

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**MAGGIO - GIUGNO 2016****N. 153**

- Editoriale
di Laura Cannucciari pag. 3
- Consulenti in sede pag. 6
- Anche la veranda posta nella facciata interna
altera il decoro dell'edificio?
di Alberto Celeste pag. 7
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi pag. 10
- Notizie pag. 15
- Il 28 aprile è un *dies nefasto* per il condominio
di Ladislao Kowalski pag. 21
- Inderogabilità delle maggioranze deliberanti
di Luana Tagliolini pag. 27
- Come guadagnare in condominio
Locazione dei beni comuni
di Elisabetta Zoina pag. 33
- *Inserito:*
Il riconoscimento delle qualifiche professionali in Europa
di Carlo Parodi p. I-XII
- La regolarità nel versamento delle quote
non è opponibile al terzo creditore
di Michele Pirrello pag. 41
- Conflitto di interessi nel condominio
di Fabio Casinovi pag. 49
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 61
- Professionisti fiduciari pag. 68
- Oggi in Biblioteca pag. 69
- L'altra Roma: Parco del Tevere Roma Nord?
No, Moschea
di Sandro Bari pag. 71

Rivista bimestrale
ANNO XXVI - n. 153 - MAGGIO-GIUGNO 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 Laura Cannucciari *

Messaggio al nostro Presidente del Consiglio dei ministri

Le cause condominiali al Giudice di pace... semplicemente una follia!

I nostri legislatori dimostrano una grande superficialità ed anche poca competenza della materia presa in esame; essi si preoccupano di risolvere in maniera approssimativa ed inadeguata le esigenze dei cittadini, senza calcolare assolutamente la ricaduta di tale provvedimento, non avendo predisposto primariamente una struttura adeguata e preparata che possa affrontare tutte le complesse dinamiche che si formano nell'abito condominiale, sia in materia di comportamenti che in materia economico-amministrativa.

Il condominio è un "piccolo parlamento" dove si discute, ci si "azzuffa", si "pontifica" e si procede infine a votazioni che, in obbligo al codice civile, vengono assunte con maggioranze previste appunto dalle norme codicistiche a secondo delle problematiche poste. Sembrerebbe tutto facile e risolto: non è proprio così.

A questo punto, data la grande litigiosità che emerge nei rapporti condominiali entrano in gioco le "vie giudiziarie".

La famiglia, comunque composta, è il primo piccolo nucleo sociale. I problemi di sussistenza stessa di questo nucleo, si riflettono sull'ordinarietà della nostra vita quotidiana e sullo stato sociale.

Il condominio è un insieme di "nuclei sociali" che convivono all'interno di aree "miste" - comuni e private - chiamati a rispettare codici privati e pubblici che interferiscono obbligatoriamente sui nostri comportamenti.

Mancando totalmente o quasi la "cultura della proprietà", mancando totalmente o quasi la "conoscenza della materia condominiale" nei suoi aspetti più elementari, mancando totalmente o quasi la conoscenza da parte dei condòmini delle regole e dei requisiti che dovrebbe avere l'amministratore designato per la gestione, si va avanti nell'ignoranza e.. l'ignoranza provoca la litigiosità, gli attriti, i contenziosi che sfociano infine in procedimenti davanti all'autorità giudiziaria.

Nel condominio si affollano molteplici "attività" che toccano materie giuridiche di notevole importanza sociale: dalle fiscali, alla sicurezza sui luoghi di lavoro, alle normative urbanistiche, alle normative sul risparmio energetico,

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

alla sicurezza degli impianti e quant'altro. Ciò determina un'infinita gamma di decisioni da adottare per il normale svolgimento della vita in condominio, le quali la maggior parte delle volte sono disattese per l'inerzia dell'assemblea condominiale.

Ritengo che laddove le normative riguardino la salvaguardia e la sicurezza delle persone, dovrebbe esserci l'obbligatorietà degli interventi senza "se" e senza "ma", invece spesso e volentieri si allungano i tempi delle decisioni per "non spendere".

Tutto ciò che è "comune" pare non interessare la maggior parte dei condòmini: questa è la cultura prevalente.

Raccolgo con molto piacere la dialettica di questi giorni riportata da giornali e televisioni sull'accento posto dal nostro Presidente del Consiglio sulla necessità di investire nella "cultura", che non è solamente cultura relativa alla conoscenza dell'arte, ai luoghi eccelsi del nostro Paese, ma è anche cultura del "vivere civilmente" rispettando le regole, rispettando i regolamenti condominiali, rispettando le esigenze altrui.

Ci vuole uno sforzo della politica affinché affronti con serietà e competenza le materie che intende modificare. Se le riforme vengono adottate in maniera superficiale, senza la consulenza degli addetti ai lavori, magari con i suggerimenti di effettive "lobby"... , quelle riforme risulteranno, invece che produttive di positivi risultati, creatrici di ulteriori conseguenze negative che andranno inevitabilmente a riversarsi sulle nostre vite di cittadini già tanto provati. ■

* Consigliere Provinciale

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
LUNEDÌ		
LEGALE	Avv. della Corte Avv. Arturi	Avv. Pontuale Avv. Grasselli
CONTABILE	Amm. Colangelo	Sig.ra Spena
TECNICA	Arch. 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	

Anche la veranda posta nella facciata interna altera il decoro dell'edificio?

di Alberto Celeste *

LA FATTISPECIE SOTTOPOSTA ALL'ESAME DELLA CASSAZIONE

Di recente, dalla Corte di Cassazione (v. sent. n. 1718 del 29 gennaio 2016) ci perviene un'importante puntualizzazione riguardo allo "scivoloso" tema del decoro architettonico, la cui lesione costituisce il limite invalicabile sia agli interventi edificatori sulla cosa comune realizzati dal singolo ai sensi dell'art. 1102 c.c. (sotto il profilo dell'alterazione della destinazione), sia alle innovazioni deliberate dall'assemblea ex art. 1120, comma 4, c.c. (sia pure con i *quorum* di cui all'art. 1136, comma 5, c.c.), sia infine alle iniziative del singolo nell'unità immobiliare di sua proprietà "ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale" (come recita il novellato art. 1122 c.c.).

Nella specie, i giudici di merito avevano rigettato la domanda, proposta da un condomino, volta alla rimozione di una veranda realizzata da un altro condomino, motivando tale convincimento in quanto tale costruzione non alterava il decoro architettonico dell'edificio, poiché la stessa "non era posta sulla facciata principale dell'edificio condominiale".

Il condomino attore aveva proposto ricorso per Cassazione avverso tale decisione, rilevando che l'alterazione del decoro potrebbe riguardare anche una facciata interna e che sarebbe da riguardare con attenzione nel caso, come quello in esame, in cui la facciata intaccata coinvolgeva la maggior parte degli appartamenti del ricorrente, il cui decoro sarebbe stato "compromesso per intero".

La doglianza è stata ritenuta pienamente fondata dai giudici di Piazza Cavour.

IL CONCETTO DI DECORO ARCHITETTONICO

Si è, innanzitutto, premessa l'irrilevanza del precedente degli stessi giudici di legittimità (v. Cass. 7 febbraio 1998, n. 1297, in *Rass. loc. e cond.*, 1998, 269), in base al quale era stato "escluso il carattere lesivo di una veranda realizzata da un condomino sulla terrazza a livello del proprio appartamento nella parte retrostante del fabbricato", in quanto ciò non implica che, sempre ed in ogni caso, sia legittima la creazione di verande in corrispondenza di facciate interne; la stessa sentenza citata e le successive hanno rimesso al giudice di

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

merito il compito di stabilire volta per volta se in concreto ricorra il denunciato danno all'aspetto della facciata, esterna o interna che sia, ditalché "non costituisce motivazione appagante limitarsi a rilevare semplicemente che trattasi di facciata interna".

In proposito, anche di recente, vi sono state pronunce relative a facciate interne, ed è risalente l'affermazione secondo cui per "decoro architettonico del fabbricato", ai fini della tutela prevista dall'art. 1120, ultimo comma, c.c., deve intendersi l'estetica dell'edificio, costituita dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che ne costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti di esso una sua determinata, armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edifici di particolare pregio artistico (v., tra le altre, Cass. 31 luglio 2013, n. 18350, in *Foro it.*, Rep. 2013, voce *Comunione e condominio*, n. 210, riguardo all'installazione di una canna fumaria; Cass. 11 maggio 2011, n. 10350, *id.*, Rep. 2011, voce cit., n. 196, aggiungendo che la relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione; Cass. 14 dicembre 2005, n. 27551, *id.*, Rep. 2005, voce cit., n. 205, la quale ha ritenuto che, in conseguenza della costruzione realizzata dal convenuto in aderenza alla facciata del fabbricato, ne era stato completamente alterato lo stile architettonico, che era caratterizzato dall'esistenza al piano terra di un porticato con grossi archi, risultato inglobato dal manufatto *de quo*).

Nel caso concreto analizzato da Cass. 19 giugno 2009, n. 14455 (in *Riv. giur. edil.*, 2010, I, 88), si è statuito che non occorre che il fabbricato, il cui decoro architettonico sia stato alterato dall'innovazione abbia un particolare pregio artistico, né rileva che tale decoro sia stato già gravemente ed evidentemente compromesso da precedenti interventi sull'immobile, ma è sufficiente che vengano alterate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura

e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità (nella specie, si era confermata sul punto l'impugnata sentenza che aveva ritenuto dimostrata la violazione del decoro architettonico in un caso in cui la trasformazione in veranda dell'unico balcone esistente al piano ammezzato aveva "spezzato il ritmo" proprio della facciata ottocentesca del fabbricato, che nei vari piani possedeva un preciso disegno di ripetizione dei balconi e di alternanza di pieni e vuoti, non potendosi trascurare, a tal fine, anche la rilevanza delle caratteristiche costruttive della veranda ed il suo colore bianco brillante, contrastante con le superfici più opache del circostante edificio).

Nella stessa lunghezza d'onda, si è posta, sempre di recente, Cass. 16 gennaio 2007, n. 851 (in *Foro it.*, Rep. 2007, voce *Comunione e condominio*, n. 159), la quale ha avuto modo di ribadire che, in tema di condominio negli edifici, per "decoro architettonico" deve intendersi l'estetica del fabbricato data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia ed una specifica identità, sicché nessuna influenza, ai fini della tutela prevista dal citato art. 1120, può essere attribuita "al grado di visibilità delle innovazioni contestate, in relazione ai diversi punti di osservazione dell'edificio, oppure alla presenza di altre pregresse modifiche non autorizzate".

LE OPPOSIZIONI DEI CONDOMINI CONTRARI ALL'INIZIATIVA

In effetti, si registra talvolta che un condomino trasforma il balcone in veranda (di solito, al fine di ampliare il proprio appartamento) e il condominio, o i singoli condomini in forza della legittimazione concorrente attiva di cui sono titolari - ovviamente in mancanza di una disposizione *ad hoc* del regolamento che vieti tale condotta - si oppongono lamentando un pregiudizio alla cosa comune.

La problematica *de qua* coinvolge, a monte, i limiti di utilizzo dell'unità immobiliare di proprietà esclusiva nell'ambito del rapporto (spesso confliggente) tra singolo e collettività condominiale, sicché esulano eventuali profili edilizi o/e urbanistici (attinenti all'aumento di volumetria dell'alloggio interessato dalla realizzazione del suddetto manufatto) o eventuali violazioni delle norme in materia di vicinato (si pensi alle distanze da rispettare nei confronti dell'appartamento contiguo orizzontalmente o verticalmente).

Orbene, impregiudicata la facoltà - purché ne ricorrano i presupposti di cui all'attuale art. 69, comma 1, n. 2), disp. att. c.c. - di invocare una revisione delle tabelle millesimali, sovente si denuncia appunto una lesione al decoro architettonico, in quanto la "tamponatura" del suddetto balcone altera, in modo significativo, i connotati originari della facciata dello stabile condominiale (v., altresì, la remota Cass. 30 luglio 1981, n. 4861, in *Foro it.* Rep. 1981, voce *Comunione e condominio*, n. 52, secondo cui, salve limitazioni di natura pubblicistica, la chiusura a vetri di balconi di pertinenza esclusiva deve, di norma, ritenersi consentita ai rispettivi proprietari, purché non alteri il decoro architettonico dell'edificio condominiale e non rechi pregiudizio, sotto alcun profilo, agli altri condomini, ai quali deve essere comunque assicurato un pari uso del bene comune; invece, nel caso esaminato da Cass. 28 maggio 2007, n. 12491,

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

I (ex I) Lunedì 10,00-12,00 Donati - G. Pedone
Via Petroselli 50 - piano terra (salone demografico) Pistacchi

I (ex XVII) Mercoledì (1° e 3° mercoledì del mese) 15,30-18,00 Lucarini - Di Chiara

SOSPESO

II (ex II e III) Martedì 15,00-17,00 Cervone
Via Dire Daua 11 Gonnellini

III (ex IV) Mercoledì 14,00-16,00 Bertollini - Cervoni
Via Fracchia 45 Pandolfi - Trombino - Sanfilippo

IV (ex V) Giovedì 14,30-16,00 Buccella - Colangelo
Via Tiburtina 1163 Spena - della Corte - Pontuale

V (ex VI) Giovedì 9,30-12,00 Bultrini - Di Salvo - Murzilli
Via Torre Annunziata 1 Arturi - Ruello

V (ex VII) Mercoledì 10,00-12,30 Adamo - Giuliano
Via Prenestina 510 Orabona

VII (ex IX) Martedì 15,00-17,30 F. Pedone - Porru
Via Tommaso Fortifiocca 71 Patti

VII (ex X) Martedì 15,00-17,00 Lavy
Piazza Cinecittà 11 De Medici

VIII (ex XI) Giovedì 15,00-17,00 Barchi - Pierangeli
Via Benedetto Croce 50 Zanier - Cesarini

IX (ex XII) Giovedì 15,00-16,30 Traversi - Camerata
Via Ignazio Silone, c/o U.R.P. (Primo Ponte) Martano - Rosi

X (ex XIII) Giovedì 15,30-18,00 Benvenuti - Casinovi

SOSPESO

XII (ex XVI) Mercoledì 10,00-12,00 Cervone - Grimaldi
Via Fabiola 14 Ciaralli - Formigoni E. - Albini

XV (ex XX) Giovedì 10,00-13,00 V. Grasselli
Via Flaminia 872 M. Grasselli

Grottaferrata Lunedì 10,00-12,00 Sebastiani
(comune) Patti

in *Immob. & diritto*, 2008, n. 8, 36, sotto un diverso angolo di prospettiva, si era confermata la sentenza di merito, che aveva rigettato la domanda di riduzione in pristino di un balcone di proprietà esclusiva, trasformato da un condomino in veranda, non essendo emersa dall'istruttoria la prova di un'apprezzabile limitazione all'ingresso di luce ed aria nel vano scala comune su cui affacciava il suddetto balcone).

LE INNOVAZIONI CHE RECANO DANNO ALLE PARTI COMUNI

Sul punto, anche se con riferimento al vecchio testo dell'art. 1122 c.c. - ossia prima delle modifiche adottate dalla legge n. 220/2012 che, oggi, si riferisce espressamente alle opere, sulle proprietà individuali, che "determino pregiudizio ... al decoro architettonico dell'edificio" - i magistrati del Palazzaccio già ritenevano che, nel vietare le innovazioni che "rechino danno alle parti comuni dell'edificio", si facesse riferimento non soltanto al danno materiale, inteso come modificazione esterna o dell'intrinseca natura della cosa comune, ma a tutte le opere che elidono o riducono in modo apprezzabile le utilità da essa detraibili, anche se di ordine edonistico o estetico, sicché dovevano ritenersi vietate tutte quelle modifiche che comportassero un peggioramento del decoro architettonico del fabbricato, puntualizzando, al riguardo, che il decoro era correlato non solo all'estetica, ma anche all'aspetto di singoli elementi o di singole parti dell'edificio che avessero una sostanziale e formale autonomia o fossero suscettibili per sé di considerazione autonoma (v. Cass. 19 gennaio 2005, n. 1076, in *Immobili & diritto*, 2005, n. 7, 18: nella specie, era stato, però, escluso che l'installazione di una controporta a filo del muro di separazione fra l'appartamento del condomino ed il ballatoio avesse un'incidenza apprezzabile sull'armonia complessiva del pianerottolo, cioè sul complesso delle sue linee e delle sue forme).

Nello stesso ordine di concetti, si era affermato che l'esercizio del diritto del singolo sulle parti di sua esclusiva proprietà non poteva ledere il godimento dei diritti degli altri sulle cose comuni, come si ricavava dall'art. 1122 c.c., il quale stabiliva che ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, non poteva eseguire opere che arrechino danno ad una parte comune dell'edificio, essendo tenuto al rispetto anche della qualità della stessa (v. Cass. 27 aprile 1989, n. 1947, in *Arch. loc. e cond.* 1989, 463): infatti, il concetto di "danno", cui la norma faceva riferimento, non doveva essere limitato esclusivamente al danno materiale, inteso come modificazione della conformazione esterna o dell'intrinseca natura della cosa comune, ma esteso anche al danno conseguente alle opere che elidevano o riducevano apprezzabilmente le utilità ritraibili dalla cosa comune, anche se di ordine edonistico o estetico (nella specie, trattavasi del sopralzo dei parapetti del terrazzo di copertura dell'edificio che - secondo il giudice di merito - aveva compromesso sul piano estetico il rispetto dell'aspetto architettonico del fabbricato).

Per completezza, va registrato, tuttavia, anche un indirizzo giurisprudenziale più permissivo (v., tra le altre, Cass. 17 ottobre 2007, n. 21835, in *Immob. & diritto*, 2008, n. 9, 25), nel senso che la lesività estetica dell'opera abusivamente compiuta da uno dei condomini non può assumere rilievo in

presenza di una "già grave evidente compromissione del decoro architettonico dovuto a precedenti interventi sull'immobile" (nella specie, si era confermata la sentenza di merito che aveva respinto la domanda di rimozione di un ballatoio realizzato da un condomino sul preesistente terrazzo, in considerazione del fatto che non tutte le modifiche compiute avevano danneggiato il decoro dell'edificio, peraltro già compromesso da precedenti interventi, alcuni dei quali opera dello stesso condomino attore).

