

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**LUGLIO - AGOSTO 2016****n. 154**

- Editoriale
di Carlo Parodi pag. 3
- Consulenti in sede pag. 6
- Guai in vista per l'amministratore che non collabora
con il creditore del condominio
di Alberto Celeste pag. 7
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi pag. 10
- Notizie pag. 15
- La mediazione nel condominio
D.Lgs 4/3/2010 n. 28
di Gisella Casamassima pag. 21
- Rassegna Stampa pag. 35
- *Inserto:*
Linee guida del Centro Studi Provinciale di Roma
in tema di balconi e decoro p. I-XII
- La parziarietà delle obbligazioni condominiali
e le novità della riforma (testo integrale pubblicato su
Amministrare Immobili n. 173 di aprile 2013) pag. 37
- Il crollo al Lungotevere Flaminio
di Gisella Casamassima pag. 45
- Nessuna servitù coattiva per la condotta del gas
di Luana Tagliolini pag. 47
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 53
- Professionisti fiduciari pag. 64
- Oggi in Biblioteca pag. 65
- L'altra Roma: Aqua Virgo (parte prima)
di Sandro Bari pag. 67

Rivista bimestrale
ANNO XXVI - n. 154 - LUGLIO-AGOSTO 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 Carlo Parodi *

L'occasione della nuova "guida" selezionata dagli elettori romani per il Campidoglio consente di evidenziare la disponibilità dell'ANACI ad una collaborazione con l'Amministrazione comunale ai fini della tutela del patrimonio immobiliare privato e della migliore fruibilità dei servizi municipali.

Ricordiamo il messaggio del sindaco Rutelli in occasione del ventennale associativo (marzo 1994) che sottolineava il fattivo contributo di tutte le realtà che operano nel territorio cittadino per il miglioramento della qualità della vita, evidenziamo il nostro messaggio al sindaco Marino individuando l'identità tra cittadini e condomini amministrati.

L'ANACI già svolge presso i Municipi attività di consulenza gratuita per risolvere le problematiche condominiali poste dai cittadini e sarebbe utile proporre informative periodiche aperte a tutti affinché si possa diffondere la conoscenza di diritti e doveri spesso dai contenuti sconosciuti, per sollecitare una migliore convivenza.

Il portiere degli stabili in condominio è una figura professionale ormai in gran parte abolita almeno negli immobili di poche unità immobiliari, ma rappresenta un servizio di grande utilità sia per la sicurezza, sia per assicurare interventi di manutenzione tempestivi, sia per coordinare quelli di emergenza soprattutto per i condomini anziani. Si potrebbe utilizzare un portiere consorziando edifici limitrofi eventualmente domiciliato in uno degli ex appartamenti/portiere con costi frazionati. Ipotizzando anche una detraibilità fiscale degli oneri di portierato? (Ipotesi già formulate con proposte di legge in varie legislature).

Il recupero e la manutenzione del verde e l'assiduo impegno della pulizia di piazze, piazzette ed angoli con piccole alberature o cespugli potrebbe essere analogamente affidato alla disponibilità di cittadini/condomini disponibili con adeguate responsabilità.

È opportuna anche una riflessione sulle pagelle per gli studenti della scuola elementare (voto in "storia, cittadinanza e costituzione") in particolare: conoscere e comprendere le forme della convivenza civile e democratica.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

ANACI Roma ha già dato il proprio contributo per la soluzione delle problematiche connesse a servizi che hanno una rilevante funzione sociale (raccolta differenziata) e che spesso coinvolgono lo stesso ambito privato condominiale, ha proposto l'obbligo per gli amministratori, analogo a quello da tempo adottato dal Comune di Genova, per una periodica derattizzazione, invitando l'amministrazione comunale ad evitare notifiche per oneri di occupazione suolo pubblico non dovuti, regolarmente cancellati a seguito di ricorso davanti al Giudice di pace.

L'amministratore di condominio gestisce spesso disponibilità di denaro rilevanti ma non è un professionista "riconosciuto" almeno dalla Camera di Commercio come l'elettricista o l'idraulico da lui chiamati per gli interventi di manutenzione; la riforma della normativa condominiale ha finalmente fissato i suoi requisiti lasciando però agli stessi condomini la verifica del loro possesso.

Al nuovo sindaco la valutazione di regolamentare una professionalità che potrebbero tornare utile almeno per il rispetto dell'art. 77 del vigente Regolamento edilizio (obbligo di eliminare iscrizioni ed imbrattamenti delle facciate).



* Consigliere Nazionale

il servizio
è sospeso nella
pausa estiva

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	MATTINA (11-13)	POMERIGGIO (16-18)
LUNEDÌ		
LEGALE	Avv. della Corte Avv. Arturi	Avv. Pontuale Avv. Grasselli
CONTABILE	Amm. Colangelo	Sig.ra Spena
TECNICA	Arch. Pipoli	Arch. Mellace
FISCALE	Dott. Curti Gialdino	
VERDE E ALBERI		Baldasso - Loperfido
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	
TECNICA		Ing. Giannini
MERCOLEDÌ		
RISCALDAMENTO		P.I. Schiavone
TECNICA		Ing. Zecchinelli
FISCALE	Dott. Pellicanò	
LEGALE	Avv. Felli Avv. Villirilli	Avv. Casinovi
CONTABILE	Dott. Troiani Dott.ssa Sammarco	
GIOVEDÌ		
CONTABILE	Amm. F. Pedone Dott. Cervoni	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. Albini
CONTABILE	Dott. Gennari	

Guai in vista per l'amministratore che non collabora con il creditore del condominio

di Alberto Celeste *

IL DATO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

A seguito dell'entrata in vigore della riforma della normativa condominiale (legge n. 220/2012), la giurisprudenza di merito ha iniziato ad essere sollecitata sulle prime criticità della novella, segnatamente in ordine alla peculiare questione relativa all'obbligo collaborativo dell'amministratore nei confronti dei terzi creditori del condominio.

Invero, il riformato art. 63 disp. att. c.c. attualmente stabilisce che, "per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi" (comma 1), aggiungendo che "i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini" (comma 2).

In questa sede, interessa soprattutto la disposizione che contempla l'obbligo, da parte dell'amministratore, di comunicare i dati dei condomini morosi, su richiesta del creditore del condominio, consentendo a quest'ultimo di rivolgere le sue richieste e, eventualmente, di intraprendere l'azione giudiziaria, direttamente nei confronti dei condomini che non hanno pagato i contributi condominiali.

Ci si chiede, pertanto, fino a dove si estende detto obbligo di "cooperazione" (e connessa responsabilità in caso di inadempimento), in capo all'amministratore, nei confronti dei creditori del condominio che lo interpellano, ossia di soggetti diversi dai condomini, in un'ottica volta ad intravedere un dovere legale di salvaguardia dell'aspettativa di soddisfazione di crediti nascenti dalla gestione condominiale, prescindendo dal contenuto del programma interno del rapporto di mandato instaurato con i singoli partecipanti della collettività condominiale.

I PROFILI RISARCITORI AZIONABILI

In questa prospettiva, il Giudice di Pace di Genova, con la sentenza del 15 giugno 2015, ha condannato un amministratore in proprio al pagamento, in favore di un creditore del condominio, della somma di € 2.225,00, a titolo di

risarcimento del danno, pari al valore dell'intero credito azionato e non recuperato a causa del comportamento omissivo del convenuto (nello specifico, trattavasi dell'importo portato nel precetto, al lordo della ritenuta d'acconto dedotta quanto versato in corso di causa, in forza di un precedente decreto ingiuntivo non opposto).

In particolare, il suddetto magistrato onorario ha accertato, per un verso, che l'attore aveva proceduto all'interpello dell'amministratore del condominio per ottenere i nominativi dei condomini morosi, al fine di procedere alla loro preventiva escussione, prima di poter procedere nei confronti degli altri condomini virtuosi, e, per altro verso, che il convenuto aveva ommesso i necessari adempimenti, restando "inadempiente alle obbligazioni nei confronti del creditore del condominio, che può conseguire l'adempimento solo a condizione che l'amministratore agisca secondo le regole di buona fede e correttezza".

Peraltro, l'amministratore, rimasto contumace, non aveva ottemperato nemmeno all'ordine giudiziale ex art. 210 c.p.c. volto all'esibizione dei registri contabili e del conto corrente condominiale, conseguendone la condanna di cui sopra, oltre quella alle spese di lite.

In maniera analoga anche se con un'impostazione processuale differente, il Tribunale di Palermo, con l'ordinanza ex art. 702-bis c.p.c. del 19 marzo 2014, ha condannato "il condominio, in persona dell'amministratore *pro tempore*", a comunicare al creditore ricorrente i nominativi dei condomini non in regola con i pagamenti degli oneri condominiali, ed al pagamento della somma di € 1.000,00, "oltre interessi e rivalutazione dalla domanda al saldo", nonché alla refusione delle spese processuali.

Nella specie, il creditore aveva diffidato il condominio al pagamento della somma di € 2.560,00 ed aveva chiesto all'amministratore gli estremi dei condomini morosi, mentre il condominio non si era costituito in giudizio, né era comparso all'udienza rendendosi contumace.

Il magistrato siciliano, richiamato il disposto dell'art. 63 sopra citato e verificato l'inadempimento agli obblighi assunti dall'amministratore, aveva dato atto del pregiudizio nel ritardo patito dal ricorrente per aver invano incoato il giudice adito una prima volta, ed aveva riconosciuto appunto il danno da ritardo "quantificabile equitativamente in complessivi € 1.000,00, ivi assorbita la spesa di € 84,00 necessitata per contributo unificato del primo giudizio ed i compensi difensivi di quel giudizio, ma non potendosi riconoscere il valore dei compensi difensivi del primo giudizio, non rivelandosi alcun nesso eziologico tra i costi ed i compensi difensivi del giudizio non andato a buon fine ed il comportamento dilatorio e pregiudizievole del condominio".

L'ÀMBITO DEL DOVERE DI COOPERAZIONE

Sempre nell'ambito del procedimento sommario di cognizione (introdotto dalla legge n. 69/2009), di recente, il Tribunale di Tivoli, con l'ordinanza 21 aprile 2016, ha ordinato all'amministratore di condominio di produrre le "generalità complete" di tutti i condomini su cui gravano le spese richieste dal creditore entro 30 giorni dalla comunicazione di tale provvedimento, condannando, altresì, la parte intimata al pagamento della somma di € 1.500,00 a titolo di spese giudiziali.

Nello specifico, l'attore, stante l'inutilità delle sollecitazioni stragiudiziali, aveva chiesto di accertare il diritto ad accedere all'elenco dei condomini morosi, al fine di poter attivare il proprio credito per l'attività prestata nei confronti del condominio, ma la documentazione in atti - pur prodotta dal suddetto amministratore - non era "sufficiente ad identificare compiutamente le parti mancando le generalità piene e complete" di tutti i morosi.

Nel corso del giudizio, l'amministratore aveva prodotto la copia della ripartizione millesimale del rendiconto consuntivo relativo al credito azionato, dal quale emergevano solo i cognomi dei condomini, a fronte dell'obbligo di tenere aggiornato e puntuale il registro dell'anagrafe condominiale di cui all'art. 1130, n. 6), c.c., finalizzato sia alla trasparenza della gestione condominiale sul versante interno, sia ai rapporti esterni con i creditori insoddisfatti.

Lo stesso Tribunale laziale, con ordinanza del 16 novembre 2015, accogliendo il ricorso di un creditore del condominio, ha affermato che l'obbligo dell'amministratore di comunicare i dati dei condomini riguarda solo coloro che risultano "morosi rispetto allo specifico credito vantato dal creditore istante", non essendo sufficiente inviare a quest'ultimo l'elenco "generico" di tutti i condomini morosi, senza cioè indicare le singole morosità riferite allo specifico credito oggetto dell'interpello.

Nel caso esaminato, il magistrato tiburtino ha correttamente opinato che debbano considerarsi "morosi" i soli condomini che sono debitori delle quote afferenti allo specifico titolo da cui sorge il debito del condominio verso il soggetto creditore, venendo di conseguenza escluse le complessive morosità condominiali che fanno riferimento ad altri crediti.

In quest'ottica, avendo l'amministratore inviato solo l'ultimo rendiconto consuntivo della gestione condominiale, non era dato evincere se le morosità ivi indicate fossero o meno imputabili a "quel" creditore (segnatamente, trattavasi di un avvocato).

il servizio
è sospeso nella
pausa estiva

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

I (ex I) Via Petroselli 50	Lunedì - piano terra	10,00-12,00 (salone demografico)	Donati - G. Pedone Pistacchi
I (ex XVII) Circ.ne Trionfale 19	Mercoledì	<i>(1° e 3° mercoledì del mese)</i> 15,30-18,00	Lucarini Di Chiara
II (ex II e III) Via Dire Daut 11	Martedì	15,00-17,00	Cervone Ferrante - Gonnellini
III (ex IV) Via Fracchia 45	Mercoledì	14,00-16,00	Bertollini - Cervoni Pandolfi - Trombino - Sanfilippo
IV (ex V) Via Tiburtina 1163	Giovedì	14,30-16,00	Buccella - Colangelo Spena - della Corte - Pontuale
V (ex VI) Via Torre Annunziata 1	Giovedì	9,30-12,00	Bultrini - Di Salvo - Murzilli Arturi - Ruello
V (ex VII) Via Prenestina 510	Mercoledì	10,00-12,30	Adamo - Giuliano Orabona
VII (ex IX) Via Tommaso Fortifiocca 71	Martedì	15,00-17,30	F. Pedone - Porru Patti
VII (ex X) Piazza Cinecittà 11	Martedì	15,00-17,00	Lavy De Medici
VIII (ex XI) Via Benedetto Croce 50	Giovedì	15,00-17,00	Barchi Zanier - Cesarini
IX (ex XII) Via Ignazio Silone, c/o U.R.P. (Primo Ponte)	Giovedì	15,00-16,30	Traversi - Camerata Martano - Rosi
X (ex XIII) P.za Capelvenere 22	Giovedì	15,30-18,00	Benvenuti Casinovi
XII (ex XVI) Via Fabiola 14	Mercoledì	10,00-12,00	Cervone - Grimaldi Ciaralli - Formigoni E. - Albini
XV (ex XX) Via Flaminia 872	Mercoledì	12,00-14,00	V. Grasselli M. Grasselli
Grottaferrata (comune)	Lunedì	10,00-12,00	Sebastiani Patti

In proposito, il Tribunale di Catania, con l'ordinanza ex art. 702-*bis* c.p.c. del 9 gennaio 2015, oltre che condannare (forse impropriamente) il condominio, in persona dell'amministratore *pro tempore*, a comunicare al creditore tutti i nominativi non in regola con gli oneri condominiali, ha addirittura fissato la somma di € 10,00 al giorno come penale dovuta per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione di tale provvedimento.

Tale ordinanza si rivela interessante perché in essa si specifica che l'amministratore non possa scegliere di comunicare al creditore il nome solo di alcuni condomini morosi (ad esempio, quelli la cui morosità sia maggiore), nemmeno se gli importi da essi dovuti siano sufficienti, qualora recuperati, a soddisfare per intero il creditore, spettando, infatti, a quest'ultimo "stabilire, in virtù dei dati ricevuti dall'amministratore, se agire contro tutti o solo alcuni dei condomini morosi, in ragione delle aspettative che, di volta in volta, creda di avere".

Si aggiunge, infine, che, per quanto concerne il contenuto della comunicazione, l'art. 63 disp. att. c.c. parla genericamente di "dati", dovendo in tale nozione intendersi il nome, il cognome, il codice fiscale di ciascuno dei condomini morosi, nonché gli importi dovuti da ciascuno di essi e non pagati al condominio.

È vero che l'art. 1130, n. 6), c.c., trattando dell'anagrafe condominiale, non menziona le quote millesimali di ciascun condomino, tuttavia, l'espressione "dati" che compare nell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c. deve ritenersi comprensiva anche delle suddette quote millesimali; tanto si desume, peraltro, anche in via di interpretazione sistematica, dall'art. 63, comma 2, disp. att. c.c., nel senso che la sussidiarietà implica che non vi è solidarietà, e che quindi vale l'idea dell'azione *pro quota* del terzo creditore verso il singolo moroso, come imposta a partire da Cass. S.U. n. 9148/2008.

