

DOSSIER



CONDOMINIO

XXVI 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**MARZO - APRILE 2016****n. 152**

- Editoriale
di Vittorio Gennari pag. 3
- Consulenti in sede pag. 6
- Giubileo e strutture ricettive tra *business* e timori
di Alberto Celeste pag. 7
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi pag. 10
- Notizie pag. 17
- Gli interventi sulle parti private e sulle parti comuni
destinate all'uso individuale
di Luana Tagliolini pag. 23
- *Inserto:*
Lastrici solari esclusivi e non: uso corretto,
nuove problematiche e novità giurisprudenziali
in materia di ripartizione spese
di Adriana Nicoletti p. I-VIII
- Modificabilità e correzione del verbale dell'assemblea
dopo la conclusione della seduta
di Antonino Spinoso pag. 33
- L'emergenza topi a Roma
di Carlo Parodi pag. 41
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 47
- Professionisti fiduciari pag. 56
- Oggi in Biblioteca pag. 57
- L'altra Roma: Roma città verticale,
ovvero... la nascita degli amministratori
di Sandro Bari pag. 59

Rivista bimestrale
ANNO XXVI - n. 152 - MARZO-APRILE 2016
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 Vittorio Gennari *

Aspettavamo la riforma e la riforma è arrivata. Aspettavamo il riconoscimento della professione ed il riconoscimento è arrivato. Ma noi Amministratori Professionisti eravamo pronti ad accogliere quanto aspettavamo?

Con timidezza stiamo approcciando il "problema" cercando di dimenarci tra un'interpretazione e l'altra e soprattutto senza la convinzione di cavalcare il destriero per renderlo un cavallo vincente.

Senza la convinzione profonda che siamo *da sempre* Professionisti del Condominio difficilmente potremo legittimare lo status che oggi è dato dalla legge 4/2013. Siamo sempre in affanno, a rincorrere il tempo che scorre e non basta mai.

È necessaria un'analisi approfondita delle peculiarità del nostro mestiere. Nel tempo abbiamo costruito la nostra struttura organizzativa per supportare la mole di lavoro dovuta alla quantità dei condomini da amministrare. Quantità necessaria per sostenere le spese e individuare quel giusto proprio compenso per il lavoro svolto. Ma lo "stipendio" che ogni mese possiamo legittimamente percepire è commisurato all'impegno lavorativo? Tralasciando volutamente il valore delle responsabilità che deve essere oggetto di una diversa analisi ma che ulteriormente incide nella valutazione, noi tutti ci ritroviamo ad aver quantificato a mala pena la nostra opera quanto lo stipendio di un dipendente in rapporto alle ore lavorate. Forse. Ma perché?

A torto abbiamo valutato che le economie di scala possono essere attuate in uno studio professionale senza la consapevolezza che l'Amministratore è un elemento infungibile, non sostituibile in alcune particolari mansioni lavorative. Il risultato è chiaro ed evidente agli occhi di tutti. Affanno, ansie e qualità della vita personale che vanno spesso contro i principi costituzionali.

È necessario quindi invertire la rotta valutando il vero senso del nostro lavoro e della nostra vita avendo modo di dedicare quel giusto tempo a noi stessi e proiettando all'esterno la nostra percezione di Professionista. Naturalmente le scelte di ciascuno sono indiscutibili anche se influenti sulla comunità.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Muoviamoci affinché la nostra Associazione sia esempio di vera professionalità. Esaltiamo il valore del nostro lavoro e delle nostre responsabilità. Solo così possiamo offrire la "qualità al giusto prezzo". Solo così possiamo pensare di poter apprezzare questa Professione che non deve essere un ripiego o una dannazione, ma può essere il potenziale per il raggiungimento di obiettivi personali e di vita. Manager non Amministratori.

Questo il prossimo obiettivo.

"Semper ad maiora".



* Consigliere Regionale

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. Pipoli	Arch. Mellace
FISCALE	Dott. Curti Gialdino	
MARTEDÌ		
CONTABILE	Geom. Maggi Arch. Polizzi	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. Giannini	Ing. Zecchinelli
FISCALE	Dott. Pellicanò	
LEGALE	Avv. Felli Avv. Villirilli	Avv. Casinovi
CONTABILE	Dott. Troiani Dott.ssa Sammarco	
GIOVEDÌ		
CONTABILE	Amm. F. Pedone	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 Avv. Albin
CONTABILE	Dott. Gennari	

Giubileo e strutture ricettive tra *business* e timori

di Alberto Celeste *

Con la scusa dell'arrivo dei pellegrini per il Giubileo, la città di Roma si sta attrezzando a dar loro ospitalità, sia attraverso istituzioni alberghiere "tradizionali", a chiara valenza imprenditoriale, sia mediante strutture ricettive "fai da te", dall'indubbio connotato artigianale (per non dire casareccio).

Ecco, quindi, che si approfitta di qualche stanza in più per affittarla (talvolta "in nero") ad estranei, dietro il pagamento del corrispettivo, nella speranza di ripianare il bilancio familiare, facendo affidamento nella latitanza delle autorità preposte alla vigilanza e controllo di questo genere di iniziative.

A fronte del *business* avvertito da parte dei proprietari dei relativi appartamenti, il resto della collettività condominiale ... non dorme sonni tranquilli, perché il continuo via vai di persone pregiudica la tranquillità e la sicurezza degli altri condomini.

Indubbiamente, l'utilizzo delle porzioni esclusive ad affittacamere, *bed and breakfast*, e quant'altro, comporta un notevole movimento di persone estranee al condominio, per di più concretizzandosi in offerte di alloggio per periodi più o meno brevi, in vista di esigenze pur sempre di carattere transitorio.

L'arma del regolamento di condominio si presenta, però, sovente spuntata, perché contempla espressamente, nel novero dei divieti, attività desuete come quella di "locanda", laddove le espressioni come "lesione della quiete e del decoro" rischiano di risolversi in mere formulette di stile.

In quest'ordine di concetti, è intervenuta una recentissima sentenza dei giudici di legittimità (v. Cass. 7 gennaio 2016, n. 109), secondo la quale - andando di contrario avviso all'orientamento che si stava formando nella giurisprudenza di merito - non si può destinare un appartamento ad affittacamere, attività alberghiera o di *bed and breakfast* se il regolamento di condominio vieta destinazioni d'uso diverse da quella abitativa.

Ed il divieto rimane anche se il regolamento era datato, ed anche se altri condomini, in passato, violando lo stesso regolamento, avevano utilizzato i propri appartamenti per attività commerciali, imprenditoriali o professionali.

Nel caso di specie, l'assemblea aveva autorizzato una società ad adibire gli immobili che aveva in locazione ad uso di affittacamere; tale delibera era stata, però, impugnata da un condomino, che lamentava la violazione dell'art. 2 del regolamento contrattuale (redatto nel lontano 1920 e mai modificato), che

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

così disponeva: "E' vietato di destinare gli appartamenti ad uso di qualsivoglia industria o di pubblici uffici, ambulanze, sanatori, gabinetti per la cura di malattie infettive o contagiose, agenzie di pegni, case di alloggio, come pure di concedere in affitto camere vuote od ammobiliate o di farne, comunque un uso contrario al decoro, alla tranquillità, alla decenza ovvero al buon nome del fabbricato".

A propria difesa, la società sosteneva che la norma regolamentare non era più applicabile, perché basata su rigide prescrizioni stilate nel 1920, oggi non più valide; inoltre, altri inquilini in passato avevano intrapreso attività commerciali, imprenditoriali e professionali vietate dal regolamento, il che confermeva la non vigenza della norma anche ai sensi dell'art. 1362 c.c., secondo il quale "nell'interpretazione del contenuto del contratto deve farsi luogo alla comune volontà delle parti anche valutando la condotta delle medesime, successiva alla conclusione del negozio".

I giudici di Piazza Cavour hanno rigettato il ricorso della società e confermato il divieto di adibire l'immobile ad attività ricettiva: invero, non contava la condotta contraria al regolamento tenuta in passato da altri partecipanti, che non poteva influenzare l'interpretazione e la vigenza del regolamento stesso, anche se datato; parimenti, non incideva sull'interpretazione del divieto la legge della Regione Lazio n. 18/1997 - vigente *ratione temporis*, poi abrogata con regolamento regionale n. 16/2008 - che incentivava l'attività di affittacamere per favorire una ripresa dell'attività ricettiva in occasione del Giubileo (allora trattavasi di quello del 2000).

Si è ritenuto, quindi, del tutto infondato il richiamo "storicizzante" del regolamento di condominio, che voleva ricondurre il divieto contenuto nel testo contrattuale a quelle attività che incidono sul decoro, sulla tranquillità e sul buon nome del fabbricato, basato sull'osservazione che le rigide prescrizioni stilate nel 1920 non potevano valere nell'epoca attuale, stante anche la fun-

zione di "norma di chiusura" riconosciuta all'inciso finale del citato art. 2 del regolamento medesimo.

Si è sottolineato che "ontologicamente l'attività di affittacamere è del tutto sovrapponibile - in contrapposto all'uso abitativo - a quella alberghiera e pure a quella di *bed and breakfast*"; in altri termini, tutte e tre le attività sono incompatibili con la destinazione dell'immobile ad uso abitativo.

Pertanto, se una siffatta attività risultava pattiziamente vietata, tale rimaneva, a prescindere dall'epoca del regolamento condominiale e dal rinnovato contesto socio-economico, nonché dall'utilizzo, quand'anche vietato, consumato in passato da altri condomini, salvo che non intervenisse una modifica allo stesso regolamento.

Diverso, invece, l'esito in un caso deciso da un'altra sentenza dello stesso Supremo Collegio (v. Cass. 20 novembre 2014, n. 24707).

La causa prendeva le mosse dalla domanda proposta da un condominio, il quale si lamentava che uno dei partecipanti esercitasse, negli appartamenti di sua proprietà, attività alberghiera, deducendo la violazione di una norma del regolamento condominiale la quale disponeva che era fatto "divieto di destinare gli appartamenti a uso diverso da quello di civile abitazione o di ufficio professionale privato", e chiedendone la condanna all'immediata cessazione dell'illegittima attività esercitata.

Il condomino aveva resistito a tale pretesa, eccependo che l'attività di affittacamere non comportava alcun cambiamento della destinazione d'uso delle sue unità immobiliari e, quindi, si rivelava conforme al disposto del regolamento condominiale testé richiamato.

Il Tribunale, in prima battuta, aveva accolto la domanda del condominio attore, ordinando al convenuto la cessazione dell'attività alberghiera nelle sue unità immobiliari, mentre, a seguito di gravame di quest'ultimo, la Corte d'Appello aveva ribaltato il verdetto.

In particolare, il giudice distrettuale esplicitava che l'attività di affittacamere non aveva comportato una modificazione della destinazione d'uso per civile abitazione delle unità immobiliari, risultando inammissibile un'interpretazione estensiva del suddetto disposto del regolamento condominiale che riservasse ai soli proprietari, ai loro congiunti ed ai singoli privati professionisti il godimento delle unità immobiliari site nel complesso condominiale, considerato, altresì, che la concreta applicazione di tale norma, da parte dei condomini, si era rivelata più permissiva di quanto derivante dalla stretta interpretazione letterale del disposto regolamentare.

Il condominio ricorreva in Cassazione, sostenendo che la Corte territoriale aveva omesso ogni esame del concetto di "civile abitazione", non applicando i criteri di interpretazione prescritti dagli artt. 1362 ss. c.c.

Nello specifico, non si era correttamente definito il valore oggettivo di tale espressione, deducendolo dal significato delle parole usate, né risultava effettuata alcuna comparazione tra il significato di "civile abitazione" e quello di attività alberghiera, cui era certamente riferibile l'attività svolta dal resistente nelle unità immobiliari ubicate nello stabile; del tutto erroneamente, poi, la stessa Corte avrebbe fatto riferimento ad una non consentita interpretazione

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

I (ex I) Via Petroselli 50	Lunedì (salone demografico)	10,00-12,00	Donati - G. Pedone Pistacchi
I (ex XVII) Circ.ne Trionfale 19	Mercoledì (1° e 3° mercoledì del mese)	15,30-18,00	Lucarini - Di Chiara
II (ex II e III) Via Dire Daua 11	Martedì	15,00-17,00	Cervone Gonnellini
III (ex IV) Via Fracchia 45	Mercoledì	14,00-16,00	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 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 - Camerata Martano - Rosi
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. - Albini
XV (ex XX) Via Flaminia 872	Giovedì	10,00-13,00	V. Grasselli M. Grasselli
Grottaferrata (comune)	Lunedì	10,00-12,00	Sebastiani Patti

estensiva della disposizione regolamentare, atteso che, per la sussistenza e l'individuazione dell'ambito di operatività di un divieto di destinazione delle unità di proprietà esclusiva, poteva essere sufficiente la piana interpretazione della disposizione stessa.

