SETTEMBRE - OTTOBRE 2016 - N° 155 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma

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

SETTEMBRE - OTTOBRE 2016 N. 155

- Editoriale
  di Alberto Formigoni . . . . . pag. 3
- Consulenti in sede . . . . . pag. 6
- Lastrico solare e risarcimento del danno da infiltrazioni:
  l'acqua cheta delle Sezioni Unite
  di Luigi Salciarini . . . . . pag. 7
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi . . . . . pag. 10
- Notizie . . . . . pag. 15
- *Chance* di conciliazione nelle cause condominiali
  davanti al Giudice di Pace?
  di Alberto Celeste . . . . . pag. 21
- Telecamere di videosorveglianza condominiale
  di Fabiana Carucci . . . . . pag. 29
- *Inserto:*
  Come recuperare i crediti condominiali attraverso
  il decreto ingiuntivo - Problematiche connesse
  di Adriana Nicoletti . . . . . p. I-XII
- Rassegna Stampa . . . . . pag. 39
- Nessuna nuova tassa sugli ascensori
  solo interventi mirati per migliorare la sicurezza
  dei vecchi impianti
  di Michele Mazzarda . . . . . pag. 41
- Bilancio ANACI Roma dell'esercizio chiuso al 31/12/2015 . . . . pag. 54
- Elenco dei diplomati ai corsi di formazione FORM.A.C.I.
  Anno Accademico 2015-2016 . . . . . pag. 58
- La voce della giurisprudenza
  di Carlo Patti . . . . . pag. 61
- Professionisti fiduciari . . . . . pag. 68
- Oggi in Biblioteca . . . . . pag. 69
- L'altra Roma: Aqua Virgo (parte seconda)
  di Sandro Bari . . . . . pag. 71

Rivista bimestrale
ANNO XXVI - n. 155 - SETTEMBRE-OTTOBRE 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 Alberto Formigoni *

Pensieri e parole

"I have a dream" diceva Martin Luther King Jr. nel lontano 1963.

Anche io rincorro il mio sogno da più di quaranta anni, quello di avere un albo professionale che mi rappresenti. Qualche passo in avanti è stato fatto con il riconoscimento della professione ma è ancora troppo poco.

La riforma del condominio è stata varata. Più sofferta di un parto gemellare, questa legge che avrebbe dovuto contribuire a mettere in ordine l'intero comparto condominiale assomiglia sempre più alla tela di Penelope, ha compiuto quello che sembra il suo ineluttabile destino: scontentare tutti.

Scontenti siamo soprattutto noi amministratori che ne paghiamo i costi senza più credere nei benefici, ma a tutto ciò siamo ormai abituati. Da quando ero ragazzo non ricordo di una legge che avesse fatto contento qualcuno. Quello che non riesco proprio ad abituarmi è la superficialità con la quale, a volte, si fanno alcuni leggi.

Una superficialità che mi umilia e mi fa sentire impotente produttore di reddito per uno Stato impegnato a dividere il frutto dei miei sforzi tra chi è convinto di avere il diritto di disporre delle mie fatiche a loro piacimento.

L'uomo, si sa, è un animale che si adatta facilmente alle nuove situazioni e questa sua capacità una volta faceva la differenza tra il vivere e morire.

La crisi economica è dura. Ancora più dura è affrontarla con il supporto di una classe politica più attenta a salvaguardare i suoi affari personali che quelli del Paese.

Sicuramente una delle cose che mi ha insegnato l'attuale situazione economica è che le certezze non esistono. Tutto può cambiare nel giro di pochi mesi se non di pochi giorni.

Il mondo cambia, almeno sembra. Tante certezze sono state abbattute e ne stanno sorgendo di nuove. Per un breve periodo chi era abituato a fare soldi facilmente con i giochi della finanza senza avere la giusta esperienza, sarà più cauto e cercherà di investire su cose più solide. Chi ha lavorato duro per guadagnare un po' di benessere ha subìto dei danni, ha visto la propria azienda faticare per passare al di là della crisi, chi si sentiva protetto dalla sua posizione di lavoratore dipendente o di dirigente ha dovuto constatare che di certezze non ce ne sono.

L'euforia dei primi anni del millennio è quindi svanita; oggi le persone hanno bisogno di cose più concrete, meno effimere di quelle che davano valore fino a qualche mese fa.

Nulla di catastrofico, nessun taglio netto con il passato, solo esigenze diverse che lentamente si fanno spazio nella vita della gente.

Qualcuno sarà contento, ci saranno conferenze stampa alle quali noi amministratori saremo chiamati ad intervenire, congressi che incenseranno il politico di turno erettosi a paladino della categoria. Alla fine si spenderanno tanti soldi, soldi nostri, per riparare alla stupidità di un contabile distratto che ha scambiato un frontalino per un balcone.

Alcuni hanno l'impellente esigenza di mettersi una medaglia al petto, ma attenzione perché le medaglie hanno le spille e le spille pungono.

La notte del 24 agosto l'Italia centrale è stata funestata da un ennesimo terremoto; si tratta di un evento ormai periodico e dopo Messina, Avezzano, Belice, Friuli, Irpinia, Molise, Assisi, Aquila, Emilia ancora oggi in Abruzzo e Marche ci si trova impreparati all'evento. Sono passati più di cento anni da Messina!!! Ci sono stati migliaia di morti, miliardi di danni però si continua a perseguire politiche inadeguate.

È quella dell' "amico" in un enorme carrozzone che va avanti alla giornata.

Ancora una volta assistiamo alle parate delle nostre autorità le quali promettono per poi non mantenere, si ergono a paladini di giustizia per poi far rientrare il tutto nella normalità con qualche sporadica lacrima di circostanza.

Il pensiero va a quelle povere vittime che ancora una volta pagano per le bassezze degli altri e mi sovviene un pensiero di Sant'Agostino: *"Coloro che amiamo ma che abbiamo perduto non sono più dove erano, ma sono ovunque noi siamo".*

■

* Vice Presidente ANACI Roma

Risciò, stretta anti-abusivi: obbligo di licenza e patentino

▸I vigili preparano il primo regolamento per i velocipedi che trasportano i turisti ▸Sarà previsto un "albo" dei conducenti l'obiettivo è la «tutela del Centro storico»

"Con l'ordinanza n. 31 del 21 luglio scorso il sindaco di Roma ha evidenziato che l'utilizzo di velocipedi a tre o quattro ruote per l'esercizio di attività di trasporto persone nelle zone centrali di Roma non garantisce le necessarie garanzie sulla professionalità degli operatori in ragione di requisiti fisici e morali. L'amministrazione capitolina ha avviato un approfondimento per la redazione di un regolamento al fine di disciplinare l'attività di cui trattasi".

Il Messaggero del 1° settembre scorso ha dato notizia dello studio di un Regolamento comunale con la previsione di un "albo" dei conducenti.

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 Amm. Bultrini	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 Amm. Cicerchia	
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	
LAVORO	Dott. Pazonzi	
VENERDÌ		
TECNICA	Geom. Barchi	Arch. Barberini
LEGALE	Avv. Patti Avv. Cesarini	Avv. Zoina Avv. Albini
CONTABILE	Dott. Gennari	Amm. Montalti

Lastrico solare e risarcimento del danno da infiltrazioni:

L'ACQUA CHETA DELLE SEZIONI UNITE

di Luigi Salciarini *

Dopo un *excursus* di lunghi anni nel quale si è registrato il ripetuto intervento delle Sezioni Unite su più d'una questione inerente alla disciplina del condominio (l'elenco potrebbe essere lunghissimo, ma può bastare, in questa sede, rinviare agli emblematici pronunciamenti di Cass. Sez. Un. 9 aprile 2008, n. 9148, sulla natura parziaria – e non solidale – dell'obbligo di pagamento degli oneri condominiali; o anche di Cass. Sez. Un. 7 marzo 2005, n. 4806, sul grado – o meglio, sul doppio grado – di eventuale invalidità delle deliberazioni assembleari), il massimo consesso dell'Organo di nomofilachia è stato nuovamente chiamato a pronunciarsi sull'interpretazione di detto complesso di norme relativamente ad una fattispecie riguardante la ripartizione dei costi di risarcimento dei danni da infiltrazioni provenienti dal lastrico solare (esclusivo).

In stringati termini, le Sezioni Unite – con la sentenza 10 maggio 2016, n. 9449 – opportunamente sollecitate da un'ordinanza di rimessione del 13 giugno 2014, n. 13526, si sono preoccupate di risolvere il dilemma se, in detto specifica ipotesi di fatto, si dovesse applicare la ripartizione ex art. 1126 c.c. oppure se l'intera fattispecie (e quindi anche la distribuzione dei costi) dovesse essere ricondotta sotto la vigenza dell'art. 2051 c.c. (responsabilità per c.d. "custodia").

Prima di affrontare i risvolti più prettamente giuridici di detta decisione, è opportuno ripercorrere i profili di fatto della lite che ha dato luogo a tale autorevole pronunciamento.