Nella medesima corrente di pensiero, si collocano altre pronunce - v. Cass. 27 ottobre 2003, n. 16098, in *Riv. giur. edil.*, 2004, I, 1293, e Cass. 15 aprile 2002, n. 5417, in *Giur. it.* 2003, 649 - ad avviso delle quali il giudice, nel decidere dell'incidenza di un'innovazione sul decoro architettonico, deve adottare, caso per caso, criteri di maggiore o minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte di esso interessata, accertando anche se esso avesse originariamente ed in quale misura un'unitarietà di linee e di stile, suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio, nonché se su di essa avessero o meno inciso, menomandola, precedenti diverse modifiche operate da altri condomini (cui *adde* Cass. 29 luglio 1989, n. 3549, in *Riv. giur. edil.*, 1989, I, 850).

LE CONDIZIONI PREESISTENTI DELL'EDIFICIO MODIFICATO

In questa diversa prospettiva, quindi, al fine di stabilire se le opere modificatrici abbiano alterato il decoro architettonico di un fabbricato condominiale, devono essere tenute presenti le condizioni in cui quest'ultimo si trovava prima dell'esecuzione delle opere stesse, con la conseguenza che una modifica non può essere ritenuta pregiudizievole per il predetto decoro se apportata ad un edificio la cui estetica era già stata menomata a seguito di precedenti lavori oppure che sia di mediocre livello architettonico.

In altri termini, se è vero che un fabbricato pregiudicato sensibilmente sotto il profilo estetico non autorizza, di per sé, un ulteriore aggravio dello stesso - ad avviso di Cass. 9 maggio 1997, n. 4086, in *Foro it. Rep.* 1997, voce *Proprietà*, n. 23, è irrilevante che anche altri condomini abbiano posto in essere altre opere, lesive dello stesso decoro - è altrettanto vero che non si può ragionevolmente parlare di snaturamento delle linee architettoniche di uno stabile, se il suo prospetto esterno risulta già fortemente compromesso per la presenza di una serie disordinata di manufatti non a filo con i muri perimetrali, infissi di varia natura, balconi "tamponati" con verande di ogni tipo, ringhiere con disegni bizzarri, persiane multicolori, tende con diverso aspetto cromatico, preesistenza di contatori del gas con relative tubazioni, e quant'altro.

Dunque, il concetto di decoro va correlato all'edificio nella sua attuale destinazione, tenendo presente il diverso uso dato o impresso dai condomini nonché gli eventuali pregressi interventi posti in essere sull'edificio per conformarlo alla destinazione diversa da quella originaria; altro discorso attiene all'individuazione delle responsabilità in ordine alle condotte indiscriminate che hanno legittimato, di fatto, tale situazione irrimediabile di degrado a seguito di un'omessa tempestiva reazione.

Nella medesima linea di pensiero, la valutazione delle innovazioni, al fine della tutela del decoro architettonico, deve essere - sempre con i limiti di cui sopra - meno rigorosa per quanto concerne un edificio di moderna costruzione, caratterizzato dalle linee essenziali e geometriche, rispetto ad uno stabile nobile, di architettura antica o addirittura d'epoca (si pensi all'apposizione di un manufatto nel balcone che, nei primi, potrebbe inserirsi perfettamente nella facciata dell'edificio, senza snaturarne la simmetria o addirittura apportando alla stessa un miglioramento e, nei secondi, potrebbe rappresentare il classico "pugno in un occhio"); con questo non si vuol affermare che l'aspetto degli edifici moderni non sia nella stessa misura oggetto di tutela (o, detto in altri termini, il valore "decoro" in questi casi si affievolisca), ma non si può nascondere che la valutazione dell'alterazione non può prescindere, in concreto, dal tipo di immobile interessato all'innovazione, nonché dalle sue peculiarità strutturali ed estetiche.

Parimenti, un minor rigore dovrebbe correlarsi alla scarsa visibilità dell'innovazione - si pensi all'appoggio di un condizionatore d'aria sul muro che affaccia nel cortile interno dello stabile - poiché si tende a salvaguardare soprattutto quelle parti dell'edificio soggette all'esposizione (e, quindi, all'apprezzamento estetico e economico), chiudendo ... un occhio per quelle sottratte all'altrui vista, o non agevolmente percepibili dall'esterno, anche se realizzate sulla parete esterna del fabbricato.

Come si vede, il decoro architettonico, comunque, è un concetto piuttosto elastico, per cui, lungi dal potersi ritenere oggettivo - essendo connotato di infinite sfumature, è difficilmente inquadrabile in formule definitorie - risulta continuamente sottoposto a precisazioni ed elaborazioni da parte degli interpreti; nel contempo, è un concetto mutevole nel tempo, in quanto anche le espressioni comunemente usate - classicità, serietà, pompa, austerità, razionalità, dignità, signorilità, lustro, splendore, ecc. - sono strettamente legate alla comune coscienza sociale nei vari periodi storici, tenendo in considerazione l'evoluzione tecnologica in termini di comodità nel godimento della cosa comune, strumentale alle esigenze di *comfort* e di abitabilità delle singole unità immobiliari che compongono lo stabile condominiale.



* Magistrato

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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. 18/03/2016	n. 65
Febbraio 2015 - Febbraio 2016	- 0,6%	(75% = -0,45%)	G.U. 31/03/2016	n. 75
Marzo 2015 - Marzo 2016			<i>in corso di pubblicazione</i>	

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

PROCEDURA UTILIZZO VOUCHER: COMUNICAZIONE IMMEDIATA DATI LAVORATORE

Con Decreto legislativo in corso di definizione sono fissati alcuni correttivi per evitare abusi; il committente dovrà comunicare alla sede territoriale dell'Ispettorato provinciale del lavoro a mezzo sms o posta elettronica i dati anagrafici e il codice fiscale del lavoratore con l'indicazione del luogo e la durata del lavoro accessorio (per la omessa comunicazione, sanzione amministrativa di euro 400/2400).

DANNI AI CONDOMINI IN OCCASIONE DI APPALTI

Il Tribunale di Roma (sentenza n. 14000/2015) ha respinto le richieste di risarcimento danni avanzate da alcuni condomini a seguito di lavori eseguiti da impresa alla quale l'assemblea aveva conferito l'appalto (mancata sostituzione gronda e realizzazione interventi intesi ad eliminare infiltrazioni; ha escluso responsabilità del condominio in quanto l'impresa aveva i requisiti per eseguire l'incarico escludendo responsabilità dell'amministratore. Il Tribunale ha evidenziato che i condomini danneggiati avrebbero dovuto attivarsi autonomamente per la tutela dei propri diritti.

CONDOMINO CHE RIFIUTA LA CONTABILIZZAZIONE

Il Tribunale di Roma con sentenza n. 9477/2010 ha stabilito che in sede di passaggio ad un sistema di contabilizzazione del calore è legittima la decisione assembleare di attribuire all'unico condomino sprovvisto di contabilizzatori, il consumo pari alla massima potenza calorica dei radiatori esistenti come se gli stessi avessero avuto le valvole completamente aperte per tutta la durata di esercizio dell'impianto di riscaldamento. Senza contare la sanzione amministrativa prevista dal Dlgs n. 102/2012 (euro 500/2500) per chi non provvede all'installazione.

MINISTERO DEL LAVORO: OBBLIGO DURC

La Commissione istituita per la risposta agli interPELLI ha chiarito gli obblighi per l'amministratore di condominio che appalta lavori: verifica idoneità tecnico professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi acquisendo il certificato di iscrizione alla CCIAA, il DURC e l'auto-certificazione in ordine al possesso dei requisiti indicati nell'allegato XVII al Testo Unico (D. Lgs. n. 81/2008).

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%.

Il 28 aprile è un *dies nefasto* per il condominio

di Ladislao Kowalski *

Se valesse ancora, come recentemente ed autorevolmente ricordato, la distinzione tra i *dies fasti* e i *dies nefasti* che vigeva al tempo dell'impero romano, giovedì 28 aprile 2016 sarebbe, certamente, nefasto per il condominio.

È stata approvata quel giorno, infatti, in via definitiva dalla Camera dei Deputati, la riforma organica della magistratura onoraria.

Si tratta, per quest'ultima, di un importante elemento nell'amministrazione della giustizia.

Che i Giudici di Pace, eredi dei giudici conciliatori, svolgano un'importante ed utile funzione nell'ambito dell'amministrazione della giustizia e che profondano in tale attività un forte e serio impegno, è fatto indiscutibile.

Il problema di fondo è il limite delle competenze, della preparazione, delle aspettative e dell'esperienza.

La giurisdizione di pace ha una preparazione, per sua natura e per sua provenienza, di minor spessore rispetto a quella dei c.d. giudici togati.

La riforma testè richiamata ha attribuito, a tale giurisdizione, le cause in materia di condominio degli edifici. Avverso tale decisione vi è stata, come noto, una vera e propria alzata di scudi, dai settori più ampi di coloro che trattano la materia.

Andiamo tuttavia per ordine.

Vi è, infatti, circa la competenza attribuita al Giudice di Pace, quello che, a mio modesto parere, è da sempre un errore di fondo rappresentato dall'aver attribuito allo stesso anche, in parte, la materia immobiliare.

Si pensi, infatti, che secondo costante interpretazione giurisprudenziale, le impugnazioni delle delibere condominiali vengono ripartite tra Tribunale e Giudice di Pace sulla base del solo valore. Sul punto andrebbe, tuttavia, ricordato che ai sensi dell'art. 7 I comma del cpc, la competenza del Giudice di Pace va estesa, esclusivamente, ai beni mobili con la limitazione, a oggi, del valore di € 5.000,00.

Ora è noto come l'obbligo del pagamento degli oneri condominiali costituisca una c.d. *obbligazione propter rem*. Si tratta, anche qui come noto, di un obbligo che discende direttamente dalla titolarità del diritto reale sull'immo-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

bile. Il che equivale a dire che i pagamenti relativi ai costi condominiali (forse bisognerebbe distinguere tra i costi di conservazione e quelli di rimborso dei servizi...) pongono, a base del diritto, la proprietà immobiliare il che, per evidente contenuto della norma, dovrebbe escludere la competenza del Giudice di Pace.

Tanto è vero che il condominio, proprio perché collegato alla proprietà immobiliare, non dovrebbe rientrare tra le competenze del Giudice di Pace, che in deroga a tale principio sta il numero due del comma 4 del citato art. 7. Lo stesso, in via di eccezione al principio di cui al comma 1, assegna, infatti, a quella giurisdizione "...*le cause relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case;...*".

Tutto questo, come detto, apparteneva al passato.

Oggi il legislatore, nel tentativo di migliorare il servizio della giustizia, ha delegato il Governo a modificare le competenze del Giudice di Pace attribuendogli, come detto, anche la competenza in tema condominiale. La norma di delega non pone limiti. Recita, infatti "... *a) le cause e i procedimenti di volontaria giurisdizione in materia di condominio degli edifici;...*". Sul punto, tuttavia, va rilevato, proprio per le preoccupazioni che qui si manifestano, che esiste già un o.d.g. che attenziona il Governo, in relazione ai provvedimenti che dovranno essere emessi, per una particolare valutazione sulla base dell'importanza della causa.

Ma quali sono i motivi per i quali si è manifestata la contrarietà a tale decisione?

Si potrebbero sintetizzare secondo quanto segue:

- contrariamente a quanto molti pensano, quando le controversie tra le persone e, nel caso, le questioni condominiali, coinvolgono l'intervento dell'avvocato, questo professionista secondo suo costume, abitudine e preparazione, si prodiga per tentare l'accordo amichevole e conciliativo diretto ad escludere il conflitto giudiziale;
- quando ciò non riesce, giuste le disposizioni di cui alla legge sulla mediaconciliazione, prima di dare corso al contenzioso giudiziale, è obbligatorio affidarsi a questo tipo di procedimento. Per cui si deve accedere all'Organismo Mediaconciliativo che svolge l'indicato servizio laddove, il mediaconciliatore, con l'ausilio degli avvocati che obbligatoriamente devono assistere le parti, tenterà anch'egli la conciliazione;
- solo quando questo non accada e siamo già al secondo consistente tentativo di accordo, si potrà passare al procedimento giudiziale. Pertanto, a tale ultimo si arriva quando le parti hanno già fortemente considerato le rispettive aspettative ed hanno valutato che non esiste la possibilità di una conciliazione. A quel punto, quindi, l'utente della giustizia chiede la definizione del rapporto in applicazione delle norme di diritto e non di un semplice apporto transattivo, amichevole o conciliativo strada che, come detto, è già stata ampiamente percorsa ahimè con esito negativo;
- con la nuova competenza, pertanto, le parti si troveranno di fronte ad un giudice che, attesa la sua più ridotta formazione rispetto all'ampiezza di quella del giudice togato e, specificatamente, per la materia condominiale

mai trattata, avrà fortissime difficoltà a penetrare gli argomenti a lui proposti dalle parti;

- la materia condominiale, tra l'altro e come detto, ancorché essere considerata in un ridotto numero di articoli del codice (dal 1117 al 1139), fa riferimento ad un numero infinito di disposizioni normative, tra le più varie e, particolarmente, a tutte quelle che riguardano la proprietà. Si tratta, pertanto, di un istituto dal forte contenuto giuridico che necessita di conoscenze che non rientrano (e non è un rimprovero) nella normale dotazione culturale del Giudice di Pace;
- vi è poi il problema dei provvedimenti cautelari che il Giudice di Pace non può dare.

Appare, pertanto, che, con il contestato provvedimento, il legislatore si indirizzi verso una vera e propria "degiurisdizionalizzazione" dell'amministrazione della giustizia portando la stessa in alvei non propri e caratterizzati da molta genericità ed ad un sostanziale fai da te.

Si consideri e non è cosa da poco, che si viene anche a mortificare la numerosa fascia professionale che, proprio nell'intento di dare soddisfazione alle aspettative dell'utenza condominiale, ha maturato e matura, costantemente e continuamente, sempre una maggiore preparazione e conoscenza della materia che qui ci occupa.

Sarebbe stato più utile ed opportuno operare in senso totalmente contrario a quanto è stato fatto.

L'utenza di quella particolare branca del diritto che è espressione di gran parte della società atteso che, come noto, l'80% della popolazione vive in strutture condominiali, avrebbe avuto diritto alla istituzione di un vero e proprio giudice specializzato. Andava, infatti, considerato, sulla specifica questione, come oggi, più che nel passato, a giudici ed ad avvocati sia richiesta in maniera sempre più importante la preparazione specifica in ordine alle singole materie con esclusione, pertanto, di una superficialità di conoscenza.

Allo stato, pertanto, è auspicabile che viste anche le raccomandazioni in sede parlamentare, si riesca a mantenere la competenza e l'intervento del Giudice di Pace nei ristretti limiti ed entro ambiti di quelle questioni che sono state definite, invero in modo improprio, di natura "bagatellare".

Con ciò non si vuole svilire l'intervento di quel Giudice né la natura delle questioni. Per molte persone, infatti, le controversie di pianerottolo, di vicinanza, di convivenza ed in genere quelle che si realizzano nell'ambito della vita di relazione condominiale, sono questioni estremamente importanti.

Quello che, al contrario, si vuole sottolineare con forza, è che devono essere riservato al giudice togato le risoluzioni delle questioni condominiali che necessitano dell'applicazione dei forti contenuti giuridici che, anche qui come detto, caratterizzano la materia del condominio.

Staremo a vedere.



* Coordinatore Centro Studi Giuridici UPPI

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Inderogabilità delle maggioranze deliberanti

di Luana Tagliolini *

All'interno del condominio «*la disciplina del metodo collegiale e del principio di maggioranza risponde a criteri specifici; il che comporta che le maggioranze occorrenti per la validità delle delibere in tema di gestione in nessun caso possono modificarsi in meno*» (Cass. sent. n.19131/2015).

INDEROGABILITÀ DEI QUORUM COSTITUTIVI E DELIBERATIVI

La legge di riforma sul condominio, la n. 220/2012, non ha modificato i principi che regolano i quorum deliberativi e costitutivi, determinati con riferimento sia all'elemento personale (i condomini partecipanti all'assemblea e, in alcuni casi, partecipanti al condominio) sia all'elemento reale (il valore della proprietà espresso in millesimi).

Il quorum costitutivo, di prima convocazione, si compone della maggioranza dei partecipanti al condominio che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio, in seconda convocazione, di un terzo dei partecipanti al condominio che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio.

I quorum deliberativi cambiano in base al tipo di delibera che deve essere assunta, comunque, dalla maggioranza dei condomini.

Il principio maggioritario è un principio specifico del condominio che vale a distinguerlo dalla disciplina della comunione e della società in quanto, solo nel condominio, è previsto che la maggioranza venga raggiunta dalle persone (teste) e dal valore patrimoniale (millesimi).

I quorum sono immodificabili e la ragione della inderogabilità "in meno" delle maggioranze «è *quella di impedire che, tramite il principio maggioritario, in qualche misura, vengano menomati i diritti dei singoli partecipanti sulle parti comuni e il godimento delle unità immobiliari in proprietà esclusiva. Perciò, i quorum sono fissati in misura inderogabile (in meno), richiedendosi per le decisioni di particolare importanza il concorso di un numero considerevole di partecipanti e di una frazione consistente del valore dell'edificio*» (Cass. sent. n.19131/2015, sent. n. 1201/2002).

L'articolo 1138 u. co. c.c. dispone che «*le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino e in nessun caso*

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

possono derogare alle disposizioni degli articoli... 1136 c.c.» (Cass. sent. n. 11268/1998).

Le maggioranze, quindi, non possono essere modificate "in meno", neanche per contratto ossia con una clausola contrattuale contenuta nel regolamento di condominio né con il consenso unanime dei partecipanti al condominio.

Se l'assemblea non può deliberare perché non si raggiunge la maggioranza prescritta non si può attribuire alla minoranza un ingiustificato potere di deliberare perché sovvertirebbe gli equilibri fissati, sulla base di elementi personali e reali, dalle regole concernenti il metodo collegiale e il principio maggioritario.

In tale eventualità si può ricorrere alla norma contenuta nell'articolo 1105 c.c. in tema di comunione - richiamabile ai sensi dell'articolo 1139 c.c. - il quale dispone che se non si forma una maggioranza, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria.

In condominio, pertanto, vige la regola generale della inammissibilità di qualsivoglia delibera assunta con maggioranze inferiori a quelle previste dalla legge e, per contro, non si contempla, nessuna ipotesi nelle quali, ai fini dei quorum costitutivo e deliberativo, non si debba tener conto di tutti i partecipanti e di tutte le quote millesimali.