Gli ermellini hanno, dunque, dato torto al condominio, evidenziando che la disposizione regolamentare, stante che la destinazione a civile abitazione costituiva il presupposto per l'utilizzazione di un'unità abitativa ai fini dell'attività di *bed and breakfast* - affermazione, questa, coerente con il quadro normativo di riferimento (v., in particolare, l'art. 2, lett. a, del Regolamento della Regione Lazio n. 16/2008, in cui si chiarisce che "l'utilizzo degli appartamenti a tale scopo non comporta il cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici") - non precludesse la destinazione delle unità di proprietà esclusiva alla detta attività.

Le censure mosse dal condominio, volte a dimostrare l'incompatibilità della destinazione alberghiera con quella prescritta dalla norma del regolamento, non sono apparse del resto idonee ad indurre a differenti conclusioni: infatti, esse presupponevano che l'attività di *bed and breakfast* comportasse necessariamente conseguenze pregiudizievoli per gli altri condomini, ma una simile allegazione non risultava supportata da alcun riferimento qualitativo e quantitativo al tipo di attività in concreto svolta dal convenuto.

In particolare, non era stata offerta alcuna indicazione in ordine alla capacità ricettiva delle singole unità di proprietà esclusiva nelle quali si svolgeva la detta attività, né in ordine all'ubicazione nel condominio di tali unità abitative di proprietà esclusiva.

Il giudice di merito, correttamente individuato il significato da attribuire alla locuzione "destinazione a civile abitazione", ne aveva, invece, vagliato il possibile ampliamento a fattispecie non ricomprese, *ictu oculi*, nel dettato normativo e, sulla base di solide, inopinabili e legittime valutazioni, aveva escluso

alcuna interpretazione estensiva, anzi osservando come "la concreta applicazione della norma da parte dei condomini fosse più permissiva di quanto implicherebbe la sua stretta interpretazione letterale".

Ancora differente la soluzione di un'altra fattispecie decisa sempre dal massimo organo decidente (v. Cass. 16 gennaio 2015, n. 704).

In questo caso, al contrario, l'assemblea aveva autorizzato un condomino a svolgere, nei suoi appartamenti, l'attività di *bed and breakfast*, e la relativa delibera era stata impugnata da un altro condomino.

Il Tribunale adito aveva rigettato l'impugnazione, mentre la Corte d'Appello, in accoglimento del gravame spiegato dal condomino impugnante, aveva dichiarato nulla la delibera assunta a maggioranza, segnatamente riguardo all'autorizzazione a svolgere tale attività, ritenendo che la stessa si ponesse in contrasto con l'uso abitativo contrattualmente prestabilito nel regolamento condominiale, nel quale era stabilito che "i proprietari del fabbricato si impegnano sin d'ora a destinare esclusivamente ad abitazione i singoli piani loro assegnati, impegnandosi categoricamente a non modificare tale destinazione".

In particolare, la Corte territoriale aveva ritenuto che la clausola *de qua*, in quanto vietava in maniera specifica e categorica un uso diverso da quello abitativo, consentisse di includervi anche l'attività di *bed and breakfast*, e che la delibera violasse l'art. 1102 c.c. incidendo sui diritti individuali del condomino, che avrebbe subito un deprezzamento del valore della sua proprietà, snaturata anche quanto al suo utilizzo, considerato che l'immobile era una pregiata villa di campagna con viale di accesso e giardino comune.

Ricorreva in Cassazione il condomino che aveva inizialmente ottenuto l'autorizzazione assembleare a svolgere l'attività para-alberghiera.

In primo luogo, il ricorrente aveva dedotto la violazione dell'art. 45 della legge della Regione Lombardia n. 15/2007, osservando che tale legge prevedeva che l'esercizio dell'attività di *bed and breakfast* non determinava il cambio di destinazione d'uso dell'immobile e che, pertanto, la motivazione della Corte d'Appello, fondata sul presupposto che la delibera avesse comportato una modifica della destinazione d'uso del bene (da abitativa ad alberghiera), risultava totalmente errata.

La doglianza è stata ritenuta infondata, in quanto muoveva dall'erroneo presupposto che l'intervento legislativo con il quale le leggi regionali - nella specie, la legge della Regione Lombardia - stabiliscono che l'attività di *bed and breakfast* non comporti il mutamento di destinazione di uso possa in qualche modo interferire con la volontà contrattuale dei comproprietari, con la quale si è voluto escludere categoricamente ogni modifica della destinazione ad uso abitativo dei singoli piani.

A seguito della legge 17 maggio 1983, n. 217 ("Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica"), alcune Regioni hanno aggiornato le proprie normative turistiche, inserendo specifici riferimenti all'attività di *bed and breakfast*, e stabilendo che l'esercizio di tale attività non comporta il cambiamento di destinazione dell'uso dell'immobile ai fini urbanistici; tuttavia, la legislazione in materia urbanistica o, più in generale, amministrativa, disciplinando il rapporto tra cittadino e norme di ca-

rattere pubblicistico, non può provocare un automatico recepimento, nell'ambito della disciplina dei rapporti tra privati, dei criteri per i quali si stabilisce se una certa attività comporti o meno mutamento di destinazione ai fini della regolamentazione dell'assetto urbanistico-edilizio del territorio.

Al contrario, nei rapporti di diritto privato, quanto all'attività, sostanzialmente analoga, dell'affittacamere, si è precisato che quest'ultima, pur differenziandosi da quella alberghiera per le sue modeste dimensioni, richiede non solo la cessione del godimento di un locale ammobiliato e provvisto delle necessarie somministrazioni (luce, acqua, ecc.), ma anche la prestazione di servizi personali, quali il riassetto del locale stesso e la fornitura della biancheria da letto e da bagno; in difetto, quella cessione non può ricondursi nell'ambito dell'attività di affittacamere, nè quindi sottratta alla disciplina della locazione ad uso abitativo (v. Cass. 8 novembre 2010 n. 22665), e che tale attività, pur differenziandosi da quella alberghiera per le sue modeste dimensioni, presenta natura analoga, comportando, non diversamente, un'attività imprenditoriale ed il contatto diretto con il pubblico (v. Cass. 3 dicembre 2002, n. 17167).

In quest'ordine di concetti, gli ermellini hanno affermato che la Corte d'Appello, nel ritenere che l'autorizzazione all'attività di *bed and breakfast* costituisse violazione dei patti, ha ricostruito la volontà contrattuale delle parti, facendo riferimento al contenuto letterale della clausola ed individuando il tipo di utilizzo che prescrivevano i medesimi patti e, correlativamente, l'utilizzo vietato, avuto riguardo anche alle caratteristiche dell'immobile (appunto, la pregiata villa di cui sopra).

In secondo luogo, il condomino ricorrente aveva richiamato la sentenza della Consulta (v. Corte Cost. 14 novembre 2008, n. 369), la quale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 45 della citata legge della Regione Lombardia n. 15/2007 - nella parte in cui condizionava all'approvazione del-

l'assemblea l'esercizio dell'attività di *bed and breakfast* in appartamenti situati in edifici condominiali - rilevando che, prevedendo un obbligo di autorizzazione per attività non comportante il mutamento della destinazione d'uso, si ingeriva nella materia dei rapporti condominiali tra privati (sarebbe stato illegittimo il sindacato del condominio sull'utilizzo delle singole abitazioni quando non vi fosse cambio di destinazione d'uso).

Il motivo è stato considerato "manifestamente infondato" proprio perché la legge regionale sopra richiamata non disciplinava, né poteva farlo, i rapporti tra privati.

Segnatamente, nella summenzionata sentenza, i giudici della Consulta, in coerenza con tale principio, hanno osservato proprio che al legislatore regionale non era consentito incidere su un principio dell'ordinamento e, in particolare, sul rapporto civilistico tra condomini e condominio, e che la disposizione censurata disciplinava la materia condominiale in modo difforme e più severo rispetto a quanto disposto dal codice civile e, in particolare, dagli artt. 1135 e 1138 c.c., i quali sanciscono che l'assemblea dei condomini non ha altri poteri rispetto a quelli fissati tassativamente dal codice e che 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 di acquisto oppure mediante l'approvazione del regolamento di condominio.

Nella specie, invece, si era verificato esattamente il contrario, ossia che, con una delibera condominiale approvata a maggioranza, si era inteso derogare a pattuizioni liberamente assunte da tutti i proprietari con le quali, secondo l'interpretazione data dalla Corte territoriale alla volontà contrattuale - non censurata sotto il profilo della violazione di canoni di ermeneutica contrattuale - tutti i proprietari si impegnavano a destinare esclusivamente ad abitazione le singole unità immobiliari loro assegnate ed a non modificare tale destinazione (aggiungendosi l'avverbio "categoricamente").

Solo per completezza di argomentazione, si è ulteriormente osservato che neppure risultava che, nel tempo, sino alla contestata delibera, questo impegno fosse stato interpretato dai condomini, in senso attenuato, ad esempio consentendosi l'uso ad ufficio o studio professionale.

Insomma, stiamo 2 a 1, nel senso che, finora e circoscrivendo lo scrutinio agli ultimi tre anni, due sentenze della Corte di Cassazione hanno consentito ed un'altra ha invece inibito l'attività ricettiva di cui sopra; in pratica, salvo disposizioni *ad hoc* da parte del regolamento di condominio, tutto si gioca nell'interpretare il divieto di questo "uso non abitativo", ossia se tale espressione sottenda un utilizzo come dimora stabile ed abituale, oppure debba intendersi come contrapposto soltanto alla destinazione dell'unità immobiliare a finalità commerciali o *lato sensu* imprenditoriali.

* Magistrato

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Luglio 2014 - Luglio 2015	- 0,1%	(75% = -0,075%)	G.U. 31/8/2015	n. 201
Agosto 2014 - Agosto 2015	- 0,1%	(75% = -0,075%)	G.U. 28/9/2015	n. 225
Settembre 2014 - Settembre 2015	- 0,1%	(75% = -0,075%)	G.U. 29/10/2015	n. 252
Ottobre 2014 - Ottobre 2015	0,0%	(75% = 0,000%)	G.U. 26/11/2015	n. 276
Novembre 2014 - Novembre 2015	0,0%	(75% = 0,000%)	G.U. 30/12/2015	n. 302
Dicembre 2014 - Dicembre 2015	- 0,1%	(75% = -0,075%)	G.U. 29/01/2016	n. 23
Gennaio 2015 - Gennaio 2016	- 0,5%	(75% = -0,375%)	G.U.	

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%	1991	6,03%	2000	3,54%	2009	2,22%
1983	11,06%	1992	5,07%	2001	3,22%	2010	2,94%
1984	8,09%	1993	4,49%	2002	3,50%	2011	3,88%
1985	7,93%	1994	4,54%	2003	3,20%	2012	3,30%
1986	4,76%	1995	5,85%	2004	2,79%	2013	1,92%
1987	5,32%	1996	3,42%	2005	2,95%	2014	1,50%
1988	5,59%	1997	2,64%	2006	2,75%	2015	1,00%
1989	6,38%	1998	2,63%	2007	3,49%		
1990	6,28%	1999	3,10%	2008	3,04%		

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)
0,20%	Dal 1/1/2016	(D.M. 11/12/15 in G.U. n. 291 del 15/12/2015)

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

MOTORINI ABBANDONATI IN CONDOMINIO

Cassazione sezione III 9 gennaio 2007, n. 196 ha escluso la configurabilità del reato di esercizio arbitrario delle proprie ragioni in virtù del controverso principio dell'autotutela possessoria, ritenendo lecita la rimozione di veicoli e ciclomotori parcheggiati su aree condominiali in violazione di norme del regolamento.

Preventivamente occorre identificare i proprietari anche tramite agenzie specializzate (i costi saranno poi addebitati individualmente agli interessati) informandoli della eventuale rimozione programmata.

ANCORA DUBBI PER I CONSUMI "INVOLONTARI"

La Commissione Industria del Senato ha sollecitato la revisione del DLgs. n. 102/2014 "adattando" il consumo "involontario" (le dispersioni) a quello "volontario" al fine di evitare applicazioni "sommarie" senza una preventiva diagnosi energetica. Tale soluzione comunque penalizzerebbe coloro che registrano maggiori utilizzi dell'impianto.

RITENUTA D'ACCONTO NON VERSATA

Con sentenza n. 23/2016 la Commissione tributaria regionale di Milano sezione 49 ha affermato che il sostituto è l'unico obbligato al versamento delle ritenute sui redditi corrisposti al sostituto e non abbia provveduto al relativo versamento. Se le ritenute sono state effettuate e il percipiente sostituto ha incassato al netto delle ritenute subite, l'erario può agire solo nei confronti del sostituto.

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%.