In sintesi:

- la controversia nasce dalla citazione in giudizio operata dalla condomina, proprietaria dell'abitazione posta al di sotto del lastrico solare, nei confronti sia del condominio sia della proprietaria esclusiva di detto lastrico, al fine di ottenere la condanna di tali convenuti al risarcimento del danno da infiltrazioni;
- questi ultimi (condominio e proprietaria esclusiva del lastrico) si costituivano separatamente in giudizio ritenendo di addebitarsi reciprocamente la responsabilità per le infiltrazioni;
- esaurita una fase cautelare incidentale (relativa alle opere di ripristino) il giudizio di primo grado (tribunale) si chiudeva con la condanna di detti con-

venuti in solido al risarcimento del danno in favore dell'attrice, da ripartirsi (in applicazione dell'art. 1126 c.c.) per 1/3 a carico della proprietaria esclusiva della copertura e per i 2/3 a carico degli altri condomini;

- in appello veniva poi confermata la condanna di entrambi i convenuti ad eliminare la situazione dannosa in atto, con effettuazione di corrispondenti opere manutentive, nonché al risarcimento dei danni, con importo distribuito nella misura indicata dall'art. 1126 c.c. (quindi, sempre 1/3 – 2/3).

Instaurato il relativo procedimento davanti alla Sezione di competenza del Supremo Collegio, con ordinanza interlocutoria n. 13526 del 13 giugno 2014, veniva disposta la rimessione degli atti al Primo Presidente ai fini della eventuale assegnazione del ricorso alle Sezioni Unite, sulla scorta della constatazione che non solo non v'era uniformità di interpretazione giurisprudenziale sull'applicazione alla fattispecie *de qua* dell'art. 1126 c.c., ma anche ritenendo opportuno un ripensamento dell'orientamento prevalente già in precedenza consolidatosi (in particolare a partire dalla sentenza n. 3672/1997 – pure delle Sezioni Unite – che aveva affermato la necessaria applicazione del criterio di distribuzione delle spese tra i condomini previsto, appunto, da detto art. 1126 c.c.).

L'ordinanza di rimessione (all'evidenza, di fattura assai pregevole) ha adottato il seguente *iter* motivazionale:

- secondo l'orientamento pregresso (a partire dalla fondativa Cass. Sez. Un. 29 aprile 1997, n. 3672) devono ritenersi obbligati – sia alle riparazioni, sia al risarcimento dei danni arrecati all'appartamento sottostante – i condomini che si giovano del lastrico/terrazzo come copertura insieme al proprietario "esclusivo" (che se ne giova come utilizzatore "diretto");

- sempre in base a tale ricostruzione interpretativa, i costi del risarcimento vanno distribuiti tra costoro secondo la ripartizione prevista dall'articolo 1126 c.c.;
- tuttavia, non appaiono fondate le motivazioni in base alle quali, secondo la predetta impostazione, viene esteso il criterio di ripartizione delle spese di conservazione (ex art. 1126) anche alla distribuzione dei predetti costi (dei danni da infiltrazioni);
- infatti i danni di cui il condominio deve rispondere in caso di infiltrazioni derivanti da omessa manutenzione del lastrico non possono essere collegati all'obbligo di conservazione della "cosa" (quest'ultimo, certamente, *propter rem*);
- appare, invece, più coerente e fondato richiamare l'applicazione dell'art. 2051 c.c. che, nell'ipotesi di cattiva manutenzione delle parti comuni (ovvero, delle parti esclusive di utilità comune) addebita il danno ai singoli o al condominio in base al comportamento lesivo di chi lo ha cagionato;
- in altri termini, il fatto illecito (da cui scaturisce la responsabilità) si collega alla condotta omissiva o commissiva dei condomini e fonda una responsabilità aquiliana (cioè, extracontrattuale), la quale deve essere scrutinata secondo le rispettive e specifiche colpe e, in caso di responsabilità condominiale, secondo i criteri millesimali, senza utilizzare il criterio previsto per la mera (e diversa) ripartizione delle spese di conservazione (cioè, quello dell'art. 1126 c.c.).

Da qui il passaggio "sotto" le Sezioni Unite che, dopo lunga meditazione, sono giunte – con la citata, sentenza 10 maggio 2016, n. 9449 – ad affermare il principio per cui: «*la responsabilità per danni da infiltrazioni prodotte dal lastrico solare o dal terrazzo di proprietà o di uso esclusivo va attratta all'ambito di operatività dell'art. 2051 c.c., avuto riguardo alla posizione del soggetto che del lastrico o della terrazza abbia l'uso esclusivo», inoltre, in considerazione della specifica funzione assolta in ambito condominiale dal lastrico o dalla terrazza posta a copertura dell'edificio o di una sua parte, è «configurabile anche una concorrente responsabilità del condominio, nel caso in cui l'amministratore ometta di attivare gli obblighi conservativi delle cose comuni su di lui gravanti ai sensi dell'art. 1130, primo comma, n. 4, c.c., ovvero nel caso in cui l'assemblea non adotti le determinazioni di sua competenza in materia di opere di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 1135, primo comma, n. 4, c.c.*».

Importante, ripercorrere gli *steps* del ragionamento delle nostre Unite:

- in primo luogo, deve essere evidenziato che i profili maggiormente critici della soluzione data dalla (precedente) giurisprudenza fino ad oggi di riferimento (nello specifico, soprattutto, Cass. Sez. Un. 29 aprile 1997, n. 3672) risiedono nel fatto che si attrae in ambito obbligatorio una situazione in cui, invece (e diversamente) viene in rilievo la produzione di un danno ad un terzo;
- l'appunto critico al precedente orientamento è che se l'art. 1126 c.c. (che pone l'obbligo di manutenzione/conservazione nella misura delle quote di 1/3 e 2/3) si giustifica con la diversa utilità fornita dal "bene" (da una parte,

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

I (ex I) **Via Petroselli 50** - piano terra	***Lunedì*** (salone demografico)	**10,00-12,00**	Donati - G. Pedone Pistacchi
I (ex XVII) **Circ.ne Trionfale 19**	***Mercoledì***	*(1° e 3° mercoledì del mese)* **15,30-18,00**	SOSPESO Lucarini - Di Chiara
II (ex II e III) **Via Dire Daua 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**	SOSPESO 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
Marina di Cerveteri **Largo Finizio snc** (presso Pro Loco)	***Giovedì***	*(1° e 3° giovedì del mese)* **10,30-12,30**	Marcucci Della Corte

utilizzazione diretta, e dall'altra, funzione di copertura), lo stesso non può dirsi per i danni a terzi;

- del pari, non può essere negato che, rispetto al lastrico solare, il suo titolare esclusivo si trova in una posizione del tutto diversa rispetto agli altri condomini; e che certamente egli deve essere qualificato come "custode" della relativa area, con conseguente sua (eventuale) responsabilità ex art. 2051 c.c.;
- in applicazione di tale ultima norma, di conseguenza, perché il titolare esclusivo del lastrico solare sia ritenuto responsabile dei danni (da infiltrazioni) alle unità immobiliari sottostanti è sufficiente la sussistenza del c.d. "nesso causale" tra la "cosa" oggetto di custodia (il lastrico) e il danno arrecato, essendo irrilevante la condotta (effettiva e concreta) di tale titolare;
- la precedente impostazione (che collega il danno all'obbligo *propter rem* di manutenzione) non tiene conto del fatto che il proprietario dell'appartamento danneggiato dalla cosa comune è un terzo che subisce nocumento per l'inadempimento dell'obbligo di conservazione di tale cosa; con conseguente qualificazione della responsabilità come extracontrattuale (sia del titolare esclusivo, sia del condominio);
- detta qualificazione (extracontrattuale) comporta inevitabilmente l'applicazione dell'art. 2051 c.c. (per il titolare che è in rapporto di fatto con la cosa), nonché dell'art. 2043 c.c. (per il condominio, quale responsabile di omissione);
- in tale specifica situazione di fatto [lastrico che fornisce la duplice utilità di: a) utilizzazione diretta; b) copertura], l'art. 1126 c.c. rimane però comune utile come "parametro legale" di distribuzione dei costi del risarcimento.

Se queste sono le motivazioni delle Sezioni Unite (come, invero, lo sono) non può sfuggire ad alcuno che, dopo una lunga peregrinazione (consistente nella diversa qualificazione della responsabilità: da natura obbligatoria – 1126 c.c. – a natura extracontrattuale – artt. 2043 e 2501 c.c.) la S.C. sembra ritornare, come in un inaspettato "gioco dell'oca", al punto di partenza (affermando che, comunque, rimane applicabile la ripartizione dei costi del risarcimento in base alle quote di 1/3 – 2/3 previste dall'art. 1126 c.c.).

Forse, una prima analisi delle conseguenze di detto diverso inquadramento della responsabilità per danni da infiltrazioni provenienti dal lastrico solare esclusivo può fornire qualche luce sulla diversa prospettiva che si è aperta con il nuovo orientamento interpretativo delle Sezioni Unite.