D'altronde, la mancata indicazione dei millesimi di proprietà non consentirebbe al creditore alcun riscontro in merito alla correttezza della quota versata dai singoli condomini, evenienza che comporterebbe estenuanti richieste all'amministratore, ma anche un'eventuale opposizione in giudizio da parte del condomino moroso, qualora lo stesso asserisca di dover pagare meno in relazione alle effettive carature millesimali di proprietà, dato quest'ultimo che, diversamente opinando, il creditore potrebbe non conoscere.

Per completezza, si rileva che analogo risultato giudiziario, ossia l'ordine al condominio, in persona dell'amministratore *pro tempore*, di comunicare i dati afferenti ai condomini morosi, è stato, di recente, ottenuto tramite la procedura monitoria azionata impropriamente dal creditore: in tal caso, il Tribunale di Palermo, con la sentenza del 5 maggio 2016, ha revocato il decreto ingiuntivo, accogliendo l'opposizione del condominio, ma ha condannato ugualmente l'opponente ad adempiere l'obbligo di cui all'art. 63 disp. att. c.c. nei confronti dell'opposto (il fatto che quest'ultimo fosse anche condomino e, quindi, presumibilmente in possesso delle tabelle millesimali, non aveva costituito una circostanza impeditiva della possibilità di ottenere tali informazioni, potendo tale condomino aver perduto la disponibilità del relativo documento o per non averla mai avuta).

I RIFLESSI IN MATERIA DI *PRIVACY*

In quest'ordine di concetti, non convince la recente ordinanza del 3 giugno 2015, con cui il Tribunale di Monza, su istanza del creditore (ancora una volta, un avvocato), ha condannato l'amministratore a comunicare "l'intera anagrafe condominiale", con l'indicazione delle "quote millesimali" di ciascuno, in quanto il suo credito per le spese legali liquidate in una sentenza non era stato saldato dal condominio.

Secondo il giudice lombardo, "il creditore non può sapere, siccome estraneo al condominio, se vi siano effettivamente alcuni condomini morosi rispetto al suo credito o se lo siano tutti, oppure se il suo credito nemmeno sia stato deliberato in assemblea, sì che tutti i condomini sono tenuti *pro quota*, e senza applicazione dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c."

Proprio in ragione di questa asimmetria informativa tra amministratore e creditore, si è ritenuto che l'ambito dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c. ed il correlativo obbligo di informazione, "si estenda anche al caso in cui il creditore chieda l'intera anagrafica dei condomini; così facendo, il creditore si tutela in via preventiva, avanzando una richiesta comprensiva sia dell'ipotesi in cui tutti i condomini siano morosi, sia di quella in cui siano comunque tenuti tutti *pro quota* (per omessa deliberazione assembleare del credito)".

Si aggiunge - abbastanza contraddittoriamente - "sarà l'amministratore a specificare al creditore se qualche condomino non sia moroso, avendo pagato la sua quota (debito deliberato in assemblea), e quindi a fornire i soli nominativi dei morosi, mentre, in caso contrario, fornirà tutti i nominativi".

Tuttavia, la *ratio* del comma 1 del citato art. 63 va rinvenuta anche nel proteggere la tutela della *privacy* dei condomini virtuosi, per i quali non scatterebbe l'esonero del consenso di cui all'art. 24, comma 1, lett. a), del d.lgs. n. 196/2003, non richiesto solo laddove il trattamento sia necessario per adempiere un obbligo previsto dalla legge, qui appunto inesistente perché si permette di agire nei loro confronti solo dopo avere infruttuosamente escusso i morosi.

Peraltro, appare curiosa la configurazione della suddetta "tutela preventiva" da parte del creditore non soddisfatto, poiché è ragionevole prevedere che quest'ultimo, prima di adire il magistrato, dovrebbe quanto meno avanzare siffatta richiesta nelle vie bonarie, e poi, in caso di rifiuto, avviare la procedura giudiziaria; in quest'ottica, non sembra ravvisabile alcuna giustificazione nel richiedere "preventivamente" l'elenco completo dei condomini, a meno che non si ritengano non veritiere le informazioni ricevute dall'amministratore, veridicità peraltro accertabile da un mero riscontro contabile, che potrebbe comportare profili di responsabilità personale in capo al destinatario della richiesta.

■

* Magistrato

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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	- 0,5%	(75% = -0,375%)	G.U. 29/04/2016	n. 99
Aprile 2015 - Aprile 2016	- 0,7%	(75% = -0,525%)	G.U. 31/05/2016	n. 126
Maggio 2015 - Maggio 2016	- 0,5%	(75% = -0,375%)	G.U. 21/06/2016	n. 143

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

TASI NON PAGATA DALL'INQUILINO

Non è prevista la solidarietà tra possessore e detentore (inquilino) in quanto il comma 681 della legge 147/2013 chiarisce che quando l'unità immobiliare è occupata da un soggetto diverso dal titolare del diritto reale sull'unità immobiliare quest'ultimo e l'occupante sono titolari di autonome obbligazioni tributarie; l'eventuale pretesa dell'Amministrazione comunale a carico del proprietario in caso di mancato pagamento da parte dell'inquilino non è legittima.

BONUS 65% E CONDOMINI INCAPIENTI

E' allo studio per la prossima legge di stabilità una proroga triennale del bonus 65% con soluzioni particolari a favore dei condomini incapienti (reddito lordo inferiore a ottomila euro annuo insufficiente per beneficiare delle detrazioni fiscali e quindi non interessati a deliberare interventi condominiali di riqualificazione energetica); secondo la proposta ENEA il costo degli interventi verrebbe sostenuto al 90% dalla Cassa Depositi e Prestiti che erogherebbe finanziamenti agli interessati beneficiando, al loro posto, della detrazione decennale del 65% delle spese sostenute.

AGENZIA DELLE ENTRATE E CODICI ATECO

98.20.00 comprende l'attività di produzione di vari servizi di sussistenza da parte di famiglie e convivenze. Non è specificatamente indicato il condominio (che viene però considerato convivenza!) ed il codice 97 sarebbe previsto per il condominio senza dipendenti.

97.00.00 stà per famiglie e convivenze (condomìni compresi) ma con dipendenti.

68.32.00 sarebbe il codice di attività dell'amministratore. Ma i dubbi rimangono (anche se l'obiettivo era quello di fare ordine).

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%.

La mediazione nel condominio

D.Lgs 4/3/2010 n. 28

Le delibere condominiali per adesione al procedimento Orientamenti giurisprudenziali: quorum deliberativi

di Gisella Casamassima *

La mediazione obbligatoria - originariamente introdotta dal decreto legislativo 28/2010, dichiarato incostituzionale per eccesso di delega - è stata reintrodotta dalla legge 9 agosto 2013, n. 98 che ha convertito con modifiche il D.L. 69/2013, con il quale sono stati "corretti" i profili d'incostituzionalità della normativa originaria.

La materia condominiale é stata inserita tra quelle per cui è obbligatoria la preventiva fase di mediazione e per effetto di tale previsione torna a vita l'art. 71 quater della legge 220/12 che in un primo tempo era stato travolto dalla sentenza della Corte Costituzionale.

I motivi per cui la materia condominiale è inserita tra quelle per cui è obbligatoriamente prevista la mediazione sono vari: innanzitutto vi è uno scopo deflattivo del contenzioso giudiziario, che come si sa per il 20% verte in materia condominiale; quindi la volontà di introdurre la possibilità di soluzioni alternative ai conflitti nell'ambito di contratti e rapporti a larga diffusione sociale con il fine di preservare tali rapporti, piuttosto che vederli cessati al termine del contenzioso giudiziario.

Certo questa impostazione che, mostrando attenzione all'importanza di risolvere i conflitti con metodi capaci di mantenere i rapporti, si vorrebbe richiamare ai principi della mediazione in generale, affermati dagli studiosi storici della materia (Fisher, Ury), contrasta con l'*obbligatorietà* introdotta nella nostra legislazione.

E a mio parere contrasta anche con la previsione di cui all'art. 16 n. 4 bis del Dlgs n. 28 secondo cui gli Avvocati iscritti all'albo sono di diritto mediatori, in quanto la conoscenza del diritto di per sé è molto lontana dalla filosofia della mediazione che guarda non già al componimento dei diritti ma alla soddisfazione degli interessi.

Ma tant'è.

Per cui il Dlgs 28/10 prevede all'art. 5 Condizioni di procedibilità e rapporti con il processo n. 1bis: *Chi intende esercitare un'azione relativa a una controversia in materia di condominio, ...omissis, è tenuto, assistito dall'Avvocato, preliminarmente ad esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto,....omissis. L'esperimento del procedimento di mediazione è con-*

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

dizione di procedibilità della domanda giudiziale... L'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto a pena di decadenza o rilevata d'ufficio dal giudice non oltre la prima udienza. Il giudice ove rilevi che la mediazione è già iniziata ma non conclusa fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'art. 6 (tre mesi). Allo stesso modo dispone quando la mediazione non è stata esperita, assegnando contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione.

L'interesse a che si tenti una soluzione alternativa al procedimento giudiziale è tale che il rilievo può essere disposto d'ufficio e che tenuta alla cosiddetta conciliazione demandata dal Giudice non sia solo la parte istante, bensì entrambe le parti del giudizio. Lo stesso vale, in base al n.2 dello stesso art. 5, per le cause in fase di appello.

La valutazione dell'interesse concreto al procedimento di mediazione (e quindi la valutazione del comportamento di quella parte in caso di mancato adempimento all'invito del Giudice) è comunque demandata al Giudice stesso, tanto che ad esempio nelle opposizioni a decreto ingiuntivo, qualora l'invito rivolto dal Giudice alle parti di esperire il tentativo di mediazione rimanga disatteso, si determinerà la declaratoria di improcedibilità del giudizio di opposizione con la conseguente conferma della definitiva esecuzione del decreto:

Tr. Genova n. 1914 del 25/6/2015:

- È da ritenersi condivisibile l'orientamento (Cfr. Trib. Rimini, 05.8.2014, Trib. Firenze 30.10.2014, Trib. Siena 25.06.2012, Trib. Nola 24.02.2015) che individua nell'opponente il soggetto su cui grava l'onere di avviare il procedimento di mediazione e, quindi, anche gli effetti pregiudizievoli di un'eventuale improcedibilità dell'opposizione a decreto ingiuntivo. Pertanto, una volta dichiarata l'improcedibilità dell'opposizione, il corollario giuridico di detta pronuncia non potrà che essere la conferma del decreto ingiuntivo opposto.

L'art. 71 quater delle disposizioni di attuazione c.c. introdotto con la legge 220/12, indica nello specifico della materia condominiale quali siano le controversie soggette alla mediazione, quali siano i soggetti, i luoghi e le modalità per accedere alla mediazione:

[I]. Per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro terzo, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice.

[II]. La domanda di mediazione deve essere presentata, a pena di inammissibilità, presso un organismo di mediazione ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato.

[III]. Al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice.

[IV]. Se i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma, il mediatore dispone, su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione.

[V]. La proposta di mediazione deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice. Se non si raggiunge la predetta maggioranza, la proposta si deve intendere non accettata.

[VI]. Il mediatore fissa il termine per la proposta di conciliazione di cui all'articolo 11 del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, tenendo conto della necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare.

LA MATERIA

Sono dunque soggette alla preventiva mediazione:

Tutte le controversie relative sia agli artt. da 1117 a 1139 del codice civile, sia agli artt. da 61 a 72 d.a.c.c. e quindi vi rientrano, a titolo esemplificativo, le vicende riguardanti le parti comuni, la destinazione d'uso delle stesse; le controversie relative all'amministratore (artt. 1129-1133 c.c.), alle spese fatte dal condomino senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea (art. 1134 c.c.), all'assemblea dei condomini (artt. 1135-1137 c.c.), al regolamento di condominio (art. 1138 c.c.), nonché le questioni inerenti l'impugnazione delle delibere condominiali (art. 1137 c.c.) e la responsabilità dell'amministratore e la sua revoca; vi rientrano le questioni in tema di scioglimento del condominio e in materia di riscossione dei contributi condominiali, di tabelle millesimali e regolamenti di condominio. Ed essa si intende pacificamente estesa sia al condominio minimo, sia a quello orizzontale che al supercondominio.

L'art. 5 del Dlgs. n. 28/2010, n. 4 dispone che: i commi 1-bis e 2 non si applicano: a) nei procedimenti per ingiunzione, inclusa l'opposizione, fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione; b) nei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, fino al mutamento del rito di cui all'articolo 667 del codice di procedura civile; c) nei procedimenti di consulenza tecnica preventiva ai fini della composizione della lite, di cui all'articolo 696-bis del codice di procedura civile; d) nei procedimenti possessori, fino alla pronuncia dei provvedimenti di cui all'articolo 703, terzo comma, del codice di procedura civile; e) nei procedimenti di opposizione o incidentali di cognizione relativi all'esecuzione forzata; f) nei procedimenti in camera di consiglio; g) nell'azione civile esercitata nel processo penale.

Ciò significa che ad alcuni procedimenti ben individuati non è applicabile l'obbligo della preventiva mediazione. Di questi alcuni interessano in maniera particolare il condominio. Ad esempio – con riferimento al decreto ingiuntivo che è di gran lunga lo strumento più frequente adottato dall'amministratore come suo preciso dovere e anche competenza – l'obbligo della mediazione scatta solo a seguito della pronuncia giudiziale sulla richiesta sospensione della provvisoria esecutività. Ancora ad esempio la norma esclude la preventiva mediazione nei procedimenti in camera di consiglio (comprese le azioni per nomina e revoca dell'amministratore di condominio), nonostante diverso avviso del Trib. Padova sentenza 24 febbraio 2015, allo stato unica.

L'art. 3 del Dlgs. n. 28/2010, prevede anche che *"lo svolgimento della mediazione non preclude in ogni caso la concessione dei provvedimenti urgenti e cautelari, né la trascrizione della domanda giudiziale"*.

Quindi l'amministratore può - ad esempio - promuovere un'azione d'urgenza per ottenere la consegna dei documenti da parte del suo predecessore senza presentare, preventivamente, istanza di mediazione.

I SOGGETTI

L'art. 71 quater disp. att. c.c. dispone al terzo comma che al procedimento "è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice civile" cioè *maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio*, fermo il *quorum* costitutivo formato da tanti condòmini che rappresentino: in prima convocazione, la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio; in seconda convocazione, un terzo dei partecipanti al condominio e almeno un terzo del valore dell'edificio.

Ciò avviene sia in caso in cui il giudizio sia deliberato dall'assemblea (condominio attore) sia nel caso in cui il condominio debba resistere ad una domanda (condominio convenuto).

In entrambi i casi sarà necessario nominare anche l'avvocato che dovrà assistere l'amministratore, giusta quanto disposto dall'art. 5 n. 1 bis e dall'art. 8 del dlgs 28/2010.

LA DELIBERA

Nel caso in cui l'amministratore riceva un invito a comparire dinanzi un Organismo di mediazione (o direttamente dall'Organismo o dalla parte interessata (art. 8), dovrà immediatamente convocare un'assemblea per le delibere conseguenti.

Poiché nel decreto è previsto un limite temporale massimo entro cui l'Organismo deve fissare il primo incontro (non oltre 30 gg dalla presentazione dell'istanza) ma non un limite MINIMO, può succedere che l'amministratore non abbia il tempo per poter convocare l'assemblea ad esprimersi al riguardo.

Dovrà quindi provvedere a chiedere uno spostamento del primo incontro dando prova di aver medio tempore convocato l'assemblea.

L'amministratore professionista conosce già bene i meccanismi della mediazione per cui può tranquillamente trasferire le proprie conoscenze all'assemblea chiedendo che la stessa deliberi oltre che alla partecipazione al primo incontro informativo (formalmente inteso, cioè quello in cui il mediatore chiarisce le funzioni e le modalità di svolgimento dell'istituto, invitando le parti e i loro legali ad esprimersi sulla possibilità di dare avvio alla mediazione) anche nel merito, acquisendo da essa delibera l'indirizzo ed il limite del proprio mandato specifico nella mediazione.

