, in conformità alla ormai consolidata applicazione dell'art. 1123, III c. (Cass. II 18 aprile 2005 n. 8066; orientamento che ha trovato pieno riscontro nel medesimo art. 1117*bis*, laddove la disciplina del condominio è espressamente richiamata anche in ordine alla condivisione di beni comuni tra *più unità immobiliari*, oltre che tra più edifici o più condominii).

■

* Consigliere Corte d'Appello di Roma

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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%)	G.U. 26/6/2015	n. 145
Giugno 2014 - Giugno 2015	- 0,1%	(75% = -0,075%)	G.U. 24/7/2015	n. 170

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 pubblicazione 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

PROPOSTA DI LEGGE RIFORMA

E' stata presentata dall'On. Roberto Morassut la proposta di legge n. 3112 per l'introduzione dell'art. 1122 quater c.c. inteso ad assicurare la migliore tutela del patrimonio immobiliare, già previsto nel testo a suo tempo trasmesso dal Senato alla Camera in sede di esame della riforma della disciplina condominiale, oltre all'affidamento alle Camere di Commercio (art. 71 Disposizioni di attuazione c.c.) della verifica dei requisiti per svolgere l'incarico di amministratore, previsti dall'art. 71 bis con oneri a carico degli interessati.

IVA AGEVOLATA ELETTRICITA'/GAS ED USO DOMESTICO IMMOBILI

Le forniture di energia elettrica e gas per uso servizi condominiali (domestico) beneficiano dell'IVA agevolata 10% nel caso di somministrazioni rese nei confronti di consumatori finali per utilizzi a carattere familiare o collettivo che non utilizzano i citati prodotti nell'esercizio di imprese (risoluzione Agenzia delle Entrate n. 28E del 1/4/2010). Nei casi di utilizzazione promiscua ove non sia possibile determinare la parte impiegata negli usi domestici agevolati per mancanza di distinti contatori, l'imposta non può che rendersi applicabile con l'aliquota ordinaria del 22% sull'intera fornitura.

Tale situazione si determina negli stabili in condominio in caso di diversa destinazione d'uso anche di una sola unità immobiliare con possibile conten- zioso per variazioni vietate dal regola- mento condominiale.

INCENTIVI PROPOSTI DAL PRESIDENTE ANCE

Il Presidente De Albertis ha sollecitato una politica di rinnovamento del pa- trimonio edilizio ad alta efficienza energetica proponendo riduzioni IMU/TASI in funzione della classe energetica e graduazione del bonus 65% in funzione dei risultati raggiunti, assicurando l'imposta di registro agevolata soltanto in caso di acquisto di abitazioni ad alto rendimento energetico.

L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il Ministro dello Sviluppo Economico ha approvato con D.M. 26 giugno 2015 le nuove linee guida nazionali per l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) con dieci classi di prestazione, quattro per la lettera A (la più efficiente) e le altre sei decrescenti fino alla lettera G, la meno efficiente. Può essere rea- lizzato per l'intero edificio o per la singola unità immobiliare in coerenza con la Direttiva europea 2010/31/UE e rappresenterà uno strumento di orienta- mento al fine della determinazione del valore degli immobili, in attesa che l'ENEA entro il 31 ottobre 2015 adeguerà uno strumento di calcolo semplificato con una guida informativa alla relativa lettura. Ai sensi del DPR n. 74/2013 il terzo responsabile dovrà verificare l'efficienza energetica dell'impianto di ri- scaldamento con un rapporto da trasmettere alla Regione con obbligo di so- stituzione dei generatori di calore in caso di rendimenti di combustione inferiori ai valori limite.

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. F24 elide (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 | 1500 | • SANZIONI ritardato pagamento | 1509 |
| • RINNOVO ANNUALE | 1501 | • INTERESSI ritardato pagamento | 1510 |
| • PROROGA | 1504 | | |

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%.

Parcheeggi condominiali: le problematiche più comuni alla luce della giurisprudenza

di Adriana Nicoletti *

I maggiori contrasti che interessano i rapporti condominiali sono caratterizzati da conflitti che riguardano la modalità di gestione delle proprietà comuni, sia in termini quantitativi che qualitativi e si verificano quando i proprietari, o soggetti da questi legittimati e tali nei confronti dell'ente, ritenendosi titolari esclusivi di diritti che invece appartengono in pari misura alla collettività, si comportano in modo poco civile, manifestando indifferenza ed arroganza nei confronti degli altri partecipanti al condominio.

Non sfuggono a questa realtà i ricorrenti litigi che hanno ad oggetto anche le modalità di utilizzo degli spazi comuni destinati al parcheggio di autovetture e motocicli nelle aree comuni (autorimesse, cortili, viali condominiali, piani piloty e così via) e le innumerevoli sentenze, di legittimità e di merito, che affrontano questa tematica sono la prova di quanto la questione sia sempre di attuale interesse.

Il punto di partenza per un esame complessivo di tale quadro, non certo di scarso rilievo, è la consapevolezza di un dato di fatto imprescindibile: ovvero che moltissimi edifici sono stati costruiti in tempi remoti, allorché il numero e le dimensioni delle macchine potevano essere facilmente assorbiti da un garage condominiale, mentre attualmente non solo le famiglie molto spesso sono proprietarie di almeno due autovetture, ma gli stessi componenti del nucleo possiedono anche motocicli, per i quali chiedono o pretendono di trovare uguale collocazione nell'autorimessa comune.

La nutrita casistica giurisprudenziale che si va ad esaminare evidenzia situazioni tutte meritevoli di attenta puntualizzazione.

La barriera per le liti condominiali è senza dubbio l'uso corretto del bene comune

L'uso dell'autorimessa comune, così come degli altri spazi esterni finalizzati alla sosta degli autoveicoli e simili, rientra nell'ambito di applicazione dell'1102 c.c.: norma concernente la comunione in generale ma pienamente valida, per la sua compatibilità, anche nel pianeta condominio.

Secondo il dettato legislativo ciascuno può utilizzare il bene comune secondo le proprie esigenze, ma con il duplice obbligo di rispettare il diritto al pari uso da parte degli altri condomini e di non mutarne la destinazione.

La norma è oggetto di interpretazione giurisprudenziale consolidata nel tempo nel senso che il pari uso non deve essere inteso “nei termini di assoluta identità dell'utilizzazione del bene da parte di ciascun comproprietario, in quanto l'identità nel tempo e nello spazio di tale uso comporterebbe un sostanziale divieto per ogni partecipante di servirsi del bene a proprio esclusivo o particolare vantaggio, pure laddove non risulti alterato il rapporto di equilibrio tra i condomini nel godimento dell'oggetto della comunione” (da ultimo Cass. 14 aprile 2015, n. 7466). E, più specificamente, “l'uso paritetico della cosa comune, che va tutelato, deve essere compatibile con la ragionevole previsione dell'utilizzazione che in concreto faranno gli altri condomini della stessa cosa, e non anche della identica e contemporanea utilizzazione che in via meramente ipotetica e astratta essi ne potrebbero fare” (Cass. 27 febbraio 2007, n. 4617).

Tale bilanciamento, tuttavia, può essere modificato per effetto di un “uso più intenso” e cioè quantitativamente maggiore, ma sempre rispettoso del limite previsto dall'art. 1102 c.c., che si considera superato allorché detta intensità sconfini nell'esercizio di una vera e propria servitù. Nella fattispecie in esame tale circostanza si potrebbe realizzare, ad esempio, nel momento in cui un condomino, con regolarità, parcheggiasse nel garage condominiale o negli spazi esterni a tale servizio destinati, non una ma due macchine.

Sempre in relazione al concetto di pari uso è stato chiarito dalla Suprema Corte (sent. 16 gennaio 2014, n. 820) che la misura del godimento di un bene comune non è certamente rapportabile alla quota maggiore o minore di proprietà del singolo condomino, come risultante dalle tabelle millesimali dalle quali è totalmente sganciata per tale profilo. Per intenderci: il condomino che ha più millesimi non può pretendere di utilizzare in misura maggiore l'autorimessa condominiale, mentre sarà chiamato a pagare le spese relative alla gestione del bene stesso secondo la propria quota.

Trasformare un cortile od un giardino in parcheggio è innovazione o modificazione della cosa comune?

La legge n. 220/2012 di riforma del condominio, al fine inquadrare le modificazioni delle destinazioni d'uso in un ambito legislativo, con l'art. 1117ter ha introdotto una norma specifica che limita tali interventi alla necessità di soddisfare esigenze di interesse condominiale, ma nel rispetto di determinati atti propedeutici, quali l'approvazione di una delibera assembleare, adottata con una maggioranza più che rilevante e pari ai quattro quinti sia dei partecipanti al condomini, sia dei millesimi di proprietà. Stante l'importanza dell'opera, inoltre, l'avviso di convocazione dell'assemblea deve rimanere affisso, per non meno di trenta giorni consecutivi, in uno spazio condominiale ove lo stesso sia più facilmente visibile e deve essere, comunque, trasmesso ai condomini tramite lettera raccomandata o mezzi equipollenti e ricevuto almeno venti giorni prima dell'assemblea. A pena di nullità l'avviso deve indicare le parti comuni oggetto di modificazione e la nuova destinazione impressa, che non è immune dal rispetto della stabilità o sicurezza del fabbricato e del decoro architettonico.

La *ratio* ispiratrice della norma è palese: evitare che un'esigua maggioranza o addirittura un solo condomino pongano ostacoli ad un percorso necessario ed utile alla collettività, considerato che nel passato per alcuni tipi di interventi modificativi si parlava di unanimità di consensi.

Per quanto di nostro interesse il problema che si pone ora è quello di vedere se la nuova destinazione del cortile comune a spazio per il parcheggio delle autovetture sia inquadrabile nella fattispecie disciplinata dall'art. 1117ter, o piuttosto in quella regolamentata dall'art. 1120 c.c.

Posto che la giurisprudenza è concorde nel ritenere che la funzione principale del cortile sia quella di dare aria e luce agli appartamenti dello stabile di

cui costituisce spazio accessorio anche in termini di destinazioni (per tutte Cass. 9 giugno 2010, n. 13879), gli stessi giudici di legittimità (pur con decisione avente ad oggetto fatti antecedenti all'entrata in vigore della nuova normativa) hanno affermato che "la delibera assembleare di destinazione del cortile condominiale a parcheggio di autovetture dei singoli condomini, in quanto disciplina le modalità di uso e di godimento del bene comune, è validamente approvata con la maggioranza prevista dall'art. 1136, quinto comma, c.c., non essendo all'uopo necessaria l'unanimità dei consensi, ed è idonea a comportare la modifica delle disposizioni del regolamento di condominio, di natura non contrattuale, relative all'utilizzazione ed ai modi di fruizione delle parti comuni" (Cass. 15 giugno 2012, n. 9877).

La decisione non sembra confliggere con la novità introdotta dall'art. 1117ter, poiché nel caso di cui ci stiamo occupando il cortile, se da un lato non perde la sua natura e funzionalità originaria, dall'altro, tramite la sua destinazione aggiuntiva, consente ad ogni condomino di utilizzarlo al meglio nell'interesse della collettività, senza per questo che la modificazione realizzi un restringimento dei diritti dei singoli su tale area.

Detto questo, tuttavia, occorre tenere anche presente sia la sussistenza di un eventuale regolamento condominiale contrattuale che imprima al cortile una specifica destinazione, sia la circostanza di fatto che la trasformazione dell'area in spazio di sosta per le autovetture non vada ad incidere sui diritti dei singoli quali derivanti dai relativi atti di acquisto (come ad esempio nel caso in cui tale uso ostacoli, in modo permanente, l'accesso ad alcuni locali utilizzati ad autorimesse, oppure qualora la sosta determini problemi attuali di immissioni sonore o di fumo in danno alle abitazioni che eventualmente si venissero a trovare con finestre o porte occupate dalle automobili).

Diverso, invece, appare il caso in cui ad essere modificato sia un giardino condominiale. In tal caso, infatti, si ritiene che la fattispecie rientri, pienamente, nell'ambito applicativo dell'art. 1117ter. Ed invero, assodata la sussistenza della necessità di realizzare esigenze di interesse condominiale, rimane il fatto che l'area verde con una radicale modificazione perderebbe le sue caratteristiche, trasformandosi in un "quid novi" tramite interventi edilizi strutturali e la sottrazione di un bene comune all'uso ed al godimento di tutti i condomini e dei loro familiari.

A questo proposito giova ricordare che con una risalente decisione rimasta, peraltro, valida nel tempo perché priva di pronunce contrarie successive, la Suprema Corte aveva affermato che "In tema di condominio degli edifici, 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 ed 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 (artt. 1120 primo comma e 1136 quinto comma c. c.), ma postula l'unanimità di tutti i condomini" (Cass. 14 novembre 1977, n. 4922).

Diverso, invece, sempre secondo la Corte Suprema, il caso in cui la delibera assembleare di destinazione a parcheggio di un'area di giardino condominiale, dovesse interessare una estensione limitata dello spazio verde rispetto alla superficie complessiva, nel quale si trovino anche alberi di alto fusto. Nella fattispecie, infatti, non si tratterebbe di 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, in quanto da essa deriverebbe una valorizzazione economica di ciascuna unità abitativa e una maggiore utilità per i condòmini (Cass. 12 luglio 2011, n. 15319).

Tuttavia, in questo quadro, non si può non evidenziare che la formula utilizzata dal legislatore, "esigenze di interesse condominiale" appare, ancora una volta generica e - come tale - foriera di libera interpretazione da parte del Giudicante, con la conseguenza che, nel prossimo futuro, ci si potrebbe trovare di fronte ad una giurisprudenza non univoca.

In questo senso ciò che ci sentiamo di affermare è che la *ratio* ispiratrice della norma sia quella di salvaguardare un interesse concreto della collettività e realizzabile solo attraverso il mutamento di destinazione dell'uso. Nel caso di cui ci stiamo occupando, pertanto, tale necessità si potrebbe verificare allorché l'immobile, privo di autorimessa comune, si trovi in una zona ad alta concentrazione commerciale ed i condòmini abbiano quotidianamente difficoltà a trovare parcheggio. Mentre tale esigenza potrebbe sussistere allorché il giardino venisse sacrificato per creare nuovi posti macchina, aggiuntivi a quelli esistenti e destinati a doppie autovetture.

Abbandono di auto e moto negli spazi adibiti a parcheggio

Non di rado si verifica la circostanza che veicoli e motocicli siano abbandonati dai legittimi proprietari, che scambiano il garage condominiale per un deposito. Può capitare sia per le autovetture non utilizzate per anni e che assumono l'aspetto di beni da rottamare, occupando in modo permanente un posto altrimenti fruibile, sia per i vecchi motorini lasciati in un angolo del locale comune. Talvolta, ma neppure tanto raramente, accade che il legittimo proprietario abbia anche venduto l'appartamento senza preoccuparsi di liberare il garage del proprio rifiuto.

In questo caso quali sono le procedure da seguire per liberare l'autorimessa senza porre in atto comportamenti illegittimi?

La più recente giurisprudenza penale, ha affermato che "in tema di gestione dei rifiuti, deve essere considerato "fuori uso" in base alla disciplina di cui all'art. 3 del D.Lgs. n. 209 del 2003, sia il veicolo di cui il proprietario si disfi o abbia deciso o abbia l'obbligo di disfarsi, sia quello destinato alla demolizione, ufficialmente privo delle targhe di immatricolazione, anche prima della materiale consegna a un centro di raccolta, sia quello che risulti in evidente stato di abbandono, anche se giacente in area privata".

Dalla decisione, che ha equiparato la giacenza di un'auto in un'area pubblica a quella in un'area privata che, nel nostro caso, può essere tanto il cortile condominiale quanto il garage comune, emerge che un'auto può definirsi rifiuto

sia quando il proprietario con il suo comportamento protratto dimostri di non volersene più servire, sia nel caso - ancora più evidente - in cui il veicolo non sia più in grado di circolare. Al verificarsi di tale situazione, quindi, il proprietario non può - senza correre il rischio di essere sottoposto alle relative sanzioni - abbandonare in un'area condominiale il proprio veicolo lasciandolo al proprio destino e determinando una lesione degli altrui diritti.

Come fare per liberare l'area così illegalmente occupata?

La Corte di Cassazione (sent. 16 gennaio 2014, n. 820) ha affermato che l'assemblea non può deliberare di rimuovere il mezzo con l'intervento del carro attrezzi ponendo le spese a carico del proprietario dell'autovettura. Questo neppure qualora sia stato modificato il regolamento del condominio, introducendo una norma in tal senso e che superi l'art. 70 delle disposizioni di attuazione del codice del condominio che sanziona, in via pecuniaria, i comportamenti che violano il regolamento stesso. Ha osservato, infatti, la Corte che la norma prevede solo sanzioni pecuniarie (ora elevate fino ad € 200 e in caso di recidiva fino ad € 800), talché non sarebbe consentito introdurre sanzioni diversamente afflittive che si tradurrebbero nel consentire, in ambito condominiale, un diritto di autotutela. Ovviamente ed a maggior ragione un singolo condomino non potrà mai determinarsi unilateralmente a procedere alla rimozione, tramite società specializzata, alla rimozione dell'automezzo (Cass. 09 febbraio 2011, n. 3180).