L'ormai consolidata giurisprudenza ritiene che, per potersi parlare di delibera valida, il raggiungimento del quorum minimo previsto dalla legge non è sufficiente, in quanto la maggioranza deve essere tale non solo relativamente al numero dei votanti a favore (maggioranza deliberante) ma anche relativamente al valore millesimale del bene da essi rappresentato; cioè «è necessario che coloro che abbiano votato contro l'approvazione non siano rappresentativi di un valore maggiore - millesimale - rispetto agli altri, anche se numericamente inferiori» (Cass. n. 6625/2004).

È evidente, quindi, che «per l'approvazione delle delibere assembleari in seconda convocazione devono sussistere entrambi i quorum previsti dal comma 3 dell'art. 1136 c.c. e entrambi devono risultare maggioritari, rispetto al numero e alla rappresentatività dei partecipanti contrari all'approvazione» (Cass., Sent. n. 6625, cit.).

La motivazione posta alla base di tale deduzione starebbe nel fatto che, diversamente, ai fini dell'approvazione delle delibere, si conferirebbe una rilevanza maggiore al numero dei votanti (teste) rispetto al valore che essi rappresentano (millesimi): in tal modo si vanificherebbe la sostanziale differenza che c'è tra la comunione, dove prevalgono le quote (cioè il capitale), e il condominio, contraddistinto dall'equilibrato rapporto capitale (millesimi) e persone (teste).

La delibera assunta in una assemblea, in cui sussista una situazione paritaria di teste votanti a favore e contro, è inesistente, a prescindere dal quorum deliberativo rappresentato, perché non sussiste la maggioranza deliberante che, ovviamente, presuppone una minoranza.

Le delibere che presentano vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea o adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge sono annullabili ex art. 1137co. 2, c.c. (Cass. S.U. sent. n. 4806/2005).

QUORUM E CONFLITTO DI INTERESSE

In presenza di conflitto di interessi tra il condominio e taluni condomini, si pone il problema delle maggioranze costituenti il quorum deliberativo, ossia, se debbano essere calcolate con riferimento a tutti i condomini ed al valore dell'intero edificio; ovvero soltanto ai condomini ed ai millesimi facenti capo ai singoli partecipanti, i quali non versano in conflitto di interessi relativamente alla delibera.

Ci si chiede, cioè, se nel calcolo della maggioranza richiesta per approvare la delibera, debba o no tenersi conto dei condomini e dei millesimi facenti capo ai partecipanti in conflitto di interessi.

In condominio, l'ipotesi del potenziale conflitto di interessi tra il condominio ed i singoli partecipanti non è regolata.

In passato, la giurisprudenza aveva attinto la soluzione dalla normativa sulle società di capitali la quale prevedeva – prima della riforma – che, in caso di conflitto di interesse, il quorum deliberativo doveva essere computato, non già in rapporto all'intero capitale sociale, bensì in relazione alla sola parte di capitale facente capo ai soci aventi diritto al voto, con esclusione della quota

dei soci che versino in conflitto di interessi (Cass. sent. n. 15613/2007) nonché l'impugnazione della delibera, qualora, senza il voto dei soci che avrebbero dovuto astenersi, non si sarebbe raggiunta la maggioranza necessaria.

Tuttavia, già con la sentenza n.1201 del 2002 i giudici di legittimità avevano evidenziato l'impossibilità di applicare tale normativa, stante la sostanziale differenza tra i due istituti, condominio e società, per obiettivi e metodi e soprattutto perché nel condominio non esiste un fine gestorio perché la gestione delle cose comuni non mira a conseguire uno scopo proprio del gruppo e diverso da quello dei singoli partecipanti.

Per sorgere "conflitto" tra il condominio ed il singolo condomino è necessario che questi sia portatore, allo stesso tempo, di un duplice interesse: uno come condomino ed uno come estraneo al condominio (e, che l'interesse sia estraneo al godimento delle parti comuni ed a quello delle unità abitative site nell'edificio) e che i due interessi non possano soddisfarsi contemporaneamente, ma che il soddisfacimento dell'uno comporti il sacrificio dell'altro.

Il conflitto di interesse, pertanto deve essere concreto e provato e non solo supposto.

I giudici di legittimità hanno precisato che le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del conteggio del quorum costitutivo sia a quello deliberativo compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio quali possono (non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto.

Anche in conflitto di interesse, quindi, la deliberazione deve essere presa con il voto favorevole di tanti condomini che rappresentino la maggioranza personale e reale fissata dalla legge e, in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento collegiale, ciascun partecipante può ricorrere all'Autorità giudiziaria (Cass. sent. n. 19131 cit.).

È bene precisare che per i condomini in conflitto non c'è un obbligo di astensione ma bensì una facoltà, tanto che qualora partecipassero alla votazione gli altri condomini non potrebbero fare altro che impugnare la delibera salvo che, pur sussistendo il conflitto d'interessi - ove sia dedotta e dimostrata in concreto una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini - il voto di questi ultimi non abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza ed un parimenti specifico interesse contrario a quello istituzionale del condominio (Cass. sent., n. 10754/2011).

Sulla stessa scia, la riforma del diritto societario (d. lgs n. 6/2003) che, nel rimodulare l'art. 2373 c.c., ha previsto che la delibera assunta con il voto determinante di coloro che abbiano un interesse in conflitto con la società è impugnabile, facendo venir meno la disposizione che tendeva a distinguere il quorum costitutivo dell'assemblea da quello deliberativo della stessa e che vietava, al socio in conflitto di interesse, di votare.

* Pubblicista

Come guadagnare in condominio

LOCAZIONE DEI BENI COMUNI

di Elisabetta Zoina *

Invero il condominio, secondo i connotati che gli attribuisce la legge e rimasti pressoché invariati con la novella n. 220/2012, non è e non può essere un ente con finalità di lucro. Ciò in quanto nel nostro ordinamento il condominio non ha personalità giuridica (al contrario di Inghilterra e Spagna) e quindi non gode dell'autonomia patrimoniale perfetta (ovvero non ha un patrimonio separato e diverso da quello formato dai versamenti dei condomini) né può essere titolare del diritto di proprietà dei beni comuni (i beni comuni sono dei singoli condomini pro quota millesimale).

Il condominio è, e resta ancora, una forma di comproprietà, sebbene peculiare, in quanto forzata e indivisibile caratterizzata dalla relazione strumentale di accessorietà tra le cose e gli impianti comuni e le proprietà individuali (Cora, *Proprietà e maggioranze nel condominio negli edifici*, Torino 2001, 3)

Tuttavia, come osserva il Bianca (C.M. Bianca *Il condominio*, Torino 2007, 17), il condominio non può esaurirsi nella definizione di comproprietà tra i condomini, poiché esso indica anche l'organizzazione che i condomini si danno, organizzazione che pur non avendo i requisiti della persona giuridica ha pur sempre una sua soggettività giuridica.

LOCAZIONE DI BENI COMUNI

Orbene, tutto questo per concludere che il condominio di per sé non può svolgere attività di lucro, ma i condomini, organizzati con le regole democratiche delle maggioranze che sovrintendono le assemblee, possono mettere a rendita i beni comuni concedendoli in locazione: e questa è *certo l'ipotesi più comune per creare un reddito in condominio*.

In considerazione del fatto che il condominio non ha personalità giuridica vera e propria e non assume la qualifica di soggetto passivo d'imposta, ovvero non è tenuto a presentare il modello Unico, i proventi derivanti dall'affitto della proprietà comune sono, come noto, imputabili al singolo condomino in proporzione ai millesimi di proprietà e concorreranno alla formazione del reddito imponibile complessivo del singolo condomino.

Prima di esaminare alcune ipotesi di locazione più ricorrenti e le problematiche sottese ad ognuna di esse ritengo interessante preliminarmente affrontare due questioni trasversali alle locazioni di tutti i beni comuni:

1) La maggioranza per deliberare la locazione dei beni comuni

La locazione dei beni comuni rappresenta per la Giurisprudenza un uso del bene da parte di tutti i condomini, sebbene indiretto. L'uso indiretto è certamente consentito laddove non sia possibile un USO DIRETTO del bene o servizio da parte di tutti i condomini proporzionale alla quota millesimale mediante uso promiscuo o frazionamento del bene o uso turnario (Cass. 27 ottobre 2011 n. 22435).

In tal senso la locazione di un bene o servizio comune, in linea generale, non escludendo nessun condomino dal godimento del bene, ma anzi rappresentandone una migliore utilizzazione a vantaggio di tutti, non rappresenta un'innovazione ex art. 1120 c.c. da deliberare con il quorum millesimale dei 2/3 e può essere deliberata a maggioranza semplice (Cass. 28 gennaio 1976 n. 270, Cass. 21 ottobre 1998 n. 10446, Trib. Roma 24 giugno 2011 n. 13705, quest'ultima in ordine alla natura di atto di ordinaria amministrazione della locazione in ipotesi di bene concesso dall'amministratore pur in difetto di delibera assembleare).

Eccezione sul punto è l'ipotesi di locazione ultranovenne ex art. 1108 c.c. (norma dettata in materia di comunione ma applicabile al condominio in virtù di quanto stabilito dall'art. 1139 c.c.) per la quale si richiede l'unanimità dei partecipanti al condominio.

2) La locazione dei beni comuni ed il rapporto con l' art. 1117-ter introdotto dalla legge 220/2012

Con l'entrata in vigore dell'art. 1117 ter è frequente sentire sollevare l'eccezione che per locare l'appartamento destinato al portiere, o il locale cassoni o il lavatoio o altri beni o servizi, occorra la maggioranza qualificata dei 4/5 del valore millesimale ed il procedimento rafforzato di convocazione dell'assemblea descritto nella norma in parola, implicando la locazione un intrinseco cambio dell'originaria destinazione del bene.

La norma richiamata pone invero forti dubbi interpretativi soprattutto ed a partire da cosa si debba intendere per "modifica di destinazione d'uso". La "destinazione d'uso" è un concetto che rimanda alla normativa urbanistica, nella quale esso si applica per rilevare l'utilizzazione degli immobili ai fini della pianificazione urbanistica del territorio con la creazione delle c.d. categorie catastali. Ma si dubita che il Legislatore abbia voluto riferirsi al profilo urbanistico, invero restato sempre estraneo alla materia condominiale. Si ritiene, piuttosto, che l'espressione destinazione d'uso sia stata utilizzata in senso atecnico per riferirsi alla modifica della funzione/uso del bene.

Diventa allora essenziale individuare quali siano i mutamenti di destinazione d'uso che potrebbero ricadere nell'alveo della norma in parola o, ragionando per esclusione, quali siano i mutamenti di destinazione d'uso che non vi ricadano.

Così, ritiene la scrivente, che si possano escludere, poiché già la Giurisprudenza le aveva escluse e distinte dalle innovazioni in generale, tutte le modifiche di destinazioni che non siano sostanziali e radicali e che comportano un uso diverso del bene comune ma comunque compatibile con quello originario (locale caldaia o lavatoio utilizzato anche come deposito, installazione rastrelliera per biciclette nel giardino etc.).

Ma si ritiene di poter escludere dall'ambito applicativo dell'articolo 1117 ter anche le ipotesi in cui al bene non sia stata attribuita una specifica destinazione o le ipotesi in cui il bene abbia perso la destinazione originaria per la soppressione del servizio cui il bene stesso era destinato o per volontà assembleare o in via di fatto (il caso del locale portineria per intervenuta soppressione del servizio di portierato o il locale cassoni per avvenuto passaggio al sistema idrico dell'acqua diretta etc.). In tali casi il bene verrebbe ad essere sciolto dal vincolo di destinazione pertinenziale, essendo venuto meno il servizio, ed il suo utilizzo diventerebbe libero e non più inquadrabile nell'ambito di un mutamento di destinazione quanto piuttosto di un miglior uso del bene comune.

Come già chiariva la Cassazione con sentenza 3690/1979 : *"Nell'ipotesi in cui una parte dell'immobile in condominio, oggetto di proprietà comune (quali i vani destinati a portineria) non sia più destinato a uso condominiale, si applica ad essa la disciplina della comunione in generale e, in base a tale disciplina, deve ritenersi consentito ai partecipanti alla comunione, quali aventi diritto a concorrere nella relativa amministrazione di concedere il bene in locazione per renderlo fruttifero"*.

Si è espresso nel senso di escludere categoricamente l'applicazione dell'art. 1117 ter alla locazione del locale ex portineria il De Tilla (Maurizio De Tilla, Il nuovo condominio, Giuffrè editore, 2015, pag.1056).

LOCAZIONE APPARTAMENTO EX PORTINERIA

L'appartamento ex portineria può essere locato con decisione assunta a maggioranza semplice laddove non esista più o sia sospeso il servizio di portierato.

Ovviamente l'immobile può essere locato per finalità abitativa e non commerciale, implicando la diversa finalità un cambio di destinazione urbanistico e catastale per il quale occorrerebbe richiedere il necessario titolo abilitativo per non incorrere nell'abuso edilizio.

E' stato chiesto provocatoriamente da alcuni condomini, se l'immobile condominiale ex portineria possa essere locato con contratti di locazione transitoria per finalità turistica o possa essere destinato ad attività extralberghiere (come B&B, casa vacanze etc...).

Quanto alla prima ipotesi, ovvero locazione transitoria per finalità turistica, risponderei di sì. Ricordo che la locazione transitoria per finalità turistica è una tipologia contrattuale uso abitativo menzionata dall'art. 1, comma 2 lettera C, legge 431/98 e regolata dagli articoli 1571 e ss del codice civile. Il relativo contratto deve essere redatto a pena di nullità in forma scritta, la durata è libera e se inferiore ad un mese non vi è l'obbligo di registrazione del contratto.

Quanto invece alla possibilità di locare l'immobile abitativo ad uso di attività extralberghiera, risponderai che praticamente sarebbe assai difficile e comunque dipenderebbe 1) dalla tipologia di attività prescelta (poiché, ad es., il B&B implica la residenza o domicilio nell'immobile e tale requisito sarebbe irrealizzabile per il condominio) e 2) dai regolamenti del condominio che, se di origine contrattuale, potrebbero prevedere il divieto di determinate destinazioni per gli alloggi nel fabbricato. Ma resterebbe poi sempre il problema a chi spetti la gestione pratica dell'attività.

LOCAZIONE DELLE FACCIATE AI FINI PUBBLICITARI

Si è discusso se fosse possibile contemplare la locazione delle facciate per fini pubblicitari (come di fatto avviene frequentemente a prescindere dalle distinzioni giuridiche).

Il problema che si ponevano gli studiosi era relativo al fatto che la locazione comporta la detenzione del bene e l'immissione del possesso nel mentre è ovvio che la facciata resta pur sempre nella disponibilità del condominio. La

giurisprudenza ha risolto il problema riferendo che per configurare un contratto di locazione non sia necessario trasmettere al conduttore il *godimento di tutte le utilità che la cosa locata può produrre* ma anche solo una particolare utilità del bene medesimo senza il trasferimento esclusivo della detenzione del bene (Cass. 3 dicembre 2002 n. 17156). Quindi, si concede in godimento l'uso esterno della facciata per i soli fini pubblicitari concordati.

La giurisprudenza è altalenante nel considerare la durata di tale contratto come vincolata per gli usi commerciali secondo la legge 392/78 (anni 6+6 o 9+9) (cfr Cass. 02.06.1995 n. 6200, Trib Genova 30-05-1995 in Foro It, 1995, I, 3500), o libera secondo i principi del codice civile (Trib. Roma, dott.ssa Monaco, sentenza n. 16506/2013 causa nrg 2321/2010).

La scelta della durata e della natura del contratto come commerciale o non incide ovviamente sul conseguente obbligo di indennità per la perdita di avviamento nell'ipotesi di disdetta da parte del proprietario-condominio.

LOCAZIONE TERRAZZA CONDOMINIALE PER STAZIONE RADIO BASE PER TELEFONIA CELLULARE

Negli ultimi anni un'entrata importate per alcuni condomini è derivata dalla locazione della terrazza condominio per stazione radio base per telefonia cellulare.

Laddove i condomini sono unanimi nel voler procedere in tal senso *nulla questio*. Ma problemi possono sorgere per l'ipotesi di disaccordo.

Parte della dottrina e della giurisprudenza ritengono infatti che si tratti di INNOVAZIONE VIETATA (*Il nuovo Condominio*, a cura di Roberto Triola, G. Giappichelli Editore, Torino, 2013, p. 224 e ss. e sentenze appresso citate) ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 1120 c.c. secondo il quale "*sono vietate le innovazioni che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti inservibili all'uso comune o al godimento anche solo di un condomino*".

Infatti, in primo luogo un'innovazione per essere lecita deve apportare un vantaggio anche in termini di rendimento maggiore delle cose comuni a tutti i condomini ex art. 1120, primo comma c.c., e tale vantaggio non ricorrerebbe nella fattispecie. Difatti, la predetta installazione porterebbe a un deprezzamento commerciale degli immobili facenti parte dello stabile di gran lunga superiore al vantaggio che il condomino trarrebbe dalla rendita. Così il *Tribunale di Bologna, con ordinanza del 08.03.2005*, ebbe a concedere la sospensione dei lavori di installazione di una stazione radio base appunto sul presupposto che emergessero i presupposti del turbamento nel godimento e del deprezzamento commerciale delle unità immobiliari.

Si aggiunga che l'installazione in parola potrebbe persino portare alla costituzione di una servitù (per la quale occorre l'unanimità dei consensi). Sotto questo profilo, il *Tribunale di Napoli nella sentenza 24 gennaio 2004 n. 955* sul presupposto che l'installazione di una srb per telefonia mobile non fosse diretta al vantaggio esclusivo della collettività condominiale ma ad una generalità di persone indeterminate, affermava che il contratto con il quale si concede in locazione parti comuni dell'edificio condominiale determina concretamente l'in-

sorgenza di "una servitù di passaggio di condurre cavo telefonico" idonea a far maturare, con il decorso del tempo, l'usucapione delle stesse.