Tanto più che nella formazione dell'atto introduttivo della mediazione, la parte ha l'obbligo di indicare l'oggetto e le ragioni della pretesa (n. 2 art. 4) che possono dunque essere un buon punto di partenza per la discussione in assemblea.

Alcuni Organismi di mediazione seguono la procedura più rigida, per cui impongono un primo incontro formativo e successivamente un primo incontro di discussione. L'unica chance per l'amministratore per tentare di ottimizzare i tempi è quello di informarsi presso l'Organismo prescelto e comportarsi di conseguenza anche ai fini della convocazione dell'assemblea e dell'odg.

L'assemblea dovrà dunque essere chiamata a deliberare su:

1) *Partecipazione o meno al primo incontro informativo;*

- 2) *Per l'ipotesi di accettazione alla partecipazione (e qualora l'ambito della richiesta di controparte sia stato sufficiente esplicitato negli atti introduttivi) decisione se procedere o meno con la mediazione e quindi autorizzare l'amministratore alla partecipazione alla mediazione definendo l'ambito del mandato a conciliare.*
- 3) *nomina del legale.*

Tutte queste delibere dovranno essere assunte con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice civile cioè maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio, tenendo presente l'orientamento della Cassazione ribadito da ultimo con sentenza 19131 del 25/9/2015 "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

conteggio del quorum costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, quali possono (non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto. Pertanto, anche nell'ipotesi di conflitto d'interesse, 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 del collegio, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria."

Sempre mantenendo ferme le formalità deliberative, occorre tenere presente che il limite imposto al mandato dell'amministratore non potrà essere superato se non da una delibera successiva. Sarà dunque opportuno ottenere un mandato ampio, anche se l'eventuale proposta di accordo finale precisata nei termini che emergeranno dall'incontro/i in mediazione dovrà essere nuovamente e finalmente proposta all'assemblea per la definitiva accettazione.

Va da sé che l'ampiezza del mandato conferito all'amministratore dovrà essere gestita con sapienza, anche nel senso che portare a conoscenza della controparte il limite ultimo al quale si ha possibilità di accedere (che è descritto nel verbale dell'assemblea) smorza la capacità di trattare. Tentare dunque di consegnare il verbale della delibera dopo la partecipazione agli incontri di mediazione, e - allo stesso modo - pur non potendo imporre l'allontanamento dall'assemblea, fare in modo che l'assemblea esamini e valuti il proprio orientamento sulla materia oggetto di mediazione in maniera libera dalla presenza della controparte, aiuterà certamente il condominio ad assumere una posizione più chiara.

D'altra parte la procedura della mediazione, con la riservatezza imposta al Mediatore e la possibilità di svolgimento di sessioni singole favorisce e giustifica (anche ad onta dell'obbligo dell'amministratore di consegnare i documenti richiesti dai condomini) un tale atteggiamento.

IL PROCEDIMENTO

Presentata la domanda all'Organismo di mediazione, che in materia di condominio DEVE essere esclusivamente ubicato *nella circoscrizione del Tribunale nella quale il condominio è situato*, viene nominato il Mediatore che seguirà la pratica; viene stabilita la data del primo incontro e viene notificato il tutto alla controparte, il che può avvenire anche a cura dell'istante.

Al primo incontro, il mediatore deve chiarire le funzioni e le modalità di svolgimento dell'istituto e inviterà le parti e i loro legali ad esprimersi sulla possibilità di dare avvio alla mediazione vera e propria.

L'amministratore seguirà le disposizioni dell'Assemblea sul punto, quindi potrebbe anche non essersi per nulla recato all'incontro in conformità della delibera (costo zero).

Oppure essersi recato per riportare il volere dell'assemblea e dichiarare che il condominio non ha interesse a procedere nella fase di mediazione (costo € 48.80 per diritti di cancelleria dell'Organismo + la vacanza dell'amministratore + il costo dell'Avvocato).

In questo caso, il procedimento si riterrà concluso e la parte sarà libera di procedere giudizialmente, giusta il disposto dell'art. 5 n. 2 bis, che recita: "quando l'esperimento della mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziale la condizione si considera avverata se il primo incontro dinanzi al mediatore si conclude senza l'accordo".

Si tenga però presente che l'art. 8 n. 4bis prevede che "dalla mancata partecipazione senza giustificato motivo al procedimento di mediazione, il giudice può desumere argomenti di prova nel successivo giudizio ai sensi dell'articolo 116, secondo comma, del codice di procedura civile. Il giudice condanna la parte costituita che, nei casi previsti dall'articolo 5, non ha partecipato al procedimento senza giustificato motivo, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio".

Quindi sarà comunque bene in caso di delibera di mancata partecipazione al primo incontro o di delibera di non procedere alla fase di mediazione motivare adeguatamente la delibera stessa.

In caso, invece, in cui le parti - e l'amministratore dunque partecipi alla mediazione adeguatamente autorizzato e assistito - dichiarino di voler procedere nel tentativo di mediazione, si darà atto di ciò a verbale da parte del Mediatore e si potrà procedere o seduta stante o con un rinvio.

Un limite obiettivo del procedimento di mediazione che coinvolge il condominio è il fatto che l'amministratore non potrà muoversi rispetto al MANDATO ricevuto. E quindi ogni diversa ipotesi di conciliazione che dovesse emergere nel corso della procedura dovrà essere nuovamente sottoposta all'Assemblea per essere nuovamente deliberata con le maggioranze di cui all'art. 71 quater.

Nell'ipotesi in cui si raggiunga un accordo (art. 12) nei termini demandati all'amministratore, il mediatore redigerà apposito verbale allegando il testo dell'accordo medesimo, il quale, una volta sottoscritto anche dagli avvocati dalle parti, costituirà *"titolo esecutivo per l'esecuzione forzata, per l'esecuzione in forma specifica e per l'iscrizione di ipoteca giudiziale. Gli avvocati attestano e certificano la conformità dell'accordo alle norme imperative e all'ordine pubblico"*. Quando l'accordo non è sottoscritto anche dagli Avvocati ma solo dalle parti, *"l'accordo è omologato su istanza di parte dal presidente del Tribunale previo accertamento della regolarità formale e del rispetto alle norme imperative e dell'ordine pubblico"*.

Nell'ipotesi in cui, invece, non si pervenga ad un accordo, è compito del mediatore formulare una proposta di conciliazione, alla quale le parti, entro un termine congruo, dovranno rispondere, comunicando, per iscritto, la loro accettazione o il rifiuto e l'eventuale silenzio equivale al rifiuto della proposta.

E' dunque evidente anche in questo caso la *necessità per l'amministratore di munirsi della delibera assembleare* ai sensi dell'art. 71 quater disp. att. c.c. prevede al quinto e al sesto comma, che la "proposta di mediazione" venga approvata.

Si ponga particolare attenzione alla circostanza in cui la proposta di mediazione coinvolga diritti soggettivi dei condomini sottratti alla competenza dell'Assemblea, ancorché con maggioranze qualificate.

Va da sé che in questi casi l'assemblea non potrà deliberare, ma l'atto dovrà predisporre con la partecipazione dei soggetti titolari e con le eventuali forme previste dalla legge.

LA DURATA

Il d.lgs. n. 28/2010 art.6 fissa in *tre mesi il termine di durata massima* della mediazione e l'art. 71-quater disp. att. c.c., non dispone diversamente per le controversie condominiali.

Il termine di cui al comma 1 art.6 decorre dalla data di deposito della domanda di mediazione, ovvero dalla scadenza di quello fissato dal giudice per il deposito della stessa e, anche nei casi in cui il giudice dispone il rinvio della causa ai sensi del sesto o del settimo periodo del comma 1-bis dell'articolo 5 ovvero ai sensi del comma 2 dell'articolo 5, non è soggetto a sospensione feriale.

E' espressamente previsto inoltre (art. 5 punto 6) che "dal momento della comunicazione alle altre parti, la domanda di mediazione produce sulla prescrizione gli effetti della domanda giudiziale. Dalla stessa data, la domanda di mediazione impedisce altresì la decadenza per una sola volta, ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale di cui all'articolo 11 presso la segreteria dell'organismo. La procedura conciliativa, instaurata con la domanda di mediazione, *impedisce il decorso del termine di decadenza* (30 giorni) previsto dall'*art. 1137 c.c.* per impugnare la delibera condominiale.

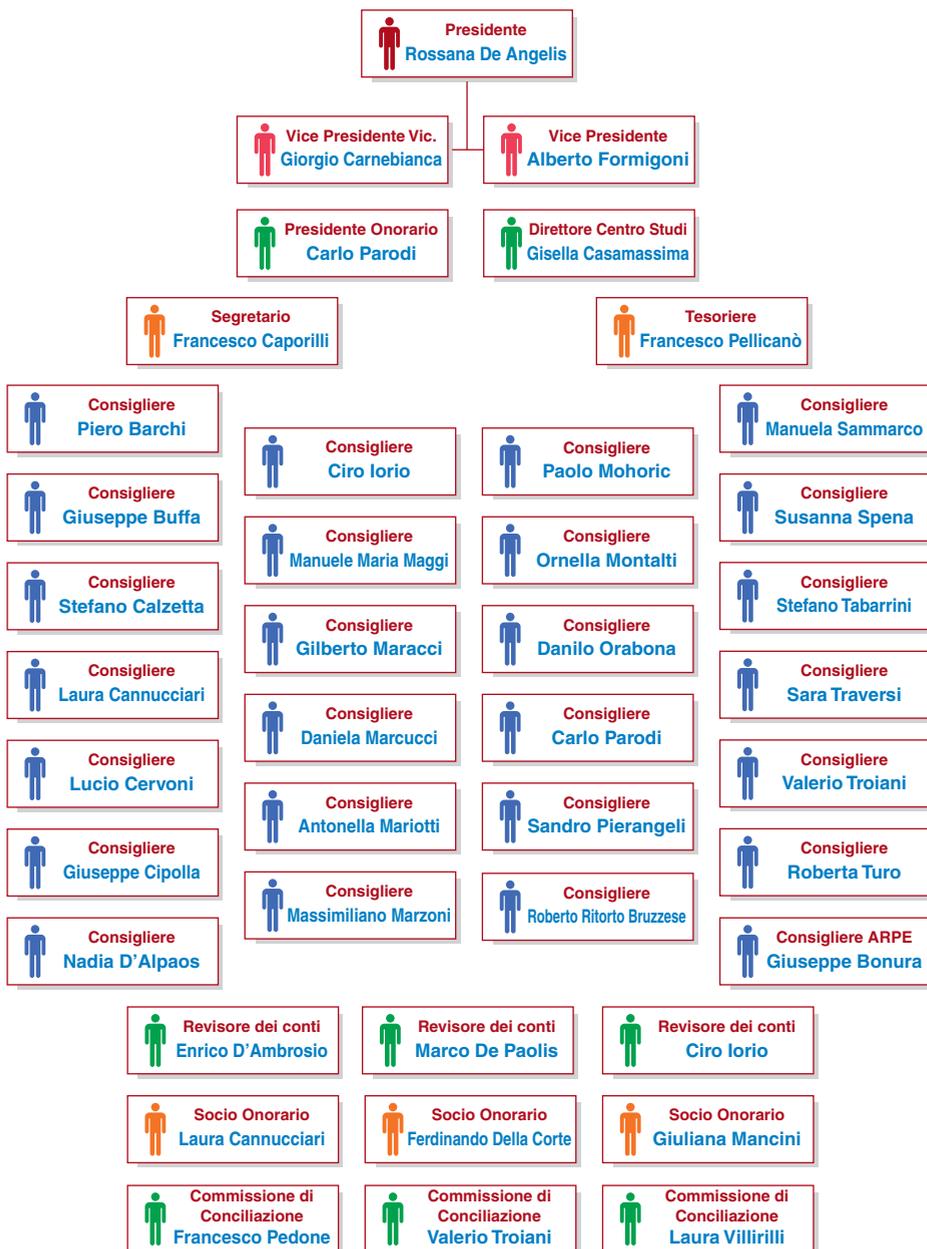
Se dunque non si perviene all'accordo o la proposta del mediatore non è accettata, il Mediatore rilascerà un verbale negativo. Da quella data si computa il dies a quo per la decadenza di cui all'art. 1137 c.c. (cfr. contra Tribunale Palermo sentenza 19/09/2015 n. 4951 che conclude che, ai fini dei trenta giorni ex art. 1137 c.c., il procedimento di mediazione funzioni come fosse una causa di sospensione, nel senso che, alla cessazione di esso, consacrata dal deposito del verbale presso la segreteria dell'organismo, il termine riprende a correre dal punto di progressione che aveva raggiunto al momento della comunicazione della domanda di comunicazione).



* Direttore Centro Studi Provinciale ANACI Roma

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



IL CONDOMINIO

Per gli amministratori un modello di governance dai consulenti finanziari

di Carlo Furni

Con delibera n. 19602 del 4 maggio 2016 la Consob ha istituito l'Arbitro per le controversie finanziarie (ACF), con l'approvazione del regolamento di attuazione, al quale aderiscono i consulenti finanziari autonomi e le società di consulenza finanziaria dalla data di avvio dell'operatività (legge n. 208/2015 art. 1 comma 43).

I requisiti di professionalità per l'iscrizione all'albo sono accertati sulla base di rigorosi criteri valutativi che tengono conto della pregressa esperienza professionale, validamente documentata, ovvero sulla base di prove valutative (art. 18 bis Dlgs n. 58/1998).

Le funzioni di vigilanza sono trasferite all'Albo unico dei consulenti finanziari (art. 1 comma 36 citata legge n. 208/2015). Il successivo comma 48 evidenzia che nessun onere a carico della finanza pubblica deve derivare dall'attuazione di tali disposizioni.

Nell'ambito condominiale il nuovo art. 71 bis delle disposizioni di attuazione c.c. ha fissato i requisiti dell'amministratore dopo aver precisato all'art. 71 che "Il registro indicato dal quarto comma dell'art. 1129 c.c. (nel testo dell'articolo non esiste però alcuna indicazione) e dal terzo comma dell'art. 1138 c.c. (il riferimento è però per il registro dei verbali)" è tenuto presso l'Associazione professionale dei proprietari di fabbricati (soppressa con decreto luogotenenziale n. 369/1944). Né il successivo D.L. 23/12/2013, n. 145, che ha introdotto alcune variazioni al testo della riforma stessa, ha ovviato a tale vuoto normativo.

Rilevato pertanto quanto sopra esposto, soltanto l'assemblea condominiale ha l'incarico di valutare il possesso dei requisiti dell'amministratore, indicati dal richiamato art. 71 bis; in assenza di tale verifica preventiva, il condominio non potrebbe esperire l'eventuale azione contrattuale di danno nei confronti dell'amministratore agli obblighi imposti dall'art. 1710 c.c. perché il contratto di mandato con l'amministratore è considerato nullo in quanto concluso in violazione di legge. 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 verifica dei requisiti fissati dal citato art. 71 bis potrebbe assicurare una forma di pubblicità finalizzata a rendere conoscibili attraverso sistemi informatici alcune rilevanti notizie riguardanti la vita del condominio e la tutela di interessi generali per assicurare all'utente la capacità tecnica e professionale dell'amministratore senza oneri a carico dello Stato.

Il citato modello dei "consulenti finanziari", da anni utilizzato, potrebbe rispondere a tali esigenze, in particolare per le amministrazioni condominiali che gestiscono flussi monetari di rilevante entità.

Nel Piano nazionale di riforma delle professioni all'esame del Dipartimento per le politiche europee della Presidenza del Consiglio, l'amministratore di condominio non figura tra le professioni "regolamentate" individuate in n. 174 tra le quali il maestro di scherma, l'assistente bagnanti ed i "buttafuori"!!!

RassegnaStampa

LINEE GUIDA DEL CENTRO STUDI PROVINCIALE DI ROMA IN TEMA DI BALCONI E DECORO

Parte I - Definizioni e Giurisprudenza

In tema di balconi, nonostante le molteplici sentenze della Cassazione, ancora oggi c'è un grande dibattito ed ancora non sono fugati i dubbi operativi in merito all'atteggiamento dell'amministratore e dell'assemblea quando si tratti di intervenire su dette parti del fabbricato.