Nella situazione di cui ci stiamo occupando, pertanto, l'amministratore dovrà invitare l'interessato a rimuovere spontaneamente l'autoveicolo abbandonato in sosta ovvero non concretamente utilizzabile ed applicare, quindi, le sanzioni

previste dall'art. 70 citato. Nel caso di comportamento perseverante, sempre tenendo conto delle preclusioni di legge e sussistendone le condizioni, si potrà ricorrere al Giudice per chiedere un provvedimento di urgenza ai sensi dell'art. 700 c.p.c., ovvero un provvedimento cautelare ai sensi dell'art.1168 c.c.

Attenzione a non parcheggiare l'auto in "modo selvaggio", ci possono essere responsabilità penali

La nota mancanza di educazione ed il non rispetto dei diritti altrui, che connotano sempre più spesso i rapporti condominiali, si manifestano anche allorché i condomini, indifferenti ai richiami dell'amministratore, continuano a parcheggiare le proprie auto o fuori dalle zone delimitate, oppure occupando ripetutamente le aree di manovra od ancora bloccando altri veicoli.

Il condomino che di tale *modus agendi* faccia regola di vita, deve sapere che è passibile di essere denunciato ai sensi dell'art. 610 c.p. che punisce, con la reclusione fino a quattro anni, colui che "con violenza o minaccia costringe altri a fare, tollerare od omettere qualche cosa".

Ciò è quanto affermato dalle Sezioni Unite Penali della Cassazione che, con recente decisione, confermativa di altri precedenti, ha ritenuto che " integra il reato di violenza privata, di cui all'art.610 c.p., la condotta di colui che, avendo parcheggiato l'auto in maniera da ostruire l'ingresso al garage condominiale, si rifiuti di rimuoverla nonostante la richiesta della persona offesa". Là dove il requisito della violenza o, in alternativa, della minaccia, che potrebbe sembrare discutibile se rapportato alla fattispecie in esame, è stato identificato dai giudici supremi in un qualsiasi mezzo idoneo a privare in modo coattivo il soggetto offeso della libertà di azione (Cass. Sez. Un. 12 marzo 2013, n. 28487. Conf. Cass nn. 603/2011 e 21779/2006).

Uso turnario del garage condominiale

È la soluzione naturale e legittima da adottare quando i posti macchina esistenti non siano in numero tale da coprire il fabbisogno dei condomini, considerando che ciascuno di essi ha il diritto di parcheggiare una sola macchina nello spazio comune. La questione è pacificamente risolta dalla giurisprudenza della Corte Suprema (da ultimo si veda Cass. 19 luglio 2012, n. 12485).

Se il condomino vuole recintare il proprio posto auto

Può capitare che in un garage condominiale, ove i posti macchina siano delimitati con le strisce, numerati ed accatastati individualmente, il proprietario (ma anche l'utilizzatore esclusivo per atto di acquisto), per evitare che altri condomini parcheggino la propria autovettura dove non devono, decida di recintare tale spazio in modo da escludere altri dall'uso abusivo di detto posto.

L'intervento è ammissibile - secondo la giurisprudenza della Corte - a condizione che l'opera sia limitata alla proprietà esclusiva, non invada lo spazio del vicino o quello di proprietà comune e non renda più difficoltose le manovre di parcheggio e salvo il rispetto delle norme regolamentari (Cass. 22 novembre 2011, n. 24645).

La precedente giurisprudenza sul punto è conforme avendo più volte affermato che tale facoltà prende vita dal diritto del proprietario di recintare la proprietà esclusiva, con l'eccezione di costituire servitù negative o di compiere atti emulativi. L'art. 841 c.c., che consente la chiusura del proprio fondo si estenderebbe, secondo la Corte Suprema, anche alle strutture di c.d. box apposti in zone condominiali di parcheggio, ovviamente con il rispetto dei limiti di cui sopra (Cass. 14 marzo 2005, n. 5542 e Cass. 25 maggio 1991, n. 5933. Da ultimo Cass. 16 dicembre 2014 per la fattispecie in cui è stato ritenuto legittimo, nella sussistenza delle predette condizioni, non solo la chiusura a "box" di spazio esclusivo in zona condominiale di parcheggio, ma anche l'apertura di un varco di collegamento con l'adiacente cantina sempre di proprietà esclusiva).

Oggi è possibile installare telecamere nell'autorimessa condominiale a tutela di furti o atti vandalici

Con l'entrata in vigore della legge n. 220/2012, l'art. 1122^{ter} c.c. ha stabilito che l'assemblea può, con la maggioranza di cui all'art. 1136 secondo comma (maggioranza dei partecipanti al condominio, pari a 501 mm.) deliberare di installare impianti volti a consentire la videosorveglianza sulle parti comuni dell'edificio. E' comunque necessario che un cartello avvisi della presenza di tale sistema, considerato che il garage condominiale può essere utilizzato anche da soggetti non condomini, quali ad esempio: conduttori, usufruttuari, comodatari ecc.

È controverso, in giurisprudenza e dottrina, se anche al condomino sia consentito installare una telecamera nel garage condominiale che riprenda esclusivamente il proprio posto macchina.

Non sussistendo una normativa specifica sul punto, occorre fare riferimento al provvedimento del Garante della privacy del 10 ottobre 2013 e, quindi, successivo all'entrata in vigore della nuova legge sul condominio. Il Garante, il quale ha precisato che "quando l'installazione di sistemi di videosorveglianza viene effettuata da persone fisiche per fini esclusivamente personali - e le immagini non vengono né comunicate sistematicamente a terzi, né diffuse (ad esempio attraverso *web cam*) - non si applicano le norme previste dal Codice della privacy", sicché non è necessario segnalare l'eventuale presenza del sistema di videosorveglianza con un apposito cartello, rimanendo comunque valide le disposizioni in tema di responsabilità civile e di sicurezza dei dati.

In questo caso, pertanto, premesso che dovrebbe realmente sussistere una situazione di pericolo (ad esempio se l'autovettura sia stata oggetto di ripetuti atti vandalici e l'assemblea non abbia deliberato per l'installazione di un sistema condominiale di videosorveglianza), il condomino potrà - con tutte le cautele del caso - installare una telecamera sull'area esclusiva. Ciò comporta, ovviamente, che il posto-auto sia assegnato esclusivamente al singolo condomino (escludendosi, quindi, l'ipotesi di parcheggio in autorimessa comune senza designazione fissa di posti) e che l'angolo di visuale del dispositivo sia limitato alla zona di pertinenza privata, senza inquadrare né porzioni esclusive né condominiali. A maggiore tutela il condomino potrà installare un cartello dal quale risulti che il proprio posto macchina è sorvegliato.

Assegnazione di posti auto e ri-tinteggiatura delle strisce gialle

È consuetudine che negli ampi spazi condominiali destinati alla sosta delle automobili i posti auto siano delimitati da linee variamente colorate, al di là delle quali il parcheggio è illegittimo. E' altrettanto naturale che nel tempo dette linee perdano di colore e richiedano di essere, per così dire, rinfrescate. E qui potrebbero sorgere dei problemi se l'aspetto originario non venga rispettato.

Due sono le situazioni da considerare.

Se i posti macchina sono numerati e/o attribuiti ad ogni singola unità abitativa, non è possibile variare la collocazione degli stessi, neppure se nel tempo il parco macchine muti per l'aumento delle dimensioni delle autovetture, circostanza che è attualmente molto frequente.

In questo senso si è espressa la Corte di Cassazione, la quale ha confermato la sentenza del Tribunale in sede di appello che aveva dichiarato che "appartiene alla cornice fattuale di riferimento comune alle parti il fatto che le esigenze di parcheggio dell'odierno ricorrente siano mutate, generando la presente controversia, per aver questi la disponibilità di un'autovettura di maggiori dimensioni... Tale circostanza corrisponde ad una libera scelta di detta parte, la quale però, per i motivi anzi detti, non può provocare cambiamenti nell'uso della cosa comune attraverso l'imposizione giudiziale di un diverso tipo di godimento diretto, vuoi frazionato temporalmente, vuoi realizzato mediante apposite nuove opere". Rafforzando, la Corte adita tale principio con la seguente pronuncia: "ove il godimento pregresso, sia esso promiscuo o regolamentato in via autonoma tramite delibera dell'assemblea dei condomini adottata a maggioranza..., non sia più possibile per taluno soltanto dei partecipanti, a causa del mutamento puramente elettivo delle sue condizioni personali, questi non può esigere potestativamente nei confronti degli altri una diversa modalità di utilizzazione della cosa comune, in senso turnario ovvero mediante altre soluzioni che impegnino ulteriori e/o differenti parti oggetto di comunione, sia perché il godimento promiscuo è per sua natura modale, di talché il singolo condomino ha l'onere di conformare ai limiti anche quantitativi del bene le proprie aspettative di utilizzo, sia in quanto differenti opzioni di godimento comune possono essere realizzate in via autonoma, ma non già imposte tramite l'intervento eteronomo del giudice, che nello specifico dispone soltanto di poteri interdittivi" (Cass. 11 luglio 2011, n. 15203).

L'altro caso che si può verificare, invece, è quello determinato da un garage condominiale nel quale i posti macchina siano delineati ma senza assegnazione ai singoli, talché ciascuno parcheggia dove trova il posto libero e tutti ne usufruiscono secondo i criteri di cui all'art. 1102 c.c.

In tal caso la regolamentazione e la disposizione potrebbe anche essere variata nel tempo, in conseguenza delle nuove esigenze che, comunque, devono interessare la comunità. Quindi si potrebbe pensare anche ad una differente localizzazione dei posti macchina, ma sempre deliberata dall'assemblea e a condizione che vengano rispettati in pieno i diritti di tutti i condomini. ■

* Avvocato del Foro di Roma



8.000 PROFESSIONISTI PRESENTI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

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

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

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

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

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

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

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



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari

SEZIONE DI ROMA

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



CONVEGNO GIURIDICO 2015

L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO:

ZORRO o BERNARDO?

Venerdì 2 Ottobre 2015

Ore 8:30 – 17:30

**Rome Congress & Expo Center
(The Church Palace) Via Aurelia 481**

Riforma della disciplina condominiale: le novità in materia di parti comuni

di Nicolò Crascì *

Nel gradito incarico ricevuto di fornire un contributo al corso di aggiornamento per amministratori condominiali organizzato, rassegnò qualche sintetica considerazione sulle novità che la legge di riforma ha arrecato allo specifico segmento della normativa condominiale in materia di parti comuni.

1.1 - Art. 1117 c.c.

Per quanto attiene all'individuazione delle parti comuni di ente condominiale lo diventano espressamente, in base al nuovo testo dell'art. 1117 c.c., "le aree destinate a parcheggio": inclusione - nell'elencazione fornita dalla disposizione in commento - quantomai opportuna essendo stato l'indirizzo interpretativo¹ secondo cui - ove il costruttore dello stabile non si fosse, negli atti di trasferimento delle singole unità immobiliari, espressamente riservato la proprietà degli spazi destinati a parcheggio realizzati in misura proporzionale alla cubatura totale dell'edificio in osservanza della speciale normativa urbanistica di cui all'art. 41sexies della L. 1150/1942, come introdotto dall'art. 18 della L. 765/1967, od anche se negli stessi atti fosse stato omesso qualsiasi riferimento al riguardo - tali spazi globalmente considerati dovessero essere ritenuti parti comuni dell'edificio condominiale superato, invero, dalla novella recata dall'art. 12 della L. 246/05 (Legge Finanziaria del 2006), che ha aggiunto un secondo comma al citato art. 41sexies con il quale si è venuti innovativamente a stabilire che "Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta nè da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse". In difetto del nuovo dettato dell'art. 1117 c.c. la conclusione avrebbe dovuto quindi essere quella che - in mancanza, negli atti di vendita perfezionati dal costruttore, di riferimenti alle aree destinate a parcheggio realizzate in osservanza del ridetto art. 41sexies - la loro proprietà rimanesse al costruttore: al contrario, sulla base del nuovo testo codicistico le aree destinate a parcheggio realizzate in osservanza del vincolo pubblicistico sono comprese tra le parti comuni salvo che, in virtù della generale clausola di salvezza apposta all'art. 1117 c.c., il contrario non risulti dal titolo.

1 V. ex pluribus Cass. 18.7.2003 n. 11262, secondo cui "In tema di aree destinate a parcheggio interne o circostanti ai fabbricati di nuova costruzione, il vincolo di natura pubblicistica imposto dall'art. 41sexies legge n. 1150 del 1941, come introdotto dall'art. 18 legge n. 765 del 1967, che riserva l'uso diretto dei relativi spazi alle persone che stabilmente occupano le singole unità immobiliari del fabbricato, non comporta anche l'obbligo della cessione in proprietà da parte dell'originario costruttore dell'intero edificio, il quale, in quanto sia rispettata la destinazione di legge, può riservarsi la proprietà o cederla a terzi. Ove, poi, qualora nei titoli di acquisto non vi sia stata al riguardo alcuna riserva o sia stato omesso qualunque riferimento, gli spazi destinati a parcheggio vengono ceduti in comproprietà "pro quota", quali pertinenze delle singole unità immobiliari secondo il regime previsto dagli art. 817 e 818 c.c., in considerazione del vincolo pertinenziale stabilito dagli art. 18 legge n. 765 del 1967 e 26 legge n. 47 del 1985, venendo così a fare parte delle cose comuni di cui all'art. 1117 c.c."

I
N
S
E
R
T
O

La permanenza del vincolo pubblicistico (che nell'ambito della Regione Siciliana, che, in materia urbanistica ed edilizia ha potestà legislativa esclusiva, peraltro deriva dal mai abrogato art. 40 della L.R. 31.3.72 n. 19, come modificato dall'art. 31 della L.R. 26.5.73 n. 21, secondo cui "L'obbligo di dotare gli edifici accessibili dalle vie carrabili di parcheggi, ai sensi dell'art. 18 della L. 6.8.67 n. 765, è stabilito all'atto del rilascio della licenza di costruzione con una dichiarazione di vincolo permanente delle aree o locali destinati allo scopo") induce peraltro a ritenere che - a differenza delle altre parti comuni, sempre suscettibili (quantomeno in astratto) di essere oggetto di modificazione della loro destinazione d'uso (oggi nei modi specificamente disciplinati dall'art. 1117ter c.c.) - degli spazi a parcheggio di proprietà condominiale non possa essere modificata la destinazione d'uso.

1.2 È poi (al di là delle questioni in materia di multiproprietà) soprattutto in relazione alla categoria dei parcheggi che non si rivelino sufficienti a soddisfare tutti i condomini - e che vengano quindi assoggettati a disciplina turnaria da delibera assembleare *ad hoc* - che va considerato l'inciso del nuovo testo dell'art. 1117 c.c. secondo cui sono parti comuni anche quelle porzioni immobiliari sulle quali ciascun condomino può vantare un diritto di godimento soltanto periodico. La generale clausola normativa di cui all'art. 1102 c.c. stabilisce, infatti, che "Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché [non ne alteri la destinazione e] non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto", diritto - questo - che (al di là degli spazi di manovra che offre il secondo periodo del primo comma di detto art. 1102 c.c., secondo cui ciascun partecipante, al fine di servirsi della cosa comune, "può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa") può essere inciso solo da un contratto e non anche da delibera assembleare, come chiaramente si desume dalla arcinota Cass.SS.UU. 4806/2005 secondo cui sono radicalmente nulle - e non invece meramente annullabili - anche le delibere assembleari che "incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni". La messa a punto della riforma sancisce dunque che il godimento periodico di cosa comune ben può inerire all'essenza stessa della cosa medesima, ovvero che la periodicità del godimento è cosa diversa dal diritto al pari uso della cosa comune ex art. 1102 c.c.: cosicché trova infine risoluzione nello stesso testo normativo l'oscillante giurisprudenza che si registrava in materia di impossibilità di simultaneo godimento della cosa comune da parte di ciascun comunista (perché, all'indirizzo che ammetteva che "Se la natura di un bene immobile oggetto di comunione non ne permette un simultaneo godimento da parte di tutti i comproprietari, l'uso comune può realizzarsi o in maniera indiretta [vale a dire dalla cessione in locazione della cosa e dal successivo riparto tra gli aventi diritto del relativo canone, n.d.r.] oppure mediante avvicendamento" - così Cass. 03/12/2010 n. 24647 - si contrapponeva il più restrittivo orientamento secondo cui "In materia di comunione del diritto di proprietà, allorché per la natura del bene o per qualunque altra circostanza non sia possibile un godimento diretto tale da consentire a ciascun partecipante alla comunione di fare parimenti uso della cosa comune, secondo quanto prescrive l'art. 1102 c.c., i comproprietari possono soltanto deliberarne l'uso indiretto", così Cass. 05/09/2013 n. 20394) e, soprattutto, non appare più revocabile in dubbio che - poiché, quantomeno in relazione alle parti comuni condominiali, si ammette che possa essere di proprietà comune anche ciò che venga goduto in misura turnaria - pienamente valida, anche se

approvata a maggioranza semplice, dovrà dirsi la delibera che assoggetti a disciplina turnaria il godimento dei posti-auto.