Partendo dal presupposto, certamente corretto, che sussiste una rilevante differenza di posizioni tra il titolare esclusivo e il condominio, per quanto riguarda il primo può essere puntualizzato che:

- innanzitutto, solo costui è "custode", superandosi, in tal modo, tutte le precedenti pronunce che attribuivano tale "condizione" sia al condominio (Cass., 17 gennaio 2003, n. 642; Cass., 28 novembre 2001, n. 15131; Cass., 29 ottobre 1992, n. 11774), sia, addirittura, all'amministratore *pro tempore* (Cass., 16 ottobre 2008, n. 25251);

- proprio perché sussiste detto rapporto di "custodia", del titolare esclusivo diviene irrilevante qualsiasi "comportamento", essendo la relativa responsabilità di "natura oggettiva"; in altri termini, non rileva se tale soggetto si sia adoperato, o meno, per conservare/mantenere il bene al fine di evitare eventuali danni (cfr., da ultima, Cass. 13 gennaio 2015, n. 295, oltre a moltissime altre, anche più recenti, per le varie Corti di merito);
- del pari, non rileva né la "natura" del diritto esclusivo (come, peraltro, è anche per l'art. 1126 c.c.) in quanto è pacifico che l'ipotesi prevista dall'art. 2051 c.c. si applica a tutti i possibili di diritti sulla "cosa", né la consistenza materiale del "lastrico" (potendo qualsiasi "bene" esser causa di danno);
- la responsabilità del titolare esclusivo può esser esclusa dal c.d. "caso fortuito", che consiste in un "fatto" che abbia interrotto il "nesso causale" tra la "cosa" e il danno; in questa prospettiva può esser rilevante anche il comportamento del danneggiato (cioè, del proprietario dell'appartamento sottostante al lastrico), per lo meno quale fattore che può "ridurre" il risarcimento ex art. 1127 c.c.; si badi, però, che qualora il "caso fortuito" sia costituito da un agente "esterno" la possibilità che elimini la responsabilità è valutata in termini piuttosto ristretti dalla giurisprudenza (sul punto, può bastare il richiamo alla recente Cass. 24 marzo 2016, n. 5877 secondo cui "*la pioggia intensa e persistente, tale da assumere il carattere della eccezionale intensità, non può costituire un evento rientrante nel caso fortuito o nella forza maggiore specie in epoche, come quella attuale, in cui i dissesti idrogeologici richiedono maggior rigore*");
- ovviamente, nel caso in cui i danni derivino da "fatto imputabile" al titolare esclusivo, solo costui potrà, e dovrà, esser considerato responsabile; l'ipotesi è quella del "cattivo utilizzo" del lastrico derivante, per esempio, dall'uso dell'impianto di irrigazione (Cass. 22 aprile 1998, n. 4074), delle infiltrazioni causate dalla piscina privata e/o dalla smodata annaffiatura dei vasi di piante;
- rimane valida la precedente giurisprudenza che attribuisce la responsabilità unicamente al titolare esclusivo in caso di danni derivanti dai "vizi originari" costruttivi del lastrico indebitamente tollerati (sul punto, cfr., da ultima, Cass., 18 dicembre 2015, n. 25541);
- secondo medesimi principi, infine, elide la responsabilità del condominio, il comportamento del titolare esclusivo che "frapponga impedimenti all'esecuzione dei lavori di manutenzione o ripristino, deliberata dagli altri obbligati" (Cass. 22 marzo 2012, n. 4596).

Per quanto riguarda, invece, la posizione del condominio, e ferma rimanendo la qualificazione della sua responsabilità fondata nel quadro "extracontrattuale" di cui all'art. 2043 c.c. (e quindi nell'antigiuridicità della lesione all'integrità della proprietà causata a terzi) può dirsi che detta responsabilità è imputabile sia per dolo, sia per colpa, precisandosi che se, da una parte, la prima ipotesi sembra difficilmente configurabile per il condominio (dovendosi, nel caso, accertare la specifica – ed improbabile – volontà di danneggiare il proprietario dell'appartamento sottostante al lastrico), dall'altra parte, la "colpa" va definita in riferimento all'art. 43 del codice penale, vale a dire quale

sussistenza di negligenza, imprudenza, imperizia, o inosservanza di leggi e/o regolamenti (il tutto collegabile all'obbligo di manutenzione e alla "regola dell'arte" relativa alla conservazione dei beni immobili).

A fronte di tale contesto ricostruttivo, infine, le Sezioni Unite richiamano le norme poste dall'art. 2055 c.c. secondo cui "*se il fatto dannoso è imputabile a più persone, tutte sono obbligate in solido*"; tuttavia facendo riferimento (quanto meno, secondo il senso testuale della sentenza) solo alla quota parte dei 2/3 attribuibile ai condomini che utilizzano il lastrico solare come copertura (esattamente: "*nei limiti della quota imputabile al condominio*").

Sembrerebbe, in altri termini, che la "solidarietà" nel debito per risarcimento opera solo tra i condomini tenuti al pagamento dei 2/3 e non coinvolge anche il titolare esclusivo del lastrico.

Invero, tale limitazione della solidarietà non sembra esser motivata in considerazione del fatto sia che detto art. 2055 c.c. estende (pacificamente) la sua operatività a tutti i responsabili del danno (che, nel nostro caso, sono astrattamente due), sia che la stessa S.C., utilizzando l'art. 1126 c.c. come "parametro legale" di rappresentazione di una situazione di fatto, colloca detti due "centri di interesse" (titolare e condominio) all'interno dell'addebito di responsabilità.

In ogni caso, se tale limitazione della solidarietà (solo all'interno della quota dei 2/3) sarà confermata nei termini in cui il testo della sentenza si esprime, si porrà il problema (processuale) di coinvolgere il titolare del diritto esclusivo del lastrico insieme al condominio nella causa di risarcimento, diversamente impedendosi al danneggiato di ottenere un ristoro integrale del danno qualora eserciti la sua azione esclusivamente nei confronti del condominio (come, peraltro, un'ampia giurisprudenza precedente riteneva corretto – cfr. Cass., 27 luglio 2004, n. 15702; Cass., 15 luglio 2003, n. 11029; Cass., 18 gennaio 1979, n. 359).

In conclusione, ed in attesa che i tempi futuri consentano una maggiore e più condivisa riflessione, sembra proprio potersi dire che come la nota "acqua cheta" che distrugge i ponti, la sentenza delle Sezioni Unite è destinata a determinare consistenti cambiamenti interpretativi, le cui conseguenze potranno esser compiutamente individuare solo da un ripetuto vaglio giurisprudenziale.

■

* Avvocato del Foro di Pescara

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Giugno 2015 - Giugno 2016	– 0,4%	(75% = **–0,300%**)	G.U. 08/08/2016	n. 184
Luglio 2015 - Luglio 2016	– 0,2%	(75% = **–0,150%**)	*in corso di pubblicazione*	

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, inoltro 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 sopratutto , consulenze gratuite ai condomini.

Il servizio è attivo dal 3 gennaio 2014 ed il C.E.D. (linea telefonica dedicata 06/42020941), che rispetterà il seguente orario:

- dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 12,00
- il servizio di consulenza inizierà il 7 gennaio 2014 ed un consulente del lavoro sarà a tua disposizione il martedì e giovedì mattina, di ogni settimana.

Al fine di tutelarti, A.R.S. si impegnerà a raccogliere, inizialmente, tutte le informazioni di ciascun dipendente di fabbricato e dei tuoi eventuali dipendenti, per effettuare uno screening dell'attuale busta paga, delle eventuali indennità lavorative se conformi al Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro dei dipendenti di fabbricati e degli studi professionali.

ADESSO CI MANCA SOLO IL TUO CONTRIBUTO.

Con l'occasione ti ricordo che A.R.S. srl è di proprietà ANACI ROMA e quindi è anche Tua.

Il tuo contributo ci permetterà di aiutarti nell'espletamento della tua Professione. Gli utili saranno reinvestiti a favore dei soci con l'ampliamento della gamma dei servizi, lo sviluppo della formazione e della cultura, la promozione e la pubblicizzazione dell'immagine dell'amministratore ANACI.

ANACI ROMA SERVICE s.r.l.
Presidente del C.d.A.

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)

AGGRESSIONE C/C CONDOMINIALE

Nell'Archivio delle locazioni di luglio/agosto scorso C. Sforza Fogliani evidenzia che, nonostante il nuovo chiaro testo dell'art. 63 Disp. attuazione c/c, secondo una tesi interpretativa il c/c condominiale sarebbe direttamente aggredibile sul presupposto che costituirebbe un patrimonio separato del condominio. Con la conseguenza che le somme in esso presenti non sarebbero più riconducibili ai singoli condomini che le hanno versate (così Tribunale di Milano ord. 27/5/2014).

Ma l'orientamento (Tribunale Pescara ord. 17/12/2013) non può essere condiviso in quanto le somme giacenti sul c/c non possono costituire un patrimonio separato per la semplice ragione che il condominio non ha alcuna soggettività giuridica. Tali somme sono da riferirsi esclusivamente ai singoli condomini con la conseguenza che l'escussione del c/c condominiale ove siano presenti anche fondi di proprietari virtuosi, violerebbe la condizione posta dall'art. 63 secondo comma.

ORDINE DEL GIORNO LEGGE MERCATO E CONCORRENZA

E' stato accolto l'ordine del giorno delle Associazioni ANACI, ANAIP, ANAMMI ed UNAI presentato alla legge annuale per il mercato e la concorrenza all'esame della Commissione industria del Senato per informare l'utenza condominiale su quali sono i requisiti obbligatori che deve avere oggi l'amministratore di condominio per poter svolgere la professione e per una migliore tutela. Nell'accogliere l'odg il sottosegretario Antonio Gentile si è impegnato a valutare l'opportunità di intraprendere ogni iniziativa utile all'individuazione di professionalità che deve avere l'amministratore e a darne pubblicità, obbligandolo ad allegare al verbale di nomina in sede assembleare, la documentazione che attesti di essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 71 bis disposizioni di attuazione c.c. con l'adempimento delle disposizioni del DM 140/2014; ciò al fine di garantire una corretta concorrenza nello svolgimento della professione a tutela dell'utenza condominiale.

INTERROGAZIONE ADUC (TUTELA UTENTI E CONSUMATORI)

Il Ministero della Giustizia ha declinato la risposta in merito ad alcuni chiarimenti richiesti per lo svolgimento da parte di operatori del settore della formazione professionale degli amministratori di condominio di corsi contrari ai dettami impartiti dal DM n. 140/2014, consentendo di sostenere gli esami in modalità telematica, vietata dall'art. 5 del relativo regolamento; l'ADUC ha sollecitato linee guida per i chiarimenti necessari ad emendare lacune ed incertezze applicative del decreto stesso.