E' corretto partire dalla definizione tecnica di balcone. E' corretto tenere presente che oltre al bene fisico balcone, nel nostro studio entrerà in considerazione un bene NON MATERIALE è cioè il decoro del fabbricato.

E' corretto affermare che nonostante la proprietà di un bene possa essere esclusivamente in capo ad un soggetto, nel condominio esiste la possibilità che la manutenzione di quel bene sia a carico della collettività per i benefici indiretti che ne derivano, o perché esso bene materiale (di proprietà privata) incide sul valore di un bene immateriale (condominiale).

Partiamo dunque dalla definizione di BALCONE dal Dizionario TRECCANI:

– **Balco** s. m. [dal longob. balk «trave, palco di legname»; cfr. palco] (pl. -chi), ant.

– **Balcone**:

1. Finestra aperta fino al piano del pavimento e munita di una balaustra o ringhiera, secondo un tipo diffusissimo specialmente nei paesi meridionali.

2. Complesso architettonico costituito da una struttura generalmente sporgente a sbalzo dalla facciata dell'edificio, in modo da formare un ripiano accessibile attraverso una o più porte-finestre e circondato da un parapetto in muratura o a balastrata, o da una ringhiera metallica.

La definizione di cui al punto due indica una condizione "generalmente" esistente, cioè la sporgenza, che di per sé quindi è facoltativa e che determina alcune differenze strutturali fondamentali che hanno riflesso anche sulla disciplina del bene. Il caso più comune è comunque il BALCONE AGGETTANTE che è ben rappresentato nella figura 1.



E' evidente che il balcone è parte della facciata del fabbricato:

– **facciata** s. f. [der. di faccia]. – *La parte esterna anteriore, frontale, o comunque principale, di un fabbricato, sia come struttura murale, sia nelle sue soluzioni architettoniche; in senso più ampio, il prospetto esterno di un fabbricato, corrispondente a ciascuno dei lati del suo perimetro: la f. anteriore, la f. posteriore, le due f. laterali dell'edificio.*

Quindi è evidente che il BALCONE incide sulle parti comuni; ma per ciò stesso esso è BENE COMUNE? Se così fosse, staremmo discutendo del nulla. Dunque così non è. Lo afferma in più occasioni la Cassazione:

In un edificio condominiale, a differenza del solaio divisorio di due piani, che funziona da sostegno del piano soprastante e da copertura di quello sottostante, l'aggetto costituito da un balcone (o terrazzo) appartiene esclusivamente al proprietario dell'unità immobiliare corrispondente, il quale, pertanto, è esclusivo responsabile del danno cagionato a terzi da un pezzo di muratura staccatosi dal balcone.

* Cass. civ., sez. III, 10 settembre 1986, n. 5541. Conforme, alla prima parte della massima, Cass. civ., sez. II, 30 luglio 1981, n. 4861

L'assemblea condominiale non può assumere decisioni che riguardino i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni; ne consegue che nel caso in cui i balconi, che appartengono in modo esclusivo al proprietario dell'appartamento di cui fanno parte, presentino nella facciata esterna elementi decorativi, o anche semplicemente cromatici, che si armonizzano con la facciata del fabbricato dal quale sporgono, per i lavori di restauro o di manutenzione straordinaria della facciata, decisi con la prescritta maggioranza, legittimamente viene incluso nei lavori comuni il contemporaneo rifacimento della facciata esterna dei detti balconi, essendo il decoro estetico dell'edificio condominiale un bene comune, della cui tutela è competente l'assemblea.

* Cass. civ., sez. II, 30 agosto 1994, n. 7603

I balconi, essendo elementi accidentali rispetto alla struttura del fabbricato e non avendo funzione portante (assolta da pilastri ed architravi), non costituiscono parti comuni dell'edificio (ai sensi dell'art. 1117 c.c.), anche se inseriti nella facciata, in quanto formano parte integrante dell'appartamento che vi ha accesso come prolungamento del piano. Conseguentemente la domanda di demolizione dei medesimi va proposta nei confronti dei condomini proprietari degli appartamenti ai quali sono annessi i balconi, sicché il contraddittorio può considerarsi integro anche se non sono stati chiamati in giudizio il condominio ovvero tutti gli altri condomini dell'edificio.

* Cass. civ., sez. II, 23 giugno 1995, n. 7148

I balconi sono elementi accidentali e non portanti della struttura del fabbricato, non costituiscono parti comuni dell'edificio e appartengono ai proprietari delle unità immobiliari corrispondenti, che sono gli unici responsabili dei danni cagionati

dalla caduta di frammenti di intonaco o muratura, che si siano da essi staccati, mentre i fregi ornamentali e gli elementi decorativi, che ad essi ineriscano (quali i rivestimenti della fronte o della parte sottostante della soletta, i frontalini e i pilastri), sono condominiali, se adempiono prevalentemente alla funzione ornamentale dell'intero edificio e non solamente al decoro delle porzioni immobiliari ad essi corrispondenti, con la conseguenza che è onere di chi vi ha interesse (il proprietario del balcone, da cui si sono distaccati i frammenti, citato per il risarcimento), al fine di esimersi da responsabilità, provare che il danno fu causato dal distacco di elementi decorativi, che per la loro funzione ornamentale dell'intero edificio appartenevano alle parti comuni di esso.

* Cass. civ., sez. II, 7 settembre 1996, n. 8159

I balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, nè essendo destinati all'uso o al servizio di esso. Tuttavia il rivestimento del parapetto e della soletta possono essere beni comuni se svolgono una prevalente funzione estetica per l'edificio, divenendo così elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata.

* Cass. civ., sez. II, 21 gennaio 2000, n. 637

In tema di condominio negli edifici e con riferimento ai rapporti tra la generalità dei condomini, i balconi aggettanti, costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa, dovendosi considerare beni comuni a tutti soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole. (In applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha cassato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto appartenenti al condominio, con le dovute conseguenze sulla ripartizione delle relative spese, alcune fioriere in cemento armato poste all'esterno delle ringhiere delimitanti i balconi con funzione di parapetto, senza che le stesse rivelassero un qualche pregio artistico, né costituissero parte integrante della struttura dello stabile).

* Cass. sez. II. n. 6624 30/4/2012

In tema di condominio, i balconi aggettanti, i quali sporgono dalla facciata dell'edificio, costituiscono solo un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio come invece accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell'edificio, non possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani e a essi non può applicarsi il disposto dell'articolo 1125 cc: i balconi aggettanti, pertanto, rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono.

* Cass.civ. Sez.II, 27/2/2012 n. 13509

In tema di condominio negli edifici e con riferimento ai rapporti tra la generalità dei condomini, i balconi aggettanti, costituendo un "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa;

soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si debbono considerare beni comuni a tutti, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole. Pertanto, anche nei rapporti con il proprietario di analogo manufatto che sia posto al piano sottostante sulla stessa verticale, nella ipotesi di strutture completamente aggettanti - in cui può riconoscersi alla soletta del balcone funzione di copertura rispetto al balcone sottostante e, trattandosi di sostegno, non indispensabile per l'esistenza dei piani sovrastanti - non può parlarsi di elemento a servizio ai proprietari dei singoli piani.
* Cass. Civ. 14576 del 30/7/2014

PER CONVERSO e secondo lo stesso principio:

I balconi di cui sono dotate le scale di un edificio condominiale, che sono accessibili unicamente da queste ed hanno una funzione architettonica, lucifera e di aerazione, costituiscono parte organica ed integrante dell'intero fabbricato e debbono, pertanto, presumersi di proprietà comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c.

* Cass. civ., sez. II, 13 dicembre 1979, n. 6502

Se dunque da una parte la Cassazione ESCLUDE la proprietà condominiale dei balconi privati ed esclude altresì la comunione tra i due proprietari l'uno soprastante all'altro della soletta per la diversa funzione del balcone rispetto al SOLAIO tra due piani, afferma però *la possibilità* (da valutare caso per caso) che sussista una incidenza sul bene immateriale comune costituito dal decoro.

E' dunque questa la scriminante per attrarre l'onere di manutenzione del balcone (o meglio dei suoi elementi decorativi), nell'ambito CONDOMINIALE, pur rimanendo esso proprietà privata; perché è questo il valore aggiunto che quegli elementi danno alla facciata: *il decoro*.

A questo punto tutto sembra risolto, ma dobbiamo ancora stabilire:

- a) cosa è il decoro?
- b) quali sono gli elementi decorativi del balcone?
- c) quando tali elementi si inseriscono nel prospetto e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole? E quindi sono decoro per la facciata e non solo per l'unità immobiliare alla quale appartengono?
- d) cosa ne discende in termini di potestà decisionale, responsabilità e potere di intervento e spesa.

IL DECORO

Partiamo ancora dalla definizione della Treccani:

– **decòro**² s. m. [dal lat. decorum, uso sostantivato dell'agg. decorus: v. la voce prec.]. –

a. Dignità che nell'aspetto, nei modi, nell'agire, è conveniente alla condizione sociale di una persona o di una categoria: vivere, comportarsi con d.; era vestito con d.; lo esige il d.; non lo consente il d.; il d. della magistratura. Si dice anche, per estens., d'altre cose, col sign. più generico di dignità, sostentutezza, decenza e sim.: il d. della lingua, dello stile, dell'arte.

b. *Il sentimento della propria dignità, la coscienza di ciò che si addice e che è dovuto al proprio grado, alla propria funzione o condizione: non avere d.; persona senza d., priva di d.; trattamento economico che offende il d. dei funzionari. Nel codice di diritto canonico è detto d. clericale l'ideale di maggior santità interiore e il carattere di esemplare comportamento esteriore, che, in forza della loro alta professione, i chierici devono realizzare nei confronti dei semplici laici. 2. Decorazione scenica, scenario (in questo sign. ricalca il fr. décor).*

3. *fig. Ornamento, onore, lustro, riferito a persona: essere il d. della famiglia, della città, della patria; il dotto e il ricco ed il patrizio vulgo, Decoro e mente al bello italo regno (Foscolo).*

4. *letter. ant. Armoniosa proporzione richiesta nelle opere d'arte tra le parti e il tutto, tra la forma e il contenuto (o anche, nelle opere d'architettura, rispondenza della costruzione allo scopo cui è destinata), in conformità dei canoni estetici rinascimentali e classicisti.*

Confrontiamo con il concetto costruito dalla giurisprudenza:

Il decoro architettonico può definirsi come l'insieme armonico delle linee architettoniche e delle strutture ornamentali. Il decoro architettonico è, quindi, l'estetica complessiva data dall'insieme delle linee e strutture ornamentali che conferisce una armoniosa fisionomia ed un'unica impronta all'aspetto dell'edificio.

* (cfr. Cass., sez. II, 25 gennaio 2010, n. 1286)

«Per decoro architettonico del fabbricato, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano il fabbricato stesso e gli imprimono una determinata, armonica, fisionomia. L'alterazione di tale decoro può ben correlarsi alla realizzazione di opere che immutino l'originario aspetto anche soltanto di singoli elementi o punti del fabbricato tutte le volte che la immutazione sia suscettibile di riflettersi sull'insieme dell'aspetto dello stabile.»

* (Cass., sez. II, sent. 3 settembre 1998, n. 8731)

Il decoro architettonico «può ritenersi pregiudicato non da qualsiasi innovazione, ma soltanto da quella idonea ad interromperne la linea armonica delle strutture che conferiscono al fabbricato una propria identità (Cass. n. 14455 del 2009; Cass. n. 2755 I del 2005)».

* (Cass., sent. 22 novembre 2011, n. 24645).

Dunque il decoro nel fabbricato (in qualunque fabbricato) è dato dall'insieme delle linee architettoniche e dei motivi architettonici e ornamentali che costituiscono le note uniformi dominanti ed imprimono alle varie parti dell'edificio stesso nel suo insieme una determinata fisionomia e dal punto di vista architettonico una certa dignità più o meno pregiata e più o meno apprezzabile. (Cass. 13/7/65 n. 1472)

Il decoro così definito è dunque qualità propria di tutti i fabbricati e di ciascuna costruzione. Nessun Architetto o Ingegnere nel progettare un fabbricato si sforzerebbe di dare alla sua creatura un aspetto esteticamente connotato da indegnità

o bruttezza (intesa nel senso classico di mancanza di “canoni” e misure, cioè di insieme di linee architettoniche e ornamentali atte a rendere esteticamente apprezzabile la costruzione).

Ne discende che per dare un senso alle innumerevoli sentenze della Cassazione – tutte conformi nel subordinare l’interesse condominiale sui balconi all’esistenza di un *quid pluris*, costituito appunto *dall’incidenza sul decoro del fabbricato*, bisogna concepire il decoro come un fatto particolare, diverso dal semplice aspetto esteriore, privo di qualsivoglia valore economicamente apprezzabile.

Occorre che quel decoro acquisisca un pregio, un onore, un lustro economicamente apprezzabile (poco o tanto non importa), tale per cui l’assenza di quell’elemento decorativo comporterebbe un deprezzamento dell’immobile.

E qui soccorre la costante Giurisprudenza proprio con riferimento al decoro che nel codice è richiamato negli articoli 1120 e 1127 per garantirne la tutela rispetto alle attività poste in essere del singolo, nell’esercizio del suo diritto di proprietà e di utilizzo del bene privato.

Il limite alla proprietà privata è proprio quello del decoro non inteso come divieto di impattare sull’estetica del fabbricato *tout court* (giacché questa sarebbe comunque interessata da ogni e qualsiasi cambiamento rendendolo di fatto impossibile), ma solo quando esso impatta determini una modifica peggiorativa dell’estetica che incida negativamente deprezzando le unità immobiliari presenti nel condominio.

Se l’edificio non aveva alcun valore architettonico o era già stato oggetto di precedenti interventi che ne avevano già menomato l’aspetto estetico non può l’intervento attuale essere considerato lesivo del decoro architettonico (cfr. Cass. n. 3549/1989).

Il decoro architettonico «può ritenersi pregiudicato non da qualsiasi innovazione, ma soltanto da quella idonea ad interrompere la linea armonica delle strutture che conferiscono al fabbricato una propria identità (Cass. n. 14455 del 2009; Cass. n. 2755 I del 2005)» (Cass., sent. 22 novembre 2011, n. 24645).

La lesività estetica dell’opera abusiva – costituente l’unico profilo di illegittimità dell’opera stessa addotto dall’attrice – non poteva assumere rilevanza in presenza di una già evidente grave compromissione di detto decoro a causa di precedenti interventi. (Cass., sez. II, sent. 17 ottobre 2007 n. 21835; Cass. civ., n. 10324/2008 e Cass. n. 26796/2007).

«Il pregiudizio economico è una conseguenza normalmente insita nella menomazione del decoro architettonico che, costituendo una qualità del fabbricato, è tutelata – in quanto di per sé meritevole di salvaguardia – dalle norme che ne vietano l’alterazione (Cass., 31 marzo 2006, n. 7625; Cass., 15 aprile 2002, n. 5417)» (Cass., sent. 23 maggio 2012, n. 8174).

Occorre premettere in tema di condominio, non può avere incidenza lesiva del decoro architettonico di un edificio un’opera modificativa compiuta da un condomino, quando sussista degrado di detto decoro a causa di preesistenti interventi modificativi di cui non sia stato preteso il ripristino: la valutazione circa il degrado della facciata del fabbricato è oggetto riservato all’indagine del giudice di merito che è insindacabile in sede di legittimità se adeguatamente motivato. (Cass., sez. II, sent. 7 settembre 2012, n. 14992)

GLI ELEMENTI DECORATIVI

Applicando i concetti così delineati ai balconi che come abbiamo visto sono proprietà privata, la Giurisprudenza ha stabilito:

Gli elementi decorativi situati al di sotto dei balconi, avendo soltanto una funzione estetica volta a rendere armonica la facciata dell'edificio condominiale, sono cose che servono all'uso e al godimento comune e, quindi, ai sensi dell'art. 1117, n. 3, c.c., sono oggetto di proprietà comune e non di proprietà esclusiva del condomino cui appartengono i singoli balconi. Ne consegue che la delibera con la quale l'assemblea abbia ripartito tra i condomini le spese necessarie alla rimozione e alla riparazione dei predetti elementi decorativi pericolanti non è viziata da nullità assoluta, ma può essere impugnata nel termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c.