Gli interventi sulle parti private e sulle parti comuni destinate all'uso individuale

di Luana Tagliolini *

L'art. 1122 c.c. novellato

L'articolo 1122 c.c. novellato della legge n. 220/2012 estende al condomino il divieto di eseguire opere - sulle unità immobiliari di proprietà privata nonché su parti normalmente destinate all'uso comune, che gli siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale - che rechino danno alle parti comuni o determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza e al decoro dell'edificio.

L'art. 1122 cit., stesura *ante legem*, prevedeva il divieto di eseguire opere che recassero danno alle parti comuni, soltanto sulle proprietà esclusive e sulle loro pertinenze.

Norma che, ovviamente, nulla aveva a che fare con l'art. 1102 c.c. in tema di "uso della cosa comune" e che, stante la sua genericità, annoverava anche la possibilità di eseguire opere su parti comuni che fossero "*state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale*" purché nel rispetto dei limiti dallo stesso stabiliti: possibilità che è stata specificamente trasfusa nell'art. 1122 c.c. novellato configurandosi, ora, come una *eccezione* all'art. 1102 c. c..

Dal 18 giugno 2013 (entrata in vigore della L. n. 220/2012), la disciplina delle opere eseguite dal condomino sulla porzione comune di cui ha l'uso esclusivo o la proprietà sono regolate dall'art. 1122 c.c. con i diversi limiti stabiliti dalla disposizione speciale; la disciplina delle opere sulle porzioni comuni fatte dal condomino non avente l'uso esclusivo continua, invece, ad essere quella dell'art. 1102 c.c..

I limiti che l'art. 1102 indica come invalicabili nell'uso dei beni comuni, sono il rispetto della destinazione del bene, del pari uso degli altri condomini e, per giurisprudenza costante, i limiti previsti per le innovazioni ex art. 1120 ultimo comma c.c.: nello specifico, gli interventi non devono recare pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza e al decoro architettonico dell'edificio: limiti che coincidono, ora, con quelli contenuti nell'attuale art. 1122 cit.

Nell'articolo novellato è previsto l'obbligo, per il condomino che esegue l'opera, di informare l'amministratore che ne riferisce all'assemblea.

E' auspicabile ritenere che il condomino, per eseguire l'intervento, non debba attendere che l'amministratore abbia già convocato l'assemblea, dal

momento che il tenore della legge è quello di dare “preventiva notizia” all’amministratore, non finalizzato ad ottenere l’autorizzazione (salvo diversamente disposto dal regolamento contrattuale) ma ad instaurare un iter procedurale che possa permettere all’assemblea di intervenire qualora siano violati i limiti di cui all’art. 1122 e richiedere il ripristino della situazione *quo ante*.

La sola violazione dell’iter procedurale, in presenza di un’opera legittima, porterebbe, invece, ad un eventuale risarcimento dei danni qualora ne sussistano i presupposti.

Secondo un orientamento giurisprudenziale in tema di “regolamento condominiale di natura contrattuale e di violazione degli obblighi regolamentari” il condomino che esegue opere di ristrutturazione della propria unità immobiliare, non vietate e comunque legittime, senza la preventiva autorizzazione dell’amministratore, così come specificato dal regolamento condominiale, viola una norma di natura procedimentale, con la conseguenza che il condominio (o il singolo condomino) può chiedere solamente il risarcimento del danno subito per la violazione del regolamento e non anche la rimessione in pristino dello stato dei luoghi” (Cass. sent. n. 22596/2010).

Non rientrano nell’ambito di applicazione dell’art. 1122 c.c., le opere sui beni di proprietà privata che recano danno ad altre proprietà private (rapporti di buon vicinato), mentre sono incluse quelle opere che, attraverso l’utilizzazione delle cose comuni, danneggiano le parti di una unità immobiliare di proprietà esclusiva di un altro condomino (Cass. sent. n. 15186/2011).

Opere sulle unità immobiliari di proprietà privata

I beni di proprietà privata sono, ovviamente, le unità immobiliari (abitazioni, box, posti auto, cantine) ma anche le finestre, le persiane, gli avvolgibili, le saracinesche, le inferriate delle finestre, le ringhiere e i parapetti dei lastrici solari e delle terrazze a livello di proprietà esclusiva, il balcone e le strutture portanti aggettanti (ad eccezione dei rilievi e dei decori), le antenne individuali, il sottotetto non destinato all'uso comune, ecc.

Gli interventi su tali parti sono regolate anche dalle altre norme codicistiche in tema di rapporti di buon vicinato o di immissioni moleste, ecc., che esulano dalla disciplina dell'art. 1122 c.c.

I limiti posti agli interventi sulle parti private disposti dall'art. 1122 cit. non hanno nulla a che fare con le limitazioni o i divieti all'uso del bene privato contenuti nel regolamento di condominio di natura contrattuale, nel qual caso le opere sono vietate *ipso iure*, mentre nel tenore dell'articolo citato sono vietate solo se recano danno alle parti comuni ovvero se determinano pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico.

Così è considerata legittima la trasformazione di un posto auto aperto in un box auto chiuso; ma se ciò fosse vietato dal regolamento condominiale, l'opera sarebbe vietata anche se non viola la stabilità, la sicurezza o il decoro architettonico dell'edificio.

La tutela può essere invocata anche contro opere che elidono o riducono, apprezzabilmente, una qualsiasi delle utilità dal bene ritraibili, ivi comprese quelle dell'ordine estetico ed edonistico.

In tal caso, ha chiarito la Cassazione, «l'accertamento della violazione di tali limiti e dei danni conseguentemente prodotti, è sottoposto al sindacato del giudice di merito che deve verificare e valutare se, nei fatti, la violazione di un limite o di un divieto possa cagionare o meno un danno a terzi» (Sent. n. 12491/2007).

Nella sentenza citata la S.C. ha confermato il rigetto della domanda di riduzione in pristino presentata dal condominio, non essendo emersa dall'istruttoria la prova di un'apprezzabile limitazione all'ingresso di luce ed aria da una finestra posta tra il vano scala e il balcone di proprietà esclusiva, per effetto della sua trasformazione in veranda.

Il titolare del diritto di sopraelevazione (l'art. 1127 c.c.) - inteso, quest'ultimo, come un diritto potestativo riconosciuto al proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare non sottoposto ad approvazione assembleare - nell'esercizio del suo diritto, deve rispettare i limiti della statica e dell'aspetto architettonico dell'edificio ed, ora, deve informare l'amministratore sia perché deve riferire all'assemblea sia perché dovrà aggiornare il registro di anagrafe condominiale (art. 1130, n. 6 c.c.).

Costituisce alterazione del decoro architettonico dell'edificio, ossia lesione dell'estetica dello stabile, la trasformazione di un balcone, o di una terrazza, in una veranda praticata tramite l'installazione di vetri e di una struttura in alluminio in quanto una simile operazione altera, ossia peggiora, la sagoma dello stabile sicché, per considerarla legittima, è necessario dimostrare la mancanza di alterazione del decoro dell'edificio (Cass. n. 27224/2013).

Sono considerate vietate, ai sensi dell'art. 1122 c.c., perché ritenute illegittime, le tettoie, che - pur essendo state realizzate nella proprietà esclusiva del condomino - comportavano un danno estetico alla facciata dell'edificio condominiale (Cass. n. 2743/2005), così come la costruzione di una veranda sul terrazzo privato (Cass. n. 2109/2015).

Non si possono escludere dal novero degli interventi vietati quelli che mirano ad impedire o ad ostacolare l'uso di beni comuni ai condomini come il caso del vano ascensore che insiste su un lastrico solare di proprietà esclusiva di un condomino con accesso dall'interno dall'abitazione di quest'ultimo.

In tal caso non si può impedire l'accesso e, quindi, l'esercizio della servitù di passaggio ogni qual volta sia necessario ispezionare il vano ascensore.

Interventi su parti privati, disciplinati espressamente dall'art. 1122 bis introdotto dalla legge di riforma n. 220/2012 c.c., sono l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio individuale su parti di proprietà individuale dell'interessato nonché di impianti di ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, da realizzarsi in modo da arrecare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle altre proprietà individuali preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.

Opere su parti normalmente destinate all'uso comune, attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale

Beni destinati all'uso comune attribuiti in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale sono quelle strutture o quegli impianti che, pur rientrando nell'elencazione dell'art. 1117 c.c., di fatto, "abbiano una specifica destinazione a servizio di un appartamento in proprietà esclusiva" (Cass. sent. n. 4987/1986).

La giurisprudenza ha configurato come "condominio parziale *ex lege*" tutte le volte in cui un bene risulti, per le caratteristiche, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio condominiale, parte oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno l'operatività del principio di "presunzione" di bene comune richiamato dall'art. 1117 cit.

Si pensi ad una tubazione di scarico utilizzata da una sola unità immobiliare o ad una canna fumaria di uso esclusivo ricavata nel vuoto di un muro condominiale o sulla facciata dello stabile, oppure al lastrico solare di proprietà condominiale sul quale venisse esercitato il diritto di sopraelevazione ex art. 1127 c.c. dal condomino proprietario dell'ultimo piano (nel qual caso il condomino, che ha sopraelevato, deve ricostruire la copertura comune).

In tali casi, pur essendo i beni normalmente destinati all'uso comune sono attribuiti in proprietà esclusiva, per cui gli interventi sugli stessi non devono consistere in opere che danneggino le parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

Se si intende installare un ascensore di uso esclusivo ad un solo condomino ex art. 1102 c.c. o ex legge n. 13/1989 (in presenza di disabile) l'installazione non deve nuocere, oltre che all'uso delle scale da parte degli altri condomini (v. Cass. n. 16846/2015 la quale, però, richiamandosi al principio di solidarietà condominiale, ha ritenuto legittima l'installazione dell'ascensore per eliminare le barriere architettoniche, deliberata dall'assemblea ex legge 13/1989, anche se la sua realizzazione aveva comportato il taglio del vano - scale e la conseguente riduzione della larghezza della scala condominiale), alla stabilità del fabbricato né al decoro architettonico, qualora venisse installato all'esterno dell'edificio.

Qualora, invece, l'uso esclusivo dei beni condominiali (es.: lastrico solare, scala, sottoscala, ecc.) sia riservato ad alcuni proprietari non vuol dire "proprietà esclusiva" né poterne acquisire la proprietà.

Questi principi sono stati per la prima volta affermati dalla Corte di cassazione, con la sentenza n. 13200/1999, la quale ha dovuto risolvere il problema dell'individuazione della natura del vano-scala concesso, dal condominio, in uso esclusivo al proprietario della terrazza (che se lo era accorpato), risolta nel senso che l'"uso esclusivo del sottoscala" non vuol dire proprietà esclusiva, sicché il condominio mantiene pur sempre il titolo a utilizzare il bene comune per finalità collettive, quali la riparazione del lastrico esclusivo (attraverso il quale, nella fattispecie, si accedeva, tra l'altro, a un altro locale comune ubicato sulla terrazza, nel quale era collocato l'organo dell'ascensore).

Il diritto di uso esclusivo, in deroga all'articolo 1102 del Codice civile, costituisce una mera modalità particolare (esclusiva) di godimento di un bene comune non suscettibile di usucapione per uso protratto nel tempo.



* Pubblicista

Lastrici solari esclusivi e non: uso corretto, nuove problematiche e novità giurisprudenziali in materia di ripartizione spese

di **Adriana Nicoletti** *

I gravissimi fatti accaduti a Roma e consistenti nel crollo dei soffitti degli ultimi due piani di un palazzo costruito negli anni '30, per fortuna senza avere causato danni alle persone, invitano tutti ad un momento di riflessione su quelle che potrebbero essere le con-cause di dissesti strutturali potenzialmente individuabili anche in un utilizzo improprio dei lastrici solari e delle terrazze.

E quando si dice “tutti” ci si riferisce, in primo luogo, alla comunità condominiale che, proprietaria e custode dei beni comuni, troppo spesso sottovaluta e/o dimentica che l'integrità degli stessi coincide ed incide sulla solidità delle proprietà esclusive.

Immediatamente a seguire non possiamo trascurare i “singoli”, in quanto soggetti costitutivi di tale compagine, i quali devono partecipare attivamente alla vita condominiale impegnandosi, da un lato, a segnalare all'amministratore eventuali problematiche o segnali di pericolo e, dall'altro, ad adottare nel godimento della proprietà esclusiva comportamenti che rispettino i più basilari fondamenti della sicurezza.

Da questo elenco, infine, non può essere escluso l'amministratore di condominio il quale, nell'esercizio dei poteri a lui conferiti dalla legge, deve mettere in atto tutte le necessarie misure di prevenzione. E ciò non solo a tutela degli immobili dal medesimo amministrato e dei suoi abitanti, ma anche a garanzia dei terzi e di sé stesso, in considerazione del fatto che, qualora dovessero emergere fatti colposi a suo carico (come nel caso in cui fosse rimasto inerte nei confronti di segnalazioni che gli fossero pervenute) potrebbe risultare personalmente responsabile, ai sensi del combinato disposto degli artt. 40 c.p. (Rapporto di causalità: “non impedire un evento, che si ha l'obbligo di impedire, equivale a cagionarlo”) e 677 c.p. (rubricato “omissione dei lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina”).