Principio già espresso dal *Tribunale di Milano, sez. VIII, 23 ottobre 2002, n. 12663*, laddove riferiva essere nulla la delibera con la quale l'assemblea autorizzi l'amministratore a stipulare con una società telefonica un contratto di locazione di parte del lastrico solare comune, al fine dell'installazione - dietro corresponsione di un canone convenuto - di una stazione radio base per telefonia mobile, integrando tale opera una innovazione vietata ex art. 1120, comma 2, c.c., salva l'unanimità dei consensi.

Inoltre, deporrebbe a favore del divieto assoluto dell'intervento in parola, il profilo essenziale *diritto alla salute*, potenzialmente leso da una persistente esposizione ad emissioni elettromagnetiche come quelle derivanti dalle antenne per telefonia cellulare.

Giova ricordare un importante precedente Giurisprudenziale in tal senso:

"In materia di installazione di stazioni radio base per telefonia cellulare, in presenza di documentazione, consistente in una relazione clinica, attestante possibili relazioni tra manifestazioni morbose subite da una persona residente nello stabile e l'attivazione degli impianti, deve cautelarmente essere considerato prevalente l'interesse primario alla salute rispetto ad ogni altro interesse giuridicamente protetto, con conseguente sospensione del provvedimento con il quale vengono dichiarati urgenti i lavori e le opere concernenti l'installazione e l'attivazione dell'impianto (Cons. Stato, sez. VI, ord. 25 marzo 1997, Soc. Omnitel c. Condominio di Corso Vittorio Emanuele II n. 184 in Roma e Codacons).

OLTRE ALLA LOCAZIONE DEI BENI COMUNI UN MODO PER FAR CASSA PER I CONDOMINI RESTA SEMPRE LA PREVISIONE DELL'ART. 1127 C.C., OVVERO LA SOPRAELEVAZIONE

Secondo l'art. 1127 del codice civile, è possibile infatti al proprietario dell'ultimo piano o del lastrico solare elevarne altri. Vanno rispettate le condizioni statiche dell'edificio, il decoro architettonico, i regolamenti condominiali, nonché gli standard urbanistici ed edilizi.

Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è, inoltre, tenuto a ricostruire il lastrico solare che altri condomini avevano il diritto di usare.

Si tratta comunque di un'ipotesi tutto sommato rara, se non altro perché i comuni non concedono facilmente l'aggiunta di nuove volumetrie. ■

* Consulente legale ANACI

IL RICONOSCIMENTO DELLE QUALIFICHE PROFESSIONALI IN EUROPA

di **Carlo Parodi** *

L'art. 59 della Direttiva europea 2005/36/CE (con le modifiche della Direttiva 2013/55/UE) sul riconoscimento delle qualifiche professionali del 7 settembre 2005 assicurava la consultazione di esperti dei gruppi professionali interessati (con l'assistenza di un Comitato di riconoscimento delle qualifiche stesse) fornendo una relazione motivata. Tale nuovo articolo evidenziava quanto segue:

TRASPARENZA

1. Gli Stati membri notificano alla Commissione un elenco delle professioni regolamentate specificando le attività contemplate da ogni professione e un elenco delle tipologie regolamentate di istruzione e formazione, e di formazione con una struttura particolare, di cui all'art.11, lettera c) punto ii), nel loro territorio entro il 18 gennaio 2016. Le eventuali modifiche apportate a tali elenchi sono notificate senza indebito indugio alla Commissione. La Commissione sviluppa e tiene aggiornata una banca dati accessibile al pubblico delle professioni regolamentate, ivi compresa una descrizione generale delle attività che rientrano in ciascuna professione.
2. Entro il 18 gennaio 2016 gli Stati membri notificano alla Commissione l'elenco delle professioni per le quali è necessaria una verifica preliminare delle qualifiche ai sensi dell'art. 7 paragrafo 4. Gli Stati membri forniscono alla Commissione una giustificazione specifica per l'inserimento in tale elenco di ciascuna di queste professioni.
3. Gli Stati membri valutano se i requisiti stabiliti nel loro ordinamento giuridico per limitare l'accesso a una professione o il suo esercizio ai possessori di una specifica qualifica professionale, inclusi l'impiego di titoli professionali e le attività professionali autorizzate in base a tale titolo, indicati all'art. come requisiti, sono compatibili con i seguenti principi:
 - a) i requisiti non devono essere direttamente o indirettamente discriminatori sulla base della nazionalità o del luogo di residenza;
 - b) i requisiti devono essere giustificati da un motivo imperativo di interesse generale;
 - c) i requisiti devono essere tali da garantire il raggiungimento dell'obiettivo perseguito e non vanno al di là di quanto è necessario per raggiungere tale obiettivo.

4. Il paragrafo 1 si applica inoltre alle professioni regolamentate di uno Stato membro da un'associazione o un'organizzazione ai sensi dell'art. 3, paragrafo 2 e agli eventuali requisiti in materia di adesione a tali organizzazioni o associazioni.
5. Entro il 18 gennaio 2016, gli Stati membri trasmettono alla Commissione le informazioni sui requisiti che intendono mantenere e sui motivi per ritenere detti requisiti conformi al disposto del paragrafo 3. Gli Stati membri trasmettono informazioni sui requisiti successivamente introdotti e sui motivi per ritenere detti requisiti conformi al paragrafo 3 entro sei mesi dall'adozione della misura.
6. Entro il 18 gennaio 2016 e successivamente ogni due anni, gli Stati membri presentano una relazione concernente i requisiti che sono stati eliminati o resi meno rigidi.
7. La Commissione trasmette le relazioni di cui al paragrafo 6 agli altri Stati membri e questi presentano le loro osservazioni entro un termine di sei mesi. Durante questo periodo di sei mesi, la Commissione consulta le parti interessate, compresi i professionisti interessati.
8. La Commissione presenta una relazione di sintesi, basata sulle informazioni inviate dagli Stati membri, al gruppo di coordinatori istituito con la decisione 2007/172/CE della Commissione del 19 marzo 2007, che istituisce un gruppo di coordinatori per il riconoscimento delle qualifiche professionali. Che può formulare osservazioni in merito a detta relazione.
9. Alla luce delle osservazioni di cui al paragrafo 7 e 8 la Commissione presenta, entro il 18 gennaio 2017, le proprie conclusioni definitive al Parlamento Europeo e al Consiglio, eventualmente accompagnate da proposte di nuove iniziative.

**IL PIANO NAZIONALE DI RIFORMA DELLE PROFESSIONI:
N. 174 PROFESSIONI REGOLAMENTATE DAL DPE**

Il Dipartimento per le Politiche Europee (DPE) della Presidenza del Consiglio dei Ministri (Servizio per la libera circolazione delle persone e dei servizi) ha elaborato il Piano Nazionale di riforma delle professioni individuando n. 174 professioni regolamentate (rispetto alle precedenti 143) tra le quali, oltre all'agente immobiliare, sono comprese anche l'autoriparatore, l'addetto alla disinfezione, derattizzazione e sanificazione, il conduttore di impianti termici, l'impiantista, gli addetti ai servizi di controllo delle attività di intrattenimento e spettacolo (i cosiddetti "buttafuori"), gli insegnanti di scuola guida, il titolare di istituto di vigilanza, l'assistente bagnanti, l'aiuto allenatore, il maestro di scherma. È evidenziato che, per ciascuna di esse, sono stati analizzati gli obiettivi della regolamentazione, l'adequazione delle norme, nonché le azioni intraprese e da intraprendere e le eventuali criticità emerse.

Si legge nella relazione che "la materia professioni, di competenza concorrente tra lo Stato e le Regioni, a norma dell'art.117 della Costituzione, ha visto nel coordinamento una duplice finalità nell'impegno delle Regioni: da una parte, la volontà di esercitare in modo trasparente e collaborativo il proprio spazio di competenza, dall'altra, la necessità di individuare, accompagnare e sostenere le istanze professionali emergenti nei territori, evitando nel contempo sia processi di eccessiva regolamentazione sia dinamiche di evoluzione incontrollata".

IL SISTEMA DI CERTIFICAZIONE DELLE COMPETENZE

Viene fatto inoltre riferimento al D.Lgs. n. 13/2013 (sistema nazionale di certificazione delle competenze) con il contributo del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali per rendere operativa tale certificazione con apposite linee guida.

L'oggetto del citato decreto è il seguente:

1. La Repubblica, nell'ambito delle politiche pubbliche di istruzione, formazione, lavoro, competitività, cittadinanza attiva e del welfare, promuove l'apprendistato permanente quale diritto della persona ed assicura a tutti pari opportunità di riconoscimento e valorizzazione delle competenze comunque acquisite in accordo con le attitudini e le scelte individuali e in una prospettiva personale, civica, sociale e occupazionale.
2. Al fine di promuovere la crescita e la valorizzazione del patrimonio culturale e professionale acquisito dalla persona nella sua storia di vita, di studio e di lavoro, garantendone il riconoscimento, la trasparenza e la spendibilità, il presente decreto legislativo definisce le norme generali e i livelli essenziali delle prestazioni per l'individuazione e validazione degli apprendimenti non formali ed informali e gli standard minimi di servizio del sistema nazionale di certificazione delle competenze, riferiti agli ambiti di rispettiva competenza dello Stato, delle regioni e delle province autonome di Trento e Bolzano, anche in funzione del riconoscimento in termini di crediti formativi in chiave europea.

LE PROFESSIONI NON REGOLAMENTATE

IL DPE ha evidenziato poi una modalità più flessibile per le professioni non regolamentate (legge n. 4/2013) che ha dato importanza al ruolo delle associazioni professionali volontarie per garantire il rispetto delle regole della deontologia e della concorrenza con una sorta di "bollino di qualità".

Le stesse associazioni possono riunirsi in forma aggregativa e devono garantire l'istituzione di uno sportello al quale il cliente possa rivolgersi in caso di contenzioso con il professionista o per avere informazioni sull'attività e sugli standard qualitativi. Solo se in possesso di tutti i requisiti e previa dichiarazione responsabile dei rispettivi rappresentanti legali, le associazioni professionali possono chiedere di essere iscritte nell'elenco pubblicato dal Ministero dello Sviluppo Economico sul proprio sito internet.

Il DPE precisa che l'iscrizione non ha valore di regolamentazione né di riconoscimento della professione, ma di messa in evidenza delle competenze dei professionisti iscritti e delle regole deontologiche loro applicabili.

La legge fissa l'obbligo per il professionista di inserire in ogni rapporto scritto con i clienti l'espresso riferimento alla legge n. 4/2013 (l'inadempimento è considerata pratica commerciale scorretta tra professionisti e consumatori). Può essere certificata da Organismi accreditati l'eventuale conformità alla norma UNI 10801.

La tessera professionale europea è una novità introdotta dalla direttiva 2013/55/UE ed è volta a semplificare il riconoscimento delle qualifiche professionali e rendere più efficiente la procedura per chi intende esercitare una professione regolamentata in altri Stati membri.

IL RUOLO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Nel "Piano nazionale di riforma delle professioni" è il momento di inserire il ruolo dell'amministratore di condominio a tutela dei soggetti che gli attribuiscono l'incarico, affinché sia possibile verificare preventivamente il possesso dei requisiti stabiliti dall'art. 71 bis delle Disposizioni di attuazione del codice civile in applicazione del citato art. 3 Dlgs. 16 gennaio 2013, n. 13 (Sistema nazionale di certificazione delle competenze) ed assicurare trasparenza in materia di requisiti formativi previsti negli Stati membri come base di riconoscimento automatico per le professioni settoriali.

IL SISTEMA NAZIONALE DI CERTIFICAZIONE DELLE COMPETENZE

1. In linea con gli indirizzi dell'Unione europea, sono oggetto di individuazione e validazione e certificazione le competenze acquisite dalla persona in contesti formali, non formali o informali, il cui possesso risulti comprovabile attraverso riscontri e prove definiti nel rispetto delle linee guida di cui al comma 5.
2. L'ente titolato può individuare e validare ovvero certificare competenze riferite alle qualificazioni ricomprese, per i rispettivi ambiti di titolarità di cui all'articolo 2, comma 1, lettera f), in repertori codificati a livello nazionale o regionale secondo i criteri di referenziazione al Quadro europeo delle qualificazioni, o a parti di qualificazioni fino al numero totale di competenze costituenti l'intera qualificazione. Fatto salvo quanto disposto dal presente decreto, per quanto riguarda le università si fa rinvio a quanto previsto dall'articolo 14, comma 2 della legge 30 dicembre 2010, n. 240.
3. Sono oggetto di certificazione unicamente le competenze riferite a qualificazioni di repertori ricompresi nel repertorio nazionale di cui all'articolo 8, fatto salvo quanto previsto all'articolo 11.
4. Il sistema nazionale di certificazione delle competenze opera nel rispetto dei seguenti principi:
 - a) l'individuazione e validazione e la certificazione delle competenze si fondano sull'esplicita richiesta della persona e sulla valorizzazione del suo patrimonio di esperienze di vita, di studio e di lavoro. Centralità della persona e volontarietà del processo richiedono la garanzia, per tutti i cittadini, dei principi di semplicità, accessibilità, trasparenza, oggettività, tracciabilità, riservatezza del servizio, correttezza metodologica, completezza, equità e non discriminazione;
 - b) i documenti di validazione e i certificati rilasciati rispettivamente a conclusione dell'individuazione e validazione e della certificazione delle competenze costituiscono atti pubblici, fatto salvo il valore dei titoli di studio previsto dalla normativa vigente;
 - c) gli enti pubblici titolari del sistema nazionale di certificazione delle competenze, nel regolamentare e organizzare i servizi ai sensi del presente decreto, operano in modo autonomo secondo il principio di sussidiarietà verticale e orizzontale e nel rispetto dell'autonomia delle istituzioni scolastiche e delle università, organicamente nell'ambito della cornice unitaria di coordinamento interistituzionale e nel dialogo con il partenariato economico e sociale;

- d) il raccordo e la mutualità dei servizi di individuazione e validazione e certificazione delle competenze si fonda sulla piena realizzazione della dorsale unica informativa di cui all'articolo 4, comma 51, della legge 28 giugno 2012, n. 92, mediante la progressiva interoperatività delle banche dati centrali e territoriali esistenti e l'istituzione del repertorio nazionale dei titoli di istruzione e formazione e delle qualificazioni professionali;
- e) l'affidabilità del sistema nazionale di certificazione delle competenze si fonda su un condiviso e progressivo sistema di indicatori, strumenti e standard di qualità su tutto il territorio nazionale.
5. Alla verifica del rispetto dei livelli di servizio del sistema nazionale di certificazione delle competenze, nel rispetto dei principi di terzietà e indipendenza, prevede un comitato tecnico nazionale, istituito con il presente decreto senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, presieduto dai rappresentanti del Ministero del lavoro e delle politiche sociali e del Ministero dell'istruzione dell'università e della ricerca, composto dai rappresentanti del Ministero per la pubblica amministrazione e la semplificazione, del Ministero dello sviluppo economico, del Ministero dell'economia e delle finanze e delle amministrazioni pubbliche, centrali, regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano in qualità di enti pubblici titolari ai sensi del presente decreto legislativo. Entro trenta giorni dall'entrata in vigore del presente decreto, le amministrazioni componenti designano i propri rappresentanti tecnici in seno al comitato. Ai componenti del comitato non è corrisposto alcun compenso, emolumento, indennità o rimborso spese. Nell'esercizio dei propri compiti, il comitato propone l'adozione di apposite linee guida per l'interoperatività degli enti pubblici titolari e delle relative funzioni prioritariamente finalizzate:
- a) alla identificazione degli indicatori, delle soglie e delle modalità di controllo, valutazione e accertamento degli standard minimi di cui al presente decreto, anche ai fini dei livelli essenziali delle prestazioni e della garanzia dei servizi;
 - b) alla definizione dei criteri per l'implementazione del repertorio nazionale di cui all'articolo 8, anche nella prospettiva del sistema europeo dei crediti per l'istruzione e la formazione professionale, e per l'aggiornamento periodico, da effettuarsi almeno ogni tre anni;
 - c) alla progressiva realizzazione e raccordo funzionale della dorsale informativa unica di cui all'articolo 4, comma 51, della legge 28 giugno 2012, n. 92.
- Il comitato organizza periodici incontri con le parti economiche e sociali al fine di garantire informazione e partecipazione nelle fasi di elaborazione delle linee guida, anche su richiesta delle parti stesse.
6. Le linee guida di cui al comma 5 sono adottate con decreto del Ministro del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministro dell'istruzione, dell'università e della ricerca, il Ministro per la pubblica amministrazione e la semplificazione e il Ministro dell'economia e delle finanze, sentito il Ministro per lo sviluppo economico, previa intesa con la Conferenza unificata a norma dell'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e sentite le parti economiche e sociali.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Una eventuale azione contrattuale di risarcimento danni nei confronti dell' amministratore per "mala gestio" invocando gli obblighi imposti dall' art. 1710 c.c. (diligenza del mandatario) in ipotesi di mancata presentazione della dichiarazione del sostituto d'imposta, non può essere esperita in quanto il contratto di mandato con l'amministratore è da considerarsi nullo perché concluso in violazione di legge (l'art. 71 bis). E l'art. 1227 c.c. stabilisce comunque che il risarcimento non è dovuto per i danni che si potevano evitare usando la ordinaria diligenza.

La responsabilità dell' amministratore di condominio è di natura contrattuale in quanto con il "cliente" condominio si instaura un contratto di lavoro autonomo stabilito normativamente; una figura nuova dell' amministratore non più come semplice mandatario, con compiti e responsabilità anche di natura pubblica, che travalicano la natura contrattuale del rapporto con i condomini. Una evoluzione della figura dell' amministratore: dalla diligenza del buon padre di famiglia alla diligenza professionale qualificata. Il crescente grado di organizzazione professionale ed i numerosi obblighi della legislazione speciale soprattutto in tema di sicurezza impongono l'adozione di un criterio più rigido.

Diligenza qualificata ai sensi dell'art.1176 c.c. comma 2 che richiede di uniformare il proprio modello di condotta attraverso un adeguato sforzo tecnico, con impiego delle energie e dei mezzi normalmente necessari in relazione alla natura dell' attività esercitata, volto alla all'adempimento della prestazione dovuta e ad evitare eventi dannosi.

Occorre fare appello all'articolo 1176 c.c. ai sensi del quale "nell' adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di una attività professionale, la diligenza deve valutarsi con riguardo alla natura dell' attività esercitata".