* Cass. civ., sez. II, 9 luglio 1980, n. 4377

Con riguardo al rivestimento del fronte della soletta dei balconi di un edificio in condominio, la loro natura di beni comuni in quanto destinati all'uso comune a norma del terzo comma dell'art. 1117 c.c. ovvero pertinenze ad ornamento dell'appartamento di proprietà esclusiva, ove i balconi sono siti, va accertata in base al criterio della loro precipua e prevalente funzione in rapporto all'appartamento di proprietà esclusiva e alla struttura e caratteristica dell'intero edificio. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione del merito, in cui si era riconosciuta la natura di parti comuni ai suddetti manufatti, frontalini di marmo, con riguardo alla esclusa loro funzione protettiva od ornamentale dei balconi ed alla rilevata efficacia decorativa dell'intero edificio nonché all'utilizzazione come gocciolatoio).

* Cass. civ., sez. II, 3 agosto 1990, n. 7831

Il rivestimento e gli elementi decorativi del fronte e della parte sottostante della soletta dei balconi degli appartamenti di un edificio debbono essere considerati di proprietà comune dei condomini, in quanto destinati all'uso comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., in tutti i casi in cui assolvano prevalentemente alla funzione di rendere esteticamente gradevole l'edificio. Tale funzione può essere esclusa solo in presenza di prova contraria, da cui risulti che trattasi di un fabbricato privo di qualsiasi uniformità architettonica, o che trovasi in uno stato di scadimento estetico tale da rendere irrilevante l'arbitrarietà costruttiva o di manutenzione dei singoli particolari.

* Cass. civ., sez. II, 17 luglio 1999, n. 7603

Il rivestimento e gli elementi decorativi del fronte o della parte sottostante della soletta dei balconi degli appartamenti di un edificio debbono essere considerati di proprietà comune dei condomini, in quanto destinati all'uso comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., in tutti i casi in cui assolvano prevalentemente alla funzione di rendere esteticamente gradevole l'edificio, mentre sono pertinenze dell'appartamento di proprietà esclusiva quando servono solo per il decoro di quest'ultimo; conseguentemente, nel caso di distacco, per vizio di costruzione, del rivestimento o degli elementi decorativi predetti, l'azione di responsabilità nei confronti del costruttore è legittimamente esperita dal condominio, ai sensi dell'art. 1669 c.c., se il rivesti-

mento o gli elementi decorativi abbiano prevalente funzione estetica per l'intero edificio.

* Cass. civ., sez. II, 28/11/1992, n. 12792

Gli elementi verticali dei balconi, soprattutto quando si tratti di edifici moderni nei quali i balconi, incolonnati ed allineati secondo un preciso disegno architettonico rappresentano il tratto ornamentale essenziale della facciata, devono considerarsi parti integranti della facciata e componenti del bene del decoro dell'edificio, onde alle loro riparazioni devono concorrere tutti i condomini in proporzione dei rispettivi millesimi di partecipazione alla proprietà comune; fra tali elementi rientrano pertanto i frontalini, le piantane e le fasce marcapiano.

* Trib. civ. Milano, sez. VIII, 7 maggio 1992

Con riguardo al rivestimento del fronte della soletta dei balconi di un edificio in condominio, la loro natura di beni comuni in quanto destinati all'uso comune a norma del terzo comma dell'art. 1117 c.c. ovvero pertinenze ad ornamento dell'appartamento di proprietà esclusiva, ove i balconi sono siti, va accertata in base al criterio della loro precipua e prevalente funzione in rapporto all'appartamento di proprietà esclusiva e alla struttura e caratteristica dell'intero edificio. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione del merito, in cui si era riconosciuta la natura di parti comuni ai suddetti manufatti, frontalini di marmo, con riguardo alla esclusa loro funzione protettiva od ornamentale dei balconi ed alla rilevata efficacia decorativa dell'intero edificio nonché all'utilizzazione come gocciolatoio).

* Cass. civ., sez. II, 3 agosto 1990, n. 7831

Gli elementi decorativi del balcone di un edificio in condominio (nella specie, cementi decorativi relativi ai frontali ed ai parapetti) svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'art. 1117 n. 3 c.c., con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condomini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno.

*(Cass. civ., sez. II, 19 gennaio 2000, n. 568

Da quanto sopra deriva dunque un principio ben chiaro che deve guidare i condomini e gli amministratori:

I balconi nella loro interezza (pavimento, soletta, sottobalcone, frontalino, parapetto, ringhiera, copertina) sono proprietà privata; rivestono carattere condominiale esclusivamente gli elementi decorativi che sono tali da valorizzare l'aspetto architetto-



nico del fabbricato nel suo insieme o che assumono funzione prevalentemente comune.

Quegli elementi sono attratti dall'interesse condominiale al decoro del fabbricato e quindi la loro manutenzione va fatta a cura e spese del condominio, che è legittimato dunque a deliberare al riguardo.



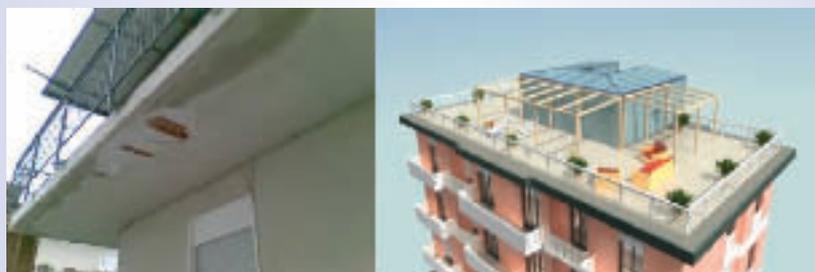
La valutazione di merito è demandata al Giudice. Alcuni Regolamenti di condominio possono aiutare a determinare la competenza su detti elementi architettonici, come sui balconi in generale.

In linea di principio: gli elementi decorativi quali fregi, statue, colonnine contribuiscono al decoro specifico dell'immobile. Le ringhiere i parapetti, i frontalini non di pregio non sono ritenuti rilevanti ai fini del decoro.

Per quanto riguarda i frontalini (esclusivamente il rivestimento pittorico) se costituiscono una linea continua con il marcapiano della facciata contribuiscono per questo al decoro del fabbricato e ricadono dunque nell'interesse condominiale.



Per quanto concerne il caso specifico della terrazza a livello che sostituisce lastrico solare, ma che presenta una porzione in aggetto, si ritiene che l'aggetto sia da considerarsi alla stregua di un balcone e non afferente il LASTRICO ad uso esclusivo (Cass. II 8159/96; Tr. Roma 9390/12; C. Appello L'aquila 14/292).



C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Parte II - Delibere e attività amministratore

Stabilito che i balconi sono di proprietà privata, occorre adesso entrare nel dettaglio delle attività da compiere per arrivare ad effettuare lavori sugli stessi.

1) **Caso in cui il balcone sia esso stesso elemento decorativo della facciata o abbia elementi decorativi rilevanti quindi comuni**

È il caso più semplice, nel senso che l'assemblea è competente a deliberare le attività necessarie su di esso balcone e ne assume i costi. Ovviamente per quanto concerne gli elementi sia strutturali che decorativi nel caso in cui il balcone in sé sia l'elemento dominante della facciata; esclusivamente per gli elementi decorativi, nel caso in cui siano essi elementi a determinare il decoro del fabbricato (quindi con rifacimento pavimentazione e altri elementi non decorativi a carico del proprietario).

In questo secondo caso non basterà la delibera dell'assemblea per mettere mano al balcone, ma sarà necessario che il proprietario condivida l'esigenza di intervenire sulle parti di proprietà esclusiva, soprattutto per non vanificare l'intervento di manutenzione delle parti ornamentali, qualora esse possano essere danneggiate anche dal deterioramento dei materiali (ad esempio impermeabilizzazione del pavimento privato).

Nessun problema se il condomino è collaborativo. In ogni caso l'amministratore avrà cura di fargli sottoscrivere prima della sigla del contratto con la Ditta appaltatrice l'accettazione dei costi relativi alle parti di sua esclusiva proprietà nella misura che sarà stata già indicata nell'offerta accettata.

Va da sé che nessuno potrà imporre al condomino l'esecuzione dei lavori a suo carico per mezzo della Ditta scelta dall'assemblea per la facciata. L'amministratore avrà però certamente cura e metodo per farlo convenire sulla necessità di intervenire con modalità e tempistiche adeguate non solo alla riuscita dei lavori, ma anche alle problematiche inerenti la gestione del cantiere e la economicità dell'intervento.

Comunque, l'amministratore avrà cura di intimare al condomino l'esecuzione dei lavori di sua competenza forte della sua facoltà di tutela degli interessi collettivi (decoro del fabbricato) e di prevenzione di pregiudizi (danni).



2) Caso in cui il balcone non abbia elementi decorativi rilevanti

L'assemblea *non* è competente a deliberare lavori sui balconi. Quindi l'amministratore deve avere cura di coordinare i lavori sui singoli balconi ma sarà necessario che i proprietari condividano l'esigenza di intervenire sulle parti di proprietà esclusiva (interne ed esterne), soprattutto per non vanificare l'intervento di manutenzione generale delle facciate, qualora esse possano essere danneggiate anche dal deterioramento dei materiali (*ad esempio impermeabilizzazione del pavimento privato*) oppure rimanere danneggiate nel decoro perché nonostante interventi manutentivi sui prospetti, alcuni balconi siano rimasti ancora in uno stato di degrado che si ripercuote sull'intero edificio.

Nessun problema se i condomini sono collaborativi. In ogni caso l'amministratore avrà cura di far sottoscrivere a ciascuno prima della sigla del contratto con la Ditta appaltatrice l'accettazione dei costi relativi alle parti di sua esclusiva proprietà nella misura che sarà stata già indicata nell'offerta accettata.

Va da sé che nessuno potrà imporre ai condomini singolarmente o collettivamente l'esecuzione dei lavori privati per mezzo della Ditta scelta dall'assemblea per la facciata. L'amministratore avrà però certamente cura e metodo per farli convenire sulla necessità di intervenire con modalità e tempistiche adeguate non solo alla riuscita dei lavori, ma anche alle problematiche inerenti la gestione del cantiere e soprattutto (trattandosi di interventi sulle parti esterne dei balconi) la economicità dell'intervento.

Comunque, l'amministratore avrà cura di intimare a ciascun condomino l'esecuzione del lavoro di sua competenza forte della sua facoltà di tutela degli interessi collettivi (decoro del fabbricato) e di prevenzione di pregiudizi (danni).



CASI DI NECESSITÀ E URGENZA

I casi sopra rappresentati sono riferiti a situazioni di programmazione degli interventi.

Cosa succede invece nei casi in cui invece sussistono problematiche di sicurezza?

E bene chiarire immediatamente che garantire la sicurezza dei terzi da danni derivanti dal fabbricato amministrato è compito dell'amministratore, che ne è custode.

L'amministratore sarà dunque facoltizzato ad intervenire con i mezzi che riterrà di volta in volta più adatti alla *prevenzione* dei danni a persone e cose o alla *limitazione* degli stessi in caso di incidente, indipendentemente dal fatto che tali danni o pericoli possano derivare da beni di proprietà privata dei condomini.



Quindi si parla di transennamento; di battitura delle parti pericolanti; di inibizione dell'uso di impianti e spazi condominiali o privati qualora l'uso sia di per sé pericoloso o assoggetti a pericolo.

Naturalmente ogni intervento dovrà essere valutato e commisurato alla gravità del caso.

Nel caso dei balconi privati, l'amministratore – oltre a porre in essere i presidi di minima sicurezza, avrà cura di segnalare al proprietario, *diffidandolo per iscritto*, la situazione di pericolo verificatasi, intimandogli un tempo per adempiere congruo alla fattispecie.

In caso di incuria del proprietario intimato, l'amministratore dovrà portare la questione in assemblea per farsi autorizzare a promuovere un giudizio per ottenere la condanna ad agire e per il recupero delle somme eventualmente già spese per la sicurezza.

L'amministratore potrebbe essere destinatario di una diffida ad adempiere ai fini della sicurezza da parte di un'Autorità competente che sia intervenuta ed abbia rilevato la presenza di elementi di rischio per la pubblica incolumità. Non è detto che le parti a rischio siano di proprietà condominiale, nel quale caso l'amministratore saprebbe come muoversi.

Potrebbe trattarsi di un balcone privato. Ebbene l'amministratore dovrà comportarsi esattamente come sopra: 1) intervenire immediatamente per prevenire i danni (transenne, divieti di utilizzo spazi, ecc.); 2) segnalare al proprietario, *diffidandolo per iscritto*, la situazione di pericolo verificatasi e la diffida ricevuta dall'Autorità, precisando che trattandosi di proprietà privata gli interventi non sono di sua competenza come amministratore e intimandogli quindi un tempo per adempiere congruo alla fattispecie.

Dovrà inoltre comunicare immediatamente all'Autorità intimante quanto ha effettuato ai fini della sicurezza; i dati del proprietario del bene che determina la situazione di pericolo e inviare copia della intimazione ad intervenire.

In ogni caso sarà bene seguire la pratica amministrativa perché l'inottemperanza ad un ordine dell'Autorità è reato.

In caso di incuria del proprietario intimato, l'amministratore dovrà portare la questione in assemblea per farsi autorizzare a promuovere un giudizio per ottenere la condanna ad agire e per il recupero delle somme eventualmente già spese per la sicurezza ovvero per dare esecuzione alla diffida dell'Autorità.



«La memoria di un eccelso giurista come Nunzio Izzo, non più tra noi, si commemora anche dando ulteriore voce al Suo geniale pensiero, sottolineandone la persistente attualità e, non di rado, la capacità di guardare il diritto nel suo stesso divenire, con quella acutezza e perspicacia che spesso anticipa il futuro. Con tale appassionato intento la Direzione di questa rivista dedicherà alle riflessioni dell'insigne Autore la pubblicazione periodica in sintesi degli scritti ritenuti più significativi».

La parziarietà delle obbligazioni condominiali e le novità della riforma

(testo integrale pubblicato su
Amministrare Immobili n. 173 di aprile 2013)

1. Il tema di questo approfondimento è stato oggetto di un vivace e non ancora sopito dibattito a seguito della nota sentenza delle Sezioni Unite n. 9148 dell'8 aprile 2008 che ha enunciato, innovativamente, il principio della parziarietà delle obbligazioni condominiali che, ora, viene recepito e formalmente normativizzato nell'art. 63 disp att. c.c. della nuova legge 11 dicembre 2012, n. 220. L'art. 63 (nuova formulazione) prevede, infatti, al comma primo che: «l'amministratore è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti i dati dei condomini morosi» e al comma secondo che «i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini».

Sono pienamente consapevole della persistente ostilità omeostatica nei confronti del principio della parziarietà, conseguente alla pregressa e lunga osservanza del diverso principio della solidarietà. (...)

La recente ed illuminante pronuncia di Cass. 21 ottobre 2011 n. 21907 ha confermato il principio della parziarietà delle obbligazioni condominiali (contrariamente ad alcune letture giornalistiche), emendandolo, tuttavia, nella parte che fa discendere, in generale, la natura parziaria dell'obbligazione dalla naturalistica divisibilità della prestazione e confermando, inoltre, la differenziazione ontologica con la solidarietà, per così dire «ordinaria» dei comproprietari contitolari pro indiviso di una unità immobiliare (...).

Come anticipato, la parziarietà è intimamente connaturale alla sottovalutata specificità del condominio e risalta sol che si ponga mente alla speciale configurazione giuridica del condominio, per il quale l'art.1123 c.c. prevede espressamente l'obbligazione di pagamento pro quota (art.1123 c.c. «in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno»). Con una significativa differenziazione ontologica rispetto alla comunione ordinaria pro indiviso, per la quale l'art.1101 c.c. dispone il «concorso dei comunisti ... in proporzione delle rispettive quote»; criterio legale che non può essere esteso al condominio, stante l'art.1139 che dispone, insuperabilmente, il rinvio soltanto «per quanto non previsto». Infatti la comunione ordinaria pro indiviso ha una funzione fine a sé stessa e non accessoria alle proprietà esclusive come quella afferente le parti comuni di un edificio in condominio. (...)