La giurisprudenza sul punto è costante, tanto è vero che ancora di recente il Tribunale di Milano, in perfetta linea con quanto affermato dai giudici di legittimità ha ritenuto che “il condominio, in persona dell'amministratore, ha un obbligo di controllo della manutenzione del lastrico solare, anche se attribuito in uso esclusivo o di proprietà esclusiva di uno dei condomini, trattandosi di manufatto che svolge una funzione di copertura del fabbricato; conseguentemente, ben opera l'amministratore che - a seguito di segnalazione - richieda, in ottemperanza al proprio onere di custodia ex art. 2051 c.c., sia una perizia tecnica dei luoghi che un intervento di riparazione, le cui spese devono essere ripartite secondo quanto disposto dal regolamento condominiale, che fa stato tra le parti, in quanto diversa convenzione prevista per legge” (Trib. Milano 22 ottobre 2014 in Arch. Locazioni, 2015, 437).

Il tema specifico è sicuramente di grande interesse per i rappresentanti dell'Ente ma, ovviamente, per la sua delicatezza e complessità merita un esame più che approfondito da rinviare ad altra sede.

Per tornare in argomento, quindi, direi che è importante, o meglio essenziale, che lo stabile sia da "tutti" costantemente monitorato e che eventuali segnali premonitori, ritenuti a torto di scarso rilievo, potrebbero, con il tempo, aggravarsi con conseguenze imprevedibili.

Lastrico solare esclusivo: quali i divieti nel suo utilizzo?

Per lastrico solare si intende notoriamente quella superficie, calpestabile e posta alla sommità dell'edificio, la cui funzione primaria è quella di copertura dei piani o delle porzioni di piano sottostanti. La struttura può essere comune a tutti i condomini, come previsto dall'art. 1117 c.c., se il contrario non risulta dal titolo, ma anche può essere di appartenenza o di uso da parte di un solo condomino.

In relazione alla titolarità del lastrico solare si applica un regime normativo differente che riguarda la ripartizione degli oneri di spesa; la titolarità degli obblighi di manutenzione e conservazione e tutta una serie di questioni relative alle diverse responsabilità in ordine ai danni derivanti da una cattiva o assente cura del bene in questione.

Sempre prendendo spunto da quanto accaduto a Roma vorrei qui ribadire quello che dovrebbe essere già chiaro, ma che, invece, nella realtà non sembra essere poi così scontato considerato che molto spesso i condomini ritengono di avere il diritto di utilizzare il proprio lastrico solare/terrazza in piena libertà e senza il rispetto delle più elementari regole preordinate a garantire, più che il decoro architettonico dell'edificio (certamente bene comune di rilevante importanza), la sicurezza e la stabilità dello stabile.

Nelle disposizioni del codice civile in materia di condominio "sicurezza e stabilità" sono aspetti che sono stati oggetto di particolare attenzione da parte del legislatore, il quale ha trattato l'argomento con riferimento a quegli interventi che, se troppo invasivi, potrebbero interferire con la solidità delle strutture condominiali.

Per questo mi riferisco agli articoli:

- **1117 ter**, introdotto dalla legge n. 220/2012 che ha previsto, per la prima volta, la possibilità di modificare la destinazione d'uso delle cose comuni per soddisfare esigenze di interesse condominiale;
- **1120, ultimo comma, c.c.** (innovazioni votate dai condomini con la maggioranza qualificata prevista dall'art. 1136, comma 5, c.c. ovvero maggioranza dei partecipanti all'assemblea pari a due terzi dei millesimi);
- **1122, primo comma, c.c.** (opere su parti di proprietà esclusiva o uso individuale) come novellato dalla legge di riforma del condominio;
- **1122 bis c.c.** (interventi concernenti la realizzazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili), introdotto ex novo dalla legge del 2012, ove il diritto del condomino alla realizzazione di tali opere incontra precisi divieti;
- **1127 c.c.** (sopraelevazione) secondo il quale l'intervento non è ammesso se le condizioni statiche dell'edificio non lo consentono.

In tutti questi casi, di cui solo gli artt. 1117 ter e 1120 c.c. prendono in considerazione modificazioni ed innovazioni approvate nell'interesse della comunità, ri-

corrono sempre i termini *sicurezza, stabilità*, mentre per la sopraelevazione la legge parla di *condizioni statiche*.

Senza avere la presunzione di addentrarci in un terreno squisitamente tecnico, basterà solamente rilevare che, nella fattispecie della sopraelevazione, il legislatore ha evidenziato nella staticità dell'edificio il limite da non superare proprio in considerazione del fatto che la nuova opera, che si andrà ad edificare sul lastrico solare è talmente importante che richiede, nell'esame dello studio di fattibilità, la certezza che le strutture dell'edificio condominiale siano idonee a sorreggerne il peso. Accertamenti che, naturalmente, dovranno essere effettuati *ex ante*.

A questo proposito giova anche ricordare quanto affermato in argomento dai giudici di legittimità (sentenza n. 3196 dell' 11 febbraio 2008) i quali del concetto di stabilità hanno fornito una interpretazione più articolata rispetto a quanto non emerga dalla norma relativa regolatrice: *"Il divieto di sopraelevazione, per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio, previsto dall'art. 1127, secondo comma, c.c., va interpretato non nel senso che la sopraelevazione è vietata soltanto se le strutture dell'edificio non consentono di sopportarne il peso, ma nel senso che il divieto sussiste anche nel caso in cui le strutture son tali che, una volta elevata la nuova fabbrica, non consentano di sopportare l'urto di forze in movimento quali le sollecitazioni di origine sismica. Pertanto, qualora le leggi antisismiche prescrivano particolari cautele tecniche da adottarsi, in ragione delle caratteristiche del territorio, nella sopraelevazione degli edifici, esse sono da considerarsi integrative dell'art. 1127, secondo comma, c.c., e la loro inosservanza determina una presunzione di pericolosità della sopraelevazione che può essere vinta esclusivamente mediante la prova, incumbente sull'autore della nuova fabbrica, che non solo la sopraelevazione, ma anche la struttura sottostante sia idonea a fronteggiare il rischio sismico. (Fattispecie relativa ad una sopraelevazione sul lastrico solare eseguita a Napoli, senza il rispetto delle cautele imposte dalla legge n. 64 del 1974)"*.

Decisione, questa, seguita da altra più recente ove gli ermellini hanno specificato che *"...le condizioni statiche dell'edificio rappresentano un limite all'esistenza stessa del diritto di sopraelevazione, e non già l'oggetto di verificaione e di consolidamento per il futuro esercizio dello stesso, limite che si sostanzia nel potenziale pericolo per la stabilità del fabbricato derivante dalla sopraelevazione, il cui accertamento costituisce apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito, non sindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato"* (Cass. 30 novembre 2012, n. 21419).

Il tutto uniformandosi la Corte Suprema al principio espresso nei lontani anni '80 dalle Sezioni Unite ad avviso delle quali *"la sopraelevazione realizzata dal proprietario dell'ultimo piano di edificio condominiale, in violazione delle prescrizioni e cautele tecniche fissate dalle norme speciali antisismiche, è riconducibile nell'ambito della previsione dell'art. 1127 secondo comma c.c., in tema di sopraelevazioni non consentite dalle condizioni statiche del fabbricato. A fronte di tale opera, pertanto, deve riconoscersi la facoltà del condominio di ottenere una condanna alla demolizione del manufatto, nonché la legittimazione alla relativa azione dell'amministratore del condominio medesimo, vertendosi in materia di Atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio"* (Cass. Sez. Un. 8 marzo 1986, n. 1552).

Detto questo occorre solo precisare che tali divieti devono essere, a maggior ragione, rispettati quando la terrazza esclusiva a livello si presenti in "aggetto" rispetto ai piani sottostanti.

Come arredare un lastrico/terrazzo nel rispetto della sicurezza

L'ipotesi è di scuola. E' più che comprensibile, infatti, che il proprietario di spazi esterni di ampie dimensioni ed immediatamente accessibili dal proprio appartamento, ne voglia godere al meglio, attrezzandoli e rendendoli sempre più accoglienti.

Il modo più classico è quello di arredare il lastrico/terrazzo con piante che diano l'impressione di vivere in una sorta di oasi verde inserita nel contesto cementificato della città. Altre volte si pretende che tale spazio assuma anche l'aspetto di una estensione dell'appartamento al quale è annesso, ed allora, anche affascinati dalle riviste specializzate, l'arredamento viene completato con l'inserimento di elementi che siano nel contempo decorativi e strutturali, costituiti da materiali pregiati ma spesso, obiettivamente, non adatti per occupare questo tipo di superfici. Mi riferisco, ad esempio, a tavoli e sedili in pietra, fontane o, comunque, altri arredi che per il loro peso, alla lunga, potrebbero risultare pericolosi, non solo per la stabilità del manufatto sul quale vanno a poggiare ma, più semplicemente e senza prospettare conseguenze estreme, per la possibilità di incrinare il manto della struttura creando, nel tempo, pericolose infiltrazioni che, alla fine, avranno sicuramente ripercussioni sui piani sottostanti.

In tutti questi casi il primo consiglio che viene da dare ai condomini è quello di affidarsi preventivamente sempre a persona competente (ovvero un tecnico quale ingegnere, architetto, geometra), che potrà suggerire come comportarsi e, soprattutto, saprà individuare i punti deboli della struttura sulla quale evitare di posizionare gli arredi.

In ogni caso, secondo regole che rispondono ad una logica elementare ed intuitiva va evidenziato che:

- sul lastrico/terrazzo non devono essere poste piante che, per la loro sopravvivenza, richiedano vasi di grandi dimensioni in quanto l'elevato quantitativo di terra ivi contenuto reso più pesante dalle innaffiature crea un elemento di pericolo per la sicurezza. Per lo stesso motivo la scelta dei vasi si deve indirizzare verso recipienti costituiti da materiali meno pesanti (ad esempio: vetroresina) anche se meno estetici di quelli tradizionali (cotto, ghisa, ecc.).
- è indispensabile che i vasi siano sollevati dal pavimento, poiché l'acqua che fuoriesce dal contenitore a contatto diretto con il piano di copertura, nel tempo, determina sempre una persistente zona di umidità, che può causare lesioni capillari al rivestimento della superficie di copertura che danno il via a micro-infiltrazioni, il cui sviluppo e percorso è sempre inaspettato. A tale fine è opportuno, inoltre, che per evitare tali conseguenze, al di sotto dei vasi siano sempre presenti dei raccoglitori di acqua, da svuotare con regolarità soprattutto nel periodo estivo per evitare il ristagno del liquido defluito dalla pianta;
- da evitare il posizionamento sul lastrico solare di aiuole in muratura sicuramente piacevoli e decorative ma assolutamente non adatte alla superficie che fa loro da base;
- prima di arredare il terrazzo con piante di grandi dimensioni è sempre opportuno consultare il regolamento di condominio che, se di natura contrattuale e come tale recepito dai condomini nei singoli atti di acquisto, potrebbe contenere norme e/divieti che impediscano l'uso di piante fuori misura;

- è, altresì, importante avere conoscenza anche del regolamento di polizia urbana della propria città, poiché potrebbe imporre limiti e dettare direttive per gli arredi di spazi di proprietà esclusiva a salvaguardia di sicurezza e stabilità;
- la sicurezza deve essere garantita anche in tutti quei casi in cui le piante possano essere messe a dimora nelle fioriere che siano collocate negli spazi in oggetto rispetto ai confini di un lastrico solare o di una terrazza. Situazione, questa, non rara in cui la sicurezza deve essere considerata sotto un duplice profilo: quello per cui la parte in oggetto deve poter sorreggere il peso di una o più cassette di fiori, e quello dato dal fermo ancoraggio del vaso in modo che lo stesso non rischi di cadere nel vuoto. Ed in questo senso, in generale, i regolamenti di polizia urbana contengono norme specifiche, come ad esempio il Regolamento di Roma che nella sezione "Tutela della incolumità pubblica" (art. 27: "Oggetti mobili sulle finestre e sui balconi") prescrive il divieto di "tenere sui davanzali delle finestre, sui parapetti dei balconi, sui cornicioni e su altre sporgenze prospicienti strade, piazze, cortili ed altri spazi di transito, vasi di fiori ed altri oggetti mobili non convenientemente assicurati".
- vasi le cui dimensioni siano al di fuori della norma, quanto al loro peso, non dovranno essere mai collocati in posizione concentrata ma adeguatamente distribuiti sul lastrico/terrazza. Ciò consentirà, infatti, un maggior bilanciamento del peso sulla superficie evitando di indebolire i punti critici.