La diligenza esigibile dal professionista nell' adempimento delle obbligazioni assunte nell' esercizio delle sue attività è una diligenza speciale e rafforzata, di contenuto tanto maggiore quanto più sia specialistica e professionale la prestazione richiesta.

La figura dell' amministratore di condominio nel nostro ordinamento non si esaurisce nell'aspetto contrattuale delle prerogative d'ufficio visto che non solo il codice civile, ma anche numerose leggi speciali gli imputano il dovere di impedire che il modo di essere dei beni condominiali provochi danni a terzi.

La verifica dei requisiti anzidetti da parte di un ente terzo (ancora indicato dall'art. 71 Disp. att. c.c., ma inesistente) potrebbe assicurare una forma di pubblicità finalizzata a rendere conoscibili attraverso sistemi informatici alcune rilevanti notizie riguardanti la vita del condominio nonché la tutela di interessi generali per assicurare all'utente la capacità tecnica e professionale dell' amministratore (senza oneri a carico dello Stato).

Forse lo strumento giuridico attraverso il quale si è gestita gran parte del patrimonio immobiliare, è entrato in crisi; difficoltà di costituzione dell' organo deliberante in funzione del numero dei soggetti che hanno diritto alla convocazione, il contenzioso crescente e la necessità di interventi straordinari di manutenzione. Di fronte alla difficoltà di convocazione dell' assemblea ed alla scarsa attendibilità dei risultati, l'intervento dell'organo assembleare si riduce sempre di più; l'esigenza di realizzare opere urgenti e di conservare omogeneità alla gestione consiglia interventi sul piano amministrativo volti a sopperire ad inerzie e remore legate alle situazioni soggettive dei singoli partecipanti.

Assume quindi maggior rilievo la figura dell'amministratore come elemento centrale di una coerente gestione, come destinatario di un rapporto fiduciario che finisce per coinvolgere una parte degli stessi diritti individuali. C'è da chiedersi quindi se l'istituto condominiale che ha la sua matrice nell'attribuzione dei tradizionali diritti dominicali ai partecipanti offra in concreto quella copertura che i proprietari hanno diritto di attendersi per ottenere un utile godimento dei servizi ed impianti senza troppe perdite di tempo.

La professionalità degli amministratori connessa alla possibilità di verifica dei requisiti relativi e l'individuazione di principi contabili analoghi a quelli societari (nuovo art. 1130 bis c.c.) consente di affidare all'amministratore poteri superiori a quelli attuali senza depauperare l'assemblea condominiale delle scelte amministrative di fondo secondo le tematiche generali che sono le sole affrontabili da un organo collettivo non permanente, di complessa convocazione e di altrettanto complessa gestione.

Sembra quindi arrivato il momento di distinguere tra la figura tradizionale dell'amministratore pater familias, gestore alla buona dell'edificio, ed il professionista polivalente in sintonia con le nuove ed amplissime funzioni e responsabilità, con la possibile distinzione anche dal punto di vista normativo, tra amministratore-mandatario ed amministratore-professionista.

La distinzione potrebbe essere riferita ad una diversa consistenza dell'immobile con la valutazione di opportuni indicatori (numero dei condomini o meglio delle unità immobiliari, importo rendiconto spese ordinarie). La soluzione da individuare (legislativamente) è lo spostamento dell'asse portante della gestione condominiale al di fuori della tradizionale sede assembleare, con poteri propositivi nell'interesse della collettività rappresentata alla quale occorre riservare opportune garanzie.

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

Amministratore quindi non solo con "tutti" i requisiti dell'art. 71 bis disp. att. c.c., ma controllato da un organismo interno, con modalità da definire con grande attenzione, analogamente a quanto da tempo previsto dal codice civile per l'ambito societario che individua "tutte le operazioni necessarie per l'attuazione dell'oggetto sociale" (il consiglio di condominio è già previsto dal secondo comma dell'art. 1130-bis della legge n. 220/2012).

L'ALBO UNICO dei CONSULENTI FINANZIARI (Legge stabilità 28 dicembre 2015, n. 208)

Comma 35 - All'art.22 della tariffa delle tasse sulle concessioni governative, annessa al DPR 26/10/1972, n. 641, dopo il n. 8 è aggiunto il seguente: «8-bis. Iscrizione all'albo di cui all'art. 31, comma 4, del T.U. di cui al D.Lgs.24/2/1998, n. 58. La tassa è dovuta per le iscrizioni successive alla data di entrata in vigore della presente legge».

Comma 36 - Le funzioni di vigilanza sui promotori finanziari attribuite alla CONSOB dal testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria (D.Lgs. n. 58/1998), sono trasferite all'organismo di vigilanza e tenuta dell'albo unico dei consulenti finanziari.

Tale organismo opera nel rispetto dei principi e dei criteri stabiliti dalla CONSOB con proprio regolamento e sotto la vigilanza della medesima. Resta ferma la vigente regolamentazione degli obblighi previdenziali degli iscritti all'albo di cui al citato art. 31, comma 4, del D.Lgs. n. 58/98.

Comma 37 - L'albo unico dei promotori finanziari di cui all'art. 31, comma 4, del D.Lgs. n. 58/1998 assume la denominazione di «albo unico dei consulenti finanziari». Nell'albo sono iscritti, in tre distinte sezioni, i consulenti finanziari abilitati all'offerta fuori sede, i consulenti finanziari autonomi e le società di consulenza finanziaria.

Comma 38 - Gli agenti di assicurazione persone fisiche iscritti nel Registro unico degli intermediari assicurativi e riassicurativi (RUI), Sezione A, su richiesta sono iscritti nell'albo di cui al comma 37 del presente articolo, nella sezione dei consulenti finanziari abilitati all'offerta fuori sede, purché in possesso dei medesimi requisiti di onorabilità e professionalità previsti per questi ultimi. A tal fine l'organismo di cui all'articolo 31, comma 4, del D.Lgs.n. 58 del 1998, con propria delibera, definisce, in coerenza con il quadro normativo europeo e nazionale di riferimento, il contenuto di una prova valutativa semplificata che i soggetti di cui al primo periodo del presente comma devono sostenere in considerazione dei requisiti di professionalità già posseduti.

In tal caso si applica il regime di vigilanza di cui al comma 36 e gli agenti di assicurazione di cui al presente comma sono soggetti alle regole di condotta vigenti per i consulenti finanziari abilitati all'offerta fuori sede. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, sono disciplinati termini e modalità di attuazione delle disposizioni di cui al presente comma limitatamente agli aspetti di natura fiscale connessi alla remunerazione dell'attività degli agenti di assicurazione persone fisiche iscritti all'albo di cui al comma 37 quando gli stessi operano in forma societaria.

Comma 39 - I promotori finanziari di cui all'art. 31 del D.Lgs. n. 58/1998 assumono la denominazione di «consulenti finanziari abilitati all'offerta fuori sede». I consulenti finanziari di cui all'ar.18-bis del D.Lgs. n. 8/1998 assumono la denominazione di «consulenti finanziari autonomi». Agli articoli 30, 31, 55, 166, 187-*quater*, 191 e 196 del DLgs. n. 58/1998, le parole: «promotore finanziario» e «promotori finanziari», ovunque ricorrono, sono sostituite, rispettivamente, dalle seguenti: «consulente finanziario abilitato all'offerta fuori sede» e «consulenti finanziari abilitati all'offerta fuori sede» e all'articolo 18-bis del D.Lgs.n. 58/1998, le parole: «consulenti finanziari» e «consulente finanziario» sono sostituite, rispettivamente, dalle seguenti: «consulenti finanziari autonomi» e «consulente finanziario autonomo».

Comma 40 - L'organismo di cui al comma 36 si avvale del proprio personale e di un contingente di personale anche con qualifica dirigenziale posto in posizione di distacco, comando o altro analogo istituto da amministrazioni pubbliche, incluse le autorità amministrative indipendenti. L'organismo rimborsa alle amministrazioni di appartenenza gli oneri relativi al citato personale; resta a carico dell'organismo anche l'eventuale attribuzione di un compenso aggiuntivo. Al termine del periodo di distacco, comando o altro analogo istituto e degli eventuali rinnovi, il predetto personale rientra nell'amministrazione di appartenenza, salvo che, a richiesta del personale interessato, l'organismo non lo immetta nel proprio organico a tempo indeterminato. A tal fine le disposizioni occorrenti per l'attuazione della disposizione di cui al primo periodo del comma 1 dell'art.1 dell'articolo 29-bis della legge 28/12/2005, n. 262, sono stabilite, in coerenza con il provvedimento di cui al quarto periodo del comma 1 del citato articolo 29-bis della legge n. 262 del 2005, con DPCM, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Si applica l'art. 17, comma 14, della legge 15/5/1997, n. 127.

Comma 41 - Entro sei mesi dall'adozione del regolamento di cui al comma 36, la CONSOB e l'organismo per la tenuta dell'albo unico dei promotori finanziari stabiliscono con protocollo di intesa le modalità operative e i tempi del trasferimento delle funzioni, gli adempimenti occorrenti per dare attuazione al nuovo assetto statutario e organizzativo, nonché le attività propedeutiche connesse all'iscrizione con esonero dalla prova valutativa delle persone fisiche consulenti finanziari autonomi e delle società di consulenza finanziaria. I soggetti che risultano iscritti, alla data di cui alla lettera a) del presente comma, nell'albo unico dei promotori finanziari tenuto dall'organismo di cui all'art. 31, comma 4, del D.Lgs. n. 58/1998 sono iscritti di diritto nell'albo unico dei consulenti finanziari. Con successive delibere da adottare, anche disgiuntamente, in conformità al predetto regolamento di cui al comma 36 e al protocollo di intesa di cui al primo periodo del presente comma, la CONSOB stabilisce:

- a) la data di avvio dell'operatività dell'albo unico dei consulenti finanziari;
- b) la data di avvio dell'operatività dell'organismo di vigilanza e tenuta dell'albo unico dei consulenti finanziari.

Comma 42 - Le entrate derivanti dalle disposizioni di cui al comma 35 affluiscono, a decorrere dall'anno 2016, all'entrata del bilancio dello Stato.

Comma 43 - All'articolo 190-ter del D.Lgs. 58/1998 sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) le lettere b) e c) del comma 1 sono abrogate;
- b) dopo il comma 2 è aggiunto il seguente:
«2-bis. Su proposta della CONSOB, il Ministro dell'economia e delle finanze può sciogliere gli organi di gestione e di controllo dell'organismo di cui all'articolo 31 qualora risultino gravi irregolarità nell'amministrazione, ovvero gravi violazioni delle disposizioni legislative, amministrative o statutarie che

regolano l'attività dello stesso. Il Ministero dell'economia e delle finanze provvede agli adempimenti necessari alla ricostituzione degli organi di gestione e controllo dell'organismo, assicurandone la continuità operativa, se necessario anche attraverso la nomina di un commissario. La CONSOB può disporre la rimozione di uno o più componenti degli organi di gestione e controllo in caso di grave inosservanza dei doveri ad essi assegnati dalla legge, dallo statuto o dalle disposizioni di vigilanza, nonché dei provvedimenti specifici e di altre istruzioni impartite dalla CONSOB, ovvero in caso di comprovata inadeguatezza, accertata dalla CONSOB, all'esercizio delle funzioni cui sono preposti».

Comma 44 - L'art.8 del D.Lgs. 8/10/2007, n. 179, è sostituito dal seguente: «Art. 8. - (Fondo per la tutela stragiudiziale dei risparmiatori e degli investitori).

1. Al fine di agevolare l'accesso dei risparmiatori e degli investitori alla più ampia tutela nell'ambito delle procedure di risoluzione stragiudiziale delle controversie di cui all'art. 2, commi 5-bis e 5-ter, la CONSOB istituisce presso il proprio bilancio il Fondo per la tutela stragiudiziale dei risparmiatori e degli investitori, di seguito denominato "Fondo".

Il Fondo è destinato a garantire ai risparmiatori e agli investitori, diversi dai clienti professionali di cui all'articolo 6, commi 2-quinquies e 2-sexies, del decreto legislativo 24/2/1998, n. 58, nei limiti delle disponibilità del Fondo medesimo, la gratuità dell'accesso alla procedura di risoluzione stragiudiziale delle controversie di cui al citato articolo 2, commi 5-bis e 5-ter, del presente decreto, mediante esonero dal versamento della relativa quota concernente le spese amministrative per l'avvio della procedura, nonché per l'eventuale parte residua, a consentire l'adozione di ulteriori misure a favore dei risparmiatori e degli investitori, da parte della CONSOB, anche con riguardo alla tematica dell'educazione finanziaria.

2. Il Fondo è finanziato con il versamento della metà degli importi delle sanzioni amministrative pecuniarie riscosse per la violazione delle norme che disciplinano le attività di cui alla parte II del decreto legislativo 24/2/1998, n. 58, nonché nel limite di 250.000 euro annui a decorrere dall'anno 2016, con le risorse iscritte in un apposito capitolo dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze in relazione ai versamenti effettuati all'entrata del bilancio dello Stato per il pagamento della tassa sulle concessioni governative di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 641, per l'iscrizione nell'albo di cui all'articolo 31, comma 4, del medesimo decreto legislativo n. 58 del 1998. L'impiego delle somme affluite al Fondo, con riguardo a quelle relative alla violazione delle norme che disciplinano le attività di cui alla parte II del citato decreto legislativo n. 58 del 1998, è condizionato all'accertamento, con sentenza passata in giudicato o con lodo arbitrale non più impugnabile della violazione sanzionata. Nel caso di incapienza del Fondo resta fermo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 5-ter dell'articolo 2 del presente decreto. La CONSOB adotta le occorrenti misure affinché gli importi delle sanzioni amministrative pecuniarie di cui al primo periodo affluiscono, nella misura spettante

tante, contestualmente al versamento da parte del soggetto obbligato, direttamente al bilancio della CONSOB, per essere destinate al Fondo».

Comma 45 - Al decreto legislativo 8 ottobre 2007, n. 179, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) nel titolo, le parole: «fondo di garanzia per i risparmiatori e gli investitori» sono sostituite dalle seguenti: «Fondo per la tutela stragiudiziale dei risparmiatori e degli investitori»;
- b) la rubrica del capo II è sostituita dalla seguente: «Fondo per la tutela stragiudiziale dei risparmiatori e degli investitori».

Comma 46. Nelle more del coordinamento da effettuare ai sensi dell'articolo 9, comma 1, lettera u), della legge 9 luglio 2015, n. 114, e allo scopo di assicurare tempestivamente ai risparmiatori e agli investitori una procedura di effettiva tutela stragiudiziale delle controversie, la CONSOB, rispetto agli oneri attualmente sostenuti per il funzionamento della Camera di conciliazione e arbitrato di cui all'articolo 2, commi da 1 a 5, del decreto legislativo 8 ottobre 2007, n. 179, provvede alle maggiori spese di funzionamento occorrenti per rendere operativo l'organo di cui all'articolo 2, comma 5-ter, del citato decreto legislativo n. 179 del 2007 mediante il ricorso, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica e fatto salvo quanto previsto dalle disposizioni di cui al comma 44 del presente articolo, alle risorse di cui all'articolo 40, comma 3, della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni, nonché agli importi posti a carico degli utenti delle procedure medesime.

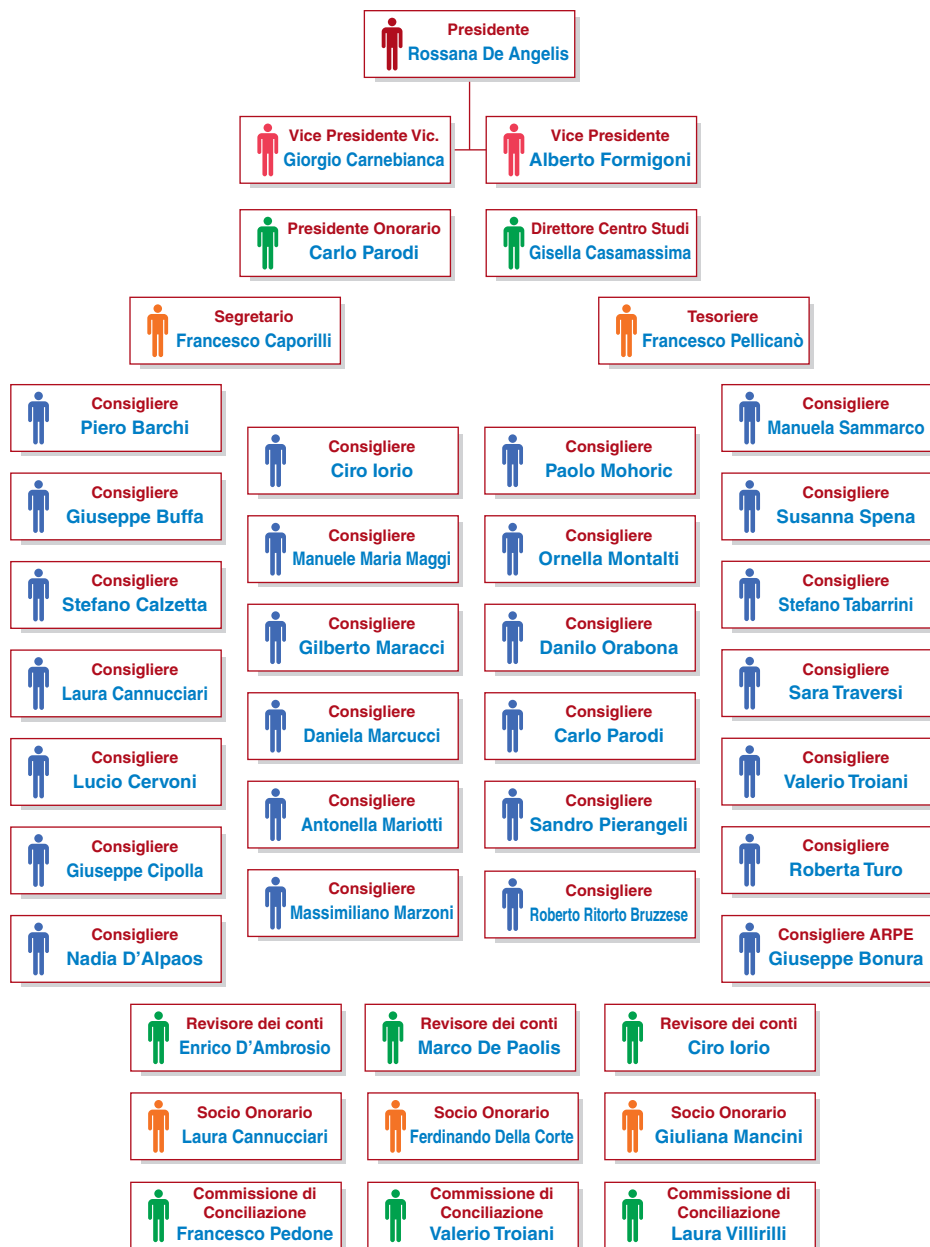
Comma 47. Gli articoli 2, commi da 1 a 5, 3, 4, 5 e 6 del D.Lgs. 8/10/ 2007, n. 179, sono abrogati dalla data in cui diviene operativo l'organo decidente di cui al comma 5-ter dell'art. 2 del citato D. Lgs. n. 179/ 2007. Il regolamento della CONSOB indicato al citato comma 5-ter dell'articolo 2 del D.Lgs. n. 179/2007 prevede, altresì le disposizioni transitorie per la definizione delle procedure di conciliazione che risultano avviate e non ancora concluse alla data in cui diviene operativo l'organo decidente di cui al primo periodo.