1.3 Altra trasfusione nel diritto positivo del diritto vivente è data dall'inclusione nell'elencazione del nuovo art. 1117 c.c. dei sottotetti: da considerarsi parti comuni (semprecché, anche in questo caso, sulla base di giusto titolo negoziale non debba affermarsi la loro proprietà esclusiva) se *“destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune”*.

L'esegesi giurisprudenziale donde la norma è derivata consente di precisarne la portata, cosicché si avrà proprietà esclusiva del sottotetto allorché questo assolva solo e soltanto alla funzione di isolare e proteggere l'appartamento immediatamente sottostante dal caldo, dal freddo e dall'umidità tramite la creazione di una camera d'aria senza avere, al contempo, dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo: mentre - in presenza delle une e delle altre caratteristiche - va affermata la proprietà condominiale².

1.4 Nell'elencazione fornita dal nuovo art. 1117 c.c. sono state poi aggiunte alla nozione di *“muri maestri”* quelle di *“pilastri”* e di *“travi portanti”*: cosicché non può più dubitarsi che siano parti comuni anche i pilastri nei loro tratti interni alle unità immobiliari di proprietà esclusiva e le travi interpiano. Al contempo sembrerebbe uscire così rafforzato l'assunto che solo che ciò che attenga alla struttura portante dell'edificio vada ascritto al novero delle parti comuni: appare, tuttavia, più persuasiva la tesi della perdurante attualità dell'indirizzo interpretativo secondo cui *“Anche i muri perimetrali dell'edificio in condominio che non abbiano funzione di muri portanti vanno intesi come muri maestri al fine della presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., in quanto determinano la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato proteggendolo dagli agenti atmosferici e termici, delimitano la superficie coperta e delineano la sagoma architettonica dell'edificio stesso. Pertanto, nell'ambito dei muri comuni dell'edificio rientrano anche i muri collocati in posizione avanzata o arretrata rispetto alle principali linee verticali dell'immobile”* (Cass. 02/03/2007 n. 4978, conf. Cass. 16496/2005, Cass. 23453/2004, Cass. 7402/86).

1.5 Per concludere sull'art. 1117 c.c. va rilevato che - al fine di individuare, in relazione ai sistemi centralizzati di distribuzione e trasmissione di gas, energia elettrica, riscaldamento e condizionamento dell'aria, di ricezione radiotelevisiva e di accesso a qualsiasi altro genere di flusso informativo, il confine tra proprietà condominiale e pro-

2 V. *ex pluribus* Cass. 17249/2011, secondo cui *“In tema di condominio, la natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può ritenersi comune se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune. Il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo”*.

proprietà esclusiva dei singoli condomini - oggi si dovrà tener conto non solo del disposto codicistico che tale confine individua in corrispondenza del punto di diramazione di detti sistemi alle singole unità immobiliari ma anche delle normative di settore in materia di reti pubbliche, nelle quali rintracciare anche le previsioni dirette a stabilire fin dove, dal lato opposto, si spinga la stessa proprietà condominiale rispetto alla proprietà del gestore di rete pubblica.

2 - Art. 1117bis c.c.

Merita un cenno - poiché testimonia che la discussione parlamentare che portava alla riforma prendeva in esame anche il tema del rispetto delle distanze minime in seno agli stabili condominiali e quello dell'appropriazione a fini esclusivi di parti comuni - il fatto che nel testo approvato dal Senato (ed infine modificato dalla Camera dei Deputati) il nuovo art. 1117bis c.c. non si occupava solo di supercondominio. Ne faceva infatti parte anche un secondo comma, che stabiliva che *"Le disposizioni sulle distanze di cui alle sezioni VI e VII del capo II del titolo II del presente libro non si applicano ai condominii, salvo che la condizione dei luoghi lo richieda, tenuto conto dell'amenità, della comodità o di altre qualità dei beni che ivi si trovano"*: norma che providenzialmente si è infine cassata perché di scarsissima valenza precettiva ed idonea conseguentemente, se fosse rimasta in vita, a dar luogo alle interpretazioni più disparate. E ne faceva parte anche un terzo comma, secondo cui *"Il godimento individuale di parti comuni si intende tollerato dagli altri condomini ai sensi dell'articolo 1144. La cessazione della tolleranza può essere provata soltanto mediante atto scritto comunicato all'amministratore o, in mancanza di amministratore, a tutti i condomini"*: norma anch'essa cassata poiché in materia di usucapione di parti comuni si sarebbe così imposto principio in contrasto con quanto si è sempre affermato in materia di tolleranza del possesso altrui nell'esegesi di detto art. 1144 c.c.³ senza che, invero, ve ne fosse davvero la necessità visto che la casistica in materia di usucapione di parti comuni è per lo più relativa a fattispecie di posa su queste di elettrodotti o cavi telefonici e che il fatto che l'asservimento di parti comuni derivi da usucapione, piuttosto che da un provvedimento amministrativo o dalla stipula di un accordo negoziale sostitutivo, non esclude che possano comunque trovare applicazione sia l'art. 122, comma quarto, T.U. 1775/33 - secondo cui *"[...] il proprietario ha facoltà di eseguire sul suo fondo qualunque innovazione, costruzione o impianto, ancorché essi obblighino l'esercente dell'elettrodotto a rimuovere o collocare diversamente le condutture e gli appoggi, senza che per ciò sia tenuto ad alcun indennizzo o rimborso a favore dell'esercente medesimo"* - sia l'art. 92 del D.lgs. 196/2003 (codice delle comunicazioni elettroniche) che, così come già prevedeva l'art. 237 del D.P.R. 156/73 (codice postale), stabilisce che *"Il proprietario ha sempre facoltà di fare sul suo fondo qualunque innovazione, ancorché essa importi la rimozione od il diverso collocamento degli impianti, dei fili e dei cavi, nè per questi deve alcuna indennità, salvo che sia diversamente stabilito nella autorizzazione o nel provvedimento amministrativo che costituisce la servitù"*.

3 Ex ceteris Cass. 23.7.2009 n. 17339, *"In base al principio fissato dall'art. 2697 c.c., una volta dimostrata la sussistenza del possesso, spetta a coloro che contestano il fatto del possesso l'onere di provare che esso derivi da atti di tolleranza, i quali hanno fondamento nello spirito di condiscendenza, nei rapporti di amicizia o di buon vicinato ed implicano una previsione di saltuarietà e di transitorietà"*.

P.S.: nonostante, specie in materia di servitù, si sia a volte affermato che anche il Condominio, quale centro di imputazione degli interessi comuni dei singoli condomini, possa usucapire⁴, più meditata appare tuttavia l'opzione interpretativa che esclude tale possibilità. Infatti, né l'elemento costitutivo dell'acquisto per usucapione dato dal c.d. *corpus possessionis* (cioè a dire dal godimento di fatto della cosa per tutto il periodo, di regola ventennale, previsto dalla legge) né quello del c.d. *animus possidendi* (ovvero della volontà di esercitare sulla cosa posseduta la signoria tipica di chi sia titolare del corrispondente diritto reale) si prestano ad essere riferiti ad ente privo di personalità giuridica⁵.

3 - Art. 1117ter c.c.

Il nuovo art. 1117ter c.c. prevede oggi che *“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 delibera-*

4 Cfr. Cass. 13695/2003, secondo cui *“In tema di acquisto del diritto di proprietà o di altro diritto reale per effetto di usucapione, l'accessione al possesso del dante causa, prevista dall'art. 1146 c.c. presuppone l'identità del contenuto e del tipo di possesso esercitato dal successore a titolo particolare. (La S.C., nel cassare la sentenza di appello, che aveva riconosciuto l'usucapione della servitù di passaggio a favore delle parti comuni dell'edificio, ha ritenuto che non era stato compiuto dai giudici, ai fini dell'accessione di cui all'art. 1146 c.c., l'accertamento in ordine al contenuto del possesso, posto che dagli elementi desumibili dalla sentenza andava anzi esclusa la coincidenza tra il possesso esercitato per le esigenze del cantiere durante la realizzazione del fabbricato dall'impresa costruttrice, oltretutto proprietaria all'epoca anche dell'immobile che dovrebbe essere gravato di servitù, e quello degli acquirenti delle singole unità immobiliari, praticato per l'accesso veicolare alla via pubblica”.*

5 Conf. Pret. Roma 28.3.50, ined., in Montel - Protetti, *Possesso ed azioni possessorie nella giurisprudenza*, Ed. Cedam, secondo cui *“Sia il corpus che l'animus presuppongono un soggetto e cioè un'entità della realtà giuridica. E' allora evidente che, nella ipotesi di società con personalità giuridica, il possesso o la detenzione autonoma competono alla società, appunto perché la società è titolare del diritto reale di proprietà o del diritto personale di godimento, immane sulla cosa a mezzo dei suoi organi e manifesta all'esterno la sua volontà di esclusione. Ciò, invece, non può dirsi per le società sprovviste di personalità giuridica. Esse non sono organismi unitari giuridicamente rilevanti, né giuridicamente hanno una loro volontà: in definitiva, la volontà sociale che all'esterno si manifesta non rappresenta la determinazione interna [di un'unica volontà] di una personalità individua, ma è piuttosto la risultante di più volontà espresse da soggetti diversi e parallelamente disposte. Quindi, dato che il possesso e la detenzione autonoma sono un rapporto materiale diretto tra un soggetto ed una cosa ed una volontà di esclusione, e dato che la società sprovvista di personalità giuridica non è soggetto ma sta ad indicare un collegamento tra più soggetti autonomi e distinti, è evidente che solo questi ultimi, i soci, sono in situazione di immanenza sulla cosa e manifestano all'esterno la volontà di escludere chiunque altro da una analoga situazione di immanenza sulla cosa stessa; cioè i soci, e non la società, sono possessori o detentori autonomi”.*

zione 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".

Occorre al riguardo chiarire che nel *dossier* di accompagnamento al progetto di riforma (n. 398/2012) a suo tempo elaborato dall'Ufficio Studi del Senato si rinviene un'affermazione inesatta, poiché nel vigore della disciplina anteriforma la modifica della destinazione d'uso di parte comune non richiedeva affatto l'unanimità dei consensi della collettività condominiale in tutti i casi, ma soltanto se l'innovazione tale da modificare la destinazione d'uso della cosa comune sortisse l'effetto di rendere questa inservibile all'uso od al godimento anche di un solo condomino: diversamente, ai sensi del quinto comma dell'art. 1136 c.c. nel testo al tempo in vigore (laddove il testo attuale richiede - per ciò che ancora debba essere ricondotto alla nozione di modifiche "*dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni*" - il coagulo della sola maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti almeno i 2/3 del valore dell'edificio), bastava la sola maggioranza assoluta dei condomini egualmente rappresentante almeno i 2/3 del valore dell'edificio (v. Cass. 15.6.2012 n. 9877, che riteneva valida la delibera sostenuta da tale maggioranza con cui si destinava a parcheggio cortile condominiale già esclusivamente calpestabile).

Tuttavia, poiché il nuovo testo normativo non distingue, si deve dunque ritenere - poiché *ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit* - che la maggioranza rafforzata dei quattro quinti dei partecipanti al condominio che al contempo rappresentino almeno i quattro quinti del valore dell'edificio sia oggi richiesta non soltanto per le modifiche di destinazione d'uso che in precedenza richiedevano l'unanimità dei consensi dei partecipanti al condominio, ma anche per quelle che in precedenza potevano essere approvate anche con la sola maggioranza qualificata di cui a detto quinto comma dell'art. 1136 c.c.

Proceduralmente è poi previsto che l'avviso di convocazione deve pervenire ai condomini almeno venti giorni prima della data fissata per l'assemblea ed esclusivamente a mezzo di lettera raccomandata od equipollente mezzo telematico: laddove il nuovo art. 66 disp.att. c.c. prevede che l'avviso di convocazione possa, di regola, essere inoltrato anche a mezzo telefax o con consegna a mani.

4 - Art. 1117quater c.c.

L'art. 1117quater c.c. (secondo cui "*In caso di attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni, l'amministratore o i condomini, anche singolarmente, possono diffidare l'esecutore e possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione, anche mediante azioni giudiziarie. L'assemblea delibera in merito alla cessazione di tali attività con la maggioranza prevista dal secondo comma dell'articolo 1136*") va letto ed analizzato congiuntamente all'art. 1122 c.c.

Questo ha oggi una rubrica più aderente alla portata del disposto normativo: il vecchio testo infatti (che stabiliva che "*Ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio*") era intitolato "*Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune*" onde fosse chiaro sin dalla rubrica della norma che l'imporre dei limiti all'esecuzione di opere in seno alla proprietà esclusiva non integrasse affatto una arbitraria invasione della sfera

giuridica dei singoli condomini, ma che fosse invece giustificato dalle esigenze di tutela conservativa delle parti comuni. Preoccupazione - questa - evidentemente venuta meno in seguito alla messa a punto operata dalla arcinota Cass.SS.UU. 4806/2005, venuta a segnare i confini tra vizi di nullità e vizi di annullabilità delle delibere assembleari: essendo ormai affermazione esplicita del diritto vivente quella che sanziona di nullità insanabile non soltanto le delibere affette da vizi macroscopici - quali quelle prive degli elementi essenziali e quelle con oggetto impossibile o illecito perché contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume - ma anche (oltre che quelle "che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni") quelle "che incidono [...] sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini".

Oggi, pertanto, l'art. 1122 si è ritenuto di poterlo intitolare "Opere su parti di proprietà od uso individuale" scevri dal timore di ingenerare equivoci: e se ne è arricchito il contenuto, stabilendosi che "Nell'unità immobiliare di sua proprietà, ovvero [anche] nelle parti normalmente destinate all'uso comune che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero [anche] determinino un significativo pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio".

La congiunta e coordinata considerazione dell'art. 1117 *quater* e del nuovo testo dell'art. 1122 consente dunque di ritenere ed affermare che, a fini di tutela conservativa delle parti comuni, ciascun condomino - così come non può, per espresso disposto normativo, eseguire opere che rechino danno alle parti comuni (oltre che all'interno dell'unità immobiliare di sua proprietà, anche) "nelle parti normalmente destinate all'uso comune che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale" - neppure può, correlativamente, svolgere alcuna attività che incida negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso non solo delle vere e proprie parti comuni ma anche delle "parti normalmente destinate all'uso comune che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale"; ed avalla inoltre in modo netto e troncante anche l'esegesi giurisprudenziale dell'art. 1126 c.c. oggi costituente diritto vivente, per i motivi di cui si dirà subito dopo aver dato conto della novità che si registra in riferimento a tale ultima disposizione codicistica.

5 - Art. 1126 c.c.

Il testo dell'art. 1126 c.c. non ha bensì subito alcuna modifica, dopo che nel finale passaggio alla Camera dei Deputati veniva opportunamente cassata l'ulteriore modifica introdotta dal Senato secondo cui, anche quando a rilevare fosse lastrico o terrazza sovrastante soltanto parte dell'edificio condominiale, tuttavia i 2/3 della spesa di ricostruzione o riparazione dovessero essere posti non a carico dei soli condomini appartenenti alla colonna servita dalla terrazza o dal lastrico ma "tutti i condomini, in proporzione al valore dell'unità immobiliare di ciascuno".

La novità in materia - per quanto ancora *in fieri* - non proviene dunque dal Legislatore ma dalla Suprema Corte di Cassazione, ed assume speciale rilievo ove si consideri il gran numero di controversie che nel quotidiano agone giudiziario sono causate dalla denuncia di infiltrazioni d'acqua ascritte al deterioramento del pacchetto impermeabilizzante di terrazza o lastrico - oltre che di proprietà comune - anche e soprattutto di proprietà esclusiva.

La Seconda Sezione Civile (con ordinanza di rimessione 13.6.2014 n. 13256) ha infatti ritenuto che il pronunciamento delle Sezioni Unite (Cass.SS.UU. 3672/97) in materia di risarcimento dei danni per l'appunto causati da infiltrazioni provenienti da lastrico solare (od equivalente terrazza di copertura) di proprietà esclusiva - pronunciamento di cui in questi anni la giurisprudenza di merito (compreso il Tribunale di Catania) ha fatto costante applicazione e secondo cui di tali danni risponde la collettività condominiale sulla base del medesimo criterio fissato dall'art. 1126 c.c. per il riparto delle spese di ricostruzione o riparazione di lastrico o terrazza - debba essere rivisitato. In attesa del responso del massimo organo di nomofilachia esprimo la personale opinione che l'orientamento interpretativo fatto proprio dalle Sezioni Unite del 1997 meriti di essere confermato, considerato, in particolare, che nella sentenza già resa in materia dalle Sezioni Unite trovano a ben vedere risposta anche le perplessità espresse dalla citata ordinanza di rimessione in ordine alla ravvisata iniquità della soluzione sinora invalsa che, secondo i giudici di detta Seconda Sezione, sarebbe tale da imporre un maggior aggravio risarcitorio al condomino proprietario esclusivo del lastrico che, tuttavia, può solo subire l'eventuale inerzia dell'assemblea condominiale a fronte della necessità di un tempestivo intervento manutentivo, pur quando abbia ripetutamente denunciato e sollecitato la stessa assemblea ad adottare i necessari provvedimenti.