Il lastrico solare può essere trasformato in un giardino pensile

Fino a qualche anno fa sarebbe sembrato di parlare di una ipotesi non realizzabile, ma forse non tutti sanno che dal 2009 tale possibilità è stata presa in considerazione dal legislatore e dalle autorità ministeriali che, confortati dai pareri degli esperti nel settore, hanno inquadrato tale intervento nell'ambito di quelli finalizzati a favorire il risparmio energetico, tanto che attualmente è anche oggetto di un apposito disegno di legge depositato in Senato.

La deliberazione n. 1/14 del Comitato per lo Sviluppo del verde pubblico, organismo istituito presso il Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, si è indirizzata in questo senso sulla scia di preesistenti norme legislative quali ad esempio la legge n. 10/2013 (art. 6, co. 1), secondo la quale gli enti locali, nell'ambito delle loro competenze e delle risorse disponibili, devono adottare misure volte a favorire il risparmio e l'efficienza energetica, con particolare riferimento, fra l'altro, alle coperture a verde di cui all'art. 2, co. 5 del DPR n. 59/2009 da intendersi tali "le coperture continue dotate di un sistema che utilizza specie vegetali in grado di adattarsi e svilupparsi nelle condizioni ambientali caratteristiche della copertura di un edificio. Tali coperture sono realizzate tramite un sistema strutturale che prevede in particolare uno strato colturale sul quale radificano associazioni di specie vegetali, con minimi interventi di manutenzione, coperture a verde estensivo o con interventi di manutenzione media e alta, coperture a verde intensivo".

Si afferma nella delibera che la legislazione vigente, che ammette alla fruizione del regime fiscale di favore determinati tipi di interventi (quali ad esempio l'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda e la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale e quant'altro), essendo priva di un "elenco ricognitivo con valore tassativo" della tipologia di interventi ammessi alla fruizione del c.d. *bonus fiscale*, non osta alla detraibilità delle spese sostenute per la copertura a verde, tanto più che la Circolare n. 29/E/13 dell'Agenzia delle Entrate "qualsiasi

intervento, o insieme sistematico di interventi, che incida sulla prestazione energetica dell'edificio, realizzando la maggior efficienza energetica richiesta dalla normativa di riferimento, è ammessa al beneficio fiscale".

Pur presentando la direttiva in questione profili di carattere meramente fiscale e da approfondire nelle opportune sedi, va considerato che la stessa, nella parte finale, subordina l'applicabilità delle agevolazioni ad un'apposita e successiva delibera che estenda i detti vantaggi anche alla trasformazione dei lastrici in giardini pensili (trasformazione che, correttamente, esclude qualsiasi sgravio nel caso in cui la modifica sia stata realizzata per meri motivi di bellezza che nulla hanno a che fare con il risparmio energetico) e che, dal suo esame, emergono alcuni elementi degni di rilievo. A tale fine si deve considerare che:

- ove tali interventi dovessero essere realizzati su di un lastrico solare comune si potrebbero inquadrare nell'ambito dell'art. 1120, comma 2, n. 2, c.c. (interventi per il contenimento energetico degli edifici) che richiedono per la loro approvazione la maggioranza di cui all'art. 1136, co. 2, c.c.;
- ove, invece, l'intervento sia da realizzare su di un lastrico di uso o di proprietà esclusiva il condomino, come previsto dall'art. 1122 c.c., ne dovrà dare preventiva notizia all'amministratore il quale è tenuto a riferirne all'assemblea. Ciò significa che l'organo deliberante, sussistendone fondate ragioni, potrà negare il permesso di procedere. La norma, infatti, se si riducesse ad una mera informativa non avrebbe gran significato.
- in entrambi i casi di appartenenza del lastrico solare, comunque, resta fermo il divieto in relazione alla salvaguardia ed alla sicurezza del fabbricato. Nel caso in questione l'intervento, che indubbiamente presenta caratteri inediti e del tutto singolari, dovrebbe richiedere uno studio di fattibilità molto approfondito proprio per le potenziali conseguenze sulle strutture dell'edificio, anche se la delibera richiamata sembra limitare il tipo di cultura alla messa in opera di verde a copertura.
- non poche perplessità, infine, sorgono in merito al divieto posto nell'ultimo comma dell'art. 1120 c.c. (in relazione alla inservibilità all'uso ed al godimento del bene comune anche di un solo condomino) ed alla sua conciliabilità con il disposto dell'art. 1117ter, a norma del quale la modificazione delle destinazioni d'uso può essere approvata, quando risponda ad esigenze di interesse condominiale, con la maggioranza dei quattro quinti dei partecipanti al condominio e dei millesimi di proprietà. Norma che, tuttavia, non elimina il pregiudizio ostativo della sicurezza e stabilità dell'edificio, mentre ai fini dell'interpretazione della nozione "esigenze di interesse condominiale" sembra corretto lasciare la parola alla giurisprudenza che non mancherà di interpretare l'espressione utilizzata dal legislatore.

Ripartizione delle spese

La normativa codicistica prevede che le spese inerenti alla manutenzione, conservazione e ricostruzione dei lastrici solari ad uso esclusivo (art. 1126 c.c.) devono essere ripartite tra il condomino che ne abbia l'uso o la proprietà ed il condominio nella misura di un terzo a carico del primo, mentre i rimanenti due terzi sono posti a carico dei piani sottostanti ai quali il lastrico funge da copertura. La *ratio* di tale norma è stata sempre individuata nella circostanza che il condomino che abbia la

completa disponibilità di tale superficie deve rispondere in ragione della maggiore utilità che il bene esplica nei suoi confronti.

Se invece il lastrico è di proprietà comune si applica l'art. 1123 c.c., con una ripartizione degli importi fra tutti i condomini in base ai millesimi di proprietà, pur con i correttivi previsti dal medesimo articolo comma 3, in base al quale se in un edificio vi siano più lastrici solari, che servano parti differenti dell'immobile, le spese relative andranno ripartite in relazione al gruppo dei condomini che ne trae utilità. L'espressione usata dal legislatore "più lastrici" fa presumere che gli stessi siano nettamente separati tra di loro, pur se appartenenti allo stesso condominio, mentre se la struttura dovesse essere unitaria si applicherebbe il comma 1 dell'art. 1123 c.c.

La legge, invece, non parla di come ripartire tra i condomini l'eventuale somma riconosciuta a titolo di risarcimento al soggetto danneggiato dalle infiltrazioni derivate alla sua proprietà dal sovrastante lastrico, ma a questo ha supplito, nel corso degli anni, la giurisprudenza che ha esteso i criteri dettati dal codice in materia di riparazione o ricostruzione anche al ristoro dei danni. E da questo punto di vista è la stessa Cassazione che ha affermato che il termine "riparazione" riferito al lastrico solare di cui all'art. 1126 c.c. è da considerarsi come sinonimo di manutenzione (Cass. 25 febbraio 2002, n. 2726).

L'opera interpretativa si è sviluppata tramite un'imponente produzione giurisprudenziale che, di recente, si è espressa con un provvedimento – sia pure interlocutorio – che potrebbe modificare un precedente orientamento.

Mi riferisco all'ordinanza n. 13526 emessa in data 13 giugno 2014 con la quale è stato affermato che *"deve essere rimessa al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite la questione se, nel caso di danno cagionato all'appartamento sottostante da infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dal lastrico solare di proprietà esclusiva per difetto di manutenzione da parte del condominio, debba applicarsi il criterio di riparto stabilito dall'art. 1126 c.c. per le spese di riparazione del terrazzo oppure il criterio dell'imputazione per colpa aquiliana"*.

Sul punto, dopo approfondita argomentazione, i giudici di legittimità hanno testualmente prospettato la necessità di un *"ripensamento dell'orientamento sin qui maggioritariamente applicato [che] impone di rimettere gli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite"*.

Il principio che ora i giudici metterebbero in dubbio è quello pacifico e costantemente applicato, così come determinato dalle SS.UU. della Corte Suprema con sentenza n. 3672/1997 in base al quale obbligati – sia alle riparazioni che al risarcimento dei danni arrecati all'appartamento sottostante sono "i condomini che usufruiscono della copertura del terrazzo in concorso con il proprietario superficiale" secondo la proporzione indicata dall'art. 1126 c.c. In buona sostanza i giudici di legittimità, che hanno operato il rinvio, ritengono che il risarcimento del danno prescinde da qualsivoglia utilità che il condomino, utilizzatore esclusivo del lastrico, trae dal bene e che il risarcimento, con la relativa proporzione, debba essere considerato solo in relazione alla condotta dello stesso, ovvero alla mancata solerzia del condominio che deve intervenire prima che il danno si produca nell'appartamento sottostante.

L'invito al ripensamento, peraltro, troverebbe la sua giustificazione nel fatto che malgrado il principio enunciato dalle Sezioni Unite della Corte nel lontano

1997, vi sarebbe stato nel corso degli anni un contrastante orientamento da parte della dottrina e della stessa giurisprudenza.

Sempre in materia di ripartizione delle spese in questione va ricordata un'altra decisione della Suprema Corte che, in tema di responsabilità per danni da infiltrazioni ha precisato che *"la disposizione dell'art. 1126 c.c. che regola la ripartizione fra i condomini delle spese di ripartizione del lastrico solare di uso esclusivo di uno di essi, si riferisce alle riparazioni dovute a vetustà e non a quelle riconducibili a difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera - come nel caso di cattiva impermeabilizzazione del lastrico o di una inadeguatezza delle canalizzazioni condominiali per lo smaltimento delle acque piovane accertata dal ctu - indebitamente tollerati dal singolo proprietario; in tale ipotesi, ove trattasi di difetti suscettibili di recare danno a terzi, la responsabilità relativa, sia in ordine alla mancata eliminazione delle cause del danno che al risarcimento, fa carico in via esclusiva al proprietario del lastrico solare, ex art. 2051 c.c., sia sotto il profilo dell'esistenza dei suoi obblighi quanto alla impermeabilizzazione del lastrico, sia con riferimento all'incidenza causale di eventuali carenze di impermeabilizzazione ad esso imputabili nel verificarsi dei danni accertati e non anche - sia pure in via concorrenziale - al condominio"* (Cass. 30 aprile 2013, n. 10195). Questa decisione sembra in linea con i dubbi sollevati dalla citata ordinanza n. 13526/14 oggetto di esame da parte delle Sezioni Unite.

Non sembra, invece, particolarmente innovativa la decisione del Tribunale di Roma del 15 settembre 2015 (Sezione V, dott. Cinque, n. 18106) con la quale viene anche meglio specificata la *ratio* sottesa all'art. 1126 c.c.

Il giudice capitolino, infatti, nel risolvere il caso specifico di una unità immobiliare che non beneficiava della copertura del lastrico solare di natura condominiale, facendo parte di un corpo di fabbrica che si sviluppava autonomamente rispetto all'edificio principale, ha ribadito l'applicabilità dell'art. 1123 e non dell'art. 1126. Non senza prima precisare che con tale ultima norma, riferita ai beni di proprietà od uso esclusivo, l'obbligo della contribuzione per i soggetti sottostanti al lastrico solare sorge non per il fatto di essere genericamente "partecipanti al condominio", ma per la circostanza che il condomino, che sia proprietario di una unità immobiliare sita nella zona dell'edificio coperta dal lastrico, da tale posizione trae concreta utilità.

Mentre, per quanto concerne la ripartizione delle spese del lastrico solare comune ma che non copriva l'unità immobiliare autonoma, il Tribunale, peraltro uniformandosi alla giurisprudenza della Corte di Cassazione, ha ribadito correttamente l'applicabilità della norma generale prevista dall'art. 1123, co. 3 c.c.

Sicuramente diversa sarebbe stata la decisione se vi fosse stato un regolamento di condominio contrattuale che avesse regolamentato le spese oggetto di controversia in modo difforme dai criteri stabiliti dal legislatore. ■

* Avvocato del Foro di Roma

Modificabilità e correzione del verbale dell'assemblea dopo la conclusione della seduta

di Antonino Spinoso *

I verbali delle sedute assembleari sono la rappresentazione della "storia" del condominio: si può dire che, scorrendone le pagine, passa davanti agli occhi il "film" della vita condominiale.

Pur manifestando, dunque, il verbale un'importanza fondamentale in materia condominiale, il legislatore (anche dopo la riforma del 2012) ha ritenuto di dettare una disciplina in termini inversamente proporzionali alla rilevanza di tale istituto.

L'unica norma del Codice Civile che si occupa del verbale di assemblea è l'ultimo comma dell'art.1136, a mente del quale *"delle deliberazioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascriversi in un registro tenuto dall'amministratore"*.

La disciplina è telegrafica: ogni seduta assembleare deve essere descritta in un processo verbale (il codice in realtà si riferisce in particolare alle deliberazioni dell'assemblea, ma il verbale deve riportare, ancorché sinteticamente, anche la descrizione di ciò che avviene durante la seduta, le dichiarazioni dei partecipanti e le eventuali discussioni tra i condòmini).