Comma 48. Dall'attuazione delle disposizioni di cui ai commi da 35 a 47 non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. ■

* Consigliere Nazionale

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



La regolarità nel versamento delle quote non è opponibile al terzo creditore

LE SCELTE DELL'AMMINISTRATORE

di Michele Pirrello

Tribunale di Alessandria, sentenza del 17 luglio 2015

L'intervento del legislatore con la riformulazione dell'art. 63 disp.att. c.c. ha profondamente innovato in materia di riscossione dei contributi condominiali da parte dell'amministratore e dell'intervento del terzo creditore per il soddisfacimento dei suoi crediti.

L'attenzione dei commentatori si è focalizzata soprattutto sul secondo comma, rinvenendo una forma di reintroduzione di quel principio di solidarietà che era stato bandito dalla nota sentenza delle S.U. del 2008¹ ed il tema è stato e continua ad essere molto dibattuto.

Con il terzo comma il legislatore è intervenuto con una modifica non da poco, circa la possibilità che era offerta all'amministratore di intervenire sui condomini morosi, mediante il distacco dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, in presenza di morosità che si fossero protratte per un semestre.

Il testo precedente, pur prevedendone la possibilità, condizionava il potere dell'amministratore all'esigenza che l'autorizzazione fosse espressamente contenuta nel regolamento del condominio. Previsione questa che di fatto rendeva vuota di contenuto la norma!

Con la modifica apportata con la L. 220/2012 è stata espunta la necessità di una autorizzazione contenuta nel regolamento e l'amministratore può oggi disporre il distacco in via autonoma, ricorrendone le condizioni.

Il testo di legge di modifica della disciplina sul condominio approvato in prima lettura dal Senato, condizionava la facoltà concessa all'amministratore ad un eventuale intervento dell'autorità giudiziaria che, se adita in via d'urgenza, poteva riconoscere l'essenzialità del servizio a tutela di diritti fondamentali della persona.

Dal testo licenziato con la L. 220/2012 questa previsione è stata espunta ma, pur tuttavia, l'intervento dell'autorità giudiziaria si è manifestata in quei ricorsi *ex-art. 700* attivati dai soggetti colpiti dalle iniziative intraprese da alcuni amministratori, non più legati oggi a vincoli di natura regolamentare.

Sulla liceità del distacco dei servizi comuni in ambito condominiale, appare interessante sottolineare alcuni aspetti che emergono dai primi pronuncia-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

menti dell'autorità giudiziaria, con posizioni a volte difformi, forse solo in apparenza, anche all'interno del medesimo Tribunale.

Su ricorso di un condominio che si era visto sospendere l'erogazione del servizio di riscaldamento da parte dell'altro condominio cui il primo era allacciato, in regime di super condominio, ed il cui distacco interessava una pluralità di condomini, il Giudice ha sottolineato come "la privazione di una fornitura essenziale per la vita, quale il riscaldamento in periodo invernale, è suscettibile di ledere diritti fondamentali delle persone, di rilevanza costituzionale, quale diritto alla salute (art. 32 Cost.²)"; che "il diritto che con la sospensione del servizio si intende tutelare è puramente economico e sempre riparabile [...]"; che "il pericolo di danno grave e irreparabile comporta l'adozione del provvedimento richiesto [...], stanti le condizioni stagionali e climatiche di autunno avanzato e i prevedibili gravi pregiudizi alla salute delle persone dimoranti nello stabile della parte ricorrente [...]"³.

A diversa conclusione perviene sempre il medesimo Tribunale sul ricorso promosso da un condominio nei confronti di un condomino moroso.

Il Giudice ha ritenuto sussistente il *fumus boni juris*, poiché il condomino resistente ha espressamente dichiarato di non poter versare nulla ed il *periculum in mora*, in quanto l'insolvenza del condominio avrebbe potuto riflettersi sulla regolarità dei pagamenti ai gestori, con conseguente interruzione dei servizi e ripercussioni anche sui condomini virtuosi.⁴

Il Tribunale di Brescia chiamato dal condominio per ottenere la sospensione del servizio di erogazione dell'acqua nei confronti di alcuni condomini morosi, premettendo che la norma va ad istituire una forma di autotutela del condominio, evidenzia come non sussiste un rapporto sinallagmatico fra la prestazione inadempita e la prestazione sospesa e ritiene fondato il ricorso a prescindere dall'entità della morosità, con dei distinguo tra i soggetti morosi destinatari del ricorso.

Il Giudice davanti alla costituzione solo di alcuni condomini che hanno dichiarato la disponibilità al saldo del dovuto in forma rateale, mentre altri hanno manifestato il loro disinteresse non costituendosi e rendendosi contumaci, ha ritenuto sussistente nei confronti di questi ultimi il *periculum in mora*, mentre i condomini costituiti avevano manifestato la volontà di sanare la morosità.

E' giunto quindi all'accoglimento del ricorso solo nei confronti dei condomini contumaci, autorizzando nei loro confronti la sospensione dell'erogazione dell'acqua.⁵

Su altro ricorso promosso da un condominio il medesimo tribunale, accogliendo il ricorso, è pervenuto alla determinazione di ordinare ai comproprietari morosi di una unità immobiliare di consentire l'accesso all'interno dei locali di loro proprietà, per consentire ai tecnici incaricati dal condominio per l'interruzione dell'afflusso dell'acqua calda ai radiatori e con ogni mezzo tecnico del caso.

Il Giudice ha rinvenuto il *periculum in mora*, poiché la morosità avrebbe comportato l'insolvenza verso gli enti erogatori dei servizi comuni e la conseguente concreta possibilità di interruzione di tali servizi anche nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti.⁶

Dall'analisi dei casi trattati dai tribunali lombardi, possiamo evidenziare come pur in presenza di un medesimo dato oggettivo, rappresentato dalla cronica morosità, che può spingere l'amministratore ad attivare lo strumento offerto dal terzo comma dell'art. 63 disp. att., il giudice destinatario del ricorso faccia una valutazione di merito caso per caso e l'esigenza della tutela del diritto alla salute non sia affatto trascurata, salvo che il manifesto disinteresse dei destinatari non porti il giudice a non tenerla in considerazione.

Il richiamo alla tutela di diritti costituzionalmente garantiti ritengo che possa essere argomento utile a sostenere un'azione che impedisca e/o ostacoli l'attività in autotutela da parte degli Enti che in regime più o meno di monopolio assicurano l'erogazione di servizi di acqua, energia elettrica e gas.

Posto che l'orientamento giurisprudenziale porta ad escludere la vessatorietà delle clausole contenute nei contratti di somministrazione⁷, si pone l'esigenza di un percorso diverso che ponga il condominio ricorrente nelle condizioni di poter ostacolare l'attività in autotutela degli Enti erogatori di tali servizi.

In tale ottica assume particolare rilievo la sentenza che si annota. Il giudice del Tribunale di Alessandria, con motivazioni che ritengo essere immuni da vizi, nel ritenere fondato il reclamo proposto dall'Ente erogatore per la revoca del provvedimento del giudice di prime cure che aveva accolto il ricorso *ex art. 700* di alcuni condomini, obbligandolo al ripristino della regolare erogazione dell'acqua, sottolinea alcuni aspetti meritevoli di maggiore attenzione e, forse, fino ad oggi trascurati.

L'analisi delle motivazioni costringeranno ad una più ampia lettura e ad una valutazione con ottica diversa anche del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c..

Nel caso in commento, alcuni condomini, pur avendo provveduto a versare a mani dell'amministratore le loro quote relative alla fornitura dell'acqua, si erano visti interrompere l'erogazione della fornitura idrica da parte dell'Ente fornitore, a seguito della perdurante morosità del condominio, visto che le fatture ad esso intestate erano rimaste insolute.

Da qui il ricorso all'azione in via d'urgenza che era stata accolta dal giudice di prime cure.

L'Ente erogatore ricorre per l'annullamento motivandolo, tra l'altro, con il fatto che *"non si può configurare un adempimento parziale da parte dei resistenti, in quanto il rapporto interno tra il singolo condomino e l'amministratore dell'immobile non è rilevante per i terzi creditori, ne è agli stessi opponibile"* ed ancora che *"il condominio è integralmente moroso nei confronti della società reclamante, [...]"*.

I resistenti hanno tra l'altro eccepito la parziarietà delle obbligazioni assunte dal condominio verso i terzi⁸, che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., *"i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini"* e che *"il principio della parziarietà del debito dei singoli comporta che avrebbe dovuto sospendere selettivamente le erogazioni ai condomini non in regola con i pagamenti"*.

Si pone preliminarmente la necessità di enucleare alcune delle contrapposte posizioni che appaiono interessanti ai fini che ci interessano e, soprattutto, per individuare un senso logico nelle motivazioni del giudice piemontese che ha ritenuto fondato il reclamo dell'Ente erogatore ed ha portato alla revoca del provvedimento emesso dal giudice di prime cure.

Preliminarmente il giudice ha valutato la rilevanza che può avere nella vicenda il pagamento da parte dei condomini delle quote a mani dell'amministratore e se costoro possano ritenersi adempienti rispetto agli obblighi assunti con il contratto di fornitura oggetto del contendere.

Nell'escludere tale adempimento, il giudice prende le mosse da una recente giurisprudenza di legittimità che ha escluso che il condomino possa estinguere il proprio debito attraverso il pagamento diretto al terzo creditore, riaffermando il principio secondo il quale *"ponendosi il condominio, nei confronti dei terzi, come soggetto di gestione dei diritti e degli obblighi dei singoli condomini – attinente le parti comuni – l'amministratore dello stesso assume la qualità di necessario rappresentante della collettività dei condomini sia nella fase di assunzione di obblighi verso terzi [...] sia, all'interno della collettività condominiale, come unico referente dei pagamenti ad essi relativi, così che non è idoneo ad estinguere il debito pro quota del singolo condomino, il pagamento diretto eseguito a mani del creditore del condominio le volte in cui il creditore dell'ente di gestione non si sia a sua volta munito di titolo esecutivo nei confronti del singolo condomino"*.⁹

Sulla base di tale principio il giudice ha puntualizzato che *"la circostanza che alcuni condomini abbiano provveduto al versamento a favore del condominio delle quote per le spese ordinarie di gestione [...] costituisce un dato che attiene esclusivamente ai rapporti tra condomini [...]. Nel rapporto giuridico esistente tra ... e il condominio non si può, quindi, ravvisare alcun adempimento parziale."*

[...] e l'amministratore non ha provveduto a versare alla società fornitrice le somme dagli stessi versate nelle casse condominiali per il servizio idrico. [...]. Il giudice giunge alla determinazione che "Se, infatti, gli odierni resistenti sono in regola con il pagamento delle rate condominiali, sono – al pari di tutti gli altri condomini – totalmente inadempienti nei confronti di".

Il giudice esclude nel caso la applicabilità della S.U. del 2008 e del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., posto che se il creditore volesse agire in sede esecutiva per il recupero del credito, potrebbe richiedere la loro quota anche ai resistenti *"e gli stessi non potranno certamente opporre di averla versata all'amministratore"*.

Il giudice rileva la correttezza dell'operato dell'ente erogatore che, accertato l'inadempimento del condominio, ha ridotto l'erogazione e non ha attuato una sospensione selettiva, *"vuoi perché non poteva conoscere lo stato dei pagamenti delle quote da parte dei singoli (si tratta all'evidenza dei rapporti interni al condominio non conoscibili da parte dei terzi) vuoi perché tali versamenti non si sono mai tradotti in pagamenti – ancorché parziali – del servizio idrico erogato"*.

Rigetta, inoltre, l'osservazione dei reclamati che avevano eccepito la vessatorietà della clausola contenuta nelle disposizioni contrattuali tra utente ed ente erogatore. Richiamando il pronunciamento del Tribunale di Bari (cfr. nota 7), il Giudice dichiara di aderire all'orientamento giurisprudenziale che esclude la natura vessatoria delle clausole del contratto sottoscritto con l'ente erogatore.

Su tali considerazioni il Tribunale alessandrino ha revocato il provvedimento adottato in via d'urgenza. Sulla base di quanto argomentato nella sentenza, si impongono alcune riflessioni e l'esigenza di dare risposta ad un primo interrogativo, che potrebbe far emergere una posizione di responsabilità diretta in capo all'amministratore condominiale!

Se fossero stati effettuati i versamenti parziali da parte dell'amministratore, sulla base di quanto versato dai condomini virtuosi, il giudice sarebbe pervenuto alle medesime conclusioni?

Interrogativo non di poco conto e molti dubbi, soprattutto, sulla possibilità di escludere l'applicabilità del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., potendosi in tale evenienza individuare i soggetti che con la loro morosità, riferita a quel credito, abbiano determinato l'impossibilità di soddisfare per intero il terzo creditore.

In presenza di un adempimento parziale da parte del condominio, appare difficile ipotizzare l'interruzione dell'erogazione del servizio idrico a tutto l'edificio condominiale, coinvolgendo e penalizzando anche i condomini virtuosi che potrebbero essere nei loro legittimi interessi, supportati anche dal fatto di aver adempiuto agli obblighi verso l'ente erogatore, attraverso il versamento parziale disposto dall'amministratore.

Recita la norma che *"i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini"*.

Il giudice piemontese sottolinea come lo stato di pagamento delle obbligazioni all'interno del condominio, abbia valore solo nei rapporti interni al medesimo, non è conoscibile da parte dei terzi e come l'essere in regola nei confronti della gestione condominiale non possa essere opposta nei confronti di un creditore dell'intero!

Le considerazioni del giudice non vanno trascurate e si impone l'individuazione del soggetto che possa essere definito "moroso" nei confronti del terzo, quando il credito vantato e non soddisfatto si riferisce all'intera obbligazione assunta dal condominio attraverso l'amministratore!

Il giudice piemontese sottolinea anche che, in caso di azione in sede esecutiva per il recupero del credito, il creditore potrà chiedere la loro quota anche a coloro che abbiano versato regolarmente la loro quota nelle casse condominiali *"e non potranno certamente opporre di averla versata all'amministratore"*.

Molto sommessamente sono dell'opinione che questo aspetto sia stato poco approfondito e che sia indispensabile scindere *l'obbligazione interna al condominio*, con conseguente individuazione del soggetto "moroso", nei cui confronti l'amministratore potrà (dovrà) agire con gli strumenti previsti dall'art. 63 disp. att. c.c., *dall'obbligazione assunta verso terzi* che, se da soddisfare per l'intero, vede tutti i partecipanti del condominio obbligati *pro quota* nei confronti del creditore che, sia pure secondo il principio della parziarietà, potrà agire nei confronti di tutti, senza alcuna necessità di rivolgersi all'amministratore per acquisire i dati dei "morosi", posto che in tale fattispecie la "morosità" vede coinvolta l'intera compagine condominiale.

Nel solco tracciato dal giudice piemontese, si va a collocare anche il più recente provvedimento del Tribunale di Monza che ha riconosciuto al creditore il diritto di conoscere i dati di tutti i condomini e delle loro quote millesimali, non soltanto quelli dei condomini morosi, poiché il creditore non può sapere se vi siano alcuni morosi rispetto al suo credito¹⁰, giustificando anche il ricorso al pignoramento del conto corrente condominiale.

La distinzione verso il terzo creditore potrà essere percorribile qualora, dopo aver soddisfatto parzialmente il creditore sulla base delle quote già ricevute, l'amministratore venga chiamato dal medesimo a giustificare il residuo credito ancora da soddisfare, con l'indicazione dei soggetti che con la loro morosità hanno impedito il soddisfacimento dell'intero.

Buon ultimo, non va trascurato il recente principio di diritto affermato dalla S.C. che trova applicazione in ambito condominiale, secondo il quale *"il condomino, eseguendo un pagamento per spese condominiali può imputare i pagamenti ai debiti, per singoli esercizi e può escludere, attraverso lo strumento dell'imputazione di pagamento, che le somme pagate vengano imputate a crediti contestati"*.¹¹

Sulla base di tale principio potrebbe essere ipotizzata una chiamata in responsabilità diretta dell'amministratore, qualora distolga per altri fini le provviste destinate alla fornitura di acqua, energia elettrica o gas, determinando così le condizioni per la sospensione dei servizi da parte degli Enti, *pur risultando assenti "morosità" all'interno del condominio*, così come i condomini in regola potranno verificare la correttezza nel pagamento dei fornitori del condominio, anche attraverso la verifica della rendicontazione periodica che l'amministratore è oggi tenuto a fornire ai richiedenti, ai sensi dell'art. 1129, co. 7°.

Fino ad ieri siamo stati edotti circa la non imputabilità dei contributi condominiali a specifici capitoli di spesa e che le quote confluiscono sul c/c condominiale per costituire un *unicum* di provviste per far fronte ai pagamenti di forniture e servizi, lasciando all'amministratore l'autonoma decisione di scelta del fornitore da soddisfare.

Le motivazioni della sentenza del tribunale alessandrino e la possibilità per il condomino di chiedere che il suo versamento sia destinato espressamente ad uno specifico capitolo di spesa, ci induce a spogliarci di alcune pregresse convinzioni.

Pur riconoscendo le difficoltà operative per la gestione amministrativo-contabile del condominio improntata a tali principi, l'amministratore dovrà porre attenzione e disporre l'utilizzo dei contributi confluiti nel conto corrente condominiale in maniera tale da impedire che si concretizzino situazioni di sofferenza, che consentano la sospensione delle forniture di beni e servizi anche verso i condomini in regola con i pagamenti.