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%.

Change di conciliazione nelle cause condominiali davanti al Giudice di Pace?

di Alberto Celeste *

LA RIFORMA DELLA MAGISTRATURA ONORARIA

Il 10 marzo 2016 è stato approvato, in prima lettura, dal Senato - e, al momento della stesura di queste brevi note, è in attesa dell'altro passaggio parlamentare alla Camera - il disegno di legge di delega al Governo per la "riforma organica della magistratura onoraria e altre disposizioni sui giudici di pace", che prevede l'attribuzione della competenza "esclusiva" di questi ultimi, ossia senza più alcuna ripartizione con il tribunale (l'altro ufficio giudiziario di primo grado), per "le cause e i procedimenti di volontaria giurisdizione in materia di condominio negli edifici".

In disparte l'opportunità di tale "devoluzione totalitaria" - su cui ci sarà modo di ritornare - preme in questa sede rilevare che, in tal modo, ritorna di viva attualità la *vexata quaestio* relativa alla possibilità o meno di applicare la mediazione obbligatoria, inaugurata dal d.lgs. 28/2010, affossata dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 272/2012 e "resuscitata" ad opera del c.d. decreto del fare n. 69/2013, convertito con modificazioni nella legge n. 98/2013, alle controversie trattate dal giudice di pace.

Attualmente, in forza dell'art. 7, comma 1, c.p.c. - così come modificato dalla legge n. 69/2009 - il giudice di pace è competente per "le cause relative a beni mobili di valore non superiore a cinque mila euro", ed è, altresì, competente, a norma del comma 3, per materia ("qualunque ne sia il valore"): 1) per le cause relative ad apposizione di termini ed osservanza delle distanze stabilite dalla legge, dai regolamenti o dagli usi riguardo al piantamento degli alberi e delle siepi; 2) per le cause relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case; 3) per le cause relative a rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione in materia di immissioni di fumo o di calore, esalazioni, rumori, scuotimenti e simili propagazioni che superino la normale tollerabilità.

IL TENTATIVO OBBLIGATORIO DI CONCILIAZIONE

Oggi, in tutte le suddette controversie, direttamente o indirettamente afferenti alla realtà condominiale - e, in un prossimo futuro, per tutte le cause condominiali - il giudice di pace, in forza dell'art. 320, comma 1, c.p.c., deve,

alla prima udienza, interrogare liberamente le parti e tentare la conciliazione, che resta, pur sempre, un connotato caratterizzante la sua figura; infatti, interrogate liberamente le parti, il giudice di pace dovrebbe aver tratto dalle loro risposte ulteriori elementi rispetto a quelli contenuti negli atti introduttivi - atto di citazione e comparsa di risposta - ed essersi fatto un quadro sufficientemente chiaro della fattispecie oggetto della controversia condominiale, sicché potrebbe procedere al tentativo obbligatorio di conciliazione.

In questa prospettiva, l'interrogatorio libero nel procedimento davanti al giudice di pace risulta strettamente implicato con l'attività conciliativa, che deve essere contestualmente svolta da tale magistrato onorario; l'indicativo usato dal legislatore - "nella prima udienza il giudice …. tenta la conciliazione" - induce a ritenere come obbligatorio l'espletamento di tale incombente processuale, a differenza del giudice togato per il quale, a norma dell'art. 185 c.p.c. (come modificato dalla legge n. 80/2005), lo stesso è diventato facoltativo; in pratica, prima, il tentativo obbligatorio di conciliazione davanti al tribunale era previsto come adempimento necessario della prima udienza di trattazione *ex* art. 183 c.p.c., in cui era espressamente contemplata la comparizione personale dei contendenti, mentre oggi, ai sensi del novellato comma 3, è rimesso alla "richiesta congiunta delle parti", solo in forza della quale il giudice fissa una nuova, apposita, udienza, "al fine di interrogarle liberamente e di provocarne la conciliazione".

A questo punto, se la conciliazione riesce, il comma 2 dell'art. 320 c.p.c. prevede che si debba redigere processo verbale a norma dell'art. 185, ultimo comma, c.p.c., separato da quello di udienza (art. 88 disp. att. c.p.c.), e sottoscritto dalle parti, dal giudice e dal cancelliere, che ha valore di titolo esecutivo *ex* art. 474 c.p.c.; alla conciliazione - che, dal punto di vista sostanziale, produce effetti simili alla transazione - consegue, sotto il profilo processuale,

l'estinzione del giudizio che dovrebbe operare di diritto senza formali dichiarazioni, anche se la prassi opta per un provvedimento di cancellazione della causa dal ruolo.

Se, invece, la conciliazione fallisce - salvo che il magistrato onorario non intenda fissare un'altra udienza per ripetere l'incombente visti gli esiti della trattativa - il processo prosegue il suo *iter* (art. 320, comma 3, c.p.c.), senza escludere la possibilità di rinnovare il suddetto anche in seguito *ex* artt. 117 e 185 c.p.c., perché il relativo espletamento è rimesso al potere discrezionale del giudice di pace, al quale compete il dovere funzionale di valutare, dall'esame preliminare del fascicolo nonché in relazione anche agli assunti delle parti ed al loro comportamento processuale, se sussista la possibilità, anche remota, di un esito favorevole, individuando così gli eventuali margini di composizione della lite condominiale.

Una considerazione a parte merita, invece, la conciliazione extragiudiziaria dinanzi al giudice di pace prevista dall'art. 322 c.p.c., attesa la somiglianza e, quindi, il rischio di duplicazione rispetto alla mediazione di cui al d.lgs. n. 28/2010, poiché entrambi i rimedi sono extragiudiziari e rivolti alla soluzione di una controversia insorta tra le parti.

Le principali differenze consistono nella base volontaria, anziché obbligatoria, che caratterizza la conciliazione stragiudiziale dinanzi al giudice onorario, e nel soggetto cui è affidata, ossia un organo giurisdizionale che opera in veste pubblicistica, attraverso un meccanismo caratterizzato da minori costi ed intrinsecamente dotato di maggiori garanzie di autonomia, indipendenza e terzietà, rispetto alla mediazione, la quale può avvenire anche dinanzi ad organismi privati.

La base volontaria della conciliazione dinanzi al giudice di pace, ai sensi del citato art. 322, escluderebbe, poi, che l'istituto possa rientrare tra "i procedimenti obbligatori di conciliazione e mediazione, comunque denominati", le cui disposizioni "restano ferme" in base all'art. 23, comma 2, delle norme delegate, con la conseguenza che - proprio, o soltanto, perché non obbligatorie - tali conciliazioni non sono esperibili in luogo dei procedimenti di mediazione previsti dal d.lgs. n. 28/2010.

Dunque, accanto all'esercizio della "giurisdizione in materia civile", in ordine alla quale il giudice di pace agisce come un vero e proprio magistrato, onorario, appartenente all'ordine giudiziario (art. 1 della legge n. 374/1991), il legislatore ha contemplato, in capo allo stesso, la "funzione conciliativa in materia civile", regolata da norme specifiche (art. 322 c.p.c.), che richiede l'adozione di stili e metodi diversi.

Il tentativo di conciliazione in sede non contenziosa si distingue, comunque, da quello che lo stesso giudice di pace deve esperire in sede contenziosa (art. 320, comma 1, c.p.c.): il primo è un procedimento autonomo rispetto al successivo ed eventuale giudizio, preventivo (in quanto finalizzato ad evitare quest'ultimo) e facoltativo rispetto all'inizio della lite giudiziaria (quale che sia la materia o/e il valore della causa), mentre il secondo è obbligatorio e finalizzato a comporre amichevolmente una lite giudiziaria già in atto (esclusivamente nelle controversie che rientrano nella competenza del giudice onorario).

LA MEDIAZIONE COME CONDIZIONE DI PROCEDIBILITÀ

Orbene, reintrodotta la mediazione obbligatoria, *in primis,* nelle cause condominiali, a seguito del novellato art. 5, comma 1-*bis,* del d.lgs. n. 28/2010, si pone il problema se, qualora la controversia debba essere decisa dal giudice di pace, è necessario provvedere a tale incombente.

Alcuni hanno avuto modo di evidenziare che potrebbe non apparire conforme ai canoni di ragionevolezza ritenere che la mediazione obbligatoria si applichi anche alle controversie di competenza (per valore o per materia) del giudice di pace, per il rapporto di "sovrapposizione" o di "pregiudizialità necessaria" che si instaura tra la procedura obbligatoria di mediazione ed il tentativo obbligatorio di conciliazione.

Infatti, l'una non esclude l'altra, sicché, per le controversie attribuite alla cognizione del giudice di pace, le strade obbligate per giungere all'accordo conciliativo - quella prevista dal novellato art. 5-comma 1-*bis* da coltivare *ante causam*, o con assegnazione di un termine da parte del giudice onorario quando la mediazione sia iniziata e non sia stata conclusa o non sia stata esperita, oppure quella "indirizzata" dallo stesso giudice in corso di causa - potrebbero addirittura triplicarsi; senza contare il richiamato disposto dell'art. 322 c.p.c., nel senso che, qualora una delle parti intenda avvalersi del rimedio conciliativo in sede non contenziosa, "le vie che portano all'accordo" potrebbero ulteriormente moltiplicarsi.