Del verbale viene redatto un originale, che deve essere sottoscritto dal Presidente e dal Segretario e che deve poi essere trascritto in un registro che l'Amministratore conserva ed è tenuto a trasmettere al suo successore in sede di passaggio delle consegne.

Il Codice Civile si ferma qui: è stata la giurisprudenza a fornire un'elaborazione interpretativa dell'istituto.

Va subito evidenziato come le modalità di redazione del verbale in materia condominiale non siano differenti da quelle proprie di ogni procedimento collegiale di adozione di provvedimenti e delibere: il verbale ha la funzione di documentare lo svolgimento delle attività compiute in sede assembleare, anche e soprattutto al fine di fornire a tutti i partecipanti un mezzo di controllo sulla regolarità dello svolgimento del procedimento collegiale e sul contenuto delle delibere assunte ed un documento probatorio in sede giudiziaria.

Circa la natura giuridica, nessun dubbio sul fatto che il verbale assembleare non sia un atto pubblico e che nessuno dei firmatari, né il Presidente, né il Segretario siano pubblici ufficiali, con la conseguenza che, se un condòmino la-

menta l'erroneità di un verbale, non è necessario che ricorra a proporre una querela di falso.

Secondo la giurisprudenza univoca, il verbale è semplicemente un documento atto ad attestare ciò che avviene in assemblea, cioè la descrizione di quanto è avvenuto in una determinata riunione: la Cassazione ritiene il verbale la "narrazione dei fatti nei quali si concreta la storicità di un'azione", per cui "deve attestare o «fotografare» quanto avviene in assemblea"¹, con il logico corollario che "da esso devono risultare tutte le condizioni di validità della deliberazione, senza incertezze o dubbi, non essendo consentito fare ricorso a presunzioni per colmarne le lacune"².

Abbiamo detto che il legislatore non ha sancito alcuna regola in merito alla redazione del verbale, anche se, alla luce dell'elaborazione interpretativa giurisprudenziale, vi sono alcuni requisiti che vanno considerati indefettibilmente necessari per la validità: non può mancare ovviamente l'indicazione della data in cui l'assemblea si costituisce e dell'ordine del giorno da discutere, così come l'elenco nominativo dei partecipanti intervenuti di persona o per delega, l'indicazione dei nomi dei condòmini assenzienti e di quelli dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali (tale individuazione è in particolare indispensabile per la verifica dell'esistenza dei *quorum* costitutivi e deliberativi prescritti dalla normativa).

Una volta che il verbale viene redatto nei modi che ne garantiscano la validità, esso offre una prova presuntiva dei fatti che afferma in essa essersi verificati³.

Dunque il verbale di assemblea condominiale è un atto di natura privata ed esso "può essere impiegato per consacrare particolari accordi fra il condominio ed uno dei condomini, purché il documento sia sottoscritto da tutti i contraenti; in tal modo esso acquista l'effetto probante e la funzione propria della scrittura privata, fa fede della manifestazione di volontà contrattuale di tutti gli intervenuti e la sottoscrizione vale a conferire alla convenzione la forma scritta che sia richiesta ad substantiam"⁴.

Per completezza va registrato un intervento della Suprema Corte, che ha ritenuto il verbale assembleare, quantunque privo di sottoscrizione del Presidente e del Segretario, rientrare nel novero delle dichiarazioni di scienza con efficacia di una confessione stragiudiziale⁵, pronuncia singolare in quanto fa derivare i gravissimi effetti previsti dall'art. 2730 c.c. da una delibera mancante di uno dei requisiti essenziali, la sottoscrizione del Presidente e del Segretario, anche se limitatamente ai condòmini presenti ed assenzienti.

Una delle questioni che più angustiano gli operatori del settore condominiale (condòmini ed amministratore), riguarda l'ipotesi in cui nel verbale lo svolgersi della seduta sia stato descritto in termini erronei (si pensi, in particolare, alla registrazione come assente di un condòmino in realtà presente, fondamentale ai fini della formazione delle maggioranze) e soprattutto le modalità necessarie per correggere gli errori.

Come abbiamo detto, la normativa è talmente succinta da non aver previsto in alcun modo una tale eventualità, per cui si può dire che nel nostro diritto positivo non viene disciplinato alcun procedimento di correzione degli errori materiali delle delibere assembleari consacrate nei relativi verbali.

La questione assume un'importanza fondamentale: tutti i condòmini, soprattutto quelli assenti e dissenzienti (che possono impugnare la delibera assembleare), hanno il diritto di verificare, tramite l'esame del processo verbale, se quanto attestato a firma del Presidente e del Segretario corrisponda fedelmente al reale svolgimento delle sedute ed alla sussistenza dei requisiti di validità delle delibere e, in caso di impugnazione di una delibera assembleare proprio in ragione dell'errore di verbalizzazione, incombe sul condòmino attore l'onere della prova⁶.

Venendo al punto nodale del presente lavoro - il momento in cui il verbale assembleare deve essere redatto - è inutile ribadire che il legislatore del codice civile si astiene dal fornire disciplina alcuna. Peraltro, considerate le conseguenze derivanti dalla verbalizzazione, è opportuno che la redazione venga eseguita con una particolare attenzione, ma non sono rari i casi di discrasia tra quanto riportato in verbale ed il reale svolgimento delle sedute.

La giurisprudenza è ormai univocamente indirizzata nel senso che, essendo il verbale un atto privato che consiste nella narrazione dei fatti avvenuti in assemblea, la redazione (e, a maggior ragione, l'eventuale correzione) può avvenire anche in un momento successivo alla chiusura della seduta.

Dunque il verbale non deve essere necessariamente "chiuso" nel corso della riunione e alla presenza dei condòmini costituiti in assemblea, ma, spiega la Cassazione in una recentissima sentenza⁷, *"può essere approvato e (eventualmente) modificato in un momento successivo. Non esistono, infatti, divieti di legge che stabiliscano l'obbligo di approvare il verbale nel corso della stessa assemblea. È quindi legittima la correzione dopo la chiusura della riunione"*.

Secondo l'interpretazione dei Giudici di legittimità, essendo il verbale *"narrazione dei fatti nei quali si concreta la storicità di un'azione... non incide sulla validità del verbale la mancata indicazione, in esso, del totale dei partecipanti al condominio, se a tale ricognizione e rilevazione non ha proceduto l'assemblea stessa, nel corso dei suoi lavori"*, talché la correzione apportata nella copia del verbale assembleare consegnata ai condòmini non inficia la validità della deliberazione assunta, in quanto, *"eliminato l'errore materiale del computo dei millesimi e tenuto conto dell'effettiva partecipazione dei condòmini presenti (anche per delega), era stato raggiunto il quorum necessario"*.

Dunque, quando la non corrispondenza tra verbalizzazione e reale svolgimento della seduta (in particolare in merito alla effettiva partecipazione di un condòmino ritenuto assente ovvero alla corretta indicazione dei millesimi di proprietà) è dovuta ad un errore materiale, la mera correzione che si concretizza in una apparente modificazione del verbale, operata dal segretario e sottoscritta anche dal Presidente, è da ritenersi legittima, ancorché effettuata dopo il termine dell'assemblea, *"ben potendo il verbale essere redatto - e quindi a maggior ragione corretto, ove si riscontrasse un errore materiale - al termine o dopo la conclusione dell'assemblea, e risultando lo stesso ritualmente sottoscritto dal Presidente e dalla segretaria che lo aveva redatto e che vi aveva introdotto le correzioni"*⁸.

Il punto centrale è pertanto quello della qualificazione della difformità esistente nel verbale: se si tratta di errore materiale, nel senso che effettiva-

mente la verbalizzazione, a causa di un mero refuso, non corrisponde al reale svolgimento della seduta (ad esempio il condòmino Tizio, realmente presente, risultava a verbale assente o al condòmino Caio, titolare di una certa caratura millesimale, ne è stata in verbale attribuita un'altra), la correzione può essere legittimamente effettuata anche dopo la conclusione dell'assemblea, alla luce del fatto che nessuna disposizione sancisce che il verbale debba essere approvato in assemblea.

Fermo tale principio, appare evidente che eventuali imprecisioni ed errori materiali del verbale possono essere ovviati attraverso un unico rimedio: l'intervento correttivo del Presidente e del Segretario, salvi ovviamente la delibera correttiva dell'assemblea in altra seduta specificamente convocata o il ricorso all'Autorità Giudiziaria.

-
- ¹ Cassazione 2^a Sezione Civile, sentenza n. 24132 del 13 novembre 2009.
 - ² Cfr. Cassazione 2^a Sezione Civile, sentenza n. 6552 del 31 marzo 2015.
 - ³ Con sentenza n. 12119 dell'11 novembre 1992, la Cassazione ha ritenuto *"il verbale relativo alla regolare costituzione dell'assemblea, anche se è fonte di prova contabile con qualunque mezzo... prova attendibile dello svolgimento dei fatti, anche in ordine alla indicazione dei presenti, alla loro legittimazione e al capitale che rappresentano. Spetta quindi al condomino che deduce la invalidità della costituzione dell'assemblea condominiale fornire la prova del vizio di costituzione dell'assemblea deliberante posto a fondamento della pretesa"*.
 - ⁴ Cfr. Cassazione, sentenza n. 2297 del 19 marzo 1996.
 - ⁵ Cassazione, sentenza n. 23687 del 9 novembre 1996.
 - ⁶ Secondo la già citata sentenza della Cassazione n. 12119 dell'11 novembre 1992, *"spetta al condomino il quale impugna la deliberazione assembleare, contestando la rispondenza a verità di quanto riferito nel relativo verbale, di provare il suo assunto"*.
 - ⁷ Cfr. Cassazione 2^a Sezione Civile, sentenza n. 6552 del 31 marzo 2015.
 - ⁸ Così sempre la citata sentenza n. 6552 del 31 marzo 2015.



* Consulente legale ANACI Roma

L'emergenza topi a Roma

di Carlo Parodi *

Annualmente il Sindaco di Roma (in particolare Dipartimento Tutela Ambientale - Protezione Civile) dispone un'ordinanza (n. 85 del 17 aprile 2015) per la prevenzione ed il controllo dell'infestazione da "zanzara tigre" con l'obbligo per gli amministratori di condominio di comunicare l'elenco degli stabili per i quali sia stato attivato un programma di disinfestazione per il controllo della stessa zanzara, indicando i prodotti impiegati e la ditta che ha eseguito l'intervento.

Nulla è stato mai attivato per la derattizzazione del territorio ed ora si valuta la presenza di sei milioni di topi che scorrazzano indisturbati specialmente nelle strade del centro storico, oggetto di curiosità anche per le fotografie degli ospiti della capitale. Sono attratti dall'acqua con avvistamenti mentre nuotano nel Tevere o si tuffano nelle fontane.

Soprattutto le scuole si rivolgono al Servizio Igiene e Sanità Pubblica della ASL Roma 1 ma spesso gli interventi sono superficiali per cavilli burocratici con la Sovrintendenza ed in ogni caso la carenza di fondi non consente di risolvere a fondo il problema. Inutile raccomandare di non lasciare rifiuti fuori dei cassonetti la cui raccolta spesso non è comunque regolare ed i negozianti offrono la loro collaborazione per assicurare almeno una pulizia esterna.

L'esperienza del Comune di Genova (Disposizioni urgenti per la derattizzazione sul territorio cittadino) è un'ordinanza sindacale (n. 349 del 4 novembre 2010) che obbliga tutti i proprietari di beni immobili pubblici e privati, nonché tutti gli amministratori immobiliari di procedere a loro cura e spese all'integrale derattizzazione di tutti gli immobili ed aree e spazi aperti di cui a qualsiasi titolo abbiano la disponibilità, attuando ogni anno un piano di derattizzazione con interventi ripetuti periodicamente e comunque almeno trimestralmente.

Occorre avvalersi di Ditte specializzate in materia di derattizzazione e regolarmente iscritte alla Camera di Commercio che rispettino le norme sul divieto di utilizzo e di detenzione di esche o di bocconi avvelenati, nonché provvedere ad eseguire una derattizzazione passiva per mezzo di interventi di prevenzione, quali la costante pulizia di cavedi, intercapedini, giardini, ecc.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



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

Gli amministratori di condominio dovranno inviare il Piano di derattizzazione, comprese le modalità di svolgimento, alla Direzione Ambiente e Igiene dell'Amministrazione comunale.

Qualora gli Organi di vigilanza riscontrino la mancata esecuzione del Piano di derattizzazione, verrà applicata una sanzione da un minimo di euro 25 fino ad un massimo di euro 500.

In mancanza della completa attuazione del provvedimento si procederà alla denuncia all'Autorità giudiziaria per il reato previsto dall'art. 650 codice penale ("chiunque non osserva un provvedimento dato dall'Autorità per la sicurezza pubblica è punito con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino ad euro 8")

Una proposta per il Comune di Roma?