-
- 1 Cass. S.U., 8 aprile 2008, n. 9148
 - 2 Art. 32, co. 1, Cost.: *"La Repubblica tutela la salute come fondamentale diritto dell'individuo e interesse della collettività, [...]"*.
 - 3 Trib. Milano, 24 ottobre 2013, R.G. n. 72656
 - 4 Trib. Milano, sez. XIII, 7 febbraio 2014, Ord. n. 84160/13
 - 5 Trib. Brescia, 13 febbraio 2014, proc. N. 23155
 - 6 Trib. Brescia, Sez. Centr. Civ., 17 febbraio 2014, Ord. N. 427
 - 7 Trib. Bari, Sez. civ., 16 dicembre 2014
 - 8 *ut supra* nota 1
 - 9 Cass. Civ., sez. VI⁹, Ord. 17 febbraio 2014, n. 3636
 - 10 Trib. Monza, sez. II, Ord. 3 giugno 2015, n. 3717
 - 11 Cass. Civ., sez. II, 28 febbraio 2013, n. 5038

Conflitto di interessi nel condominio

di Fabio Casinovi *

Si parla di conflitto di interessi quando: 1) vi è contrasto tra comprovate particolari ragioni personali del condomino e l'interesse generale del condominio e il soddisfacimento del primo comporta il sacrificio dell'altro ; 2) quando il voto del condomino in conflitto di interessi abbia determinato la volontà assembleare. (cd. prova di resistenza)

Da un esame della giurisprudenza di legittimità e di merito relativa al conflitto di interessi sembrerebbero contrapporsi due correnti di pensiero:

- la prima ritiene che ai fini del calcolo delle maggioranze assembleari non vanno computate le quote di partecipazione condominiale e i voti dei condomini che siano in conflitto di interessi con il condominio (cfr. Cass. 10683/02; Cass. 10754/11);
- la seconda sostiene al contrario che sia necessario considerare "la totalità dell'elemento personale e reale, vale a dire tutti i partecipanti ed il valore intero del condominio" (cfr. Cass. 1201/02 e Cass. 19131/15).

La pronuncia più recente, Cass. 19131/15, ha statuito che: *"In tema di condominio le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del "quorum" costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (e non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto, ferma la possibilità per ciascun partecipante di ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio"*.

La massima non è stata redatta nella forma migliore ed ha suscitato diversi commenti.

Si è sostenuto (cfr. Paolo Pirruccio, Guida al Diritto - Il Sole 24 Ore, n. 44 del 31.10.2015) "che il principio di diritto sintetizzato a conclusione della sentenza sopraindicata non è corretto laddove, in un inciso, si afferma che i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio "possono (non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto". Questa affermazione incidentale, palesemente inconciliabile con il senso della motivazione, sarebbe infatti frutto di un errore compiuto nella redazione della massima ufficiale relativa alla sentenza n. 1201/02, poi riaffermata pedissequamente, come principio, nella motivazione della sentenza n. 19131/15".

Evidenzia correttamente il Pirruccio che la Sentenza n. 1201/02 non statuisce in alcun punto che il condomino in conflitto di interessi non abbia l'obbligo di astenersi. Anzi afferma espressamente che al condominio, in virtù della ratio consimile, doveva estendersi il divieto di esercitare il diritto di voto, previsto in materia societaria dall'art. 2373, comma 1, c.c., per il condomino in potenziale conflitto di interessi.

Ed ancora, che nel corpo della motivazione della sopra menzionata sentenza si legge: *"anche nei casi di conflitto di interesse tra taluni condomini ed il condominio, la maggioranza richiesta per le delibere si rapporta alla totalità dell'elemento personale e reale, vale a dire a tutti i partecipanti al condominio ed al valore dell'intero edificio, e non già ai soli condomini ed ai millesimi rappresentati dai condomini, i quali possono non debbono astenersi dall'esercitare il diritto di voto"*. In altri termini, i condomini che possono (e non debbono) astenersi dal voto sono solo quelli che non versano in conflitto di interessi. Nulla esclude, infatti, che un condomino, pur non presentando alcun conflitto di interessi con il condominio, preferisca astenersi dal voto, anche se non vi sarebbe tenuto.

Pertanto il condomino in conflitto di interessi ha il dovere di astenersi e non può esercitare il diritto di voto. Qualora lo faccia, la deliberazione sarà annullabile se essa non supera la prova di resistenza (raggiungimento della maggioranza anche dopo la detrazione dei voti dei partecipanti in conflitto di interessi), quindi il condomino che ne ha interesse potrà impugnare la delibera nei termini previsti dall'art. 1137 c.c.

Il principio che la Sentenza 1201/02 e successivamente la 19131/15 hanno voluto sottolineare è che il diritto del condomino alla partecipazione all'assemblea, ed all'espressione in essa del suo voto, non può subire alcuna limitazione da parte degli altri partecipanti.

In altri termini deve negarsi all'assemblea dei condomini la possibilità di impedire l'effettiva partecipazione alle delibere da parte di tutti i partecipanti al condominio.

Non spetta al presidente della riunione condominiale escludere il confliggente dalla votazione ma, al più, potrebbe ammonirlo.

Il condomino in conflitto di interessi dovrebbe astenersi ma se non ottempera, nessuno può impedirgli di votare.

Il dovere – morale, ma non giuridico – di astenersi dalla relativa votazione (osserva Celeste in una bella nota pubblicata su immobili e società n. 2/2016) rientra nell'ambito della correttezza, e non può essere oggetto di coercizione.

La valutazione circa l'esistenza di una situazione di conflitto di interessi tra condomino e condominio è rimessa esclusivamente al magistrato competente in sede di impugnazione della delibera eventualmente assunta con tale voto.

Sempre nella motivazione della Sentenza n. 1201/02 si afferma: *"in tema di condominio negli edifici – posto che, in caso di conflitto di interessi, al condomino sia vietato esercitare il diritto di voto – non si contempla nessuna ipotesi nelle quali, ai fini del quorum costitutivo e deliberativo, non si debba tener conto di tutti i partecipanti e di tutte le quote e nelle quali le maggioranze possano modificarsi in meno"*.

Fino alla sentenza 1201/02 si applicava in via analogica la disciplina prevista dall'art. 2373, comma 4, c.c., (testo anteriore alle modificazioni introdotte dal D.Lgs. 6/2003) e, conseguentemente venivano detratti i condomini ed i millesimi in conflitto di interessi dal totale dei millesimi del condominio. Pertanto se i millesimi di un condomino in conflitto di interessi erano pari a 300, la maggioranza veniva calcolata sui 700 millesimi residui.

La sentenza 1201/02 e la successiva 19131/15, invece, nell'evidenziare che nel condominio a differenza della società - 1) non esiste un fine gestorio autonomo; 2) nell'assemblea condominiale il quorum costitutivo e quello deliberativo sono determinati con riferimento sia all'elemento personale (condomini partecipanti) che a quello reale (valore di ciascuna unità immobiliare), c.d. "doppia maggioranza", e 3) le disposizioni dell'art. 1136 c.c. concernenti la costituzione dell'assemblea e la validità delle delibere non sono modificabili, in virtù del disposto dell'art. 1138 comma 4 c.c. neppure con il consenso unanime dei condomini - sostengono che "le maggioranze occorrenti per la validità delle delibere in nessun caso possono modificarsi in meno".

Bisogna comunque precisare che la soluzione adottata non ha soddisfatto tutti i commentatori: infatti, Il problema sostanzialmente è rimasto perché se non si effettua la detrazione delle teste e dei millesimi dei condomini in conflitto di interessi si può ricadere, con maggiore frequenza, a causa dell'ostruzionismo degli stessi, nell'ipotesi, che dovrebbe essere assolutamente residuale, di impossibilità di funzionamento del collegio.

Come detto la recente Sentenza n. 19131/15 non fa altro che rinviare facendole proprie a tutte le argomentazioni logico-giuridiche svolte ed ai principi enunciati nella Sentenza n. 1201/02.

Cass. 19131/15: *"il quorum deliberativo – come quello costitutivo – è determinato con riferimento sia all'elemento personale (partecipanti all'assemblea) sia all'elemento reale (valore di ciascun piano o porzione di piano rispetto all'intero edificio, espresso in millesimi). Da nessuna norma si prevede che, ai fini della costituzione dell'assemblea o delle deliberazioni, non si tenga conto di alcuni dei partecipanti al condominio e dei relativi millesimi. Il principio maggioritario, adottato dal codice per le deliberazioni assembleari con la regola della "doppia maggioranza" è un principio specifico dell'istituto condominiale, che vale a distinguerlo dalla disciplina della comunione e della società. In quanto solo nel condominio è previsto che la maggioranza venga raggiunta dal punto di vista delle persone e del valore"*.

Anche il periodo evidenziato nella massima della Sent. n. 19131/15 *"ferma la possibilità per ciascun partecipante di ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio"* è stato ripreso integralmente dalla Sent. n. 1201/02 che ne spiega il significato.

Precisa infatti la Sent. n. 1201/02 che: *"Se l'assemblea non può deliberare perché nella votazione non si raggiunge la maggioranza prescritta – e da nessuno si evoca l'inconveniente della impossibilità di far funzionare il collegio – nel caso di conflitto di interessi il rimedio di attribuire alla minoranza un ingiustificato potere di deliberare sovvertirebbe gli equilibri fissati, sulla base degli elementi personale e reale, dalle regole concernenti il metodo collegiale ed il principio maggioritario. Per la verità se l'assemblea non può deliberare soccorre la disposizione contenuta nell'art. 1105 comma 4 c.c. secondo cui, quando non si formano le maggioranze, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria".*

Il ricorso all'autorità giudiziaria ex art. 1105 c.c., applicabile al condominio in virtù del rinvio fissato dall'art. 1139 c.c., è esperibile, pertanto, nel caso in cui l'assemblea non possa deliberare perché nella votazione non si raggiunge la maggioranza prescritta come nel caso dell'elevato numero di condomini in conflitto di interesse o dell'elevato numero di millesimi facenti capo anche ad un solo condomino.

Prescrive l'art. 1105 c.c.: "Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere alla autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore"

Si tratta di un rimedio tutt'altro che agevole, in pratica, perché presupposti dell'azione sono: 1) l'adozione di provvedimenti di ordinaria amministrazione finalizzati alla conservazione, utilizzazione e miglior godimento della cosa comune; 2) la necessità del provvedimento inteso come dovuto ed indispensabile e non semplicemente opportuno.

Il ricorso all'autorità giudiziaria ex art. 1105 c.c. presuppone ipotesi tutte riconducibili ad una situazione di assoluta inerzia in ordine alla concreta amministrazione della cosa comune per mancata assunzione dei provvedimenti necessari o per assenza di una maggioranza assembleare o per mancata esecuzione della delibera adottata, in tal senso, risolvendosi nell'adozione di atti di volontaria giurisdizione diretti a supplire od integrare, con l'intervento dell'A.G., la manchevole attività delle parti nell'amministrazione dei propri interessi, che dando luogo ad un difetto di funzionamento degli organi del condominio, paralizza la gestione della cosa comune.

Il giudice, quindi, è chiamato ad attuare ciò che avrebbe dovuto fare il soggetto sostituito se regolarmente funzionante diversamente a ciò che accade in sede contenziosa in cui il giudice esercita la *cd. iurisdictio* sui diritti controversi individuando la sussistenza o meno di determinate posizioni di diritto soggettivo, arrivando anche ad una eventuale pronuncia di condanna risarcitoria.

Con riferimento alle modalità di individuazione del conflitto di interessi, si afferma, sempre nelle motivazioni della Sentenza n. 1201/02, che *"nelle società di capitali assumono rilevanza tanto lo scopo-fine, configurato dalla ripartizione degli utili a beneficio dei soci, quanto lo scopo-mezzo, consistente nell'esercizio delle attività economiche dirette alla produzione dei profitti. Nel*

condominio, invece, non esiste un fine gestorio autonomo: la gestione delle cose, degli impianti e dei servizi comuni è strumentale alla loro utilizzazione e godimento individuali e, principalmente, al godimento individuale dei piani o delle porzioni di piano in proprietà solitaria”.

Pertanto, per poter parlare di conflitto tra il condominio ed il singolo condomino è necessario che questi sia portatore, allo stesso tempo, di un duplice interesse: uno come condomino ed uno come estraneo al condominio (e, che l’interesse sia estraneo al godimento delle parti comuni ed a quello delle unità abitative site nell’edificio) e che i due interessi non possano soddisfarsi contemporaneamente, ma che il soddisfacimento dell’uno comporti il sacrificio dell’altro.

In tema di validità delle delibere assembleari condominiali sussiste il conflitto di interessi ove sia dedotta e dimostrata in concreto una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio (Cass. 10754/11; Cass. 6853/01; Cass. 15360/01).

Non dà luogo, di per sé, a conflitto di interessi la coincidenza, in capo ad uno dei partecipanti al voto, delle posizioni di condomino di maggioranza, amministratore del condominio e gestore dell’impresa ivi esercitata, non determinando tale situazione, caratterizzata dalla compresenza di distinti rapporti, una sicura incompatibilità con gli interessi degli altri condomini alla corretta amministrazione del condominio (Cass. 13011/13).

Ultimo accenno sui criteri di ripartizione delle spese laddove venga adottata una delibera con un condomino in conflitto di interessi. La S.C. con sentenza n. 13885/14 riportandosi ad una decisione del 1970 ha statuito che “nell’ipo-

tesi di controversia tra condomini, l'unità condominiale viene a scindersi di fronte al particolare oggetto della lite, per dare vita a due gruppi di partecipanti al condominio in contrasto tra loro, con la conseguenza che il giudice, nel dirimere la controversia provvede anche definitivamente sulle spese del giudizio, determinando, secondo i principi di diritto processuale, quale delle due parti in contrasto debba sopportare, nulla significando che nel giudizio il gruppo dei condomini, costituenti la maggioranza, sia stato rappresentato dall'amministratore". In altri termini, la ripartizione delle spese legali, affrontate per una causa che si è persa, o per la quale il giudice ha deciso di compensare le spese affrontate, ha criteri propri rispetto al motivo della causa stessa. In sostanza, in caso di compensazione delle spese ognuno paga il proprio avvocato; in caso di condanna alle spese dichiarata dal giudice le spese sono a carico del soggetto soccombente indicato in sentenza.

Casi pratici di possibile conflitto di interessi:

- Condominio locatore e condomino conduttore;
- Condomino titolare della ditta a cui vengono appaltati i lavori;
- Costruttore-venditore, proprietario di numerose unità immobiliari, nei cui confronti si vorrebbe promuovere un giudizio per vizi di costruzione (1669 c.c.);
- Assemblea convocata per promuovere una azione giudiziaria che vede coinvolto un condomino, o per resistere ad una domanda, o per promuovere un appello;
- Amministratore-condomino che riceva deleghe da parte dei condomini per la nomina o per l'approvazione dei bilanci o comunque in tutti i casi in cui i condomini sono chiamati a valutare l'operato dell'amministratore. Divieto previsto dalla L. 220/12 che, tuttavia, non si estende ai collaboratori dell'amministratore (Cass. 18192/09)
- Condomino dissenziente ex art. 1132 c.c. deve essere convocato e si deve astenersi nel momento della votazione.
- Portiere-condomino che voglia far valere suoi crediti di lavoro
- Condomino proprietario di albergo che abbia interesse ad effettuare interventi per motivi di sicurezza (ascensore adeguato ad invalidi, illuminazione scale con sistemi diversi da quelli esistenti, pavimentazione e corrimano a norma, ecc.)

■

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

* Consulente legale ANACI Roma

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Il mandato dell'amministratore dura due anni e non è a tempo indeterminato

Tribunale di Roma decreto 1967/2016

Il Tribunale di Roma ha elaborato una delle (ancora) poche pronunce in tema di durata del mandato dell'amministratore, prendendo una posizione basata sul dato testuale della norma.

Analizzando l'art.1129 c.c. ove il mandato, di durata annuale, "*si intende rinnovato per eguale durata*", il Tribunale di Roma ritiene che la soluzione ermeneutica preferibile, in quanto più attinente al dato letterale, sia quella secondo cui l'incarico dell'amministratore, una volta trascorso l'anno, si rinnovi automaticamente, senza cioè bisogno di una delibera di conferma, ma che tale rinnovo automatico operi una sola volta.

A sostegno della propria posizione il Tribunale considera: a) l'espressa previsione tra le attribuzioni dell'assemblea del provvedimento di conferma (art.1135 co.1 n.1 c.c.), b) la clausola di predeterminazione della durata (annuale) dell'incarico che quindi è a termine, c) l'esigenza di salvaguardare il potere di autodeterminazione dell'assemblea.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Tali elementi unitariamente considerati portano così a disattendere l'altra opzione interpretativa, consistente nel ritenere che il rinnovo dell'incarico avvenga automaticamente anno per anno fino a che l'assemblea condominiale non adotti un provvedimento specifico sul punto (c.d. teoria del mandato *sine die*).

In altri termini il Tribunale di Roma, pur ammettendo che la lettera della norma non sia affatto chiara, smentisce la teoria che vorrebbe l'amministratore alla guida del condominio fino a che non intervenga la revoca assembleare ovvero non rassegni le proprie dimissioni.

Nel caso di leasing immobiliare l'avviso di convocazione all'assemblea va inviato alla società di leasing proprietaria dell'immobile e non al conduttore-utilizzatore

Tribunale di Roma 14.1.2016 n. 677

Il Tribunale di Roma ha stabilito che deve essere annullata la delibera condominiale inviata al titolare del contratto di locazione finanziaria e non alla società di leasing proprietaria dell'immobile e deve essere revocato il decreto ingiuntivo fondato sulle stesse delibere.

Il leasing finanziario (o locazione finanziaria) è un contratto di derivazione anglosassone consistente in un'operazione di locazione di beni mobili o immobili, acquistati o realizzati dal locatore su scelta del conduttore, con facoltà di quest'ultimo di divenirne proprietario, al termine della locazione, e dietro versamento di un prezzo prestabilito.

Nella fattispecie l'amministratore del condominio ha convocato in assemblea il conduttore-utilizzatore e non il proprietario concedente, in violazione del principio sancito dal sesto comma dell'articolo 1136 del codice civile che così recita "L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati."