In quest'ordine di concetti, si è posto il Giudice di Pace di Civitanova Marche, il quale, con l'ordinanza del 24 gennaio 2014, a fronte dell'eccezione di "improcedibilità" sollevata dal convenuto - reo, l'attore, di non aver attivato il preventivo procedimento obbligatorio di conciliazione - ha osservato che l'istituto della conciliazione è già presente nel codice di rito ed è considerato obbligatorio, laddove il d.lgs. n. 28/2010 sulla mediazione non contiene alcun richiamo al processo dinanzi al giudice di pace.

Atteso che l'art. 320 c.p.c., contenente disposizioni espresse in ordine all'obbligo del tentativo di conciliazione, non risulta essere stato abrogato e/o modificato dal citato d.lgs. n.28/2010, l'applicazione dell'istituto della mediazione per le materie del giudice di pace comporterebbe "un'inutile duplicazione" di quanto già assegnato alla competenza di questo ufficio giudiziario e riuscirebbe di ostacolo alla celerità del processo ed alla sua ragionevole durata (artt. 111 Cost. e 6 CEDU).

Ad avviso del magistrato onorario marchigiano - in senso conforme, v. Giud. Pace Cava dei Tirreni 21 aprile 2012, e Giud. Pace Napoli 23 febbraio 2012 - una diversa interpretazione si manifesterebbe paradossale, e comunque *contra legem*, in evidente contrasto con il delineato quadro sistemico, finendo per vanificare lo scopo del legislatore diretto proprio a favorire la conciliazione delle controversie di competenza del giudice di pace che già svolge *ex lege* la funzione affidata al mediatore; altrimenti, verrebbe conculcato il diritto di cui all'art. 24 Cost. (*tertium comparationis*, in collegato con l'art. 111, commi 1 e 2, Cost.).

Per converso, si potrebbe obiettare - v. Giud. Pace Salerno 2 luglio 2012, e Giud. Pace Monza 28 gennaio 2015 - che la nuova normativa non prevede, per la mediazione, nessuna distinzione tra i procedimenti dinanzi al tribunale

o al giudice di pace, lasciando intendere l'obbligatorietà della mediazione per "tutti" i procedimenti previsti nell'art. 5, comma 1-*bis*, del d.lgs. n. 28/2010 (in altri termini, ove il legislatore avesse avuto intenzione di non applicare tale decreto legislativo alle controversie dinanzi al giudice di pace lo avrebbe stabilito espressamente, mentre non ne fa cenno alcuno).

Inoltre, è vero che, in tale decreto, non si menziona la procedura conciliativa davanti al magistrato laico, ma ciò non è sufficiente per ritenere che l'obbligatorietà non vi sia, tanto più che lo stesso legislatore non avrebbe certamente inserito, in tale obbligatorietà, alcune materie che pacificamente sono di competenza proprio del giudice di pace (*in primis,* le cause condominiali le quali, *de iure condendo,* dovrebbero essere appannaggio esclusivo di tale giudice onorario, inclusi i procedimenti di volontaria giurisdizione).

LE DIFFERENZE TRA I DUE ISTITUTI DEFLATTIVI

A stretto rigore, nel nostro ordinamento, l'istituto della conciliazione è contemplato da diverse disposizioni (artt. 185, 185-*bis*, 198, 199, 320, 322, 350, 410, 412-*ter*, 420, 442, 652, 696-*bis* e 708 c.p.c.): esso si configura come un metodo alternativo di risoluzione delle controversie con cui le parti cercano, all'interno del processo, di raggiungere la soluzione concordata di una controversia attraverso il giudice; la disciplina della mediazione implica, invece, l'attività svolta da un terzo diverso dal giudice, come attività imparziale e finalizzata ad assistere due o più soggetti nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una controversia, anche con la formulazione di una proposta per la risoluzione della stessa; la conciliazione è la composizione di una controversia a seguito dello svolgimento della mediazione, sicché la mediazione si configurerebbe piuttosto come un'attività, mentre la conciliazione come il risultato di questa attività.

L'opinabilità della questione è acuita nel testo di riforma della magistratura onoraria, il quale, per un verso, riconosce al giudice di pace una determinata indennità per ogni verbale di "conciliazione" in materia civile, e, per altro verso, affida allo stesso magistrato onorario il compito di provvedere, in luogo del presidente del tribunale, all'omologazione degli accordi conclusi in sede di "mediazione".

Ad ogni buon conto, qualora dovesse prevalere la tesi sulla non obbligatorietà della mediazione nelle controversie di competenza del giudice di pace - superando, per la peculiare materia condominiale, l'argomento che fa leva sulla *lex specialis* rappresentata dall'art. 71 *quater* disp. att. c.c., inserito dall'art. 25, comma 1, della legge n. 220/2012 - ci si augura un potenziamento dell'istituto della conciliazione giudiziale, affinché, avvantaggiandosi della maggiore capillarità del magistrato onorario sul territorio nazionale e di una certa specializzazione via via acquisita in relazione ad un determinato contenzioso (quale, appunto, quello condominiale), possa effettivamente rappresentare un utile strumento di prevenzione delle controversie nonché un mezzo efficace per alleggerire il carico dei processi civili, considerando anche i vantaggi per il cittadino sia in termini di rapidità nella composizione della lite sia sotto il profilo economico.

■

* Magistrato

Telecamere di videosorveglianza condominiale

di Fabiana Carucci *

"1984", (Big Brother is watching you). Eccolo là il Grande Fratello, l'occhio che tutto vigila e controlla di cui George Orwell racconta nel suo più celebre romanzo che iniziò a scrivere nel 1948. Ad oggi, nel 2016, le telecamere ad uso sorveglianza stanno dilagando a macchia d'olio su tutto il territorio, con grande concentrazione proprio nelle grandi città ed in misura crescente nei condomini, complice il continuo aumento della necessità di garantire la sicurezza.

Per lungo tempo la giurisprudenza si è scontrata sulle telecamere di videosorveglianza negli stabili in comproprietà e finalmente, con la legge di riforma del condominio n. 220 del 2012, il legislatore ha fatto chiarezza andando a disciplinare in merito.

APPROVAZIONE IN ASSEMBLEA E RIPARTIZIONE DEI COSTI

Il nuovo art. 1122 – ter c.c., (aggiornato appunto con legge 11 dicembre 2012 n. 220), che riguarda proprio gli impianti di videosorveglianza sulle parti comuni, disciplina in merito: "*le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al comma 2 dell'art. 1136*". Secondo tale comma, in materia di costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni sono pertanto individuati nuovi quorum decisionali rispetto al passato; oggi si ritiene necessaria infatti la maggioranza (50%+1 dei votanti, anche con delega) dei presenti e che questi rappresentino almeno la metà dell'intero valore dell'edificio.

Un punto che ha dato luogo a dibattito riguarda l'opportunità di chiamare in qualche modo in causa con potere decisionale, anche i conduttori dei condomini e non solo i proprietari. La questione ha fatto discutere a lungo, animando la giurisprudenza, tanto da spingere l'Autorità Garante a porre ufficialmente la questione nel 2008, all'interno della sua segnalazione al Parlamento ed al Governo n. 1523997. La richiesta è stata motivata dal fatto che il conduttore vive abitualmente nel condominio e quindi quì transita costantemente ed è ripreso nelle aree sottoposte a videosorveglianza: alla luce di questo, poiché appunto ripreso di continuo, dovrebbe avere possibilità di decisione

proprio sulla questione dell'installazione o meno delle telecamere. Su tale diritto del conduttore, al punto 4 della Segnalazione, il Garante ha fatto osservare che: "*Il profilo in esame non è regolato da una puntuale disciplina. Esso non trova (né avrebbe potuto trovare) espressa regolamentazione nel codice civile del 1942; né, è chiaro, pur applicando i princìpi generali, se l'installazione di sistemi di videosorveglianza possa essere effettuata in base alla sola volontà dei (com)proprietari* (omissis) *o se rilevi anche la volontà di coloro che rivestono la qualità di conduttori*". Alla luce della riforma del 2012, si può evincere che si è optato per coinvolgere nella decisione d'installazione i soli comproprietari.

Per quanto concerne la ripartizione dei costi da sostenere da parte dei condomini, chiarisce l'art. 1123 c.c., secondo cui: "*le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione (omissis)*". Alla luce di quanto qui disposto, si evince quindi che il costo dell'installazione di telecamere atte alla videosorveglianza deve essere ripartito tra i comproprietari in ragione del valore della propria porzione immobiliare condominiale, a meno che l'assemblea non decida, motivando, per una ripartizione in parti uguali, senza quindi far differenze di valore delle singole porzioni proprietarie. Quest'ultima opzione di criterio di ripartizione fra tutti i condomini, troverebbe la sua giustificazione nel fatto che la videosorveglianza in condominio apporterebbe un uguale beneficio per tutti quanti.

La riforma del 2012, ha confermato anche il criterio di dovere di partecipazione di tutti i comproprietari alla ripartizione delle spese comuni, in considerazione del principio per cui nessuno può dirsi esentato dal godere del beneficio di un impianto che va a coprire la videosorveglianza dell'intero stabile. A riguardo c'è anche l'art. 1118 del c.c., in merito ai diritti dei partecipanti sulle parti comuni. "*Il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni, salvo che il titolo non disponga altrimenti, è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene. Il condomino non può rinunziare al suo diritto sulle parti comuni. Il condomino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali (omissis)".* Vediamo pertanto che il legislatore ha voluto qui rafforzare il concetto di non ammissibilità di rinuncia al proprio diritto di godimento delle cose comuni, sia alla luce del bene comune superiore, quanto del fatto che pur ricusando in teoria, visto la natura del bene ed il contesto di godimento, si troverebbe di fatto a beneficiarne comunque.