2. (...)

Secondo l'originario impianto normativo – ecco il punto centrale della questione - il condominio di edifici è caratterizzato dalla coesistenza della situazione di comproprietà di parti comuni dell'edificio con la situazione di una pluralità di proprietà esclusive che viene ad originarsi, automaticamente e de iure, per effetto del primo atto di frazionamento dell'intero edificio di un unico proprietario, perché tale frazionamento comporta automaticamente ed in fatto, la relazione di accessorietà tra le parti comuni dell'intero edificio di proprietà dell'unico proprietario-venditore che sono accessorie e indispensabili per il godimento delle unità immobiliari trasferite in proprietà esclusiva. Situazioni coesistenti che sono regolate da due diversi regimi giuridici: quello della libera autonomia privata che caratterizza ontologicamente le posizioni di diritto di

proprietà esclusiva e quello dell'autorità che caratterizza, invece, la gestione delle cose comuni, soggetta al criterio deliberativo della maggioranza con il metodo collegiale che, si badi bene, non deve interferire, né direttamente né indirettamente, con la proprietà privata esclusiva. Se questa contrapposizione tra regime autoritario (per cui la maggioranza prevale nelle deliberazioni relative alle parti comuni che devono essere osservate obbligatoriamente dalla minoranza, compresi i dissenzienti) e il regime di libera ed incondizionata autonomia privata dei diritti proprietari esclusivi (insensibili alle deliberazioni assembleari maggioritarie), ci si accorge agevolmente che il vecchio principio della solidarietà delle obbligazioni condominiali era affetto da un'errata prospettiva giuridica perché integrava un'arbitraria estensione della regola dettata per i rapporti soggetti alla libera autonomia privata (art.1294 c.c.) a quelli soggetti al diverso regime di autorità che, quale eccezione alla libera autonomia privata, comporta, razionalmente, la responsabilità entro i rigorosi limiti della propria quota millesimale (art.1123 c.c.), circoscritta, ontologicamente e razionalmente, all'obbligazione propter rem secondo la quota proporzionale di ciascuno dei partecipanti al condominio e, quindi, naturalmente parziaria.

La mancata percezione della coesistenza nel condominio dei predetti differenti principi giuridici è stata la causa della dibattuta questione della solidarietà.

3. Ciò evidenziato, può ora affermarsi che la nuova legge conserva e rafforza la predetta configurazione individualistica e pluralistica del condominio e quindi il principio di libertà (intangibile) per i diritti condominiali ed il principio di maggioranza con il metodo collegiale circoscritto alla conservazione ed il godimento delle parti comuni. (...)

Il principio della parziarietà viene normativamente stabilito con la nuova disposizione di legge secondo la quale «I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini».

Norma che non ripristina affatto la vecchia solidarietà, in quanto configura una mera obbligazione di garanzia, eventuale, autonoma, accessoria e sussidiaria per il caso che la preventiva e forzata esecuzione coattiva dei beni del condomino moroso non abbia conseguito l'effetto di estinguere il debito nei confronti del terzo. Tale obbligazione di garanzia non può confondersi con l'originaria obbligazione condominiale nei confronti del terzo (...)

4. La novella azione di regresso nei confronti dei condomini che abbiano adempiuto regolarmente la propria obbligazione propter rem, non solo è meramente eventuale ma appare, a ben considerare, anche di scarsa applicazione pratica per due RAGIONI.

La prima. Deve, infatti, osservarsi che l'importante innovazione dell'art. 1135 n. 4 che prescrive "la costituzione obbligatoria, da parte dell'assemblea, di un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori di manutenzione straordinaria" si coniuga, per le spese ordinarie, con il principio di diritto enunciato da Cass. 4421 del 2007 (il potere di erogazione delle spese ex art.1130 c.c. è "condizionato" dal dovere di preventiva riscossione dei contributi) rico-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

nosciuto costituzionalmente legittimo in relazione alla conseguente e speciale ingiunzione immediatamente esecutiva (Corte cost. n. 40 del 1988 (...)) Per cui può affermarsi che la preventiva provvista economica dell'amministratore risultava già affermata dal diritto vivente. Giusta giurisprudenza di legittimità l'amministratore di condominio non ha, infatti, alcun potere generale di spesa, essendo assolutamente indispensabile la preventiva deliberazione assembleare, sia per le spese ordinarie che straordinarie (Cass. 18 maggio 1994 n. 4831), non essendo estensibile la regola dell'art.1720 c.c. e, quindi, non ripetibili le eventuali anticipazioni fatte dall'amministratore (Cass. 27 giugno 2011 n. 14197).

Ciò comporta che la morosità di un singolo condomino deve considerarsi del tutto eccezionale e marginale, atteso che la nuova disposizione comporta l'effettiva preventiva ed obbligatoria «costituzione effettiva del fondo speciale» e non solo la mera deliberazione di costituzione. (...)

Tale prospettazione appare coerente con la ratio della riforma del condominio che ha inteso conservare e rafforzare la concezione individualistica, affermando l'imperativo categorico che, per le obbligazioni condominiali propter rem, il condomino non può essere responsabile oltre i limiti della sua quota proporzionale. Esito interpretativo che appare coerente con le seguenti e significative innovazioni apportate dalla riforma:

- a) videosorveglianza sulle parti comuni (art. 1122-ter);
- b) sospensione del condomino, moroso per sei mesi, dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di utilizzazione separata (art. 63, co.3);
- c) restaurazione della figura del condomino apparente (rectius permanenza della solidarietà tra condomino venditore ed acquirente (comma 4) «fino alla trasmissione all'amministratore della copia autentica del titolo (inter vivos o mortis causa) di trasferimento» (art.63 ult. co.);
- d) prededucibilità dei contributi condominiali (art. 30 L. 220/2012 ex art.111 r.d. 16.3.1942 n.267 e succ. modifiche);
- e) sanzione pecuniaria fino a 800 per violazione norme del regolamento (art.70 disp. att. cc. cfr. C. cost. 11.12.1997 n.388);
- f) nomina di un revisore della contabilità del condominio e previsione di un consiglio di condominio con funzioni di controllo, oltre che consultive (art.1130 bis);
- g) obbligo di apertura di specifico conto corrente, postale o bancario (art. 1129 co. 7);
- h) generalizzazione della c.d doppia maggioranza (vedi contabilizzazione del calore, portatori di handicap, impianti televisivi centralizzati);
- i) reinquadramento nell'istituto della innovazioni ordinarie di tutte le norme speciali che prevedevano innovazioni necessarie, con maggioranze deliberative semplificate e ridotte (impianti televisivi centralizzati, contenimento energetico, tutela dei disabili);
- l) obbligo (salvo dispensa espressa) dell'amministratore (art. 1129, co. 9) di riscossione forzata entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio, di cui al rendiconto da redigere entro 180 gg (art.1130, n. 10), termine perentorio o



8.000 PROFESSIONISTI PRESENTI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

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

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

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

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

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

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

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



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari

SEZIONE DI ROMA

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

ordinatorio che, si badi bene, si aggiunge ai normali doveri istituzionali (art. 1130 n. 3) di riscossione condizionante l'erogazione delle spese (Cass. 27 febbraio 2007 n. 4421). Eccetto le singolari e censurabili modifiche peggiorative degli artt. 2, comma 1, L. 9 gennaio 1989, n. 13 (art. 27), 26, commi 2 e 5, L. 9 gennaio 1991, n. 10 (art.28) e art.13 L. 20 marzo 2011 n.66 (art. 1122bis), la riforma recepisce e rafforza il principio della preventiva provvista economica, recependo il principio di diritto enunciato più volte dalla Cassazione che l'amministratore non ha un potere generale di spesa ma soltanto di esecuzione delle delibere assembleari, non essendo ammissibili e lecite eventuali anticipazioni che, pertanto, non sono ripetibili.

A ciò deve aggiungersi la rilevante portata del combinato disposto degli artt. 1130, co.1, n.10 (redigere il rendiconto entro 180 gg.). 1129, co. 9 (obbligo di agire per la riscossione entro sei mesi) e 1129 co.12 n.7 (cura diligente dell'azione di recupero) diretto a contenere temporalmente tutte le problematiche contabili in relazione alla cadenza annuale della gestione condominiale, (...)

CONCLUSIONI. Si consolida definitivamente il principio della parziarietà affermato dalle Sezioni Unite, secondo cui «l'amministratore non può obbligare i singoli condomini, se non nei limiti dei suoi poteri, che non contemplano la modifica dei criteri di imputazione e di ripartizione delle spese stabiliti dall'art.1123 c.c., per cui non può obbligare i singoli condomini se non nei limiti della rispettiva quota» e la parziarietà «appare adeguata alle esigenze di giustizia sostanziale emergenti dalla realtà economica e sociale del condominio negli edifici». (...)

a cura di Carlo Parodi e Dario Sanguedolce

Il crollo al Lungotevere Flaminio

di Gisella Casamassima *

Quasi in sordina è passata qualche giorno fa la notizia che la Procura della Repubblica, nelle persone del procuratore aggiunto Roberto Cucchiari e del pm Antonella Nespola, hanno firmato il provvedimento con cui sono stati individuati i soggetti iscritti nel Registro degli indagati per disastro colposo relativamente al crollo dei 3 piani del palazzo di Lungotevere Flaminio 70 avvenuto il 22 gennaio scorso, sciogliendo quindi la riserva delle prime ore quando l'ipotesi di reato di crollo colposo era stata formulata nei confronti di IGNOTI.

I quattro indagati sono: il proprietario dell'appartamento del 5° piano, dove era in corso la ristrutturazione; il progettista dei lavori; il geometra e il titolare dell'impresa incaricata di abbattere le parti dell'appartamento che dovevano essere ristrutturate.

Sulla base delle relazioni dei Vigili del Fuoco, che prima del crollo avevano fotografato le parti da ristrutturare, e dei Consulenti Tecnici d'ufficio che sono gli ingegneri Claudio De Angelis e Lucrezia Le Rose, è possibile ipotizzare che a determinare il crollo sarebbe stato l'abbattimento di alcuni tramezzi dell'appartamento del 5° piano per creare un open space.

Fin da subito le operazioni dei Consulenti del Tribunale, oltre che sullo stato complessivo di agibilità dell'immobile per verificare la possibilità di consentire il rientro degli abitanti così fortunatamente evacuati nell'imminenza del disastro la notte tra il 22 e il 23 gennaio scorso, si sono concentrate sulla individuazione delle possibili cause del disastro, al fine di individuare i soggetti possibilmente responsabili dei fatti.

Per questo, fin da subito furono posti sotto sequestro i documenti depositati al Municipio sia relativamente ai lavori in corso nel fabbricato (sembra in ben tre appartamenti contemporaneamente), sia ai lavori pregressi e furono iniziate le indagini a tutto campo per acquisire da più parti gli elementi testimoniali circa i fatti.

La necessità di addivenire a conclusioni quanto più esaustive e complete, portò addirittura l'11/4 scorso al rigetto da parte della Procura dell'istanza di dissequestro presentata dall'avvocato Gianluca Tognozzi per conto dell'amministratore dello stabile Vincenzo Marcialis, che era stato nel frattempo nominato non solo custode giudiziario del bene oggetto delle indagini, ma anche

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

“responsabile di piazza e strada”, cioè responsabile della sicurezza della fruibilità delle aree COMUNALI interessate dagli eventi. E che, in dipendenza dell’accertamento che le cause del crollo non fossero connesse a cause naturali ma UMANE, era rimasto altresì onerato, in quanto rappresentante del condominio, del compito di rimuovere le macerie, compatibilmente con i tempi delle indagini; di riportare in sicurezza le parti interessate dal crollo e quindi consentire ai condomini di rientrare nelle loro case.

E infatti sulla certificazione di cessato pericolo predisposta per conto del condominio dall’ing. Zeuli, allegata a questa istanza, ha pesato il parere negativo dei consulenti della Procura affinché ci fosse più tempo per individuare le ragioni del collasso del settimo, del sesto e del quinto piano.

Ragioni che oggi sembrano individuate nell’abbattimento di alcuni tramezzi dell’appartamento del 5° piano per creare un open space e che quindi, oltre ad aver dato un volto ai possibili responsabili che sono dunque stati iscritti nel registro degli indagati, sono anche il prodromo per un rapido rientro delle famiglie in casa.

Ancora una volta ANACI Roma si stringe in un abbraccio solidale al collega Marcialis che ha condotto con tenacia e professionalità i compiti che gli sono stati assegnati, come abbiamo visto, ben al di là di quelli propri dell’amministratore di condominio e nonostante le pressioni mediatiche e i tentativi di lucrare sulla vicenda che lo hanno visto protagonista vincente.



* Direttore Centro Studi Provinciale ANACI Roma

Nessuna servitù coattiva per la condotta del gas

di Luana Tagliolini *

Al passaggio delle tubazioni del gas non sempre si applica la stessa disciplina. Quest'ultima si differenzia a seconda che tali impianti insistano su aree private oppure su aree comuni.

Nel primo caso, la loro collocazione richiede la costituzione di una servitù prediale volontaria (art. 1031 c.c.), nel secondo rientra nel legittimo uso delle parti comuni ex articolo 1102 c.c..

1) Passaggio di tubazione del gas in area privata: servitù volontaria

Il passaggio di tubazioni del gas in aree private necessita della costituzione di una servitù con il consenso del proprietario del fondo servente, in quanto non sussiste la possibilità di costituire una servitù di passaggio di tubazioni del gas coattiva.

Le servitù, intese come un peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario (art. 1027 c.c.), si costituiscono volontariamente o coattivamente (art. 1031 c.c.).

Mentre le servitù volontarie possono avere ad oggetto una qualsiasi "utilitas", purché ricavata da un fondo a vantaggio di un altro fondo appartenente a diverso proprietario, le servitù prediali coattive formano un "numerus clausus", sono, cioè, tipiche avendo ciascuna il contenuto predeterminato dalla legge.

Non sono ammissibili, quindi, altri tipi di servitù coattive al di fuori di quelli espressamente previsti da una specifica norma per il soddisfacimento di necessità ritenute meritevoli di tutela.

In recente sentenza la Corte di cassazione (sent. n. 11563/2016) ha ribadito che è inammissibile la costituzione coattiva di una servitù di passaggio di tubi per la fornitura di gas metano, dovendosi escludere un'applicazione estensiva dell'art. 1033 c.c. in tema di servitù di acquedotto coattivo.

L'esigenza del passaggio di tubi conduttori del gas non può essere ricondotta sotto la stessa fattispecie normativa che regola la imposizione della servitù di acquedotto, «in conseguenza della non assimilabilità delle due situazioni per i caratteri peculiari di struttura e funzione di ciascuna di esse, ed in parti-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

colare, della pericolosità insita nell'attraversamento sotto terra delle forniture del gas, non ricorrente nella servitù di acquedotto» (v. anche Cass. sent. n. 820/92).

Fondamentale a riguardo, il richiamo dell'ordinanza della Corte Costituzionale la quale ha dichiarato la manifesta infondatezza della questione di legittimità costituzionale dell'articolo 1033 del codice civile, sollevata in riferimento agli articoli 3 e 42 della Costituzione, nella parte in cui prevede la costituzione coattiva della servitù di acquedotto, ma non la possibilità di costituire coattivamente anche la servitù di metanodotto.

Infatti - benché non possa essere negata l'esistenza di un indirizzo legislativo volto a favorire la diffusione del gas metano - *«solo il legislatore potrebbe introdurre un modello coercitivo nella disciplina dei rapporti tra fondi vicini, atteso che una scelta di tal genere non si presenta come costituzionalmente vincolata, a causa dell'esistenza di fonti di energia alternative, di modalità tecniche di approvvigionamento del gas metano diverso dal trasporto attraverso condutture e, infine, della possibilità di giungere al medesimo risultato mediante atti di esercizio dell'autonomia privata»* (Ordinanza n. 357/2002).