Alla loro decisione le Sezioni Unite del 1997 pervengono, infatti, dopo l'assai opportuno richiamo di generale principio di diritto civile, quello secondo cui *"Il codice civile disciplina non le cose, ma i beni. [Le entità obbiettive, giuridicamente rilevanti in quanto formano oggetto di diritto, non sono le cose materiali, anche perché non possiedono una individualità ontologica, essendo suscettibili di suddivisione fino all'atomo (e oltre). Assumono giuridica rilevanza le entità obbiettive individuate dalla considerazione normativa che, avuto riguardo prevalentemente alla funzione, attribuisce loro la qualifica di beni giuridici e le considera come oggetto di diritto (art. 810 c.c.).] Come esistono beni, che formano oggetto di diritti reali diversi e concorrenti (per esempio, di proprietà e di servitù), allo stesso modo si rinvencono entità materiali apparentemente unitarie, le quali invece costituiscono beni distinti e formano oggetto di differenti diritti. Nell'edificio soggetto al regime del condominio, i solai sono entità apparentemente unitarie, ma in effetti costituenti beni giuridici diversi, oggetto di distinte proprietà (superficiarie) dei proprietari del piano superiore e di quello inferiore (art. 1125 c.c.). Gli stessi piani o le porzioni di piano, in ragione della funzione unitaria, costituiscono beni giuridici a sè, oggetto di proprietà solitaria, ma materialmente sono composti da beni comuni (i muri perimetrali) e da beni propri (i tramezzi, i solai). Anche i lastrici solari, di norma oggetto di proprietà comune (art. 1117 n. 1 c.c.), possono considerarsi come beni distinti costituenti, ad un tempo, oggetto di proprietà comune e di proprietà superficaria o di uso esclusivi (art. 1126 cit.). Non sussiste alcuna difficoltà logica o giuridica ad ammettere l'esistenza, nella entità materiale apparentemente unitaria configurata dal lastrico solare, di due distinti beni giuridici, i quali rispettivamente adempiono alla funzione di copertura dell'edificio, e perciò formano oggetto di condominio, e alla funzione di calpestio (che in sintesi esprime altre molteplici utilità), e come tali formano oggetto di proprietà superficaria o di uso esclusivi"*.

Tutto ciò serve alle Sezioni Unite per concludere che, se il deterioramento del pacchetto impermeabilizzante sia fonte di danni ai condomini sottostanti, si può e si deve farne addebito - in ragione della violazione dell'obbligo di conservazione del bene in

proprietà in condizioni manutentive tali da impedire che possa essere foriero di danni a terzi - sia a chi sia titolare di un diritto di proprietà condominiale sia a chi sia titolare di un diritto di proprietà esclusiva⁶.

La stessa premessa - che, dunque, la terrazza di copertura di proprietà esclusiva, pur essendo una sola cosa sul piano materiale, sul piano propriamente giuridico si presta invece a dar luogo a due beni giuridici distinti, l'uno nella titolarità del condominio e l'altro nella titolarità del proprietario esclusivo - autorizza tuttavia a rassegnare ulteriore conclusione: che, cioè a dire, vada corretta l'affermazione, per vero rintracciabile anche nella giurisprudenza di legittimità⁷, secondo cui è al solo condominio che fanno capo gli oneri di custodia della terrazza di copertura di proprietà esclusiva e non anche al condomino proprietario esclusivo, ciò da cui - schizofrenicamente, attese le conclusioni che poi si rassegnano quanto all'aggravio del risarcimento dei danni - si fa derivare la conseguenza che l'obbligo di eseguire le opere di ricostruzione o di riparazione della terrazza gravi anche in questo caso - oltre che in quello di proprietà condominiale del lastrico o terrazza di copertura - soltanto sul condominio senza che invece possa gravare, alternativamente, anche sul proprietario esclusivo.

Al contrario si deve ritenere che anche il proprietario esclusivo, ove constati che sia urgente provvedere, ben possa eseguire le opere e chiedere poi il rimborso dei 2/3 della spesa al condominio: avendo in tutti i casi cura prima di mettere mano alle opere - onde evitare che il resto della colonna condominiale ne possa indebitamente approfittare - o di richiedere al Tribunale un accertamento tecnico preventivo in contraddittorio con il condominio o, meglio ancora, di proporre ricorso ex art. 1105, comma quarto, c.c. onde, denunciata l'inerzia dell'assemblea, sentir ordinare le opere e sentirsi facultato a provvedere direttamente; ciò che - occorre chiarire - non equivale ad un'autoriz-

6 Ed invero, "Appurato che la imputazione della responsabilità per i danni, originati dal difetto di manutenzione del lastrico solare, fa seguito all'inadempimento delle obbligazioni propter rem concernenti la conservazione (le riparazioni e le ricostruzioni), al risarcimento dei danni sono tenuti gli obbligati inadempienti. Se alle riparazioni ed alle ricostruzioni del lastrico solare sono obbligati solo i condomini, in quanto il lastrico adempie soltanto alla funzione di copertura dell'edificio (e perciò appartiene solamente ai partecipanti al condominio), al risarcimento dei danni cagionati all'appartamento sottostante dalle infiltrazioni d'acqua derivanti dal lastrico per difetto di manutenzione sono tenuti i condomini, in proporzione alle quote riportate dalle tabelle millesimali di proprietà. Se invece alla riparazione ed alle ricostruzioni sono tenuti, oltre i condomini anche il titolare della proprietà superficiale o dell'uso esclusivi, perché il lastrico, oltre la funzione di copertura, al proprietario superficiale o al titolare dell'uso esclusivo offre concretamente altre utilità, dei danni rispondono, in concorso tra loro, tutti gli obbligati inadempienti (condomini, proprietario superficiale, usuario esclusivo), secondo le proporzioni stabilite dall'art. 1126 cit. Vale a dire, i condomini, ai quali il lastrico serve da copertura, in proporzione dei due terzi; il titolare della proprietà o dell'uso esclusivi, in ragione del terzo residuo".

7 Cfr. Cass. 3676/2006, secondo cui "Il condominio, quale custode ex art. 2051 c.c. - in persona dell'amministratore, rappresentante di tutti i condomini tenuti ad effettuare la manutenzione, ivi compreso il proprietario del lastrico o colui che ne ha l'uso esclusivo - risponde dei danni che siano derivati al singolo condomino o a terzi per difetto di manutenzione del lastrico solare. A tal fine i criteri di ripartizione delle spese necessarie non incidono sulla legittimazione del condominio nella sua interezza e del suo amministratore, comunque tenuto a provvedere alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1130 c.c.".

zazione ad eseguire in danno del condominio, visto che l'esecuzione in danno è in realtà esclusa dal vigente ordinamento civilprocessuale⁸, bensì alla sanzione da parte del Tribunale dell'inerzia dell'assemblea condominiale nell'adozione dei provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune (inerzia idonea a rilevare anche se non abbia dato luogo ad una vera e propria situazione d'urgenza tale da legittimare qualsiasi condomino a surrogarsi al condominio ai sensi dell'art. 1134 c.c.), e della possibilità di un alternativo intervento del condomino proprietario esclusivo (fermo restando il riparto finale delle spese ai sensi dell'art. 1126 c.c.) siccome anch'esso titolare di un diritto di proprietà sul lastrico fonte di dannose infiltrazioni e, pertanto, anch'esso gravato dall'onere della sua custodia.

Fatta questa lunga ed opportuna digressione, mette a questo punto conto di rilevare che la congiunta e coordinata considerazione dell'art. 1117 *quater* e del nuovo testo dell'art. 1122 si presta pure ad avallare definitivamente l'esegesi giurisprudenziale secondo cui, tuttavia, l'applicabilità dell'art. 1126 rimane esclusa quando l'esigenza di rimettere mano al pacchetto impermeabilizzante di lastrico o terrazza sia frutto di un loro uso anomalo da parte del proprietario esclusivo, o comunque di evento o situazione a questi medesimo imputabile a titolo di dolo o di colpa: uso anomalo nella maggior parte dei casi integrato, per l'appunto, o dall'esecuzione di nuove opere o da alterazioni della destinazione d'uso della terrazza che mettano a dura prova detto pacchetto impermeabilizzante (come nei casi, che sempre più frequentemente si registrano, di trasformazione delle terrazze in questione in giardini pensili dietro realizzazione di aiuole o posa di vasi anche di notevoli dimensioni).

6 - Art. 1118 c.c.

Il secondo comma del previgente art. 1118 c.c. (*"Diritti dei partecipanti sulle cose comuni"*) è stato sostituito dai nuovi commi secondo e terzo, cosicché viene positivizzato il principio che la rinuncia di singolo condomino ai suoi diritti su parte comune non assume giuridico rilievo - cosicché neppure in tal caso detto condomino rimane esonerato dall'obbligo di contribuire alle spese di conservazione della stessa parte comune - neanche se il condomino modifichi la destinazione d'uso della sua unità immobiliare di proprietà esclusiva; fermo restando, tuttavia, quanto sia diversamente previsto da leggi speciali.

8 Conf. Cass. 18/01/1992 n. 576, *"A norma degli art. 2931 e 2933 c. c. e diversamente da quanto disposto dall'art. 1220 c. c. abr., il giudice che emette una sentenza di condanna di una parte all'adempimento di un obbligo di fare o di non fare, non ha il potere di autorizzare il titolare del correlativo diritto a provvedere egli stesso e direttamente all'esecuzione di tale obbligo a spese della controparte in difetto di spontaneo ed esatto adempimento da parte dell'obbligato, dovendo, in tal caso, l'esecuzione dei detti obblighi essere attuata nelle forme e con il procedimento prescritti dagli art. 612 e 613 c. p. c., i quali escludono l'autotutela del creditore, demandando in via esclusiva al pretore, quale giudice dell'esecuzione (art. 16 ultimo comma c. p. c.) la concreta determinazione delle modalità dell'esecuzione; ne consegue che la sentenza con la quale il giudice del merito autorizzi il creditore a provvedere direttamente all'esecuzione di uno dei predetti obblighi a spese dell'obbligato, in caso di inerzia di quest'ultimo, in quanto adottato al di fuori dei poteri conferiti allo stesso giudice dall'ordinamento, va in parte qua cassata senza rinvio, in quanto inficiata, relativamente e limitatamente a tale parte, da nullità insanabile"*.

Il nuovo quarto comma correlativamente stabilisce in materia di impianti centralizzati di riscaldamento o di condizionamento - dopo aver previsto che il condomino che intenda rinunciare al loro utilizzo ciò potrà fare anche in mancanza di un'autorizzazione dell'assemblea condominiale nei casi in cui *"dal [...] distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento od aggravii di spesa per gli altri condomini"* - che, ad intervenuto distacco, lo stesso condomino resta nondimeno *"tenuto a concorrere al pagamento delle [sole] spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma"*.

Sotto diverso profilo va poi annotato che, in questo caso, il nuovo testo normativo non trasfonde nel diritto positivo il diritto vivente ma, per converso, lo innova: sino all'avvento della riforma la Suprema Corte di Cassazione affermava infatti che - anche quando il condomino interessato fosse in grado di documentare che il distacco dall'impianto centralizzato non fosse foriero di alcuno squilibrio termico pregiudizievole all'impianto né di un aggravio di spese per i condomini rimasti ad usufruire dell'impianto medesimo - ciò nondimeno tanto integrasse pur sempre un'innovazione, e che il distacco dovesse pertanto essere approvato dall'assemblea, pure con la maggioranza qualificata richiesta per le innovazioni dal quinto comma dell'art. 1136 c.c.⁹. Nello stesso caso oggi, per converso, non occorre alcuna autorizzazione dell'assemblea, né a maggioranza qualificata né tampoco a maggioranza semplice, cosicché il condomino interessato potrà limitarsi ad una mera comunicazione all'amministratore.

Tale nuovo disposto normativo va coordinato con quanto già previsto dall'art. 26, comma secondo, della L. 10/91 (*"Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia"*) in punto di maggioranza richiesta in assemblea per l'approvazione de *"[Per] gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1 [i.e.: il sole, il vento, l'energia idraulica, le risorse geotermiche, le maree, il moto ondoso e la trasformazione dei rifiuti organici ed inorganici o di prodotti vegetali. Sono considerate altresì fonti di energia assimilate alle fonti rinnovabili di energia: la cogenerazione, intesa come produzione combinata di energia elettrica o meccanica e di calore, il calore recuperabile nei fumi di scarico e da impianti termici, da impianti elettrici e da processi industriali, nonché le altre forme di energia recuperabile in processi, in impianti e in prodotti ivi compresi i risparmi di energia conseguibili nella climatizzazione e nell'illuminazione degli edifici con interventi sull'involucro edilizio e sugli impianti, n.d.r.], individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato"*: coordinamento che induce a concludere che, in forza del nuovo testo dell'art. 1118 c.c., la portata applicativa di detto secondo comma si sia notevolmente ristretta, ovvero che - se, in seguito alla rinuncia che singolo condomino abbia fatto dell'utilizzo di impianto centralizzato al fine di avvalersi per il riscaldamento e/o il condizionamento del proprio appartamento di fonti di energia rinnovabili, le opere da porre in essere su parti comuni riguardino soltanto lo stesso im-

9 Conf. Cass. 31/07/2012 n. 13718, *"Affinché il condomino possa staccarsi dall'impianto centralizzato senza l'unanimità di consenso degli altri condomini è necessaria la duplice condizione che dal distacco non derivino né uno squilibrio termico pregiudizievole all'impianto né un aggravio di spese per coloro che continuano ad usufruire dell'impianto"*. V. anche Cass. 16.2.93 n. 1926 e Cass. 6.12.86 n. 7526.

pianto centralizzato senza che siano pure necessari degli interventi su ulteriori parti comuni - l'esecuzione di tali opere non richiederà più alcun *placet* dell'organismo assembleare; se, invece, occorra intervenire anche su altre parti comuni, non solo occorrerà ancora passare dal voto dell'assemblea, ma è pure richiesta - avendo l'art. 29 della legge di riforma modificato anche detto secondo comma dell'art. 26 della L. 10/91 - la maggioranza "*degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio*", piuttosto che (come per il passato) la "*maggioranza semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea*".

7 - Art. 1119 c.c.

Il nuovo testo dell'art. 1119 c.c. aggiunge un inciso al testo già in vigore, che già statuiva che "*Le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione, a meno che la divisione possa farsi senza rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino*" muovendo dal consolidato disfavore per la divisione cui è ispirata la disciplina del condominio all'opposto della disciplina della comunione, invece animata dal generale principio del *favor divisionis* (giacché, come ammonivano i romani, *communio est mater rixarum*) oggi reso diritto positivo dall'art. 1112 c.c., che prevede che anche singolo comunista possa in qualsiasi momento richiedere lo scioglimento della comunione e che unico impedimento allo stesso scioglimento possa essere costituito dal solo fatto che la cosa comune, una volta divisa, cessi di servire all'uso a cui è destinata: laddove, ad impedire la divisione di parti comuni condominiali, è invece sufficiente che si accerti che la loro divisione possa anche soltanto "*rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino*".

Oggi l'inciso aggiunto dalla riforma - stabilendo, in consonanza con le affermazioni della giurisprudenza al riguardo, che alla divisione può addivenirsi solo se ricorra altresì "*il consenso di tutti i partecipanti al condominio*" - rende chiaro ed inequivoco che tale consenso unanime - a differenza che nell'ipotesi delle innovazioni altrimenti vietate dall'ultimo comma dell'art. 1120 c.c. (che prevede che "*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*") - non basta a rendere legittima la divisione se, comunque, questa sortisca l'effetto di rendere più incomodo l'uso della cosa a ciascun condomino.

8 - Art. 1120 c.c.

Il nuovo secondo comma dell'art. 1120 c.c. individua una serie di innovazioni (cc.dd. a carattere sociale) che possono essere approvate anche con la maggioranza qualificata di cui al combinato disposto del quarto e del secondo comma dell'art. 1136 c.c. (maggioranza degli intervenuti - che rappresentino la maggioranza assoluta dei condomini ed almeno i due terzi del valore dell'edificio - che integri almeno la metà del valore dell'edificio), senza che sia invece necessaria la maggioranza rafforzata di cui al nuovo quinto comma dello stesso art. 1136 c.c. (maggioranza degli intervenuti - che integri la maggioranza dei partecipanti al condominio - che rappresenti almeno i due terzi del valore dell'edificio). Si tratta: a) delle opere e degli impianti volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti; b) delle opere e degli interventi previsti per eliminare le barriere architettoniche; c) degli impianti centralizzati per

la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo; d) ed ancora - ai sensi dell'art. 28 della legge di riforma, che modifica il quinto comma del predetto art. 26 della legge 10/91 - dei sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore.