Procedendo alla realizzazione dell'impianto, ci sono dei criteri di cui tenere conto in maniera inderogabile; primo fra tutti quello che riguarda la tutela della privacy di quanti vengono ripresi dalle telecamere di videosorveglianza.

PRIVACY E SICUREZZA

Analizziamo ora la normativa sulla privacy, in un breve excursus storico. Partiamo dal D. Lgs. 196/2003, che è andato a sostituire la precedente legge 675/96, in cui si è disciplinato in materia di tutela dei diritti alla protezione dei propri dati personali: questi non possono essere divulgati senza il consenso dell'avente diritto: "*chiunque ha diritto alla protezione dei dati personali che lo riguardano*". Tale concetto è andato di seguito a convergere nel Testo Unico vigente, del 2004, ove si è voluta riunire tutta la normativa varia e sparsa in materia di privacy ed anche di riprese in aree comuni condominiali, col fine di creare un unico ed inequivocabile punto di riferimento.

Nel Testo Unico 2004 vengono posti infatti i primi punti fermi facendo chiarezza in merito a tutte le regole da seguire per accordare il diritto alla privacy con quello alla videosorveglianza. Nei primi 5 anni di attuazione dello stesso, tuttavia è stato verificato come fossero necessari alcuni chiarimenti, così da portare l'Autorità ad effettuare delle integrazioni, nonché a dar vita nel 2010 ad un nuovo Provvedimento sostitutivo del precedente Testo Unico 2004. L'8 aprile 2010 è entrato quindi in vigore il Provvedimento in materia sulla videosorveglianza n. 1712680 (in cui il Testo del 2004 venne recepito ed integrato), ove è riportato in premessa: "*Il trattamento dei dati personali effettuato mediante l'uso di sistemi di videosorveglianza non forma oggetto di legislazione specifica; al riguardo si applicano, pertanto, le disposizioni generali in tema di protezione dei dati personali. Il Garante ritiene necessario intervenire nuovamente in tale settore con il presente provvedimento generale che sostituisce quello del 29 aprile 2004. Ciò in considerazione sia dei numerosi interventi legislativi in materia, sia dell'ingente quantità di quesiti, segnalazioni, reclami e richieste di verifica preliminare in materia sottoposti a questa Autorità (omissis)*".

Di seguito, nei Principi Generali, punto n. 2 si legge: *"(omissis) la videosorveglianza è utilizzata a fini molteplici, alcuni dei quali possono essere raggruppati nei seguenti ambiti generali: 1) protezione e incolumità degli individui, ivi ricompresi i profili attinenti alla sicurezza urbana, all'ordine e sicurezza pubblica, alla prevenzione, accertamento o repressione dei reati svolti dai soggetti pubblici, alla razionalizzazione e miglioramento dei servizi al pubblico volti anche ad accrescere la sicurezza degli utenti, nel quadro delle competenze ad essi attribuite dalla legge; 2) protezione della proprietà; 3) rilevazione, prevenzione e controllo delle infrazioni svolti dai soggetti pubblici, nel quadro delle competenze ad essi attribuite dalla legge; 4) acquisizione di prove. La necessità di garantire, in particolare, un livello elevato di tutela dei diritti e delle libertà fondamentali rispetto al trattamento dei dati personali consente la possibilità di utilizzare sistemi di videosorveglianza, purché ciò non determini un'ingerenza ingiustificata nei diritti e nelle libertà fondamentali degli interessati. Naturalmente l'installazione di sistemi di rilevazione delle immagini deve avvenire nel rispetto, oltre che della disciplina in materia di protezione dei dati personali, anche delle altre disposizioni dell'ordinamento applicabili, quali ad es. le vigenti norme dell'ordinamento civile e penale in materia di interferenze illecite nella vita privata, sul controllo a distanza dei lavoratori* (omissis)".

Un aspetto molto delicato riguarda proprio l'informativa da dare ai soggetti ripresi. Va premesso che vi è un preciso dovere di avviso, nel segnalare chiaramente che si è in un'area sottoposta a videosorveglianza: d'obbligo l'utilizzo di una cartellonistica dalle caratteristiche ben precise. Ci viene quì in aiuto il punto n. 3.1 (informativa) del Provvedimento 2010, sugli adempimenti applicabili a soggetti pubblici e privati, in cui è precisato: "(omissis) *il Garante ritiene che si possa utilizzare lo stesso modello semplificato di informativa*

"minima", indicante il titolare del trattamento e la finalità perseguita, già individuato ai sensi dell'art. 13, comma 3, del Codice nel provvedimento del 2004 e riportato in fac-simile nell'allegato n. 1 al presente provvedimento.

Il modello è ovviamente adattabile a varie circostanze. In presenza di più telecamere, in relazione alla vastità dell'area oggetto di rilevamento e alle modalità delle riprese, potranno essere installati più cartelli. Il supporto con l'informativa: • deve essere collocato prima del raggio di azione della telecamera, anche nelle sue immediate vicinanze e non necessariamente a contatto con gli impianti; • deve avere un formato ed un posizionamento tale da essere chiaramente visibile in ogni condizione di illuminazione ambientale, anche quando il sistema di videosorveglianza sia eventualmente attivo in orario notturno; • può inglobare un simbolo o una stilizzazione di esplicita e immediata comprensione, eventualmente diversificati al fine di informare se le immagini sono solo visionate o anche registrate (omissis)."

TRATTAMENTO DEI DATI RIPRESI

I dati raccolti vanno gestiti solo da incaricati appositamente nominati, i quali sono gli unici autorizzati. A tal proposito, l'art. 4 delle Definizioni - paragrafo A - del Codice della Privacy spiega che: "*si intende per: a) "trattamento", qualunque operazione o complesso di operazioni, effettuati anche senza l'ausilio di strumenti elettronici, concernenti la raccolta, la registrazione, l'organizzazione, la conservazione, la consultazione, l'elaborazione, la modificazione, la selezione, l'estrazione, il raffronto, l'utilizzo, l'interconnessione, il blocco, la comunicazione, la diffusione, la cancellazione e la distruzione di dati, anche se non registrati in una banca di dati. Nel caso di registrazione, dovranno essere nominati incaricati muniti di password, che saranno gli unici a poter visionare i dati, da conservare solo per lo stretto necessario. Il server andrà posto in luogo protetto ed accessibile ai solo autorizzati incaricati*".

Il Garante ha sottolineato come le riprese debbano riguardare solo aree di pertinenza comune ed esclusivamente condominiali, evitando cioè di invadere la privacy di zone esterne ed estranee al condomino stesso e d'incorrere in un'invasione della sfera privata di terzi.

Nel posizionare le telecamere va tenuto conto dell'area inquadrata, onde evitare d'incorrere nel reato di violazione dell'altrui privacy, come disposto dall'art. 615 bis c.p. "*Chiunque, mediante l'uso di strumenti di ripresa visiva o sonora, si procura indebitamente notizie o immagini attinenti alla vita privata svolgentesi nei luoghi indicati nell'articolo 614, è punito con la reclusione da sei mesi a quattro anni. Alla stessa pena soggiace, salvo che il fatto costituisca più grave reato, chi rivela o diffonde mediante qualsiasi mezzo d'informazione al pubblico le notizie o le immagini, ottenute nei modi indicati nella prima parte di questo articolo. I delitti sono punibili a querela della persona offesa; tuttavia si procede d'ufficio e la pena è della reclusione da uno a cinque anni se il fatto è commesso da un pubblico ufficiale o ad un incaricato di un pubblico servizio, con abuso dei poteri o con violazione dei doveri inerenti alla funzione o servizio, o da chi esercita anche abusivamente la professione d'investigatore privato*". A riguardo è interessante segnalare la sentenza n. 35775 del 2015,

pronunciata dalla sezione penale feriale della Corte di Cassazione, con la quale si è voluto rafforzare il concetto già riportato in precedenti sentenze, di necessaria ed accertata volontà di invasione nella sfera altrui, come pure di un numero preciso ed identificabile di persone oggetto della ripresa. Ne è passato da se il concetto secondo il quale, affinché possa essere individuato il reato, non solo è necessaria la volontà d'interferenza, ma la stessa non può dirsi tale se le riprese di un luogo pubblico (magari l'area intorno ad un portone d'ingresso) riguardano un numero potenzialmente indeterminato di persone e sono a fine preventivo, nonché identificativo di eventuali atti contro il condominio (come pareti imbrattate, citofoni o videocitofoni oggetto di vandalismo).

Nello specifico del codice vigente in materia di protezione dei dati personali, Titolo III – Regole Generali per il trattamento dei dati, Cap.1, Regole per tutti i trattamenti, Art. 11 Modalità del trattamento e requisiti dei dati personali si specifica che: "1. I dati personali oggetto di *trattamento sono: a) trattati in modo lecito e secondo correttezza; b) raccolti e registrati per scopi determinati, espliciti e legittimi, ed utilizzati in altre operazioni del trattamento in termini compatibili con tali scopi; c) esatti e, se necessario, aggiornati; d) pertinenti, completi e non eccedenti rispetto alle finalità per le quali sono raccolti o successivamente trattati; e) conservati in una forma che consenta l'identificazione dell'interessato per un periodo di tempo non superiore a quello necessario agli scopi per i quali essi sono stati raccolti o successivamente trattati. 2. I dati personali trattati in violazione della disciplina rilevante in materia di trattamento dei dati personali non possono essere utilizzati*".