1.a) Cassazione sentenza n. 11563/2016: fattispecie

Gli attori adivano il tribunale per richiedere la rimozione delle tubature per l'adduzione di gas, acqua e scarico fognario installate, dal vicino, sul proprio terreno.

Sia il giudice di primo grado che la Corte di appello rigettavano la domanda di costituzione coattiva di servitù di gasdotto sul fondo vicino in quanto, a parere dei giudici, essendo i diritti reali a numero chiuso, non era possibile costituire una servitù diversa da quelle previste dall'articolo 1033 c.c. la cui legittimità era stata verificata dalla Corte Costituzionale con l'ordinanza n. 357/2002.

I convenuti proponevano ricorso per Cassazione e sostenevano, in relazione alle esigenze sopravvenute dal momento di emanazione del codice civile, la necessità di una interpretazione analogica delle norme dettate in tema di servitù coattiva, tenuto conto che trattavasi di un servizio essenziale e indispensabile e che, nella specie, era stato escluso l'approvvigionamento del metano in modo diverso dal trasporto attraverso condutture.

Sempre la stessa parte sosteneva che le condotte erano state collocate nel sito a seguito di un precedente accordo verbale di spostamento di una servitù di passaggio già esistente.

La realizzazione di tale spostamento e delle opere necessarie per poter fruire di un servizio pubblico, erano state autorizzate dalle controparti interessate.

La Corte, applicando i principi sopra esposti, rigettava il ricorso precisando, in primis che la servitù non si poteva costituire verbalmente, essendo prevista la forma scritta *ad substantiam* dall'articolo 1350 c.c.

L'esigenza del passaggio di tubi conduttori del gas non poteva essere ricondotta sotto la stessa fattispecie normativa che regola la imposizione della

servitù di acquedotto, in quanto servitù specifica, disciplinata dal codice, la cui normativa non poteva essere applicata per analogia stante, soprattutto, la pericolosità insita nell'attraversamento sotto terra delle forniture del gas, non ricorrente nella servitù di acquedotto.

In fattispecie analoga, trattandosi, tra l'altro, di uno spostamento di un servitù preesistente, i giudici di legittimità hanno avuto modo di precisare che *"quand'anche il rifacimento della condotta non configurasse una nuova servitù invocando la sopravvenuta inutilizzabilità della vecchia condotta, dovrebbe pur sempre ravvisarsi, nella fattispecie, un inammissibile aggravamento della servitù stessa, considerato che al divieto di aggravare l'esercizio della servitù si può contravvenire, non solo attraverso la costruzione, ma anche la modificazione delle opere materiali già destinate al normale funzionamento della servitù stessa"* (Cass. 21 agosto 2012 n. 14582).

Si tratterebbe, cioè, di un aggravamento dell'esercizio della servitù, che è vietato (art. 1067 c.c.).

2) Passaggio di tubazione del gas in area condominiale: uso legittimo ex art. 1102 c.c.

Il comproprietario di un cortile può porre nel sottosuolo tubature per lo scarico fognario e l'allacciamento del gas a vantaggio della propria unità immobiliare, trattandosi di un uso conforme all'art. 1102 c.c., in quanto non limita, né condiziona, l'analogo uso degli altri comunisti.

Articolo che, seppur dettato in materia di comunione in generale, è applicabile anche in materia di condominio negli edifici per il richiamo contenuto nell'articolo 1139 c.c..

La Corte di Cassazione (sent. n. 18661/2015) ha avuto modo di chiarire che il pari uso della cosa comune, cui fa riferimento l'articolo 1102 c.c., non va inteso nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri, posto che nei rapporti condominiali si richiede un costante equilibrio tra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione.

A differenza dalle innovazioni - configurate dalle nuove opere, le quali immutano la consistenza (materiale) o alterano la destinazione (funzionale) delle parti comuni, in quanto rendono impossibile la utilizzazione secondo la funzione originaria, e che debbono essere deliberate dall'assemblea (articolo 1120 c.c., comma 1) nell'interesse di tutti i partecipanti - le modifiche alle parti comuni dell'edificio, contemplate dall'articolo 1102 c.c., possono essere apportate dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese, al fine di conseguire un uso più intenso della cosa comune, sempre che non alterino la destinazione e non impediscano l'altrui pari uso (Cass., sent. n. 1554/1997).

Il passaggio di condutture di gas metano (come di altre) in aree condominiali, non modifica la consistenza materiale né altera la destinazione funzionale del bene comune, né crea un peso sulla cosa comune a discapito dei condomini ed a vantaggio del solo fruitore.

Rientra, pertanto, nel legittimo uso dei beni comuni, è conforme alle peculiari finalità a cui è destinato il bene comune (cortile, muri) e non richiede alcuna autorizzazione dell'assemblea.

3) Servitù, uso legittimo ex art. 1102 c.c., distanze legali

La peculiare differenza tra la servitù e il legittimo uso delle parti comuni è stata chiarita dai giudici di legittimità.

Nell'ipotesi in cui sulla cosa comune viene consentito al condomino l'esercizio di un diritto che comporti un vantaggio ulteriore e diverso per l'unità immobiliare, che si ripercuote in una sostanziale limitazione al diritto che gli altri hanno di usare e di godere a beneficio dei loro rispettivi piani o porzioni di piano, l'ampliamento della utilità corrispettivo alla imposizione del peso sulla cosa comune - costituendo questo un tipico peso imposto ad esclusivo vantaggio di un altro fondo - raffigura una vera e propria servitù, ai sensi dell'articolo 1027 c.c..

L'utilità tratta da tale vantaggio ulteriore è diversa da quella normalmente derivante dalla destinazione impressa al fondo comune, fruita da tutti i comproprietari.

Qualora, invece, l'utilità stessa derivi unicamente dalla natura e dalla pregressa destinazione del fondo in comproprietà non è configurabile una servitù a carico di tale bene, restando disciplinata la misura dell'uso e del godimento di ciascun partecipante alla comunione dal concorrente uso e dal godimento degli altri comproprietari ed è, quindi, regolata dal titolo, nei limiti previsti dalle norme sulla comunione di cui all'articolo 1102 c.c. (Cass. sent. n. 3419 del 1993).

Occorre, infine, porre attenzione sull'ulteriore aspetto che riguarda l'osservanza, nell'ambito condominiale, delle distanze per le tubazioni stabilite dall'art. 889 u. co. c.c..

Secondo un consolidato orientamento di legittimità, le norme relative ai rapporti di vicinato, tra cui quella dell'art. 889 c.c., trovano applicazione rispetto alle singole unità immobiliari soltanto in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la particolare natura dei diritti e delle facoltà dei singoli proprietari.

Qualora, pertanto, *"esse siano invocate in un giudizio tra condomini, il giudice di merito è tenuto ad accertare se la loro rigorosa osservanza non sia nel caso irragionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il contemperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali"* (Cass. sent. n. 12520/2010).

■

* Pubblicista

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Sulla responsabilità risarcitoria per infiltrazioni dal terrazzo esclusivo

Cassazione Sezioni Unite, 10 maggio 2016 n.9449

“In tema di condominio negli edifici, allorquando l’uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell’appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l’utente esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell’art. 2051 c.c., sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell’intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all’amministratore l’adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (art. 1130, primo comma, n. 4, c.c.) e all’assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (art. 1135, primo comma, n. 4, c.c.). Il concorso di tali responsabilità, salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all’uno o all’altro, va di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall’art. 1126 c.c., il quale pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell’utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio”.

Con la pronuncia sopra riportata le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno dato risposta alla richiesta della Seconda sezione di dare soluzione di un contrasto giurisprudenziale in ordine alla imputabilità degli oneri risarcitori in applicazione del criterio legale dell’art.1126 c.c.

In un precedente numero della rivista (Dossier, luglio-agosto 2014) avevamo riferito circa l’ordinanza interlocutoria n.13526/2014 con la quale la seconda sezione della Cassazione aveva rimesso la questione al Primo Presidente.

Secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale, infatti, dei danni cagionati all’appartamento sottostante per infiltrazioni di acqua provenienti dal lastrico deteriorato per difetto di manutenzione rispondono tutti gli obbligati inadempienti alla funzione di conservazione, secondo le stesse proporzioni stabilite dall’art.1126 c.c. (due terzi ai condòmini ai quali il terrazzo serve da copertura e un terzo al titolare della proprietà superficiale o dell’uso esclusivo).

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

sivo). Ciò in quanto all'obbligo di provvedere alla sua riparazione o alla sua ricostruzione sono tenuti tutti i condòmini, in concorso con il titolare della proprietà superficaria o dell'uso esclusivo, in ragione della funzione di copertura del fabbricato. Il Collegio rimettente riteneva che tale orientamento avesse indebitamente applicato le norme relative alle sole riparazioni e ricostruzioni, estendendole anche al risarcimento del danno. Più coerentemente altre pronunce (Cass. 7727/2007, 6376/2006, 642/2003, 15131/2001) avevano invece richiamato, nell'ipotesi di cattiva manutenzione, l'applicazione dell'art.2051 c.c., seguendo il principio che addebita il danno ai singoli oppure al condominio secondo l'eventuale comportamento lesivo di chi lo ha cagionato. Il principio influisce sul criterio di individuazione del soggetto passivo dell'azione risarcitoria, talchè nel caso di danni dovuti a vetustà esclusivamente legittimato sarebbe il condominio, mentre nel caso di danni conseguenti a difetti di progettazione o di esecuzione dell'opera indebitamente tollerati dal proprietario, sarebbe legittimato quest'ultimo (Cass. 9084/2010, 15300/2013).

Le SS.UU. sanano il contrasto applicando invece il criterio di cui all'art.1126 c.c. anche in caso di risarcimento dei danni, stante la concorrente responsabilità, facendo però salva la dimostrazione della responsabilità esclusiva dell'uno (proprietario esclusivo e custode del bene) o dell'altro (condominio tenuto alla conservazione della funzione di copertura svolta dal terrazzo).

In caso di caduta dalle scale il danneggiato deve dimostrare il nesso causale fra la caduta e lo stato dei luoghi

Cassazione, 21 giugno 2016 n. 12744.

La Corte è stata chiamata a pronunciarsi sulla invocata responsabilità di una società che gestiva un immobile, all'interno del quale uno studente, scendendo le scale e non vedendo l'ultimo gradino, cadeva a terra riportando la distorsione della caviglia. Tale responsabilità veniva negata in primo e secondo grado; in particolare la Corte d'Appello riteneva non provato il nesso causale sotto il profilo dell'obiettiva situazione di pericolosità tra la cosa in custodia e la caduta.

La sentenza della Cassazione chiarisce che, *"se la cosa in custodia è di per sé statica e inerte e richiede che l'agire di chi la utilizza si unisca al suo modo d'essere, è necessario, per ottenere il risarcimento dei danni, che lo stato dei luoghi sia tale da rendere potenzialmente dannosa l'utilizzazione della stessa"*. La responsabilità per i danni cagionati da cose in custodia è oggettivamente configurabile solo qualora la cosa custodita sia di per sé idonea a sprigionare un'energia o una dinamica interna alla sua struttura, tale da provocare il danno.

Per la Suprema Corte dunque, solo fornendo la prova del nesso causale tra la cosa in custodia e il danno, diventa onere del custode tentare di esonerarsi da responsabilità dimostrando l'eventuale caso fortuito. Nel caso di caduta da una scala va quindi dimostrato (a carico del danneggiato) che la stessa è scivolosa o presenta altre irregolarità, con la precisazione che anche il verbo "scivolare" non implica necessariamente che ad essere scivoloso sia il supporto, essendo ben possibile che la causa della caduta sia rinvenuta nella scivolosità

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

delle scarpe. In tale ultimo caso la responsabilità della caduta rimarrebbe in capo al danneggiato.

Sempre in tema di responsabilità del custode: questo è responsabile per il danno cagionato alla cliente scivolata sul pavimento bagnato a causa dell'acqua sgocciolata da ombrelli e indumenti degli altri clienti del locale

Cassazione, 27 giugno 2016 n. 1322

Il fatto è avvenuto in un esercizio commerciale ma ben potrebbe applicarsi il principio alla realtà del condominio.

Una cliente dell'esercizio commerciale era scivolata sul pavimento bagnato procurandosi una frattura del femore, ma la Corte d'Appello aveva rigettato la sua domanda ritenendo che la caduta fosse ascrivibile a mera disattenzione della donna che non si era avveduta del pavimento bagnato a causa dello sgocciolare degli indumenti e degli ombrelli dei numerosi avventori.

Per la Corte di appello la ricorrente, anche lei proveniente dall'esterno e da sotto la pioggia, non aveva adoperato la necessaria attenzione potendo prevedere che il pavimento fosse bagnato e che, a sua volta, non poteva essere, sia pure parzialmente, asciugato dal personale del panificio, a causa dell'affollamento del locale.

In sede di legittimità, la ricorrente lamentava che sarebbe gravato sul custode il prevedere la possibilità che, all'interno del negozio, avessero potuto crearsi pericoli per i clienti e quindi prendere provvedimenti per evitarli.

La Cassazione, nell'accogliere il ricorso, rammenta che custodi (i soggetti, pubblici o privati, che hanno il possesso o la detenzione) sono anzitutto i proprietari, come tali gravati da obblighi di manutenzione e controllo della cosa custodita.

In caso di incidente avvenuto, come nel caso di specie, all'interno o nell'ambito della cosa in custodia, dei danni conseguenti ad omessa o insufficiente relativa manutenzione, il proprietario o il custode risponde ex art. 2051 c.c., in ragione del particolare rapporto con la cosa che al medesimo deriva dalla disponibilità e dai poteri di effettivo controllo sulla medesima, salvo che dalla responsabilità presunta a suo carico si liberi dando la prova del fortuito.

Nel caso di specie era ben noto al proprietario-custode che fuori dal locale stesse piovendo e che numerosi clienti si trovassero all'interno con gli ombrelli sgocciolanti sì da bagnare il pavimento rendendolo ovviamente scivoloso; costui aveva il potere dovere di vigilanza e controllo da assolvere con diligenza, adottando tutte le misure idonee a prevenire ed evitare danni a terzi: ad esempio, regolamentare l'afflusso dei clienti, per evitare un sovraffollamento che ostacolasse il mantenimento della loro sicurezza, impedire l'accesso con ombrelli sgocciolanti, utilizzando portaombrelli all'ingresso o all'esterno e apponendo materiali (ad esempio tappetini antiscivolo) sul pavimento.

Il condominio parziale è inopponibile ai terzi nei rapporti esterni*Cassazione, 17 giugno 2016 n. 12641*

Deve ritenersi legittimamente configurabile la fattispecie del condominio parziale "ex lege" tutte le volte in cui un bene risulti, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio e/o al godimento in modo esclusivo di una parte soltanto dell'edificio in condominio, parte oggetto di un autonomo diritto di proprietà, venendo in tal caso meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini su quel bene. Il fondamento normativo, che limita in tale senso la proprietà delle cose, servizi ed impianti dell'edificio, si rinviene nell'art. 1123, comma 3, c.c. Il primo comma dello stesso art. 1123 c.c. elabora il principio generale secondo cui l'obbligazione di contribuire alle spese per la conservazione e per il godimento delle parti comuni si suddivide in proporzione alle quote di ciascuno; il terzo comma consente allora di aggiungere che l'obbligazione di contribuire alle spese per la conservazione ed il godimento grava, invece, soltanto su taluni condomini, come conseguenza della delimitazione della loro appartenenza. A tale parziale attribuzione della titolarità delle parti comuni corrispondono conseguenze di rilievo per quanto attiene alla gestione, nonché all'imputazione delle spese. Relativamente alle cose, di cui non hanno la titolarità, per i partecipanti al gruppo non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea, dal che deriva che la composizione del collegio e delle maggioranze si modifica in relazione alla titolarità delle specifiche parti oggetto della concreta delibera da adottare. Inoltre, a carico dei medesimi condomini privi di contitolarità con riguardo a quel dato bene, neppure ovviamente si pone un problema di contribuire alle spese.