In proposito, appare rimarchevole la circostanza che, così come si commentava con un certo stupore all'indomani della riforma, questa abbia peggiorato i *quorum* sulle barriere architettoniche, posto che in forza di detta lett. b) è rimasto abrogato l'art. 2 della L. 9.1.89 n. 13 nella parte in cui stabiliva che *"Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971 n. 118 [i.e. "qualsiasi impedimento fisico od ostacolo alla vita di relazione dei minorati", n.d.r.], ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978 n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo e terzo comma, del codice civile"*.

Chiaro appare, tuttavia, che questa sia stata la risposta del Legislatore alla assai significativa evoluzione registratasi in materia nell'esegesi giurisprudenziale. Nel solco di Corte cost. 167/1999 - che dichiarava l'illegittimità costituzionale dell'art. 1052, comma 2, c.c. nella parte in cui non prevedeva che il passaggio coattivo a favore di fondo non intercluso debba essere concesso anche quando si riconosca la rispondenza della relativa domanda (oltre che alle esigenze dell'agricoltura o dell'industria, anche) alle esigenze di accessibilità degli edifici destinati ad uso abitativo da parte dei portatori di handicap, e ciò dopo aver considerato che la legislazione in tema di eliminazione delle barriere architettoniche ha fatto della possibilità di agevole accesso agli immobili anche da parte di persone con ridotta capacità motoria un requisito oggettivo quanto essenziale degli edifici privati di nuova costruzione a prescindere dalla concreta appartenenza degli stessi a soggetti portatori di handicap - si è infatti registrato l'intervento di Cass.14786/2009, venuta a fissare il principio secondo cui l'innovazione diretta al superamento delle barriere architettoniche potesse essere approvata anche con la maggioranza semplice di cui al primo comma dell'art. 2 della L. 13/1989 oggi tacitamente abrogato (e sostituito dalla disposizione in commento) indipendentemente dalla presenza nel condominio di disabili: affermazione ribadita, pochi mesi prima dell'approvazione della riforma, da Cass. 25/10/2012 n. 18334, secondo cui *"Secondo una lettura costituzionalmente orientata e in applicazione sia del principio di solidarietà condominiale che della Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità del 13 dicembre 2006, ratificata con l. 3 marzo 2009 n. 18, la deliberazione di installazione di ascensore con una maggioranza inferiore a quella prescritta dall'art. 1120 c.c. è valida anche in mancanza di specificazione del fine di eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art. 2, comma 1, l. n. 13 del 1989 e, altresì, in assenza di disabili nell'edificio, in quanto nella stessa è immanente la finalità legittima di consentire l'accesso ai portatori di handicap senza difficoltà in tutti gli edifici e non solo presso la propria abitazione"*.

E' evidente allora che - essendosi pervenuti ad ammettere che la disciplina di favore in materia di innovazioni dirette all'eliminazione di barriere architettoniche sia destinata

a trovare applicazione anche in assenza di disabili nell'edificio, perché ai disabili va data la possibilità di accedere a qualsiasi edificio condominiale e non soltanto a quello in cui abitano - si sia voluto approfittare della riforma per temperare la portata applicativa del principio così fissato: a tal punto non apparendo più appropriata la possibilità di un'approvazione dell'innovazione anche soltanto con la maggioranza minima di cui al terzo comma dell'art. 1136 c.c., e richiedendosi invece - se non la maggioranza prevista per le innovazioni ordinarie - quantomeno quella prevista per la nuova categoria delle innovazioni a carattere sociale.

Già prima dell'entrata in vigore della riforma detta Cass. 25/10/2012 n. 18334 opportunamente precisava, altresì, che il secondo comma di detto art. 2 della L. 13/89 (secondo cui *"Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile"*) rimane, tuttavia, esclusivamente riferibile ai portatori di handicap: e la stessa disposizione va ora coordinata con il nuovo terzo comma dell'art. 1120, ciò per cui i portatori di handicap potranno installare a proprie spese servoscala e quant'altro se l'amministratore non abbia provveduto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta, piuttosto che entro tre mesi, statuendo detto nuovo terzo comma che *"L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni"*.

Per le innovazioni cc.dd. a carattere sociale - va, dunque, precisato altresì - basta la richiesta di un solo condomino ad obbligare l'amministratore a convocare l'assemblea, laddove il primo comma dell'art. 66 disp.att.c.c., rimasto immutato, stabilisce che l'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea quando gliene facciano richiesta almeno due condomini che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.

9 - Art. 1122bis c.c.

Secondo il nuovo art. 1122bis c.c. (*"Impianti non centralizzati di ricezione radio-televisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili"*) l'installazione di tali impianti deve aver luogo *"in modo da recar il minor pregiudizio alle parti comuni ed alle unità immobiliari di proprietà individuale e preservandosi in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio"*; si prevede, inoltre, che ai fini di detta installazione l'assemblea *"provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto"*.

Anche riguardo al c.d. diritto di antenna il Legislatore mutua dunque la giurisprudenza formatasi sul punto: occorrendo precisare, peraltro, che si tratta dell'orientamento

giurisprudenziale (di cui è espressione, *ex pluribus*, Cass. 21/04/2009 n. 9427¹⁰) affermatosi negli anni più recenti (in coincidenza soltanto temporale con l'avvento del codice delle comunicazioni elettroniche - D.lgs. 1.8.2003 n. 259 - il cui art. 209 non ha in realtà modificato il testo dei previgenti artt. 1 e 3 della L. 554/40), a smentita di quello pur in precedenza ripetutamente ribadito¹¹.

10 - Art. 1122^{ter} c.c.

Art. 1122^{ter} c.c. - La disposizione in commento è venuta a porre un punto fermo rispetto alle divergenti valutazioni che dottrina e giurisprudenza avevano in passato operato quanto alla legittimità dell'installazione di impianti di videosorveglianza di spazi comuni condominiali. Se, infatti, da una parte quasi universalmente si negava la legittimità dell'iniziativa al riguardo di singoli condomini (non prestandosi la videosorveglianza di spazi comuni ad integrare un legittimo esercizio dei diritti individuali di uso delle cose comuni, legittimo solo sintantocché non incida sul pari uso degli altri condomini), d'altra parte il campo era diviso tra coloro che ritenevano sufficiente l'approvazione dell'installazione anche a maggioranza semplice dell'assemblea condominiale e coloro che per converso, facendo in specie leva sulla considerazione dell'impossibilità di attribuire all'organo assembleare la qualità di titolare del trattamento ai sensi dell'art. 28 del D.lgs. 196/2003, richiedevano l'unanimità della collettività condominiale.

Oggi costituisce dunque diritto positivo l'affermazione che l'installazione di impianti di videosorveglianza di spazi comuni può essere deliberata anche a maggioranza semplice: pur se anche in seconda convocazione è necessaria quella di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c.; in tal guisa rimane pure escluso che occorra la maggioranza rafforzata prevista dal successivo quinto comma per le innovazioni, così smentendosi pure la tesi di coloro che in ogni caso consideravano l'impianto di videosorveglianza

10 Cass. 21/04/2009 n. 9427, *“Con riguardo ad un edificio in condominio ed all'installazione d'apparecchi per la ricezione di programmi radio-televisivi, il diritto di collocare nell'altrui proprietà antenne televisive, riconosciuto dagli art. 1 e 3 l. 6 maggio 1940 n. 554 e 231 d.P.R. 29 marzo 1973 n. 156 (ed attualmente regolato dagli art. 91 e 209 d.lg. 1 agosto 2003 n. 259), è subordinato all'impossibilità per l'utente di servizi radiotelevisivi di utilizzare spazi propri, poiché il diritto all'installazione non comporta anche quello di scegliere a piacimento il sito preferito per l'antenna”*.

11 Cfr. Cass. 24/03/1994 n. 2862, che affermava che *“Gli art. 1 e 3 l. 6 maggio 1940 n. 554, dettati con riguardo alla disciplina degli aerei esterni per audizioni radiofoniche, ma applicabili per analogia anche alle antenne televisive e l'art. 231 del d.P.R. 29 marzo 1973 n. 156, stabilendo che i proprietari dell'edificio non possono opporsi alla installazione esterna di antenne da parte di abitanti dello stesso stabile per il funzionamento di apparecchi radiofonici o televisivi, attribuiscono al titolare dell'utenza il diritto all'installazione dell'antenna sulla terrazza dell'edificio, ferma restando la sola facoltà del proprietario [espressione - in definitiva - dello stesso principio codificato in materia di servitù dall'art. 1068 c.c.: secondo cui il proprietario del fondo servente - se non può di regola trasferire l'esercizio della servitù in luogo diverso da quello nel quale è stata stabilita originariamente - può “Tuttavia, se l'originario esercizio è divenuto più gravoso per il fondo servente o se impedisce di fare lavori, riparazioni o miglioramenti, [...] offrire al proprietario dell'altro fondo un luogo egualmente comodo per l'esercizio dei suoi diritti, e questi non può rifiutarlo”, n.d.r.] al libero uso di questa secondo la sua destinazione ancorché comporti la rimozione od il diverso collocaimento dell'antenna, che resta a carico del suo utente, all'uopo preavvertito”*.

una innovazione piuttosto che - come sembra infine corretto affermare - una modificazione di parti comuni pur involgente l'esigenza di un suo contemperamento con il diritto alla riservatezza dei singoli condomini.

Ai fini di tale contemperamento appare dunque necessario - una volta richiamato il punto 6.2.1 della Deliberazione del Garante per la Protezione dei Dati Personali 8 aprile 2010 (*"Provvedimento in materia di videosorveglianza"*, in Gazz. Uff. 29 aprile 2010 n. 99) secondo cui *"Nel caso in cui trovi applicazione la disciplina del Codice [e nei casi di specie appare pacifico che non si versi in ipotesi di trattamento di dati personali effettuati "da persone fisiche per fini esclusivamente personali" ex art. 5, comma terzo, del Codice della Privacy, n.d.r.], il trattamento di dati può essere lecitamente effettuato da privati ed enti pubblici economici solamente se vi sia il consenso preventivo dell'interessato, oppure se ricorra uno dei presupposti di liceità previsti in alternativa al consenso (artt. 23 e 24 del Codice)"* - che si provveda pure al c.d. *"Bilanciamento degli interessi"* di cui all'art. 24, comma 1, lett. g), di detto Codice della Privacy (secondo cui *"Il consenso non è richiesto, oltre che nei casi previsti nella Parte II, quando il trattamento: [...] g) con esclusione della diffusione, è necessario, nei casi individuati dal Garante sulla base dei principi sanciti dalla legge, per perseguire un legittimo interesse del titolare o di un terzo destinatario dei dati, qualora non prevalgano i diritti e le libertà fondamentali, la dignità o un legittimo interesse dell'interessato"*), ovvero - quanto in particolare alla fattispecie della videosorveglianza, a termini di quanto si legge al successivo punto 6.2.2 della citata Deliberazione - all'individuazione del legittimo interesse del titolare o di terzo di raccogliere mezzi di prova o perseguire fini di tutela di persone e beni rispetto a possibili aggressioni, furti, rapine, danneggiamenti, atti di vandalismo, od ancora di prevenzione di incendi o di sicurezza del lavoro: con la conseguenza - se tale bilanciamento degli interessi venga omesso - dell'annullabilità, per violazione di legge, della delibera che approvi l'installazione di impianto di videosorveglianza.

11 - Art. 1134 c.c.

Un'ultima notazione a completamento di questa panoramica sulla disciplina delle parti comuni anche alla luce della riforma va fatta riguardo all'art. 1134 c.c., nel cui nuovo testo la nozione di *"spese per le cose comuni"* è sostituita da quella di *"gestione di iniziativa individuale delle parti comuni"*: dal che appare lecito inferire che, nella ricorrenza di una situazione di urgenza, abbia diritto al rimborso anche il condomino che abbia utilmente iniziato un'attività gestionale per conto del condominio (cui si possa cioè riconoscere un *utiliter coeptum*) anche quando ciò non si sia risolto in un arricchimento per la collettività condominiale (anche quando, cioè, non sia dato di registrare un *utiliter versum*).



* Giudice Terza Sezione Civile - Tribunale di Catania

Testo della relazione tenuta a Catania, Palazzo di Giustizia, il 4 luglio 2015 per il Corso di aggiornamento organizzato da ANACI Catania ed AFLA.

La revoca dell'amministratore di condominio

di Luana Tagliolini *

1) Revoca assembleare senza giusta causa e risarcimento danni

La revoca dell'amministratore di condominio (art. 1136, quarto comma c.c.), può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea con il quorum previsto per la sua nomina - ossia con numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136, comma due, c.c.) da adottarsi sia in prima che in seconda convocazione - oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio (art. 1129, comma undici c.c.).

La revoca può essere deliberata quando l'amministratore agisce senza l'uso della diligenza "del buon padre di famiglia" ma anche se non sussiste un giusto motivo o una giusta causa.

In questi ultimi casi ci si chiede se sia possibile, per l'amministratore, richiedere il risarcimento del danno.

Parte della dottrina ritiene che se l'assemblea può revocare legittimamente dall'incarico ad amministrare anche senza che ricorrano particolari condizioni, a tale comportamento legittimo non può conseguire "quel danno" - e quindi "quella responsabilità" - che giustifichi la richiesta di un risarcimento.

A fondamento della domanda dell'amministratore, intesa al risarcimento dei danni per anticipata revoca del mandato da parte dell'assemblea, viene dedotta l'applicabilità, alla materia condominiale, della disposizione di cui all'art. 1725 c.c. che, in tema di mandato, dispone «*la revoca del mandato oneroso .. obbliga il mandante a risarcire i danni .. salvo che ricorra una giusta causa*».

Si potrebbe obiettare, che qualora il legislatore avesse voluto riconoscere il diritto dell'amministratore al risarcimento dei danni per il caso in questione, lo avrebbe previsto espressamente, come ha fatto, ad es., per la revoca da amministratore di società o - a carico dello stesso amministratore - per il caso in cui non abbia comunicato - o lo abbia fatto tardivamente - al condominio l'avvenuta notificazione di atti giudiziari esorbitanti dalle sue normali attribuzioni (art. 1131, u. co. c.c.).

Di diverso avviso sono le Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione (Cfr. Sent. n. 20957/2004) le quali preliminarmente hanno rammentato che - a conferma della natura di mandato del rapporto intercorrente tra condomini

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

ed amministratore e, conseguentemente, del carattere fiduciario dell'incarico - l'art. 1129, comma 10 c. c. (stesura post riforma), pur fissando in un anno la durata dell'incarico, consente la revoca in ogni tempo dell'amministratore da parte dell'assemblea escludendo, così, il diritto dell'amministratore alla irrevocabilità dell'incarico - diritto, peraltro, escluso in genere per qualsiasi mandatario, salvo che sia stato diversamente pattuito (art. 1723, comma 1, c.c.) - né può ritenersi che la revoca statuita da giudice camerale (nel caso di revoca giudiziaria) incida sul diritto dell'amministratore alla stabilità dell'incarico.

Conseguentemente, gli stessi giudici hanno disposto che, trattandosi, però, di mandato che si presume oneroso, nel caso di revoca *ante tempus* senza giusta causa (art. 1725, comma 1, c.c.) all'amministratore sarebbe dovuto il risarcimento dei danni, ma l'indennizzo spettante gli è limitato al corrispettivo che era stato pattuito per l'opera da lui prestata, esclusa solo in presenza di una giusta causa a fondamento della revoca (art. 1725, comma 1, c.c.) (Cass. sent. n. 20957 cit.) (è ovvio che tutte le ipotesi di revoca giudiziaria disciplinate dall'art. 1129 c.c. novellato, configurino altrettante ipotesi di *giusta causa* per la risoluzione *ante tempus* del rapporto).

Spetterà, ovviamente, all'amministratore revocato anche il soddisfacimento dei crediti, eventualmente insoddisfatti, cui ha diritto ai sensi degli artt. 1719 e 1720 c.c.

L'assemblea che delibera la revoca dell'amministratore dovrà, contestualmente, nominarne uno nuovo, al quale dovrà essere consegnata tutta la documentazione, afferente al condominio e ai singoli condomini, in possesso dell'ex amministratore (art. 1129, comma 8 c.c.).

Altrimenti, l'amministratore revocato potrà "*eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, senza diritto ad ulteriori compensi*" (art. 1129, comma 8 cit.).

2) Revoca giudiziaria e cessazione dall'incarico

La legge di riforma sul condominio n. 220/2012 elenca nell'art. 1129 c.c. novellato le "gravi irregolarità" che potrebbero essere motivo di richiesta della revoca giudiziaria.

La revoca può essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso in cui l'amministratore non ha reso il conto della gestione, non ha informato l'assemblea della notifica di una citazione o di un provvedimento che abbia un contenuto che esorbita le sue attribuzioni o in caso di *gravi irregolarità*.

Nel caso di irregolarità fiscali o di mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale, il ricorso al giudice per richiedere la revoca è possibile solo qualora l'assemblea, convocata ad istanza anche di un solo condomino per far cessare la violazione e revocare il mandato, non abbia deliberato quest'ultima.