I dati registrati devono esser quindi trattati e tenuti nella massima sicurezza ed inaccessibilità ad estranei. In merito si è chiarito nel Provvedimento in materia di Videosorveglianza del 2010 3.3.1. Misure di sicurezza. Qui è previsto un lavoro fatto di, "idonee e preventive misure di sicurezza", onde evitare che in modo anche solo accidentale i dati vengano compromessi o distrutti, come pure che terzi estranei possano manipolarli o utilizzarli per scopi non permessi e/o comunque diversi dall'originale finalità di raccolta, "*anche in relazione alla trasmissione delle immagini (art. 31 e ss. del Codice*)". Ne consegue l'obbligo di adottare "*specifiche misure tecniche ed organizzative che consentano al titolare di verificare l'attività espletata da parte di chi accede alle immagini o controlla i sistemi di ripresa (se soggetto distinto dal titolare medesimo, nel caso in cui questo sia persona fisica)*".

Alla luce di quanto sopra, una prima considerazione riguarda innanzitutto l'uso del buonsenso assembleare nel valutare bene la necessità d'installazione di un sistema di videosorveglianza, disponendo in tal caso l'utilizzo meno invasivo possibile, pur nel rispondere all'esigenza di controllo per sicurezza. Una volta registrate le immagini, il Garante opta usualmente per farle rimanere in archivio tra le 24 e le 48 ore, non di più, eccezion fatta per il caso di utilizzo da parte delle autorità di pubblica sicurezza.

Nel Provvedimento 2010, al punto. 3.2.1. (Verifica preliminare), si evince tutta la delicatezza nel raccogliere e trattare dati personali, e la labilità del confine tra necessità di sicurezza ed invasione nella sfera privata: una valutazione preliminare, tenendo conto anche di eventuali altri sistemi di protezione

già attivi in condominio, quali ad esempio portoni blindati etc., è fondamentale onde evitare di cadere in un eccesso ingiustificato e perseguibile. "*I trattamenti di dati personali nell'ambito di una attività di videosorveglianza devono essere effettuati rispettando le misure e gli accorgimenti prescritti da questa Autorità come esito di una verifica preliminare attivata d'ufficio o a seguito di un interpello del titolare (art. 17 del Codice), quando vi sono rischi specifici per i diritti e le libertà fondamentali, nonché per la dignità degli interessati, in relazione alla natura dei dati o alle modalità di trattamento o agli effetti che può determinare.*

In tali ipotesi devono ritenersi ricompresi i sistemi di raccolta delle immagini associate a dati biometrici. L'uso generalizzato e incontrollato di tale tipologia di dati può comportare, in considerazione della loro particolare natura, il concreto rischio del verificarsi di un pregiudizio rilevante per l'interessato, per cui si rende necessario prevenire eventuali utilizzi impropri, nonché possibili abusi. Ad esempio, devono essere sottoposti alla verifica preliminare di questa Autorità i sistemi di videosorveglianza dotati di software che permetta il riconoscimento della persona tramite collegamento o incrocio o confronto delle immagini rilevate (es. morfologia del volto) con altri specifici dati personali, in particolare con dati biometrici, o sulla base del confronto della relativa immagine con una campionatura di soggetti precostituita alla rilevazione medesima.

Un analogo obbligo sussiste con riferimento a sistemi c.d. intelligenti, che non si limitano a riprendere e registrare le immagini, ma sono in grado di rilevare automaticamente comportamenti o eventi anomali, segnalarli, ed eventualmente registrarli. In linea di massima tali sistemi devono considerarsi eccedenti rispetto alla normale attività di videosorveglianza, in quanto possono determinare effetti particolarmente invasivi sulla sfera di autodeterminazione

dell'interessato e, conseguentemente, sul suo comportamento. Il relativo utilizzo risulta comunque giustificato solo in casi particolari, tenendo conto delle finalità e del contesto in cui essi sono trattati, da verificare caso per caso sul piano della conformità ai principi di necessità, proporzionalità, finalità e correttezza (artt. 3 e 11 del Codice) (omissis)".

TELECAMERE E PORTINERIA

Una menzione a parte va fatta per quanto riguarda il locale portineria, laddove qui entra in gioco il rapporto non solo con la privacy, di cui al paragrafo precedente, ma anche con lo Statuto dei Lavoratori che va applicato in tutela proprio del portiere/i del condominio, in qualità di lavoratori dipendenti del condominio stesso. Nel vecchio art. 4 dello Statuto, prima della riforma del Jobs Act si dichiarava il divieto perentorio di ripresa del lavoratore nell'esercizio della sua funzione, poiché ciò era accomunato ad una forma subdola di controllo. Anche qui tuttavia si poneva l'esigenza di conciliare tale divieto con la richiesta d'installazioni video, per motivi di sicurezza, da parte del datore di lavoro a salvaguardia dell'area interessata. L'argomento è stato a lungo fonte di dispute agguerrite e sentenze anche contraddittorie: un momento di passaggio cruciale è rappresentato proprio da quanto disposto nella decisione della Corte di Cassazione Penale che, con sentenza n. 20722 del 2010, ha individuato un'eccezione alle disposizioni dello Statuto dei Lavoratori, rilevando anche la necessità del datore lavoro (era il caso di un dipendente filmato in atto di compiere un furto a danno della sua azienda) di tutelarsi, dal compimento di azioni penalmente punibili, commesse proprio dal lavoratore nell'esercizio della sua funzione ed a danno dell'azienda stessa. Un precedente che ha aperto all'ammissibilità della prova, anche se rilevata in violazione dello Statuto dei Lavoratori, autorizzando di fatto la ripresa del lavoratore anche nell'esercizio della sua funzione di impiego. Tale criterio è stato recepito dalla recente riforma del Jobs Act 2015, nello Statuto dei Lavoratori. Ecco allora come appare il nuovo art. 4 dello Statuto, post riforma: comma 1. "*Gli impianti audiovisivi e gli altri strumenti dai quali derivi anche la possibilità di controllo a distanza dell'attività dei lavoratori possono essere impiegati esclusivamente per esigenze organizzative e produttive, per la sicurezza del lavoro e per la tutela del patrimonio aziendale (omissis)*". Rispetto alla precedente versione, in cui il divieto era più forte, si evince un ammorbidimento (per così dire) della linea di concessione di ripresa anche in ambiente lavorativo e nello svolgimento dell'attività. Nel caso strettamente dei condomini, questa autorizzazione potrebbe essere motivata ulteriormente dalla previsione di un'ulteriore garanzia di sicurezza poiché il locale del portierato è oggetto di visita continua da parte di condomini e terzi visitatori occasionali.

■

* Giornalista pubblicista freelance

COME RECUPERARE I CREDITI CONDOMINIALI ATTRAVERSO IL DECRETO INGIUNTIVO

Problematiche connesse

di ***Adriana Nicoletti*** *

La tendenza dei condomini di sottrarsi al pagamento delle spese comuni, a torto ritenute estranee alla sfera privata, è costume noto, così come è provato il disinteresse degli stessi per le conseguenze che tale comportamento determina sulla collettività. Questo fenomeno è divenuto negli ultimi anni, in ragione della crisi finanziaria, ancora più evidente e ciò ha portato gli amministratori, sempre più di frequente, a ricorrere a mezzi forzosi per il recupero di morosità sempre più consistenti.

Alla base delle insolvenze, quindi, vi sono sostanzialmente due fattori: la contingente difficoltà economica e la errata cognizione del concetto di bene comune, che porta a ritenere che gli effetti negativi del mancato mantenimento in efficienza di quanto non sia di proprietà esclusiva, non abbia alcuna ricaduta nella sfera personale. Ed è assai difficile fare comprendere, a chi si pone in questa posizione, che tale opinione non porta da nessuna parte, o meglio, che questo modo di intendere la vita condominiale non può che danneggiare, irrimediabilmente, anche i propri interessi, poiché il valore economico della proprietà esclusiva è inscindibilmente collegato a quello della proprietà comune.

RAPPORTO TRA DECRETO INGIUNTIVO E MEDIAZIONE

Il procedimento di ingiunzione, per espressa disposizione legislativa e come previsto dall'art. 5, co.4, lett.a) di cui al D.Lvo n. 28/10 come modificato dalla L. n. 98/13, non è soggetto alla mediazione obbligatoria. Tale esenzione, tuttavia, è limitata alla fase meramente sommaria, che si esaurisce con l'emissione del decreto ingiuntivo mentre, laddove vi sia stata opposizione da parte del debitore e prenda avvio la cosiddetta fase di merito o cognitiva, l'apertura della mediazione obbligatoria coincide con il momento in cui il giudice revoca o conferma la provvisoria esecuzione del provvedimento ingiuntivo.

L'obbligo, quindi, non può che sorgere con la prima udienza di comparizione relativa al giudizio di opposizione, nel corso della quale il giudice fisserà, senza indicare i soggetti tenuti all'incombente, i relativi termini di legge per avviare la procedura conciliativa (la formula di prassi utilizzata, infatti, è *"il giudice assegna alle parti il termine di 15 giorni per procedere alla mediazione…."*).

A questo proposito si è posto l'interrogativo se la domanda di mediazione debba essere presentata dal condominio (soggetto opposto ed in quanto tale attore in senso sostanziale) ovvero dal condomino che ha subito l'ingiunzione di pagamento (soggetto opponente ed in quanto tale convenuto, sempre da un punto di vista sostanziale). Ed ancora si è profilata la questione concernente l'effetto di una mancata attivazione della mediazione, nei confronti del decreto ingiuntivo.