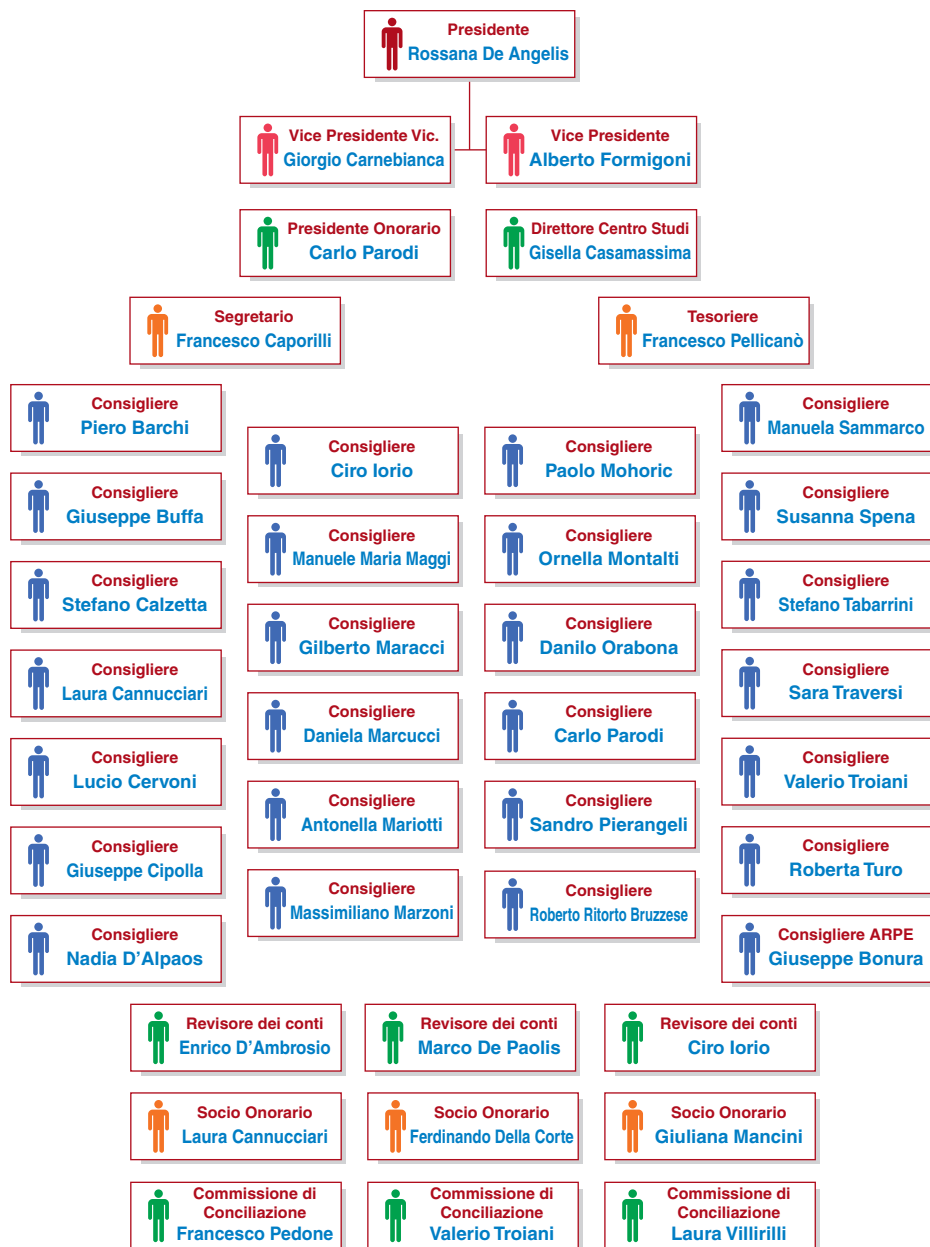


Un topo tra i rifiuti.

* Consigliere Nazionale

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Ancora sui bed breakfast. Non si può destinare un appartamento ad "affittacamere", attività alberghiera o bed and breakfast se il regolamento di condominio vieta destinazioni d'uso diverse da quella abitativa.

(Cassazione II 7 gennaio 2016 sent. n. 109)

Non si esaurisce la serie delle pronunce contrastanti sulla legittimità dei bed & breakfast pur in presenza di divieti posti dal regolamento di condominio. A tal proposito abbiamo già riportato in questa rubrica il contenuto di decisioni anche di diverso avviso.

In passato, infatti, i giudici di legittimità si sono espressi a favore delle attività ricettive in condominio anche in presenza di divieti nel regolamento, ritenendo tali attività compatibili con la destinazione d'uso abitativa (Cass. 24707/2014 in Dossier condominio gen-feb 2015 ma vd. anche, contraria, Cass. 704/2015 in Dossier condominio mar-apr 2015).

Due orientamenti, peraltro, seguiti da molte sentenze di merito, per il primo quella del Tribunale di Verona del 22 aprile 2015 che ha censurato l'interpretazione data dall'assemblea al regolamento condominiale, che proibiva di dare agli immobili destinazioni d'uso diverse da quella abitativa, ritenendo compatibile l'attività di B&B con tale la destinazione, mentre per il secondo si è espresso Tribunale di Roma 23 gennaio 2015 n. 1559 (in Dossier condominio mar-apr 2015).

Ora la Cassazione sembra aver cambiato nuovamente orientamento, aderendo all'impostazione rigorosa nel rispetto dei divieti di regolamento. Il divieto va rispettato anche se il regolamento è datato, ed anche se altri condòmini, in passato, violando lo stesso regolamento, hanno utilizzato i propri appartamenti per attività commerciali, imprenditoriali o professionali.

La vicenda parte dall'autorizzazione assembleare rivolta ad una società per adibire gli immobili che ha in locazione ad uso di affittacamere.

La delibera, però, viene impugnata dai condòmini, che lamentano la violazione del regolamento contrattuale (risalente al 1920 e mai modificato), che così dispone: "è vietato di destinare gli appartamenti ad uso di qualsivoglia

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

industria o di pubblici uffici, ambulanze, sanatori, gabinetti per la cura di malattie infettive o contagiose, agenzie di pegni, case di alloggio, come pure di concedere in affitto camere vuote od ammobiliate o di farne, comunque un uso contrario al decoro, alla tranquillità, alla decenza ovvero al buon nome del fabbricato”.

La società convenuta sostiene che l’inapplicabilità della norma del regolamento, basata su prescrizioni rigide e datate ed oggi non più valide. Sostiene inoltre che in passato altri condòmini hanno intrapreso attività in violazione del precetto condominiale, ritenendolo pertanto implicitamente abrogato.

La Cassazione, ha rigettato il ricorso della società e confermato il divieto di adibire l’immobile ad attività ricettiva.

Secondo i giudici non ha rilevanza la condotta contraria al regolamento tenuta in passato da altri nel condominio, che non può influenzare la interpretazione e la vigenza del regolamento stesso, anche se datato. Soprattutto, la Cassazione sottolinea che *“ontologicamente l’attività di affittacamere è del tutto sovrapponibile – in contrapposto all’uso abitativo – a quella alberghiera e, pure a quella di bed and breakfast (vedi sui due punti: Cass. Sez. VI-2, ordinanze 704/2015 e 26087/2010)”.*

Tale assimilazione del bed & breakfast all’attività alberghiera lo contrappone all’uso abitativo, che è il solo consentito dal regolamento condominiale, integrando quindi la violazione della norma contrattuale.

Anche nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo il Giudice può accertare la nullità della delibera assembleare.

(Cassazione II 12 gennaio 2016 n. 305)

Nel caso in cui il decreto ingiuntivo richiesto ed ottenuto dall'amministratore del condominio si fondi su di una deliberazione nulla, il giudice dell'opposizione può accertare tale nullità e quindi revocare per tale motivo il decreto opposto.

La controversia riguarda l'opposizione proposta contro il decreto ingiuntivo per oneri condominiali per far valere la nullità della delibera assembleare di spesa, posto che questa aveva attribuito alla parte opponente una spesa di manutenzione per i balconi di sua proprietà esclusiva per la quale mancava il consenso.

La parte opponente, vedendosi richiedere in giudizio una spesa non autorizzata ritiene che l'assemblea sia viziata di nullità.

La domanda, accolta in primo grado, viene respinta in sede di appello, poiché il giudice ritiene che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo non possano farsi valere i vizi delle delibere poste a fondamento del decreto stesso, ma solo aspetti relativi alla loro efficacia ed alla sussistenza del credito.

La Corte di Cassazione, nell'accogliere la tesi della parte opponente ha ricordato che le Sezioni Unite con sentenza 26629/2009 hanno affermato che il giudice adito per l'opposizione al decreto ingiuntivo non può porre a fondamento della propria decisione di revoca del decreto, in via incidentale, questioni concernenti la validità della delibera.

Questa posizione, specifica la Corte nella sentenza n. 305 del 2016, riguarda le deliberazioni annullabili, ma non anche quelle nulle.

Premesso che la sentenza n. 4806/05 resa dalle Sezioni Unite ha chiarito la natura dei vizi d'invalidità delle delibere condominiali, specificando quali debbano essere considerate nulle e quali annullabili, la Corte precisa che *"ben può il giudice rilevare di ufficio la nullità quando, come nella specie, si controverta in ordine alla applicazione di atti (delibera d'assemblea di condominio) posta a fondamento della richiesta di decreto ingiuntivo, la cui validità rappresenta elemento costitutivo della domanda (da ultimo in termini sostanzialmente conformi, ed in motivazione Cass. n. 23688/2014; Cass. n. 1439/2014)"*.

Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo il procedimento di mediazione deve essere intrapreso dall'opponente.

(Cassazione II 3 dicembre 2015 n. 24629)

Il problema riguarda un aspetto squisitamente tecnico che può avere tuttavia importanti riflessi sull'attività giudiziaria dell'amministratore.

La legge sulla mediazione (D.Lgs. 28/2010 novellato dalla L.98/2013) stabilisce che in caso di decreto ingiuntivo non occorre il previo tentativo di conciliazione con il procedimento di mediazione. La mediazione si impone,

tuttavia, quando si proponga il giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo, nel momento in cui si deve decidere sulla esecutività del decreto ingiuntivo opposto. In tale momento la legge ritiene che, essendo instaurato un contraddittorio a cognizione piena sul credito azionato in monitorio, si debba procedere ad un tentativo di conciliazione.

Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo l'opponente che ha promosso il giudizio conserva la sua qualità di debitore convenuto in giudizio, mentre il creditore intimante mantiene la qualità sostanziale di attore.

Ci si è dunque chiesti a quale parte faccia carico l'inizio del procedimento di mediazione, se al creditore intimante in monitorio (quale attore nel giudizio) oppure al debitore opponente (quale parte convenuta). Il quesito riveste notevole importanza per i riflessi che ne conseguono in materia di procedibilità del giudizio e di revoca del decreto ingiuntivo

In giurisprudenza le opinioni sono state contrastanti, ma con la sentenza in rassegna per la prima volta la Corte di Cassazione ha stabilito che nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo il procedimento di mediazione deve essere intrapreso dalla parte opponente, a pena di improcedibilità del giudizio.

Secondo la Corte infatti l'onere di intraprendere il procedimento di mediazione non può gravare sulla parte cui è riconosciuta la possibilità di agire attraverso la scelta di procedure giudiziarie più veloci ed anche deflattive dell'ordinario carico di lavoro degli uffici giudiziari, tra le quali va annoverato il ricorso per decreto ingiuntivo.

In questo contesto, si legge in sentenza, *"è dunque sull'opponente che deve gravare l'onere della mediazione obbligatoria perché è l'opponente che intende precludere la via breve per percorrere la via lunga. La diversa soluzione sarebbe palesemente irrazionale perché premierebbe la passività dell'opponente e accrescerebbe gli oneri della parte creditrice"*.

In sostanza la mediazione deve essere proposta dall'opponente che intraprende il giudizio di opposizione a cognizione piena e non può invece gravare sul creditore che ha scelto il più rapido mezzo del decreto ingiuntivo.

Le controversie sul diritto di veduta sono questione di natura privata e non riguardano il condominio.

(Cassazione II 27 gennaio 2016 n. 1549)

La vicenda parte dalla apposizione di un pergolato nella proprietà esclusiva, che il condòmino ha ancorato al muro condominiale. L'assemblea dei condòmini contesta tale attività e manda all'amministratore di iniziare una causa nei confronti del condòmino.

Mentre in primo grado la domanda veniva respinta, il Giudice dell'appello ordinava la rimozione del pergolato in quanto lesivo delle norme sulle distanze e del diritto di veduta.

In Cassazione si dibatteva dunque della natura del pergolato e soprattutto della legittimazione dell'amministratore a far valere il diritto di veduta dei condòmini.

Quanto al primo aspetto (le distanze) la Corte di Cassazione ha affermato che i pergolati oggetto della contesa *"in quanto realizzazioni stabilmente ancorate al suolo, non potevano che essere inquadrate nel novero concettuale di costruzione e, quindi, come tale lesiva dei diritti azionati in giudizio"*.