Inoltrato il ricorso, in caso di accoglimento dell'istanza da parte del giudice, il ricorrente per le spese legali ha titolo di rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Sulla revoca il tribunale provvede in camera di consiglio, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente. Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte di appello entro dieci giorni dalla notificazione e dalla comunicazione.

L'art. 1129, comma 11 cit., annovera nel concetto di "gravi irregolarità" comportamenti dell'amministratore palesemente in contrasto con l'interesse del condominio o che, comunque, creano situazioni di pericolo allo stesso.

Basti pensare alla mancata esecuzione dei provvedimenti giudiziari o amministrativi, alla gestione con modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini, confusione che si potrebbe creare ad es. se non apre o non utilizza il conto corrente intestato al condominio, facendo confluire i fondi disponibili su un conto a lui intestato.

Ancora più grave è l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite sui registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio o l'aver omesso di curare diligentemente l'azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio e la conseguente esecuzione coattiva.

Ad essi vanno aggiunti ad es. l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore, l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati riguardanti l'amministratore al momento della nomina e accettazione del mandato, il non tenere i registri di anagrafe del condominio, il registro dei verbali, quello di nomina e revoca dell'amministratore e di contabilità, non aver dato notizia ai condomini della convocazione in giudizio per la revisione delle tabelle millesimali (art. 69, comma 2, dd. aa. C.c.)

In caso di revoca giudiziaria l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato (Cfr Tribunale di Lecco, sent. 13 giugno 2014, il

quale - annullando la delibera assembleare con la quale era stato nominato amministratore del condominio, la moglie di quello precedentemente revocato dal Tribunale per condotta ostruzionistica e per comportamenti che aveva ingenerato diversi contenziosi giudiziari - ha esteso il contenuto di tale norma a soggetti che, in qualche modo, ha ritenuto "condizionabili" stante il legame sussistente, nella fattispecie, con il marito).

Cessa dall'incarico *ipso iure*, l'amministratore che perde il godimento dei diritti civili e dei requisiti di onorabilità indicati nei punti a) - e) dell'art. 71 bis, dd. aa. C.c.

In tali casi, ciascun condomino, senza alcuna formalità, può convocare l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

È stata ritenuta causa ostativa allo svolgimento dell'incarico di amministratore di condomino, in quanto determinante la perdita del possesso di uno o più dei requisiti indicati dall'art. 71 bis disp. att. cod., la condanna per il reato di omesso versamento delle trattenute previdenziali, rientrante in "un'ipotesi speciale di appropriazione indebita" (Tribunale di Sciacca, sentenza 16 giugno 2014).

3) Revoca giudiziaria per attività incompatibile con la "tutela delle parti comuni"

Di recente il Tribunale di Trento (sent. 18 giugno 2014) ha revocato un amministratore perché, senza alcuna autorizzazione, aveva praticato un'apertura sul muro al di sopra della porta tagliafuoco tra l'accesso ai garages dal giro scala, così vanificando la struttura e le misure "antincendio" ed impedendo, di fatto, ai condòmini di parcheggiare l'auto nel garage interno.

A giudizio del Tribunale, nonostante lo stesso amministratore avesse provveduto a richiudere il foro nel muro in oggetto, lo stesso avrebbe dovuto assumere ogni necessaria informazione e cautela tecnica prima di intervenire sul muro e con tale condotta l'amministratore ha "dimostrato una inescusabile superficialità per aver posto in essere un'attività in sé incompatibile con la "tutela delle parti comuni".

A sostegno di tale decisione, poi, si è aggiunta la circostanza che, al momento del giudizio, lo stesso amministratore non aveva curato la tenuta del registro di anagrafe condominiale e non aveva pubblicizzato i propri dati anagrafici nella bacheca condominiale (art. 1130, n. 6 c.c., art. 1129, comma 2, c.c.).

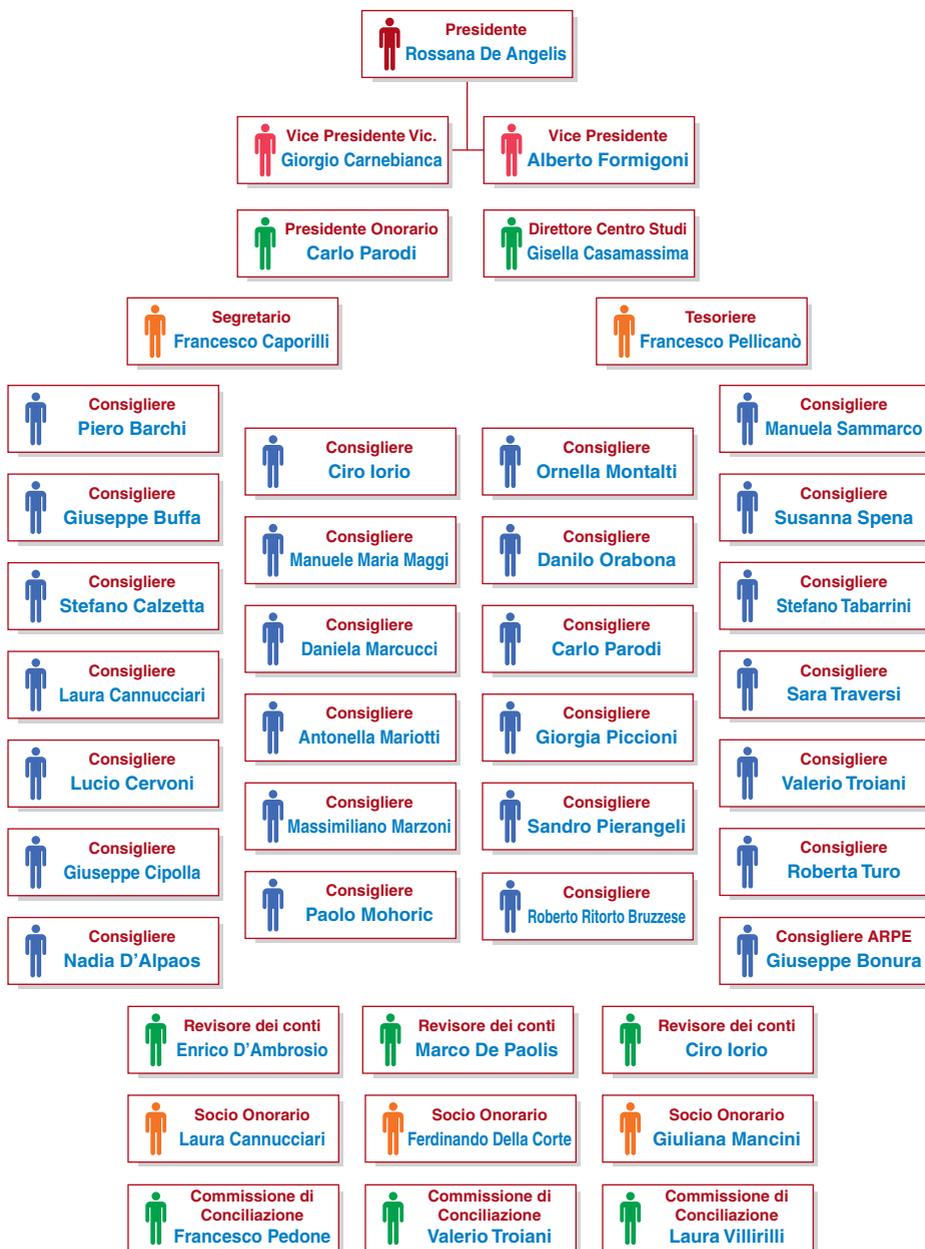
Fattispecie entrambe tipicamente previste come gravi irregolarità idonee a determinare la revoca (art. 1129, comma 11, n. 7 c.c.).

È stata definita *gravemente irregolare* - rilevante ai fini della revoca giudiziaria - anche dal Tribunale di Palermo (decreto 20 maggio 2014), la condotta dell'amministratore che si era reso irreperibile per omissione di quanto disposto dall'art. 1129 c.c. che, tra l'altro, richiede che, sul luogo di accesso al condominio, venga fissata l'indicazione delle generalità, del domicilio e i recapiti dell'amministratore.

* Pubblicista

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



Attività ricettive extralberghiere e home restaurant

Normative e regolamento di condominio

di Elisabetta Zoina *

1) **COMPETENZE LEGISLATIVE**

La Legge Costituzionale n. 3/2001, nel ridisegnare l'art. 117 della Costituzione in punto di competenze legislative statali e regionali, ha eliminato dall'articolo in parola il riferimento alla materia "turismo ed industria alberghiera" che, pertanto, è diventata materia residuale ovvero di competenza legislativa regionale piena e esclusiva.

Ne consegue che la disciplina delle attività ricettive (alberghiere e extralberghiere), compresa nel più generale tema del turismo, è rimessa integralmente alle leggi regionali, con conseguente rilevante eterogeneità di procedure e requisiti tra una Regione e l'altra.

Il Legislatore Nazionale ha tentato di conferire uniformità alla materia con norma di rango nazionale, ovvero con il Decreto Legislativo 23 maggio 2011, n. 79. *Il codice del Turismo*, allegato al predetto decreto, prevedeva ben undici articoli che disciplinavano le strutture ricettive alberghiere, extralberghiere e paralberghiere, indicandone requisiti, presupposti e procedure di autorizzazione. Ma tali articoli sono stati dichiarati incostituzionali, per eccesso di legge delega, con sentenza della Corte Costituzionale del 5 aprile 2012 n. 80.

Di questo decreto, per quanto ci occupa, si era molto discusso perché introduceva la categoria dei *bed and breakfast in forma imprenditoriale*, definendoli all'art. 9 – poi dichiarato incostituzionale: "strutture ricettive a conduzione ed organizzazione familiare, gestite da privati in modo professionale, che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare purché funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi".

D'altro canto, la potestà legislativa piena ed esclusiva delle Regioni nella disciplina delle attività ricettive, incontra dei limiti laddove interferisce con materie che sono di esclusiva competenza legislativa statale, come ad esempio il diritto privato (es. disciplina del contratto d'albergo, del contratto di locazione, del diritto condominiale). In tal senso, in caso di contrasto, prevale sempre la norma di diritto privato dettata dalla legge statale.

Emblematico sotto questo profilo è il conflitto che si era posto tra la legge Regionale Lombardia n. 15 del 2007 e le norme del codice civile in materia di condominio. Infatti, La legge Regionale Lombardia subordinava l'apertura di un bed and breakfast all'autorizzazione espressa dell'assemblea condominiale.

La Corte costituzionale con sentenza numero 369 del 14 novembre 2008, dichiarava l'incostituzionalità di tale norma della Regione Lombardia in quanto entrava in conflitto con le norme del codice civile in materia di poteri dell'assemblea e diritti e rapporti dei condomini, inasprendo quanto le norme civili-stiche, di rango statale, prevedono. La Corte costituzionale, evidenziava come una legge regionale non può intervenire assegnando all'assemblea dei condomini poteri ulteriori a quelli stabiliti dal Codice civile: *"Nel caso in esame, la specifica norma censurata incide direttamente sul rapporto civilistico tra condomini e condominio. Essa, infatti, pur inserita in un contesto di norme dettate a presidio di finalità turistiche, è destinata a regolamentare l'interesse, tipicamente privatistico, del decoro e della quiete nel condominio. A tal fine, la disposizione censurata disciplina la materia condominiale in modo difforme e più severo rispetto a quanto disposto dal codice civile e, in particolare, dagli artt. 1135 e 1138. Tali norme sanciscono che l'assemblea dei condomini non ha altri poteri rispetto a quelli fissati tassativamente dal codice e non può porre limitazioni alla sfera di proprietà dei singoli condomini, a meno che le predette limitazioni non siano specificatamente accettate o nei singoli atti d'acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio."* (sentenza numero 369 del 14 novembre 2008)

2) **NORMATIVA DELLA REGIONE LAZIO**

La normativa di riferimento per le attività ricettive extralberghiere nel Lazio sono la legge regionale 6 agosto 2007 n. 13 (come modificata dalle successive Leggi Regionali Lazio n 8/2013 e 7/2014) ed il regolamento regionale 16/2008 come modificato dal successivo Regolamento Regionale 18/2009¹.

Di rilievo, per quanto d'interesse, nella legge regionale 13/2007 sono i seguenti articoli:

- **Art. 23:** classificazione delle strutture ricettive in alberghiere, extralberghiere e all'aria aperta;
- **Art. 25:** rimando ai regolamenti regionali per i livelli classificazioni e requisiti minimi funzionali strutturali delle diverse attività;
- **Art. 26:** titolo abilitativo per l'esercizio delle suddette attività. Il titolo abilitativo per l'esercizio delle suddette attività oggi è una semplice SCIA (segnalazione certificata di inizio attività) da presentare allo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP) del Comune di appartenenza. Nei Comuni ove il SUAP non è costituito va presentata all'Ufficio del Comune Competente per le attività produttive. Per il Comune di Roma la SCIA va presentata al SUAR (sportello unico attività ricettive del Comune di Roma). Come noto, la SCIA è una dichiarazione che consente di intraprendere subito l'attività produttiva segnalata, senza dover attendere i tempi delle verifiche e controlli che, di contro, scatteranno ad attività già intrapresa.

¹ La normativa è scaricabile dal sito della Regione Lazio, argomento Turismo, Sezione Normativa (http://www.regione.lazio.it/rl_turismo/?vw=documentazione&cat=Normativa)

In forza di modifica legislativa operata dalla Legge Regionale Lazio 8/2013, è venuto meno l'obbligo preventivo alla presentazione della domanda al Comune della richiesta alla Provincia dell'attribuzione della classificazione dell'attività (in relazione ai requisiti vantati). Al fine di sveltire le procedure, anche la classificazione viene ora "autocertificata" dall'interessato con la SCIA ed eventualmente controllata ad attività avviata.

- *Artt. 29, 30, 31*: disciplinano i controlli e le sanzioni, per difetto di SCIA, errata classificazione (numero di letti, di bagni, metri quadrati, mobilio), mancata informazione sui prezzi, mancata esposizione del segno distintivo della classificazione, mancata esposizione del percorso antincendio, mancata comunicazione del flusso degli ospiti alla Regione o alla Provincia, dotazione di un numero di posti letto maggiore di quello indicato nella SCIA.

I controlli che verranno effettuati e/o potranno essere sollecitati sotto il profilo della regolarità amministrativa anche a mezzo esposto da parte degli interessati, sono di competenza della polizia comunale ma anche della polizia provinciale, secondo le rispettive competenze.

Punto di riferimento normativo regionale è poi il regolamento sulle attività ricettive extralberghiere emanato in attuazione dell'art. 25 della L. R. 13/207, ovvero il regolamento regionale 16/2008 come modificato dal successivo Regolamento Regionale 18/2009.

Risulta tuttavia d'interesse segnalare che dovrebbe essere pubblicato a breve un nuovo regolamento (che, tra l'altro, dovrebbe definitivamente introdurre per il Lazio il *B&B in forma imprenditoriale*: ovvero un B&B con ditta individuale nel mentre ad oggi il titolare di un B&B può essere solo una persona fisica).

Gli articoli 2 e 4 del regolamento in esame definiscono le attività ricettive extralberghiere e ne indicano i requisiti minimi funzionali e strutturali (si segnala in via generale che: per tutte le attività extralberghiere è richiesto il requisito della destinazione catastale civile abitazione; solo il B&B e l'affittacamere possono essere esercitati in forma non imprenditoriale, ovvero senza necessità di P.I.):

✓ *"Bed and Breakfast o alloggio e prima colazione"* (categoria Unica): è una struttura ricettiva esercitata in forma non imprenditoriale, composta da non più di tre camere con non più di sei posti letto; tale servizio è offerto presso l'abitazione in cui il titolare deve avere residenza e domicilio ai sensi dell'art.2 comma 1 lett.e) del R.R. n. 16/2008 con carattere saltuario o per periodi ricorrenti stagionali, con un periodo di inattività pari almeno a sessanta giorni l'anno. Il B&B comprende la prima colazione ed il servizio è assicurato avvalendosi della normale organizzazione familiare. Il soggiorno e il pernottamento dell'ospite *non può essere superiore a novanta giorni*. È prevista un'interruzione di *almeno 60 giorni*, anche non consecutivi, nel corso dell'anno.

I giorni di chiusura (minimo 60 giorni nel corso dell'anno) del B&B dovranno essere indicati nella Scia del Comune.

L'art. 7 del Regolamento n.16/2008 prevede, solo per il B&B, l'obbligo di allegare alla SCIA copia della comunicazione dell'avvio di attività inoltrata all'Amministratore dell'Assemblea Condominiale con Raccomandata A.R. postale (si tratta di mera comunicazione e non di una richiesta di autorizzazione).

✓ *"Affittacamere"* (categoria 1^a - 2^a e 3^a): è una struttura ricettiva composta da non più di sei camere, ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati di uno stesso stabile, collegati funzionalmente tra loro dove sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari ai sensi dell'art. 2 comma 1 lettera a) del R.R.n.16/2008. La struttura ricettiva di affittacamere dovrà essere dotata di *una reception per poter svolgere il servizio di ricevimento e di informazione agli ospiti*. Il periodo di apertura può essere annuale o stagionale.