La sentenza in commento riportandosi all'orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità (Cass. civ. Sez. Unite, 07-03-2005, n. 4806; Cass. civ. Sez. II, 21-07-2006, n. 16793) ha stabilito che, nel caso di specie, devono considerarsi annullabili – fra le altre - le delibere nelle quali si contesti l'omessa convocazione di uno dei condomini.

È assai interessante rilevare che la domanda di annullamento delle delibere nelle quali la soc. proprietaria-concedente lamentava di non essere stata convocata, sia stata proposta in via riconvenzionale nello stesso giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo notificato alla concedente pretermessa.

Accogliendo l'eccezione formulata dalla concedente proprietaria il Tribunale di Roma, ritenendo che avente diritto alla convocazione sia il proprietario e non il conduttore-utilizzatore, ha disposto l'annullamento delle delibere di ripartizione degli oneri condominiali adottate senza la preventiva convocazione di tutti i condomini all'assemblea provvedendo, di conseguenza, alla revoca del decreto ingiuntivo ottenuto dal condominio.

Le clausole del Regolamento contrattuale limitative dei diritti del condòmini non devono essere trascritte nel rogito per essere opponibili all'acquirente

Corte di Appello Milano I^a sez. 7-1-2016

Con la sentenza in rassegna la Corte d'Appello di Milano stabilisce che quando le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale impongono limitazioni chiare e specifiche ai singoli condomini (divieto di apportare modifiche alle singole proprietà), tali clausole sono opponibili anche all'acquirente se l'atto di acquisto fa rinvio al Regolamento.

Secondo la Corte di Appello, infatti, se nell'atto di acquisto di un immobile si fa espresso riferimento al regolamento di condominio le clausole dello stesso si presumono accettate dall'acquirente ed opponibili nei suoi confronti. (Sull'effetto vincolante delle clausole di natura contrattuale e sulle differenze con le clausole regolamentari vedasi la storica sent. Cass. civ. Sez. Unite, 30-12-1999, n. 943)

Il giudice di secondo grado ha puntualizzato che è sufficiente il semplice richiamo al regolamento di condominio contenuto nell'atto di acquisto per rendere opponibile all'appellante il divieto di apportare modifiche all'appartamento acquistato.

La decisione in commento si riporta infatti all'orientamento espresso dalla giurisprudenza di legittimità secondo cui "Le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto

si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto" (Cass. civ. Sez. II, 31-07-2009, n. 17886)

Fra l'altro, inoltre, la Corte d'appello ha accertato che nel contratto di compravendita compariva la pattuizione "la parte acquirente si obbliga ad osservare il regolamento di condominio che dichiara di conoscere".

Dobbiamo tuttavia specificare, alla luce anche di altre pronunce sul punto, che l'approvazione del regolamento mediante il richiamo contenuto negli atti di vendita è efficace solo se tale approvazione è espressa e riferita ad un regolamento già redatto, conosciuto e perfettamente individuato (Cass. 27-3-2015 n.6299; Cass. ord.11-9-2014 n.19229), non bastando evidentemente riferirsi ad un testo di "regolamento vigente" del quale non sia possibile reperire gli estremi di redazione e provenienza.

È da escludere la responsabilità del custode in caso di piogge intense ed imprevedibili poiché in tale ipotesi ricorre il caso fortuito

Cassazione 24-3-2016 n.5877

La vicenda riguarda la responsabilità del danno da cosa in custodia in occasione di piogge intense.

Il danneggiato, conduttore di un immobile, ha citato in giudizio il comune e il condominio, estendendo la domanda alle compagnie assicuratrici, per il danno derivato da allagamento in occasione di una forte pioggia "sia per l'esonazione di un vicino sottopasso, sia per precipitazioni da un tubo pluviale del condominio".

Sia in primo grado che in appello la domanda risarcitoria era stata rigettata, nel presupposto che la forte pioggia essendo un evento eccezionale, non si sarebbe potuta fronteggiare in alcun modo, escludendo quindi la responsabilità del custode per interruzione del nesso causale fra la cosa e l'obbligo di custodia, ricorrendo il caso fortuito.

La domanda a cui risponde la Corte di Cassazione è se la forte pioggia possa essere effettivamente considerata un'ipotesi di caso fortuito.

La Corte rammenta che in genere "la possibilità di invocare il fortuito (o la forza maggiore) deve [...], ritenersi ammessa nel solo caso in cui il fattore causale estraneo al soggetto danneggiante abbia un'efficacia di tale intensità da interrompere tout court il nesso eziologico tra la cosa e l'evento lesivo, di tal che esso possa essere considerato una causa sopravvenuta da sola sufficiente a determinare l'evento."

Se invece risulta che, pur con le opportune cautele del custode, l'evento si sarebbe comunque prodotto, ma in minore misura la Cassazione ritiene che la responsabilità del custode sussista comunque.

La Corte richiama alcune precedenti pronunce e, tra queste, in particolare la n. 5658/2010. Questa sentenza afferma testualmente: "se la manutenzione e la pulizia fossero state idonee a diminuire gli allagamenti nonostante l'intensità delle piogge, si sarebbe eventualmente potuta verificare, ai sensi dell'art.

1227 c.c., comma 1, solo una diminuzione della responsabilità del danneggiante; cfr. tra le altre la già citata Cass. Sentenza n. 11227 del 08/05/2008”.

Conclude così sul punto la Corte: “è evidente, perciò, che un temporale di particolare forza ed intensità, protrattasi nel tempo e con modalità tali da uscire fuori dai normali canoni della meteorologia, può, in astratto, integrare gli estremi del caso fortuito o della forza maggiore, salva l’ipotesi - predicabile nel caso di specie - in cui sia stata accertata l’esistenza di condotte astrattamente idonee a configurare una (cor)responsabilità del soggetto che invoca l’esimente in questione.”

In altri termini l’evento deve poter essere considerato una causa sopravvenuta da sola sufficiente a determinare l’evento. Viceversa la condotta del custode può integrare una concausa dei danni prodotti.

Nella sentenza in commento la Corte prende atto del cambiamento climatico di questi ultimi tempi e pur ritenendo possibile in astratto che un evento atmosferico eccezionale sia qualificato come il caso fortuito previsto dall’art. 2051 c.c., ritiene che la frequenza sempre maggiore di eventi atmosferici devastanti, rende più difficile qualificarli come eventi imprevedibili e dunque inquadrarli nel caso fortuito. Se gli eventi dannosi si ripetono con maggiore frequenza, tanto da non potersi più considerare come eccezionali, fortuiti ed imprevedibili, ne consegue che non possa escludersi una responsabilità del custode, il quale, conoscendo la possibilità che l’eventi si verifichi deve porre in essere le adeguate precauzioni.

■

* 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. Saporì, 49	320-8716922
-----------------------------	-------------------	-------------

SERVIZIO QUESITI

*Ai quesiti scritti proposti dagli associati in regola con il pagamento della quota annuale verrà data risposta entro **quindici giorni** dalla data del fax o del messaggio e-mail, previo pagamento di euro 100 per contributo spese da versare a mezzo bonifico bancario ad ANACI con le seguenti coordinate IBAN: IT 48 B 03127 03206 000000001421 (copia fotostatica del pagamento effettuato va trasmessa via fax).*

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

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

OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

Alberto Celeste

LE PARTI COMUNI ED ESCLUSIVE

Collana "Il nuovo condominio" - Giuffrè editore euro 33,00

Vengono passati in rassegna i connotati caratteristici dei singoli beni, servizi ed impianti in proprietà comune con l'approfondimento delle peculiari fattispecie del condominio minimo, condominio parziale e del supercondominio.

Si affrontano poi le problematiche e le connesse interferenze, riguardanti l'uso delle parti delle cose comuni e l'utilizzo delle unità immobiliari di proprietà esclusiva alla luce delle nuove tecnologie e al fine di rispondere alle odierne esigenze degli abitanti dello stabile.

Lo scioglimento del condominio conclude l'opera con tutte le necessarie implicazioni, tentando infine di verificare le principali criticità applicative della riforma.

■



L'ALTRA ROMA

PARCO DEL TEVERE ROMA NORD? NO, MOSCHEA

di Sandro Bari *

Nel 1966 re Faysal dell'Arabia Saudita viene in visita a Roma. È accolto con tutti gli onori, come accadeva per tutti i Capi di Stato dei paesi arabi, allora aperti agli scambi culturali ed economici, ricchissimi consumatori, amichevoli e ben pagati fornitori di petrolio. Quando il re si accorge che a Roma non c'è una moschea, lui che è il "custode della Mecca e di Medina", non fa altro che dire "Beh, facciamone una!". Con l'accondiscendenza che ci caratterizza dai tempi della guerra perduta, le nostre autorità comunali mettono subito a disposizione del potente ospite un terreno comunale, ovviamente il più bello di Roma, nella zona più ambita ed esclusiva (allora, i Parioli). Glielo regalano, con la sola condizione di realizzare il collegamento stradale. Viene creato *ad hoc* un "Centro culturale islamico" che possa ufficialmente gestire il complesso. I finanziamenti li assicura il ricchissimo promotore, con la partecipazione di



Moschea, vista d'insieme.



Moschea, interno del salone.

una quantità di Paesi islamici. Servono parecchi soldi: sui 34.000 mq del verde che noi Romani gli doniamo, dovranno essere colati 57.780 metri cubi di cemento, per un costo preventivato di 30 miliardi di lire. Ma, dicono i sovvenzionatori, assicurerà il lavoro a tremila operai italiani per tre anni. Non sarà vero: dopo alcune guerre e qualche rivoluzione, i Paesi "generosi" smetteranno di mandare i soldi. Nel frattempo, come al solito, i costi sono raddoppiati: 60 miliardi. Solo il re del Marocco darà ancora finanziamenti, ma a una condizione: le manovalanze italiane saranno licenziate e sostituite da 400 operai del suo Paese. E così, i tre ettari di parco pubblico, inquadrato come M 1 nel Piano Regolatore (cioè verde pubblico sacro e intoccabile, dove era previsto il Parco del Tevere Roma Nord), verranno coperti da un fiume, ma di cemento.

Il concorso internazionale, su 50 progetti presentati, viene vinto da Paolo Portoghesi e dal persiano Sami Musawi. Accettano di lavorare insieme, ma la collaborazione stentata durerà finché le guerre nei Paesi arabi non cambieranno regimi e costumi, e Musawi nel 1980 se ne andrà.

Come prevedibile, Italia Nostra, nella persona di Antonio Cederna, conduce una battaglia spietata contro l'edificazione, con l'appoggio di un gran numero di ambientalisti, intellettuali, architetti, urbanisti, comitati di quartiere. Nel mondo dell'architettura arrivano contestazioni da nomi come Benevolo, Passarelli, Zevi, ma saranno considerate manifestazioni di invidia e gelosia, usuali nell'ambiente. Portoghesi afferma che la sua è una svolta nell'architettura moderna. Tace però il fatto che un progetto architettonico, per magnifico che sia, deve essere inserito in un valido contesto urbanistico. In verità, il progetto Portoghesi è bellissimo e indubbiamente spettacolare. Ha il solo torto di sorgere nel luogo sbagliato: una cattedrale nel bosco.

Il concorso internazionale, su 50 progetti presentati, viene vinto da Paolo Portoghesi e dal persiano Sami Musawi. Accettano di lavorare insieme, ma la collaborazione stentata durerà finché le guerre nei Paesi arabi non cambieranno regimi e costumi, e Musawi nel 1980 se ne andrà.

Come prevedibile, Italia Nostra, nella persona di Antonio Cederna, conduce una battaglia spietata contro l'edificazione, con l'appoggio di un gran numero di ambientalisti, intellettuali, architetti, urbanisti, comitati di quartiere. Nel mondo dell'architettura arrivano contestazioni da nomi come Benevolo, Passarelli, Zevi, ma saranno considerate manifestazioni di invidia e gelosia, usuali nell'ambiente. Portoghesi afferma che la sua è una svolta nell'architettura moderna. Tace però il fatto che un progetto architettonico, per magnifico che sia, deve essere inserito in un valido contesto urbanistico. In verità, il progetto Portoghesi è bellissimo e indubbiamente spettacolare. Ha il solo torto di sorgere nel luogo sbagliato: una cattedrale nel bosco.



Interno della Cupola della Moschea.

Ma la scelta era ormai stata avallata, senza contraddittorio, dal sindaco Darida, seguito da Argan, con la benedizione, strada facendo, del senatore Andreotti, del capo del Governo Rumor, del presidente Pertini, di Paolo VI. Il Comune approva il progetto nel gennaio 1979 dando il via libera ai lavori. Italia Nostra e tutti i Comitati di quartiere ottengono nell'aprile la sospensiva del Tar. I motivi sono tanti e validissimi, e il TAR riconosce la legittimità delle opposizioni. Ma il Comune, imperterritito, insiste: presenterà altre documentazioni, e poi i suoi alleati sono troppo potenti. La moschea si farà.

Cederna, il più accanito oppositore per anni del progetto, ha perso. Con lui, anche i Romani.

La Moschea di Roma, la più grande dell'Occidente, situata alla base di Monte Antenne, è il luogo di preghiera più capiente d'Italia: può contenere più di 12mila fedeli. Portoghesi, coadiuvato da Vittorio Gigliotti, ha curato l'armonizzazione architettonica nel contesto cristiano, Mousawi la tradizione islamica. Il promotore, re Faysal, non la vedrà: viene assassinato nel 1975.

Inaugurata nel 1995, consta di un complesso di edifici: una grande cupola rivestita di piombo, altre sedici cupole più piccole in travertino bianco, un minareto alto 24 metri, il Centro islamico culturale d'Italia collegato al luogo di culto da un ponte, centro congressi, biblioteca, scuola di lingua araba. Obbligatoriamente, la cupola è meno alta di quella di San Pietro e il minareto - per fortuna - non ha gli altoparlanti per la preghiera.

L'interno, che può contenere da solo fino a tremila fedeli, è caratterizzata da curve armoniose, e da eccezionali giochi di luce. Privo di immagini secondo le regole islamiche, è decorato solo in alto da frasi del Corano. Dappertutto si ergono pilastri a forma di calice che ricordano gli alberi nella foresta. Secondo le caratteristiche della cultura islamica il vano centrale, rettangolare, è riservato alla preghiera degli uomini, ben diviso dai matronei, siti sui lati corti, che ospitano le donne. Le nervature sono in cemento armato. Si tratta di un conglomerato eccezionale, costituito da cemento



Giardino della Moschea da ovest.



Moschea, ingresso dalla fontana.

bianco, polvere di marmo bianco di Carrara, pietrisco calcareo, sabbia sbiancata raffinatissima del Tevere (alle draghe era ancora permesso estrarla), tutto colato in casseforme dalle pareti in laminato plastico per assicurarne la perfezione della levigatura.

La copertura della sala è sorretta da 32 pilastri quadripartiti che sostengono una serie di archi intrecciati; gli intonaci sono effettuati con un particolare stucco ad encausto, le pareti sono rivestite da piastrelle maioliche policrome del Maghreb. I pilastri si raccordano alle cupole con effetti suggestivi invitanti alla spiritualità, evocando il gesto delle mani oranti. Grande importanza viene data all'illuminazione della sala per la preghiera: vetrate delicatamente colorate, luci artificiali nascoste, finestre tagliate a nascondere l'origine della luce, danno un'impressione di sospensione e di leggerezza. La luce riflessa dà risalto alle iscrizioni del Corano e invoglia alla contemplazione e alla preghiera.

La grande cupola richiama le moschee turche e le chiese romane, sodalizio tra il quadrato della pianta e il cerchio della cupola. Per i rivestimenti esterni vengono usati il travertino romano, di varie tonalità per le diverse pavimentazioni, il peperino, i mattoni color paglierino. Una vena d'acqua percorre lo spazio dal vestibolo, sorgendo dalla fontana del quadriportico, fino alla vasca circolare di raccolta.

La targa esterna ricorda le tappe salienti: la delibera di donazione del terreno dal Consiglio Comunale di Roma nel 1974, la posa della prima pietra nel 1984, l'inaugurazione del 21 giugno 1995.

Il Venerdì nel parcheggio antistante si svolge un mercato di prodotti tipici. Le bancarelle alimentari, dove si cucina all'aperto su fornelli a gas, sono al di fuori di qualsiasi normativa igienica e amministrativa. I Vigili Urbani dovrebbero sanzionare chi opera senza licenza commerciale e senza rispetto per le disposizioni sanitarie sulla somministrazione, come fanno con tutti gli esercizi pubblici e i mercati Romani. Ci hanno provato per anni, ma sono stati sempre irrisi. Li hanno "consigliati" di lasciar perdere.

Il Venerdì nel parcheggio antistante si svolge un mercato di prodotti tipici. Le bancarelle alimentari, dove si cucina all'aperto su fornelli a gas, sono al di fuori di qualsiasi normativa igienica e amministrativa. I Vigili Urbani dovrebbero sanzionare chi opera senza licenza commerciale e senza rispetto per le disposizioni sanitarie sulla somministrazione, come fanno con tutti gli esercizi pubblici e i mercati Romani. Ci hanno provato per anni, ma sono stati sempre irrisi. Li hanno "consigliati" di lasciar perdere.



Esterno della Moschea con minareto.



Vasca circolare per raccolta acqua della fontana.

* Direttore Rivista "Voce romana"

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY	pag. 40
DEL BO	pag. 56

EDILIZIA

BAIOCCO	pag. 66
EDILIZIA ALTERNATIVA	pag. 58
RESINE IND.LI	pag. 28
SIME RESTAURI	pag. 20
SIRE	pag. 32
VACCA E.	pag. 60

ENERGIA

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

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI	IV di copertina
------	-----------------

PULIZIE E AMBIENTE

ECOSERVIZI	pag. 4
SALUS AMBIENTE	pag. 24

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE	pag. 50
LIGNICARBO Termica	pag. 26
LINEA TECNICA SERVIZI	pag. 64
MARINI IMPIANTI	pag. 46
METROTERMICA	pag. 52
MULTIENERGY & SERVICE	pag. 74
ROSSETTI	pag. 22

SERVIZI

SARA SERVIZI	II di copertina
--------------	-----------------

SICUREZZA E IMPIANTI

LONGONI 2011	pag. 30
SIRIO	pag. 36

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM DATA	pag. 70
---------	---------