Sulla lesione del diritto di veduta a seguito di nuova costruzione da parte di uno dei condòmini, deve ritenersi che spetti ai diretti interessati la legittimazione a fare accertare l'illegittimità delle opere.

Nei consegue che in assenza di finestre condominiali che possano consentire l'affermazione di una lesione del comune diritto di veduta, tale azione debba essere intrapresa solo dai singoli condòmini e non dall'amministratore, ai sensi dell'art. 1130-1131 c.c. e nemmeno a seguito di apposita delibera assembleare.

Per quanto riguarda l'azione a tutela del diritto di veduta, si legge in sentenza che *"la legittimazione ad agire per la specifica tutela dei diritti di veduta non può che appartenere ai singoli condòmini. In assenza di ogni altra allegazione quanto alla possibilità di coesistenza di vedute di singoli condòmini e di vedute quali, ad esempio, quelle delle finestre delle scale del condominio, il diritto di veduta a favore delle singole unità abitative è proprio del titolare della proprietà di ciascun singolo appartamento e, pertanto, non del condominio, ma del singolo condomino-proprietario"*.

Il condominio risponde ex art. 2051 c.c. del danno da infiltrazioni provenienti dalla terrazza di uso esclusivo, che non siano imputabili al proprietario.

(Cassazione II 16 dicembre 2015 n. 25288)

La vicenda riguarda la richiesta formulata da alcuni condòmini per il risarcimento dei danni da infiltrazioni di acqua provenienti dal terrazzo esclusivo nei rispettivi appartamenti.

Il condominio convenuto in giudizio aveva sostenuto di non essere legittimato in quanto le infiltrazioni non provenivano da parti comuni ma dal terrazzo di proprietà di un singolo e pertanto il giudizio avrebbe dovuto svolgersi fra i soli proprietari interessati.

La domanda veniva accolta sia in primo grado che in appello. La Corte di Cassazione, nel confermare a sua volta la decisione in sede di gravame, ha specificato che il condominio ha nei confronti di chi sia danneggiato una responsabilità per la custodia (art. 2051 c.c.) dei lastrici solari, anche se in proprietà o uso esclusivo, stante la funzione di copertura svolta dal bene; mentre il criterio di ripartizione di cui all'art. 1126 c.c. verrà richiamato solo ai fini della ripartizione interna della spesa per regolare i rapporti fra coloro che risultano obbligati.

Tale criterio di ripartizione interna della spesa non esclude certamente la legittimazione passiva del condominio in persona dell'amministratore, quale custode.

Il condominio è quindi comunque tenuto alla attività manutentiva del lastrico o terrazzo essendone custode ex art. 2051 c.c., anche in funzione del potere-dovere dell'amministratore di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio, mentre la suddivisione della spesa ex art. 1126 c.c. interviene in un secondo momento e riguarda i rapporti interni tra i condòmini coinvolti (il proprietario esclusivo del lastrico solare e i condòmini proprietari delle unità immobiliari per le quali il lastrico svolge funzione di copertura).

Il debito di un condòmino non si può dividere fra gli altri partecipanti senza il consenso di tutti.

(Tribunale di Roma, Sentenza 17 settembre 2015 n. 18477)

La vicenda riguarda l'impugnazione di una delibera assembleare con la quale si ripartiva il debito residuo insoluto di un condòmino fra tutti gli altri allo scopo di ripianare il debito del condominio.

Con la sentenza in commento il Tribunale di Roma ha applicato il principio di parziarietà delle obbligazioni espresso dalla Sentenza delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione n.9148/2008.

In forza di tale principio non è possibile ripartire tra tutti i proprietari esclusivi la passività residua facente capo ad un condòmino, in quanto questi sono obbligati in via parziaria e non solidale. Dunque, non sussiste nessun obbligo in capo a quei condòmini che sono in regola con i pagamenti, a meno che non intervenga una decisione unanime che approvi la ripartizione del residuo.

Va pertanto annullata la delibera condominiale che approva la ripartizione del debito residuo a carico di tutti i condòmini, non sussistendo a carico di quelli non morosi alcun obbligo e non esistendo tra i condòmini alcun principio di solidarietà delle obbligazioni.

La legittimità di una simile ripartizione deriverebbe soltanto dall'approvazione unanime del punto ad opera di tutti i consociati.

Nel caso di specie, dunque, l'assemblea di condominio non poteva legittimamente approvare di ripartire il debito residuo a carico di tutti i condòmini, non sussistendo a carico di quelli non morosi alcun obbligo di solidarietà, senza ottenere l'espresso consenso di ciascun partecipante.

* 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
-------------------	--------------------------	-------------

CONSULENZA AGRONOMICA - PERIZIE ALBERATURE

Studio BALDASSO - LOPERFIDO	Via F. Saponi, 49	320-8716922
-----------------------------	-------------------	-------------

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

Alberto Celeste - Fabio Gerosa - Antonio Pazonzi
CONTABILITÀ, FISCO E RAPPORTI DI LAVORO

Collana "Il nuovo condominio" - Giuffrè editore euro 35,00

L'opera è volta ad analizzare le materie della contabilità, del fisco e del lavoro, applicate alla realtà condominiale, ove una scarsa letteratura specialistica non aiuta coloro che gestiscono il patrimonio immobiliare ad applicare correttamente la normativa né tanto meno i giudici a regolamentare una serie così vasta di situazioni concrete. Inizialmente si affronta il delicato problema del passaggio delle consegne, si passano in rassegna i principi ed i criteri contabili ed i relativi libri attualmente imposti dalla riforma agevolando la redazione del rendiconto di esercizio. Vengono poi approfonditi tutti gli adempimenti fiscali cui è tenuto l'amministratore ed indagati i diversi regimi contabili, fiscali e previdenziali.

Si esaminano il servizio di portierato e le problematiche connesse, i dipendenti da proprietari di fabbricati e le figure similari, nonché gli obblighi e le responsabilità dell'amministratore nell'ambito lavoristico. Il volume vuole offrire risposte alle principali criticità applicative della riforma suggerendo, mediante esemplificazioni pratiche ed apposite tabelle esplicative, soluzioni immediatamente spendibili nell'esercizio della professione.



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.

L'ALTRA ROMA

ROMA CITTÀ VERTICALE, OVVERO... LA NASCITA DEGLI AMMINISTRATORI

di Sandro Bari *

Tacito scrive che nell'età imperiale gli edifici ad uso abitativo popolare costruiti a ridosso del Campidoglio erano arrivati a uguagliare in altezza il livello del colle stesso. E per averne una riprova basta osservare quel fabbricato, noto e caratteristico pur se recuperato incompleto, che si appoggia al colle, contiguo al Vittoriano: l'*insula* dell'Aracoeli, riscoperta tra il 1925 e il 1930 durante la demolizione delle case fatiscenti ammassate nella zona sottostante il Campidoglio, da piazza Venezia a piazza Montanara fino al Teatro di Marcello.



Insula Aracoeli.



Insula Aracoeli, plastico museo civiltà romana.

Insulae, perché “isolate” da strade e vicoli, era il nome di quei fabbricati che ebbero il massimo sviluppo in età imperiale, in particolare da Nerone a Caracalla, per l’enorme incremento della popolazione, e che al giorno d’oggi si definirebbero “edilizia intensiva”. Si era passati infatti dalle *domus*, più o meno aristocratiche ma comunque unifamiliari, agli edifici di appartamenti, alti cinque piani e più. La necessità di alloggi aveva fatto sì che gli abitanti rinunciassero alle comodità e all’intimità pur di avere un tetto, un ricovero. E infatti tali fabbricati non erano altro che dormitori, privi dei servizi, degli spazi e degli agi caratteristici delle *domus*. Si trattava dei primi esempi di condomini, alla portata anche dei meno abbienti per il costo molto relativo sia dell’acquisto che dell’affitto. Si stava cominciando allora a scoprire la speculazione edilizia: i prezzi del terreno pubblico non erano proibitivi, perciò si poteva comprare un appezzamento, comprendente anche una *domus*, per abbatterla ed edificarvi un palazzo con numerosi appartamenti. Tutto ciò sfuggiva ai controlli della pubblica autorità, e quindi mancava il rispetto per le norme di sicurezza, ad esempio le dimensioni delle travi di sostegno – lo diceva Giovenale descrivendo una città aerea che si reggeva su travicelli – o le altezze, che si spingevano addirittura a sette piani prima di essere regolamentate a 70 piedi (21 metri) al tempo di Augusto e poi ridotte a 60 (18 metri) sotto Traiano. D’altra parte l’aumento della popolazione – più di un milione di abitanti – e la richiesta di case già da allora spingevano ad utilizzare tutto lo spazio disponibile, spostandosi verso l’alto. Nella sola *insula* del Campidoglio sembra vivessero 350 abitanti.

Gli appartamenti delle *insulae* erano assolutamente spartani: alcune stanze erano addirittura prive di finestre, quasi delle celle. Solo il secondo piano, detto “nobile”, aveva una sua decenza e talvolta anche un balcone. I mezzanini erano estremamente bassi, talvolta solo soppalchi (*pergulae*) ai quali si accedeva dalle scale interne – a pioli – dei negozi al piano terreno. Le scale e i corridoi di accesso erano generalmente esterni. Non mancavano solo i bagni, ma addirittura le latrine e le cucine: gli abitanti dunque, per i servizi, si recavano all’esterno. Usufruivano gratuitamente delle terme, che erano abbondantemente servite dagli acquedotti offrendo bagni, fontane, piscine, ma anche luogo d’incontro e di svago. In mancanza delle cucine, i cittadini si arrangia-



Vittoriano, *insula romana*.

vano nelle botteghe sottostanti, al piano terreno dei fabbricati. Le *cauponae* e le *tabernae*, osterie, trattorie, negozi, luoghi di ritrovo e di intrattenimento, erano sempre affollate e provvedevano ad ogni tipo di forniture.

Le *insulae*, diffuse in tutto il territorio cittadino, avevano dato origine a veri quartieri, in Campo Marzio, nella Suburra, in Trastevere: i Cataloghi Regionari dell'epoca ne elencavano migliaia. Era nato l'investimento immobiliare, con una nuova forma di reddito: la locazione e la sublocazione. Le rendite erano elevatissime e per la riscossione nasceva una nuova attività professionale, quella degli amministratori, coadiuvati nei casi di insolvenza dagli esattori (*insularii*).

Abbiamo succintamente esposto un nuovo fenomeno architettonico, urbanistico e sociale: la nascita dell'edilizia intensiva e della figura del condòmino. E dalle testimonianze degli scrittori dell'epoca rileviamo quanto già da allora l'attività degli amministratori di condominio fosse complessa e misconosciuta. Le rimostranze degli abitanti delle *insulae* erano all'ordine del giorno, anche perché i materiali usati dai costruttori erano spesso molto scadenti: oltre alle travi portanti e di sostegno inadeguate, per economizzare si usavano malte povere e ciò causava spesso cedimenti e crolli. In più le superfetazioni, e addirittura interi piani superiori, venivano costruiti in legno con prodotti di scarto ed erano soggetti ad incendi che si propagavano facilmente alle case limitrofe.

Incendi drammatici e difficili da domare, anche per le difficoltà di accesso e passaggio dei mezzi dei Vigili del Fuoco (*Cohortes Vigilum*). E poi gli inquilini si lamentavano dei proprietari approfittatori e speculatori, i condòmini dei lavori e delle riparazioni carenti: in ogni caso, tutti contro gli amministratori, accusati anche di arricchirsi lesinando sulle spese di manutenzione e riparazione.

Giovenale, insonne sotto l'incubo di continui crolli, scriveva: "...quando l'amministratore ha chiuso la fenditura di una vecchia crepa con una mano di calce e ci ordina di dormire sonni tranquilli, la rovina continua a pendere sulla nostra testa...".

Oggi, per fortuna, siamo più tranquilli. (...speriamo...!)



* Direttore Rivista "Voce romana"

Ricostruzioni di insule.



SINTESE INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 30
DEL BO pag. 34

EDILIZIA

BADIOCCO pag. 50
RESINE IND.LI pag. 32
SIME RESTAURI pag. 22
SIRE pag. 36
VACCA E. pag. 38

ENERGIA

DUE ENERGIE III di copertina
E-ON ENERGIA pag. 12

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

ECOSERVIZI pag. 4

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 52
LIGNICARBO Termica II di copertina
LINEA TECNICA SERVIZI pag. 26
MARINI IMPIANTI pag. 16
METROTERMICA pag. 54
MULTIENERGY & SERVICE pag. 62
ROSSETTI pag. 24

SERVIZI

SARA SERVIZI pag. 28

SICUREZZA E IMPIANTI

LONGONI 2011 pag. 40
SIRIO pag. 44

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM DATA pag. 46