✓ *"Case e appartamenti per vacanze"*, (categoria 1^a - 2^a - 3^a e 4^a): sono immobili arredati per l'affitto ai turisti, esclusa la somministrazione di alimenti e bevande, nonché, di offerta di servizi centralizzati, nel corso di una o più stagioni, con contratti aventi validità non inferiore a tre giorni e non superiore ai tre mesi consecutivi. Tale attività può essere esercitata: 1) In forma non imprenditoriale per la gestione occasionale di una o due case o appartamenti per vacanze; 2) in forma imprenditoriale per la gestione non occasionale ed organizzata di tre o più case o appartamenti per vacanze.

✓ *"Casa per ferie"* (categoria Unica): è una struttura attrezzata per il soggiorno a fini turistici di persone singole o di gruppi, gestite al di fuori dei normali canali commerciali e promozionali, da enti pubblici, associazioni o enti religiosi operanti senza scopo di lucro per il conseguimento di finalità sociali,

culturali, assistenziali, religiose o sportive nonché da altri enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari.

✓ *"Ostello per la gioventù"* (categoria Unica): di gruppi di giovani gestita da Enti Pubblici, Enti di carattere morale o religioso, Cooperative sociali e Associazioni operanti, senza scopo di lucro, nel campo del turismo sociale e giovanile per il conseguimento di finalità sociali e culturali.

3. VINCOLI POSTI DAI REGOLAMENTI CONDOMINIALI

Come evidenziato dalla già citata sentenza della Corte Costituzionale, 369/2008 (in punto di incostituzionalità della L. R. Lombardia 15/2007 nella parte in cui subordinava l'apertura di un B&B ad autorizzazione assembleare), neppure una legge regionale può porre limitazioni all'uso della proprietà da parte dei singoli condomini, a meno che le predette limitazioni non siano specificatamente accettate nei singoli atti d'acquisto mediante approvazione di un regolamento di condominio che tali limitazioni contenga.

Come noto, le eventuali limitazioni all'uso della proprietà privata (come il divieto di adibire il proprio immobile ad attività ricettive) inserite in un regolamento, per essere valide debbono essere approvate sin dall'origine all'unanimità dei condòmini ovvero di tutti i facenti parte del condominio, acquisendo in tal senso natura contrattuale di autolimitazione accettata.

Ciò importa che tali limitazioni non possano essere contenute, se non in via di mero principio, in un regolamento di natura assembleare, ovvero in un regolamento approvato in assemblea ex art. 1138 c.c. dopo la nascita del condominio, poiché in tal caso ci sarà sempre il condomino che tale limitazione non vorrà accettare e non si presenterà in assemblea o si opporrà.

Dunque, si possono rinvenire norme che limitano l'uso delle proprietà private, c.d. di contenuto contrattuale, nei regolamenti di condominio di natura esterna, genericamente chiamati contrattuali, cioè nei regolamenti:

- predisposti dall'originario unico proprietario del fabbricato/costruttore prima della vendita dei singoli appartamenti;
- espressamente richiamati in tutti i gli atti di vendita;
- trascritti in conservatoria unitamente al primo atto di compravendita (la trascrizione è necessaria per ottenere l'opponibilità a terzi delle suddette limitazioni).

Si segnala che la Giurisprudenza è sempre più esigente nel valutare l'opponibilità ai terzi delle clausole dal contenuto contrattuale, giungendo a ritenere necessaria, a tal fine, non solo la trascrizione del regolamento ma l'indicazione espressa nella relativa *nota di trascrizione* del contenuto delle clausole c.d. contrattuali (in tal senso, tra le tante, Cass. 17943/2014).

Il divieto di attività ricettiva può essere formulato nel regolamento in duplice modo:

- 1) **DIVIETO DIRETTO:** divieto espresso ad utilizzare gli immobili ad attività ricettive (es: divieto di pensioni, locanda, affittacamere...). In tali ipotesi il divieto è espresso e l'attività è stata valutata a priori come produttiva di danni per lo stabile.

L'attività dunque non è consentita e può essere vietata ed inibita per contrarietà al regolamento.

In merito segnalo che alcune sentenze (Tribunale Torino, 13 ottobre 2009 e Cassazione, 23 ottobre 2010, numero 26087) hanno parificato l'attività del b&b a quella di affittacamere e pensione e quindi hanno ritenuto operante il divieto contenuto nei regolamenti condominiali di natura contrattuale, anche se l'attività di bed and breakfast non fosse espressamente citata.

- 2) **DIVIETO INDIRETTO:** ovvero viene indicata nel regolamento la destinazione consentita degli immobili (es: gli immobili possono essere destinati solo a civile abitazione o ad uso abitativo) ed i pregiudizi che si vogliono evitare (danni alla quiete, alla sicurezza etc.).

Questa ipotesi è la più dibattuta e non mi pare abbia trovato nella Giurisprudenza una soluzione definitiva.

Infatti, la Suprema Corte con la sentenza nr. 24707/14 del 20 novembre 2014, in presenza di un regolamento invocato dal Condominio che stabiliva *«è fatto divieto di destinare gli appartamenti a uso diverso da quello di civile abitazione o di ufficio professionale privato»*, escludeva che l'attività di bed and breakfast e affittacamere determinasse un mutamento delle destinazione d'uso degli immobili rispetto a quella "civile abitazione" e implicasse conseguenze dannose per gli altri inquilini e che dunque fosse vietata. Un'impostazione per la Corte coerente anche con il regolamento regionale del Lazio n. 16 del 2008, in cui si chiarisce che *«l'utilizzo degli appartamenti a tale scopo non comporta il cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici»*

Ma sul punto si segnalano sentenze ancora più recenti, di segno diametralmente opposte.

Così Cass. 704/2015 del 16.01.2015 secondo cui *"in tema di condominio di edifici deve ritenersi nulla, per contrasto con l'uso abitativo contrattualmente prestabilito nel regolamento condominiale, la delibera assunta a maggioranza dell'assemblea dei condomini che autorizzi lo svolgimento di attività di B&B nel condominio pur in presenza di precedenti patti speciali allegati agli atti di divisione dell'immobile – costituenti regolamento contrattuale – nei quali è espressamente specificato che "i proprietari del fabbricato si impegnano a destinare esclusivamente ad abitazione i singoli piani loro assegnati"* (presupponendo dunque che l'attività di B&B comporti una destinazione diversa da quella abitativa).

In tal senso anche Trib. Roma, 23.01.2015 n. 1559, G.U. Ghiron. Interessante è questa sentenza perché il Giudice argomenta che il divieto posto dal regolamento di adibire le unità immobiliari ad uso diverso da quello abitativo è da ricollegare all'esigenza di tutela della tranquillità del fabbricato che verrebbe meno con un notevole movimento di persone estranee al condominio come in ipotesi di attività ricettive.

4. HOME RESTAURANT/HOME FOOD

Con Home Restaurant si intende il fenomeno di erogazione del servizio di ristorazione esercitato da persone fisiche all'interno delle proprie strutture abitative, di norma pubblicizzato sulla rete. Tale fenomeno non trova ancora una normativa che lo disciplini.

È stato presentato dal Senatore Bruno Alicato un disegno di legge al Senato, *DDL S.1271 del 27/02/2014*, che riproduce l'identico testo del disegno di legge già presentato nel 2009, *DDL S 1612 del 16.06.2009*, ma tale disegno di legge non è stato neppure esaminato.

Molti privati che hanno inteso avventurarsi in questa iniziativa, hanno invero pensato ad approntare giustificazioni solo sotto il profilo fiscale: denunciare i compensi (nei limiti di € 5.000 per anno di reddito) come redditi derivanti da attività occasionale commerciale nei limiti di € 5.000 reddito per anno, ex art. 1 comma 100 della Legge Finanziaria 2008 n.244 (del 24/12/2007). Ma il fenomeno, a parte il profilo fiscale, si scontra con una articolata normativa sulla somministrazione di cibi e alimenti ed in particolare con la normativa europea igienico – sanitaria alimentare e quindi il sistema obbligatorio delle procedure HACCP (procedure di prevenzione per l'igiene e sicurezza alimentare) che tutti gli operatori del sistema alimentare debbono rispettare, sotto comminatoria di pesanti sanzioni. Sul punto i gestori degli Home Restaurant eccepiscono di non essere imprese operanti nel settore alimentare e di cucinare solo per ospiti conosciuti sulla rete disponibili a versare un contributo per il pasto.

La Confcommercio ha dichiarato guerra agli home restaurant, ritenendo abusiva l'attività e lesiva delle regole sulla concorrenza, vincendo -per ora- la battaglia. Infatti, il Ministero dello Sviluppo Economico dichiara nella Risoluzione n. 50481 del 10 aprile 2015 che gli home restaurant sono attività economica in senso proprio. *"L'attività in discorso - precisa il Ministero - anche*

se esercitata solo in alcuni giorni dedicati e tenuto conto che i soggetti che usufruiscono delle prestazioni sono in numero limitati, non può che essere classificata come un'attività di somministrazione di alimenti e bevande, in quanto anche se i prodotti vengono preparati e serviti in locali privati coincidenti con il domicilio del cuoco, essi rappresentano comunque locali attrezzati aperti alla clientela. Infatti, la fornitura di dette prestazioni comporta il pagamento di un corrispettivo, quindi, anche con l'innovativa modalità, l'attività si esplica quale attività economica in senso proprio". La conclusione è che "considerata la modalità con la quale intendono esercitare, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 64, comma 7, del decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 e s.m.i." per l'appunto la normativa relativa alla Somministrazione di alimenti e bevande. Ciò significa che, "previo possesso dei requisiti di onorabilità nonché professionali di cui all'articolo 71 del decreto legislativo 26 marzo 2010, n. 59 e s.m.i., (Requisiti di accesso e di esercizio delle attività commerciali) detti soggetti sono tenuti a presentare la SCIA o a richiedere l'autorizzazione, ove trattasi di attività svolte in zone tutelate".

Infine, non si può omettere la segnalazione di un'altra esperienza, pubblicizzata anche di recente in Televisione, formalmente diversa ma similare agli Home Restuarant, quello delle c.d. "Cesarine - associazione Home Food". Si tratta di un'associazione senza scopo di lucro, per la valorizzazione del patrimonio culinario italiano nell'ambito del progetto Home Food patrocinato dal Ministero delle Politiche Agricole. L'Associazione, fondata una decina di anni or sono da una competente professoressa universitaria di sociologia esperta di Marketing seleziona "cuochi domestici" esperti in piatti regionali ("le cesarine"), che si associano. Questi cucinano in casa propria per un numero limitato di ospiti, anch'essi associati. A differenza di quanto accade per gli Home Restaurant, gli ospiti non pagano il pasto che consumano presso la casa del cuoco, ma la tessera associativa. In questo caso, quindi, cuochi e clienti sono associati e possono scontare una serie di vantaggi ed agevolazioni normative nella somministrazione di cibi ed alimenti riservate alle associazione e circoli. L'associazione precisa che non si tratta di "ristoranti domestici" ma di percorsi culturali volti alla valorizzazione del patrimonio culturale culinario italiano.

* Consulente Legale ANACI

Se telefonando...

di Elvezio Camerata *

Tizio telefona all'avvocato per informarsi sulla possibilità di installare un condizionatore d'aria sul muro perimetrale del suo edificio.

A= Avvocato

T= Tizio

A: Pronto?

T: Salve Avvocato sono Tizio e vorrei farle una domanda.

A: Buongiorno Signor Tizio, mi dica.

T: Ho acquistato da poco un condizionatore d'aria e vorrei sapere se posso installarlo sul muro perimetrale dell'edificio ovvero se devo chiedere il permesso all'assemblea.

A: Con i primi caldi e l'afa che si inizia a sentire nelle case, in molti mi fanno questa domanda.

T: Quindi non posso?

A: Certo che potrebbe.

T: Avvocato mi sta dicendo che posso installare il mio nuovo condizionatore sul muro perimetrale senza chiedere nessun permesso e/o fare una richiesta all'amministratore?

A: Si potrebbe e cerco di spiegarle il perché.

Il singolo condomino ex art. 1102 c.c. ha diritto di servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione, non leda il decoro architettonico del palazzo e non impedisca agli altri partecipanti l'uso concorrente.

Inoltre vi è una recentissima ordinanza della Suprema Corte la n. 8857/2015 che per l'appunto chiarisce che è errato l'assunto per cui «l'uso più intenso della cosa comune non possa estrinsecarsi in un limitato uso esclusivo della medesima».

T: E per quanto riguarda la richiesta all'amministratore? Devo informarlo?

A: la riforma del condominio (L. 220/2012) ha inserito la facciata tra le parti comuni di proprietà di tutti i condomini ed inoltre, ha modificato l'art. 1122 c.c., il cui novellato testo afferma che: "Nell'unità immobiliare di sua pro-

prietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea."

Quindi Lei dovrebbe come previsto dal citato art. 1122 c.c., preventivamente avvisare l'amministratore che è sua intenzione posizionare l'unità esterna del condizionatore d'aria sul muro perimetrale, così da permettere all'amministratore di relazionare l'assemblea.

T: Quindi l'assemblea potrebbe vietare il montaggio del condizionatore?

A: Sì, potrebbe vietare il montaggio o ordinare la rimozione qualora il condizionatore fosse già stato installato.

T: E se l'assemblea dovesse deliberare così?

A: Può comunque procedere all'installazione del suo condizionatore, invocando l'articolo 1102 del codice civile sapendo che il condominio potrebbe, dopo l'obbligatorio tentativo di mediazione, instaurare un giudizio nei suoi confronti per l'utilizzo improprio degli spazi comuni.

T: Grazie avvocato, ho capito.

A: Grazie a Lei, buona giornata.



* Avvocato del Foro di Roma

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Il condòmino può intervenire nella discussione in assemblea anche se risulta assente

Cassazione Sentenza 14 luglio 2015 n. 14698

La vicenda riguarda una delibera assembleare, nella quale, pur risultando assente un condòmino, questo risultava essere intervenuto nella discussione di un argomento all'ordine del giorno.

La questione giuridica posta a base dell'impugnazione della delibera, proposta dallo stesso condòmino, verteva sulla possibilità di considerarlo presente fin dall'inizio, con la inammissibilità dell'impugnazione per mancanza di un voto contrario; ovvero sulla possibilità di considerarlo intervenuto solo in un momento successivo con la conseguente possibilità di impugnare i punti alla cui discussione e votazione non ha partecipato.

Con la sentenza in commento la Corte di Cassazione ha ritenuto che il condòmino sia stato presente fin dall'inizio dell'assemblea e la sua omessa presenza costituisce "un errore materiale, inidoneo ad invalidare la delibera assunta".

Al fine di evitare possibili contenziosi, se il condòmino interviene in assemblea quando la discussione è già avviata, è necessario dare atto dell'intervento tardivo.

Questa pronuncia evidenzia quanto sia importante la verifica delle presenze nelle fasi preliminari dell'assemblea, non disgiunta dalla rigorosa disamina della regolarità della convocazione; all'esito di tale preliminare verifica è altrettanto importante una corretta ed attenta verbalizzazione della sopravvenuta presenza di condòmini in assemblea ovvero del loro abbandono in corso di discussione.

Le emissioni di fumi e vapori da parte di un'unità commerciale che rechino disturbo a tutti i condòmini possono integrare il reato di "getto pericoloso di cose" ex art.674 c.p.

Cassazione penale 01 luglio 2015 n. 27562

Solitamente il problema delle immissioni, assai rilevante nell'ambito condominiale, viene trattato in sede civile.

Stante il disposto dell'art. 844 c.c., sono vietate le immissioni di fumo, rumori, scuotimenti e simili che risultino intollerabili, tenendo conto comunque dello stato dei luoghi, delle ragioni della produzione e della priorità dell'uso

L'articolo 844 del Codice civile non detta un criterio univoco e prestabilito per determinare fino a quando si debba tollerare le immissioni odorose del condomino vicino: il giudizio del giudice, basato sul suo prudente apprezzamento, possibilmente all'esito di idonei accertamenti tecnici, potrebbe variare e la stessa fonte di disturbo potrebbe essere valutata in modo differente. Il condomino danneggiato dalle immissioni intollerabili è legittimato a chiedere al giudice civile di proibire al vicino la prosecuzione della sua attività e di condannarlo al risarcimento dei danni, anche non patrimoniali.

In ogni caso il condomino (o il suo conduttore) che, nell'esercizio di un'attività commerciale, determini l'emissione nell'atmosfera di fumi e vapori nauseabondi, al punto da determinare disagio in capo a tutti i condomini dello stabile, che sono costretti a tenere le finestre chiuse, può arrivare a commettere il reato di getto pericoloso di cose come statuito dalla Sentenza in commento. Quanto sopra è ancor più vero se i vapori illeciti provengono da una canna fumaria che è in aperto contrasto con le leggi sanitarie vigenti come era accaduto nel caso concreto. Il reato di getto pericoloso di cose viene punito con l'arresto fino a un mese o con l'ammenda fino a duecentosei euro.