La sentenza in rassegna ha affermato la carenza di legittimazione di un "condominio parziale" convenuto in giudizio per il crollo di un muro. Il danneggiato sosteneva che il muro crollato costituisse un bene comune relativo a uno solo dei tre edifici posti orizzontalmente su più numeri civici, e quindi poteva essere chiamato in giudizio il condominio parziale dell'edificio al cui numero civico il muro era relativo. Il muro era invece parte di un più vasto complesso condominiale esteso su più numeri civici. La Suprema corte ha evidenziato tuttavia che se il muro crollato avesse rappresentato un bene necessario all'uso comune soltanto di uno degli edifici di un unico condominio orizzontale, la domanda risarcitoria sarebbe stata inammissibile, poiché rivolta nei confronti di uno solo di tali edifici. Infatti il condominio parziale non ha una propria autonoma legittimazione processuale passiva, tale da poter sostituire il condominio dell'intero edificio (Cassazione, sentenza 2363/2012).

Le norme sull'uso delle parti comuni prevalgono in regime di specialità sulle norme in tema di distanze, qualora si generi un contrasto applicativo

Cassazione, 17 giugno 2016 n. 12633.

Il caso nasce dalla installazione di tubature in pretesa violazione delle norme in tema di distanze rispetto alla proprietà esclusiva del condòmino.

La Corte di Cassazione conferma il proprio consolidato indirizzo per il quale, in materia condominiale, le norme relative ai rapporti di vicinato, tra cui quella dell'art. 889 c.c., trovano applicazione rispetto alle singole unità immobiliari soltanto in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la particolare natura dei diritti e delle facoltà dei singoli proprietari; pertanto, qualora esse siano invocate in un giudizio tra condomini, il giudice di merito è tenuto ad accertare se la loro rigorosa osservanza non sia nel caso irragionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il contemperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato

svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali. In particolare, nel caso di installazione delle condutture idriche, la deroga al rispetto delle distanze postula l'impossibilità di posizionare altrimenti le tubazioni, attesa la necessaria contiguità delle unità immobiliari comprese nell'edificio condominiale. Nel caso di specie, a giudizio della Suprema Corte, tale presupposto è stato correttamente escluso dai giudici di merito in quanto l'installazione delle tubazioni a distanza illegale non era dovuta ad una situazione strutturale obiettiva dell'edificio ovvero a necessità che rendevano irragionevole il rispetto delle distanze, bensì all'esigenza soggettiva del condomino di rendere commerciabile sul mercato il proprio immobile).

In materia di impugnazione di delibera assembleare l'amministratore ha legittimazione passiva che non necessita di autorizzazione dei condòmini e può anche nominare il legale

Cassazione, 25 maggio 2016, n. 10865

In tema di condominio negli edifici, l'amministratore, per conferire procura al difensore al fine di costituirsi in giudizio nelle cause che non esorbitano dalle sue attribuzioni, agli effetti dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c., - nella specie, resistenza all'impugnazione di una delibera assembleare proposta da un condomino - non ha bisogno dell'autorizzazione dell'assemblea dei condomini, ed una eventuale deliberazione sul punto avrebbe il significato di mero assenso alla scelta già validamente effettuata dall'amministratore. Infatti, tale autorizzazione o l'eventuale ratifica assembleare occorre soltanto per le cause che

esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c., sicché essa non necessita, sussistendo al riguardo autonoma ed incondizionata legittimazione dell'amministratore, per i giudizi che abbiano ad oggetto l'esecuzione di una deliberazione assembleare o, come nel caso in esame, la resistenza all'impugnazione di una deliberazione proposta da un condomino. L'amministratore di condominio è, in sostanza, legittimato passivo nel giudizio di impugnazione ex art. 1137 c.c., in quanto, nel compito di eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini, affidato all'amministratore dall'art. 1130, n. 1, c.c. - per il cui espletamento nel successivo art. 1131 c.c. gli è riconosciuta la rappresentanza in giudizio del condominio, è implicitamente ricompreso quello di difendere la validità delle deliberazioni in relazione alla regolarità delle assemblee in cui le stesse furono adottate. Ciò significa che non occorre che l'amministratore si munisca di autorizzazione dell'assemblea per resistere nella lite, nè che l'assemblea dia mandato all'amministratore per conferire la procura "ad litem" al difensore, che, quindi, lo stesso amministratore ha il potere di nominare. La questione della legittimazione passiva dell'amministratore, in altri termini, è infatti logicamente connessa a quella della necessità dell'approvazione assembleare della nomina dell'avvocato cui dare mandato per la costituzione del condominio.

Vedansi anche Cass. 8309/2015, Cass. civ. Sez. II, sentenza 23/01/2014, n. 1451; Cass. civ. Sez. II, sentenza 25/10/2010, n. 21841; Cass. civ. Sez. Un, sentenza 06/08/2010, n. 18331; Cass. civ. Sez. II, sentenza 26/11/2004, n. 22294; Cass. civ. Sez. II, sentenza 10/04/1999, n. 3504.

E' nulla la nomina dell'amministratore che non indichi analiticamente il proprio compenso

Tribunale di Roma, ordinanza 15 giugno 2016.

Il Tribunale di Roma ha espresso in un'ordinanza cautelare (sottesa alla sospensione di una delibera impugnata) il principio che la nomina dell'amministratore deve essere seguita dalla indicazione analitica del compenso.

La regola è quella stabilita dall'art.1129 co.14 c.c. e tale requisito è imposto a pena di nullità della nomina.

L'ordinanza specifica che a nulla vale l'aver indicato in giudizio che il compenso è identico a quello dell'anno precedente, dato che la norma richiede chiaramente l'accettazione.

D'altronde, sempre stando al provvedimento in rassegna, la gestione e la tutela dei beni comuni, essendo connessa anche con la tutela di diritti personali e non patrimoniali, non può che essere affidata ad un soggetto validamente nominato dall'assemblea, cosa che, nel caso della mancata accettazione dell'incarico, sarebbe del tutto mancante stante la nullità della designazione.

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

IMPIANTISTICA ELETTRICA E SICUREZZA CONDOMINIALE

LONGONI 2011	Via A. Caroncini, 58	335-5246747
--------------	----------------------	-------------

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

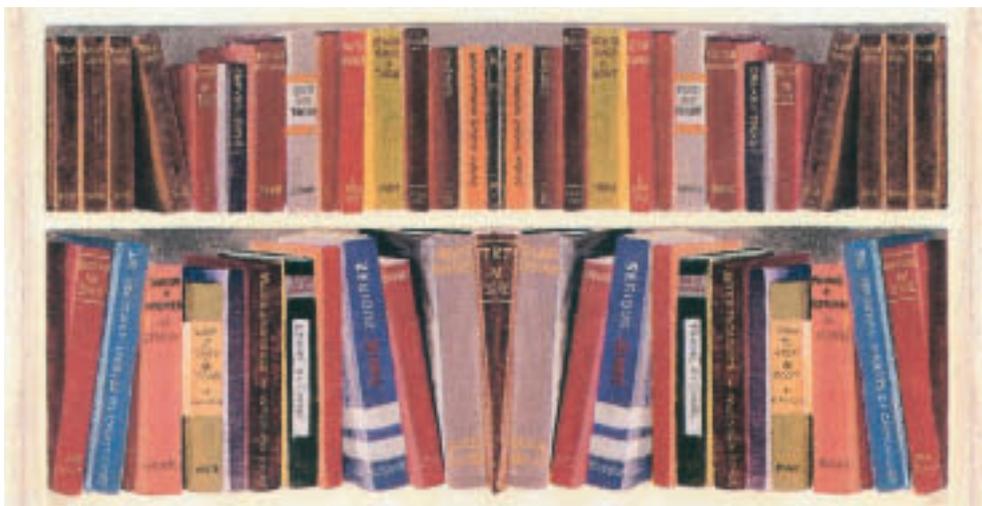
Alberto Filippini
IMMOBILI E CONDOMINIO
Casi e pareri professionali

Giuffrè Editore euro 47,00

Rappresenta una esaustiva raccolta pratica di casi e pareri senza dibattiti teorici distanti dalla realtà; l'opera va invece incontro alle specifiche esigenze quotidiane degli operatori (avvocati ed amministratori professionisti). Fornisce un quadro pratico e dettagliato di una materia spesso ritenuta complicata in ragione della sua complessità.

Il volume costituisce una guida precisa per la redazione di pareri relativi a casi concreti offrendo in modo chiaro ed immediatamente fruibile dagli operatori del settore i contenuti necessari per la migliore rappresentanza degli assistiti.

■



C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

L'ALTRA ROMA

AQUA VIRGO (parte I)

di Sandro Bari *

Ormai l'acqua potabile che serve Roma è una miscela proveniente dagli acquedotti Peschiera, Capore e Marcio, la stessa per tutti i quartieri, rioni, case, fontanelle e nasoni. Non è così per le fontane: molte sono ancora autonome e servite da vecchi acquedotti, quel che resta degli undici che trasportavano a Roma una vera e propria valanga d'acqua. Dalle stime più attendibili, infatti, gli acquedotti romani portavano nell'Urbe imperiale una dotazione idrica di 1.010.000 mc giornalieri. Praticamente ogni cittadino romano disponeva di 1.000 litri d'acqua al giorno, gratuitamente e con un sistema funzionalissimo di adduzione e distribuzione.

Prendiamo in esame il Vergine, il quale da più di duemila anni porta nell'Urbe sempre la stessa acqua. Parliamo del sesto acquedotto, in ordine di tempo: l'*Aqua Virgo* fu opera di Marco Vipsanio Agrippa, colui che fece edificare il Pantheon e le grandi Terme retrostanti, e che conseguentemente ideò il modo di alimentarle. Costruito tra il 22 e il 19 a.C., riceve le acque provenienti dalle



Fontana di Trevi, Bernini 1640, anonimo seicentesco.



Fontana del Babuino.

vene in località Salone, a due passi dal Raccordo Anulare e dalla via Collatina. All'epoca forniva acqua pregiata: il nome infatti derivava dalla sua purezza, anche se si dice riferito alla giovincella che aveva indicato ad alcuni soldati le sorgenti. La scarsa altitudine delle vene consente una pendenza media dello 0,2%: praticamente, nella sua lunghezza originaria di circa 20 Km, ha un dislivello di soli sei metri. Ciononostante, il genio idraulico romano gli permette di trasportare 1202 litri d'acqua al secondo. Corre quasi per intero in galleria, entro canali (*specus*) a superficie libera. Tali condotte

sono scavate nel cappellaccio (tufo) oppure costruite in cocciopesto (conglomerato edile impermeabile) e *opus reticulatum*, concepite con angolazioni che ne permettono un flusso regolare e costante e la sedimentazione dei trasporti solidi, con pozzi di ispezione e pulizia ad intervalli regolari. L'altezza dello *specus* è di metri 2,5 e la larghezza di 1,5: è pertanto accessibile anche a piccole imbarcazioni. Era costruito per una portata di 2.504 quinarie (1 quin.=0,48 litri al secondo), cioè 104.000 mc. giornalieri.

Oggi è difficile, se non impossibile, tracciarne una mappa completa dei condotti, in quanto, per le vicissitudini dell'ACEA dal momento della sua trasformazione in s.p.a. (1998) con lo spostamento degli archivi e il trasferimento degli incartamenti a Castel Madama, molto materiale è andato in pratica distrutto. Ma proveremo a ricreare un percorso ideale che colleghi, quanto meno, le più belle fontane della "città bassa", che comprende tutto il Campo Marzio.

L'acquedotto Vergine passa sotto palazzi, ville, strade: a piedi o in auto, inconsapevolmente calpestiamo molti tombini di accesso. Il percorso in gran parte sotterraneo, dopo le sorgenti in via dell'Acqua Vergine, passa per La Rustica, costeggia la via Collatina, attraversa via Togliatti allo scoperto, costeggia la ferrovia per Sulmona, sottopassa la via Serenissima, quindi prima di Casal Bertone volta per Portonaccio, in zona Galla Placidia, passa sotto via dei Monti Tiburtini dietro l'Ospedale Pertini, costeggia allo scoperto via di Pietralata, sottopassa via Nomentana poco prima di Villa Leopardi, poi via Tripoli, piazza

Santa Emerenziana, via Lucrino, via Salaria all'altezza delle Catacombe di Priscilla, e ancora Villa Ada, sotto i Parioli deviando lungo viale Romania dove raggiunge il massimo della profondità, circa 43 metri, quindi da piazza Ungheria attraverso via delle Tre Madonne, passa sotto la Facoltà di Architettura, prosegue dritto fino a Valle Giulia, poco prima dell'Arco Oscuro, sfilando sotto il Museo Etrusco e dando vita al Ninfeo di Villa Giulia; prosegue sotto Villa Borghese dal viale delle Belle Arti al Muro Torto, attraversa il Pincio che percorre lungo la falda rivolta al Campo Marzio (parallelo a Via Margutta) e sotto Villa Medici ospita la *piscina limaria* (originariamente, il Bottino, dal quale prende nome il vicolo) ispezionabile tramite una profonda scala a chiocciola. Da san Sebastianello, nel 1572 si dipartirono le condutture in terracotta, ordinate da Pio V, a servire i dintorni con le relative fontane: infatti da lì si biforca verso Piazza di Spagna e via Gregoriana. Un percorso si svolge da via Due Macelli, passando per via del Tritone dove sono visibili le arcate in blocchi di tufo, scoperte dal cantiere del nuovo palazzo della Rinascente. Una serie di arcate attraversa Via del Nazareno, dove se ne conservano tre, in parte interrate con l'iscrizione in memoria della ristrutturazione del *Vicus Caprarius* ad opera di Claudio. Dopo aver dato acqua alla Fontana di Trevi, la sua "mostra", passa sotto Palazzo Sciarra dove restano sepolti i resti di altre due arcate in blocchi di travertino. L'acquedotto originariamente scalcava la via Lata (via del Corso) con un'arcata che fu poi trasformata in arco trionfale, in onore di Claudio per le vittorie conseguite in Britannia. Oggi i resti proseguono lungo via del Caravita, piazza Sant'Ignazio e via del Seminario, dove si trovava probabilmente il *castellum* terminale.



Fontana di Papa Giulio.

Un altro percorso, da piazza di Spagna, vira in via del Babuino, verso piazza del Popolo, per alimentare le fontane di Giacomo della Porta, poi del Valadier: la Mostra del Pincio del 1831 con la Fontana della Dea Roma e l'Emiciclo di Nettuno. Un altro, in via dei Condotti, interessava Fontanella Borghese, piazza Nicosia, e quindi, passando per via della Scrofa e Tor Sanguigna, le fontane di

Piazza Navona: i Fiumi, il Moro, il Nettuno. Poi da Palazzo Massimo, quelle di piazza Farnese e di Campo de' Fiori. Altro percorso da largo Goldoni, per via del Corso, verso piazza Colonna, dove si può ammirare, sempre del della Porta, una poco conosciuta ma bellissima vasca su pianta ottagonale con sedici teste leonine in marmo bianco che si stagliano sul sanguigno Portasanta di Chio. Ancora, da piazza sant'Ignazio, verso piazza Venezia, via del Plebiscito, via degli Astalli, piazza Margana, via dei Delfini, via dei Funari, fino alla Fontana delle Tartarughe.

(continua)



Fontana delle Tartarughe.

* Direttore Rivista "Voce romana"

SINTESE INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 60
DEL BO II di copertina

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 58
EDILIZIA ALTERNATINA pag. 32
RESINE IND.LI pag. 24
SIME RESTAURI pag. 44
SIRE pag. 36
VACCA E. pag. 52

ENERGIA

DUE ENERGIE pag. 12
E-ON ENERGIA pag. 56

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

ECOSERVIZI pag. 4
SALUS AMBIENTE pag. 20

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 14
LIGNICARBO Termica pag. 22
Linea Tecnica Servizi III di copertina
MARINI IMPIANTI pag. 40
METROTERMICA pag. 54
MULTIENERGY & SERVICE pag. 70
ROSSETTI pag. 48

SERVIZI

SARA SERVIZI pag. 34

SICUREZZA E IMPIANTI

LONGONI 2011 pag. 28
SIRIO pag. 62

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM DATA pag. 66