Negli ultimi tempi la giurisprudenza penale è molto più sensibile che in passato al problema delle immissioni con la conseguente interpretazione estensiva del concetto di "getto pericoloso di cose" di cui all'art. 674 c.p.

In caso di crediti imprevisti, l'amministratore deve fornire al creditore tutti i nominativi dei condomini con l'indicazione delle quote millesimali.

Tribunale di Monza - ordinanza 3 giugno 2015

L'art. 63 d.a.c.c. impone all'amministratore di comunicare ai creditori non soddisfatti che lo richiedono i dati dei condomini morosi e consente di agire nei confronti degli adempienti solo dopo l'infruttuosa escussione dei morosi.

Si tratta per l'amministratore di un dovere legale di salvaguardia dell'aspettativa dei titolari di crediti derivanti dalla gestione condominiale, che delinea un obbligo di cooperazione con i creditori esterni a prescindere dal contenuto del programma interno del suo rapporto di mandato con i condomini.

Il tenore letterale del primo comma dell'articolo 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile limita però tale obbligo alla comunicazione dei dati dei soli condomini morosi e non legittima affatto l'amministratore a fornire al creditore i nomi e le quote dei condomini in regola con i pagamenti.

Il Giudice del Tribunale di Monza è andato in diverso avviso e ha condannato l'amministratore a consegnare al creditore ricorrente l'anagrafe condominiale completa di tutti i nominativi e delle rispettive quote millesimali.

La decisione in commento opera una netta distinzione tra il credito già deliberato dall'assemblea da quello invece imprevisto che, come tale, non è stato ancora sottoposto ad approvazione. Per il primo trova perfetta applicazione il principio secondo cui il creditore non soddisfatto deve preventivamente escutere il condomino moroso e dunque è imposto all'amministratore solo l'obbligo di consegnargli il nominativo (e millesimi) di questi.

Per i crediti invece non (ancora) deliberati, tutti i condomini sono di fatto tenuti a pagare il credito pro quota millesimale, non sussistendo in tal caso la sussidiarietà di cui all'articolo 63, comma 2 delle disposizioni attuative del Codice civile: da qui il diritto del creditore di pretendere la consegna dell'intera anagrafica dei condomini.

L'ordinanza si spinge però oltre e ritiene che, non essendo dato di conoscere al creditore se rispetto al suo credito ci siano morosi ovvero se neppure si sia deliberato in merito, l'obbligo di comunicazione in capo all'amministratore si estende comunque anche alla intera anagrafica condominiale, ben potendo il creditore cercare tutela in via preventiva.

Afferma ancora l'ordinanza che l'espressione "dati" dei condomini morosi dell'articolo 63, co. 1 d.a.c.c. deve intendersi comprensiva anche delle quote millesimali», essendo esclusa la solidarietà tra i condomini (Cassazione, Sezione unite, 9148/2008) e dovendo il creditore agire pro quota.

Si tratta indubbiamente di un'interpretazione estensiva della legge che appare contrastare non solo con l'esigenza di tutela dei condomini in regola con i pagamenti, ma anche con l'esigenza di tutela della loro riservatezza.

Se l'art.24 D.Lgs 196/2003 consente il trattamento dei dati personali senza il consenso dell'interessato (in ipotesi, il moroso), l'art.63 d.a.c.c. non autorizza affatto l'amministratore a comunicare al creditore anche i dati del condòmino in regola con i pagamenti.

E pertanto tale eventuale comunicazione richiede il preventivo consenso dell'interessato a norma dell'art.23 della legge a tutela della privacy.

L'installazione di condizionatori d'aria che incida sul prospetto dell'immobile costituisce attività edilizia soggetta a D.I.A. (ora S.C.I.A.) e deve risultare conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi.

TAR Lazio Sentenza 14 agosto 2015 n.10826

La vicenda muove dalla sanzione pecuniaria di € 516,00 applicata dal Comune di Civitavecchia ad una galleria d'arte che, in difetto di D.I.A. (oggi S.C.I.A.) aveva installato sulla facciata di uno stabile due apparecchiature per il condizionamento d'aria. L'impugnazione del provvedimento sanzionatorio è stata rigettata dal Tribunale amministrativo che ha ritenuto invece legittimo il provvedimento del Comune di Civitavecchia, tenuto conto del vincolo paesistico vigente nel luogo. Il giudice amministrativo ha ritenuto di aderire ad un indirizzo, peraltro non pacifico in giurisprudenza, secondo il quale l'installazione di condizionatori esterni costituirebbe attività edilizia di installazione di impianti tecnologici e pertanto richiederebbe la previa segnalazione certificata denominata S.C.I.A.

Va però segnalato che il d.l. 133/2014 c.d. "sblocca Italia" ha di recente escluso la S.C.I.A. in casi analoghi a quello trattato, pur imponendosi il rispetto degli altri vincoli portati dalla normativa di settore in materia urbanistico-edilizia e paesaggistica-ambientale, cui si rimanda per migliore approfondimento tecnico.

Va qui brevemente sottolineato che il non pacifico indirizzo opinato dal TAR non può fuorviare l'interprete, inducendolo a ritenere la sussistenza e sindacabilità di limiti ulteriori rispetto a quelli posti dal Codice Civile al libero utilizzo della facciata e delle altre parti comuni, trattandosi qui evidentemente di limiti di diritto amministrativo per i quali l'ente pubblico è il solo legittimato alla loro applicazione e all'irrogazione delle sanzioni in caso di violazione.

* 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.

L'ALTRA ROMA

FIUME E FIUMAROLI

di Sandro Bari *

Albula, Rumon, Serra, Tarentum, Thybris, Tiberis..., ecco il più importante fiume della storia, ecco il "biondo Tevere". Che però ormai non è più biondo. La sedimentazione causata dagli sbarramenti artificiali, specialmente dalla diga di Corbara, ha provocato il mutamento del colore delle acque per la carenza di torbidi trasportati (argille, marne, limo in sospensione ecc.): non ha più il caratteristico e millenario colore giallastro, le acque sono verdognole per la predominanza di microvegetazione trasportata. Messo a "regime", è ridotto a tratte di altezza stabilita e controllata: dal primo invaso di Montedoglio, che ne devia una cospicua parte di flusso nello spartiacque dell'Arno, prosegue per l'enorme serbatoio del lago di Corbara regolato da una grande diga, poi per le Traverse di Alviano, di Ponte Felice, di Nazzano, di Castel Giubileo. Il tratto successivo, all'arrivo nell'Urbe, è regolato da numerose briglie e soglie, alcune ben visibili come a Ponte Milvio e all'Isola Tiberina: ciò per frenare la velocità del flusso ed evitare che eroda i piloni dei ben trentotto ponti che lo attraversano da Roma Nord al mare.



Pescatori sulla soglia - o platea - di Ponte Milvio.

Non serve più per i trasporti merci e passeggeri, di vitale importanza per l'Urbe: quella navigazione che funzionava fino alla fine dell'800, collegando Roma ai paesi della Sabina e dell'Umbria, dal Porto di Ripetta fino a Civita Castellana, con piroscafi di 40 metri, è stata soppiantata dalla più comoda ferrovia. Ne sono rimaste le immagini, le antiche stampe, i dipinti, gli acquerelli, le foto, che raffigurano imbarcazioni di ogni tipo, misura e stazza operare lungo il corso del Fiume.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Si sono perduti gli scorci caratteristici che ispirarono una miriade di pittori: anse anfratti, vegetazione, rovine, barche e reti, casupole con finestre variopinte di panni stesi, molini...

Molini che nessuno ricorderebbe più se non fossero eternati da immagini iconografiche. Eppure tutta la farina romana proveniva dalla loro attività: utilizzavano la forza motrice dell'acqua fluviale: costruzioni anche molto grandi, galleggianti, protette da "pennelli" (file continue di passoni di castagno conficcati nell'alveo), assicurate ai piloni dei ponti o a qualche muro di case riparie con lunghe e grosse catene, che resistessero alle forze di piena. Ma capitava spesso che una corrente particolarmente forte ne staccasse gli ormeggi e li precipitasse a valle, fino a schiantarsi su qualche ponte, con grande paura e pericolo e comunque con grossi danni.

Nessuno ricorda più i traghetti, che collegati a funi aeree da una riva all'altra sopperivano alla carenza di ponti - la maggior parte fu costruita dopo

l'Unità - per trasbordare i lavoratori, i gitanti, più spesso i frequentatori delle osterie "fuori porta" che si trovano nelle campagne in riva destra del Fiume, dette "Prati di Castello". Come quello di Toto *Er Bigio* che traghettava con la sua *scafa* dalla riva degli Schiavoni, poco più a monte del Porto di Ripetta, verso i prati dell'odierno viale Angelico. Dalle vie del "tridente", attraversando via del Fiume ancor oggi esistente, si recavano a prenderlo parecchi abitudinari estimatori del buon



Piroscafi per Civitacastellana in partenza da Ripetta, 1875 c.



Molino sul Tevere a Ponte Sisto, foto Alinari.

vino, tra i quali Pascarella, e a bordo durante la breve traversata si instauravano discussioni esistenziali che costringevano il traghettatore a rallentare la corsa o addirittura a ripeterla per non troncargli agli interlocutori il filo delle disquisizioni. Un'altra *scafa* portava dal Palatino verso il Vaticano, al Santo Spirito; un'altra più a valle da Testaccio a Porta Portese. La più famosa e duratura (via della Scafa, a Fiumicino, ne conserva il nome) attraversava il Tevere carica di lavoratori diretti all'Isola Sacra, attraversando la Foce Micina.

Ma c'è chi del Tevere sa tutto e coltiva i ricordi: una piccola popolazione silenziosa che lo vive ancora e sempre. È quella dei *fiumaroli*, in prevalenza uomini, di tutti i ceti, commercianti, professionisti, artigiani, che approfittano dei momenti liberi per scendere a Fiume e rilassarsi. Certo, la situazione è cambiata dopo la costruzione dei muraglioni (1875-1925), con l'eliminazione delle storiche strutture fluviali, i "capanni" degli stabilimenti, dove il pubblico poteva spogliarsi e bagnarsi, in alcuni casi anche a cavallo: le più famose spiagge si

trovavano al Flaminio (i Polverini), agli Anguillara (la Renella), alla Regola (l'Arenula), mentre famosi luoghi di ritrovo, bagno e ristoro pubblici erano l'Isola der Zibibbo, le Capanne Talacchi, i galleggianti a Ponte Duca d'Aosta e il celebre Ciriola a Ponte Cavour. In compenso, oggi fioriscono i galleggianti ormeggiati a riva: costellano tutto il corso urbano del Fiume, saldamente ancorati per non essere spazzati via dalle piene; di varie dimensioni e forme, ospitano oggi i circoli sportivi e ricreativi, con propaggini anche sulle sponde limitrofe. Circoli che per tradizione ormai secolare

accolgono il riposo, lo svago, l'attività sportiva dei fiumaroli, i quali si autodefiniscono "veri romani per eccellenza", coloro che sanno gustare non solo la bellezza della città, ma anche tutte le caratteristiche del Fiume che la impersona. Nei Circoli (i più antichi risalgono al 1870) si organizzavano gare di nuoto e di ginnastica, tornei di ogni genere, e in particolare eventi conviviali: famosi i pranzi ... in acqua, riservati ai soci più atletici. Erano luoghi di grandi abbuffate, di ozi al sole, di tintarelle bronzee, di musiche e balli serali. Solo in occasione dei balli era consentito l'accesso alle signore: i soci pretendevano di essere liberi da etichetta e formalità. Usanza in voga fino a pochi anni fa: nella maggior parte dei circoli tiberini l'ingresso era di norma vietato alle donne; dove concesso, era necessario che fossero accompagnate da un socio, marito o figlio. Ma ormai tali procedure sono rimaste caratteristica dei circoli



Panorama tiberino a Ponte Rotto, Roesler Franz.

più importanti, ricchi e organizzati, dove è richiesto addirittura un cerimoniale di presentazione e tasse di iscrizione che li rendono esclusivi. Circoli dove essere soci è uno *status symbol*, a cominciare dal Circolo Canottieri Aniene, per passare a quelli della Lazio, della Roma, della Tevere Remo, della Corte dei Conti, di Montecitorio e così via.

Quella caratteristica tutta romana della vita e dello svago fluviale, immortalata da tante scene di film girati sui vari galleggianti, fatta di scherzi, di tuffi, di panini e fojette, è quasi definitivamente spenta tranne che su qualche fortunato circolo storico, dove ancora i soci arrivano di corsa spogliandosi dei vestiti da lavoro, delle cravatte e delle angosce giornaliere, condividono fumanti piatti di spaghetti e poi si stendono sulle sdraio al sole, per la pennichella che procura oltre al benefico riposo anche la famosa e ineguagliabile *"tintarella de fiume"*.

Così come accade ancora, ad esempio, nella Società Romana di Nuoto, attiva fin dal 1889 con lo stesso galleggiante, immutato nel disegno e nelle tinte. Il fascino del Galleggiante, o del Barcone, come si usava dire, era tale da stimolare anche l'incontro culturale. Nel 1991 chi scrive ebbe la possibilità, offertagli dall'allora promotore del Circolo, il funambolico gallerista e "vecchio fumarolo" Enrico Todi, di organizzare un salotto letterario e musicale a bordo del Galleggiante. Furono anni gloriosi di frequentazioni inopinatamente: giù per le scalette, malsicure nella stagione delle piene, si imbarcavano artisti, poeti, scrittori, intellettuali, registi, galleristi, cantanti e musicisti, al solo scopo di ritrovarsi in un luogo magico, dove si recitava, si cantava, si suonava solo per il diletto della compagnia, dei frequentatori, tra il luccichio delle acque del Fiume. Il Barcone della Romana Nuoto era divenuto un polo di attrazione per



Nino Talacchi e Righetto Durantini della Romana Nuoto, pranzo in acqua nel Tevere 1902.

un pubblico amante della Canzone romana, del jazz, della poesia, della pittura, del teatro, delle conferenze storiche. Ma poi, anche lì ebbe ragione la logica dell'economia: la cultura gratis non rende niente a nessuno...

■

* Direttore Rivista
"Voce romana"



Galleggiante della Società Romana di Nuoto 1889



in collaborazione con



Organizza il

74° CORSO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

CON ESAME FINALE E RILASCIO DI ATTESTATO (Dm 140/2014)

PROGRAMMA

120 ORE (Lunedì – Mercoledì – Venerdì 16.00 – 19.00)

da settembre 2015 a gennaio 2016

Il condominio in generale

L'assemblea

L'amministratore

Le responsabilità

La contabilità

Informatica

Ripartizione delle spese

Il sostituto d'imposta

Il regolamento condominiale

L'assicurazione

Tecnologia

Le controversie

I dipendenti del condominio

Normativa extracodicistica

INIZIO: 28 SETTEMBRE 2015
(minimo 25 iscritti – massimo 36)

Le lezioni si svolgono presso la sede di Via Salandra 1/A

QUOTA: EURO 1.000,00 (CON POSSIBILITÀ DI RATEIZZAZIONE IN 3 VERSAMENTI)

L'AVVIO DEL CORSO È SUBORDINATO AL RAGGIUNGIMENTO DEL NUMERO MINIMO DI 25 ISCRITTI.

SI RACCOMANDA UNA TEMPESTIVA PRENOTAZIONE

La miglior referenza è l'esperienza di oltre 2.500 partecipanti ai corsi precedenti in più di 25 anni di esperienza in questo campo da parte del FORM.A.C.I., organismo specializzato nella formazione, con specifica certificazione UNI EN ISO 9001:2008 per l'«Erogazione di corsi di formazione e aggiornamento professionale nelle attività di gestione degli immobili». Il Corso organizzato da FORM.A.C.I. si svolge nel rispetto delle previsioni del Dm 140/2014 del Ministro della giustizia che disciplina i criteri, le modalità ed i contenuti dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali

PER MAGGIORI INFORMAZIONI
TEL. ANACI: 064746903 - FAX: 064881348

e-mail: formaci@anaciroma.it web: www.anaciroma.it

SINTESE INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 40
DEL BO II di copertina

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 68
RESINE IND.LI pag. 52
SIRE pag. 48
VACCA E. pag. 50

ENERGIA

AUTOGAS CENTRO pag. 66
DUE ENERGIE pag. 4
E-ON ENERGIA III di copertina
GSE pag. 64

GIARDINI E PARCHI

LAURENTI HSR pag. 60

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

ECOSERVIZI pag. 78

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 26
LIGNICARBO TERMICA pag. 14
LINEA TECNICA SERVIZI pag. 44
MARINI IMPIANTI pag. 72
METROTERMICA pag. 56
MULTIENERGY & SERVICE pag. 76
ROSSETTI pag. 30

SERVIZI

SARA SERVIZI pag. 36
SAI Servizi Ambientali Italia pag. 42

SICUREZZA E IMPIANTI

LONGONI 2011 pag. 34
SIRIO pag. 24

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM DATA pag. 18