Su tale punto i giudici di merito avevano espresso un orientamento contrastante. Ad esempio, il Tribunale di Varese, con ordinanza del 18 maggio 2012, aveva ritenuto che, dovendo il giudice dell'opposizione decidere "sulla pretesa originariamente fatta valere con la domanda di ingiunzione e sulle eccezioni e difese contro la stessa proposta" (nel nostro specifico caso il condominio/creditore/attore sostanziale), l'onere di attivare la mediazione, per evitare la declaratoria di improcedibilità e la conseguente revoca del decreto ingiuntivo, spettasse a tale soggetto. Di segno totalmente opposto, invece, il Tribunale di Firenze che, con sentenza del 30 ottobre 2014, aveva dichiarato che dell'onere in questione si dovesse fare carico il debitore/opponente con la conseguenza che, in caso di omessa mediazione, la dichiarata improcedibilità dell'opposizione avrebbe decretato il passaggio in giudicato del decreto ingiuntivo.

Su tali opposti fronti è intervenuta la sentenza della Corte di Cassazione n. 24629 del 3 dicembre 2015, che ha composto il contrasto giurisprudenziale in atto.

Nel rinviare il lettore, che sia interessato ad approfondire l'argomento, direttamente alla decisione, si osserva che i giudici di legittimità hanno affermato che la mediazione deve essere promossa dall'opponente in quanto soggetto interessato ad introdurre il giudizio di merito, ovvero la soluzione più dispendiosa ed osteggiata dal legislatore. Il tutto a pena del consolidamento degli effetti del decreto ingiuntivo qualora la mediazione non venga promossa.

Nel nostro specifico caso, quindi, sarà il condomino a farsi parte diligente per attivare la mediazione obbligatoria e non il condominio.

DECRETO INGIUNTIVO E COMPROPRIETÀ DELL'IMMOBILE: CHI È PASSIVAMENTE LEGITTIMATO?

E' pacifico che un decreto ingiuntivo debba essere richiesto nei confronti del condomino, quindi il conduttore non potrà mai essere legittimato passivo all'azione di recupero, in quanto terzo estraneo al condominio.

Mentre è frequente che gli appartamenti in condominio siano intestati ad entrambi i coniugi oppure siano in comunione tra più soggetti (vedi successione ereditaria, donazione, acquisto in comunione). In tal caso a chi indirizzare il ricorso per decreto ingiuntivo?

Va precisato che, con l'ingresso della riforma del 2012, oggi è scomparsa (o almeno dovrebbe) la figura del condomino apparente, vista l'introduzione del registro dell'anagrafe condominiale nel quale l'amministratore deve annotare i dati (codice fiscale, residenza anagrafica o domicilio) di tutti i proprietari e dei titolari

di diritti reali e personali di godimento (art. 1130, n. 6, c.c.). Dati che rendono più semplice il compito di individuare i soggetti legittimati passivamente all'azione ingiuntiva. E non solo.

Detto questo, per la questione assume rilevanza la decisione della Suprema Corte n. 21907 del 21 ottobre 2011 ove si affermava che "i comproprietari di un'unità immobiliare sita in condominio sono tenuti in solido, nei confronti del condominio medesimo, al pagamento degli oneri condominiali, sia perché detto obbligo di contribuzione grava sui contitolari del piano o della porzione di piano inteso come cosa unica e i comunisti stessi rappresentano, nei confronti del condominio, un insieme, sia in virtù del principio generale dettato dall'art. 1294 c.c. (secondo il quale, nel caso di pluralità di debitori, la solidarietà si presume), alla cui applicabilità non è di ostacolo la circostanza che le quote dell'unità immobiliare siano pervenute ai comproprietari in forza di titoli diversi. Trattandosi di un principio informatore della materia, al rispetto di esso è tenuto il giudice di pace anche quando decida secondo equità ai sensi dell'art. 113, secondo comma, c.p.c.".

Dalla natura solidale dell'obbligazione che grava sui comproprietari di un'unità immobiliare in condominio, pertanto, discende che l'ente di gestione ha titolo per chiedere ad ognuno l'adempimento per intero e che tra i proprietari pro-indiviso non sussiste litisconsorzio necessario.

Come si deve, dunque, comportare l'amministratore in questi casi? Deve semplicemente fornire al proprio legale il nominativo dei comproprietari del bene affinché l'ingiunzione di pagamento sia rivolta a tutti in via solidale. Ciò consentirà al condominio di non perdere le garanzie per il recupero del proprio credito, anche nella fase esecutiva.

L'introduzione del registro dell'anagrafe condominiale, del resto, ha proprio lo scopo di rendere noti i soggetti che, in quanto proprietari di uno stesso immobile, sono condomini.

IL RENDICONTO ED IL PREVENTIVO: PRESUPPOSTI INDEFETTIBILI PER L'ESPERIBILITÀ DELL'AZIONE INGIUNTIVA

In via preliminare - viste le obiezioni e le domande che spesso, nell'ambito della professione, mi sono state rivolte - penso sia utile affrontare un primo aspetto della questione, ovvero quello indicato dall'art. 63, co.1 disp.att.c.c., concernente lo stato di ripartizione delle spese approvato dall'assemblea, quale presupposto essenziale per ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo.

Per esperienza diretta, infatti, molti clienti, lamentando la redazione di bilanci in modo non intellegibile, chiedono se sia possibile non pagare. La risposta immediata, ovviamente, non può che essere negativa, poiché dal momento in cui il bilancio è stato regolarmente approvato dall'assemblea e la delibera non è stata impugnata nei termini di cui all'art. 1137 c.c. si consolida, in capo al condomino, l'obbligo del pagamento della quota di sua pertinenza, con il rispetto dei termini indicati nello stato di riparto.

Oggi più che mai, è necessario che l'amministratore, come previsto dall'art. 1130*bis* c.c. (*new entry* dalla legge n. 220/2012) predisponga un rendiconto, che contenga le voci di entrata e di uscita e tutti i dati concernenti la situazione patrimoniale del condominio espressi in modo da consentirne una "immediata verifica" da parte dei condomini. Là dove, nel passato, la giurisprudenza, pur affermando che i bilanci condominiali non dovevano rivestire le forme rigorose richieste per i rendiconti delle società, aveva essa stessa già dichiarato che era per essi sufficiente una forma tale da rendere intellegibili le voci di entrata e di uscita con la relativa ripartizione (per tutte Cass. 23 gennaio 2007, n. 1405). Inoltre, per consentire una migliore e più completa conoscenza della situazione contabile e finanziaria dell'Ente, l'amministratore dovrà inviare, in una con l'avviso di convocazione, una nota sintetica ma esplicativa della gestione condominiale nella quale, al bisogno, potrà preventivamente spiegare anche i passaggi più complessi del rendiconto. In tal modo i condomini non potranno più giustificare le proprie morosità prendendo a giustificazione l'asserita complessità dei rendiconti.

Malgrado la legge 220/2012, per la prima volta, abbia stabilito in sei mesi dalla chiusura dell'esercizio il termine entro il quale l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme erogate (art. 1129, co. 9, c.c.), così divenute esigibili, va detto che la norma, per questo specifico profilo, sembrerebbe avere un ambito di applicazione limitato al solo rendiconto o bilancio consuntivo. In realtà - come emerge dalla costante giurisprudenza - è pacifico che l'amministratore, anche sulla base del solo preventivo e della relativa ripartizione, è legittimato a richiedere al giudice di pace (per crediti fino ad euro 5.000,00) oppure al Tribunale territorialmente competenti l'emissione di un decreto ingiuntivo.

La *ratio* di tale legittimazione è più che evidente. Infatti, anche di fronte ad una pianificazione delle spese future, non si possono tollerare ritardi nei pagamenti che potrebbero di fatto rallentare o bloccare la gestione della vita condominiale. A tale fine basti solo pensare ai preventivi che riguardano i pagamenti delle spese di gestione del riscaldamento che, se non versati alle regolari scadenze, potrebbero determinare una sofferenza nelle tasche del condominio con il rischio di una sospensione di erogazione delle forniture.

A fronte di un codificato dovere dell'amministratore di agire in giudizio nei confronti dei morosi che, in caso di inerzia, è considerato irregolarità tale da determinare la revoca dal mandato (art. 1129, co. 12, n. 7), il legislatore ha consentito all'assemblea di decidere se dispensarlo da tale onere (art. 1129, co. 9, c.c.).

La norma è tutta da interpretare. Non è stato indicato, infatti, il *quorum* deliberativo (anche se è presumibile che sia quello indicato dall'art. 1136, co. 3) ed è stata lasciata, come doveva essere stante la discrezionalità dell'organo assembleare, libertà di individuare, caso per caso, le condizioni che possano portare alla dispensa nei confronti dell'amministratore. Ciò potrebbe avvenire, ad esempio, nel caso in cui il credito del condominio fosse tanto esiguo da rendere non conveniente ricorrere all'autorità giudiziaria se le spese legali (che in ogni caso il condominio deve pagare al proprio legale e salvo il regresso del primo nei confronti del debitore) dovessero superare la somma da incassare; oppure nel caso di richiesta del

debitore rivolta all'assemblea di rinviare temporaneamente la riscossione del credito a fronte di una offerta di adempimento rateizzato ed ancora quando, accertato lo stato di totale incapienza (anche di beni immobiliari) del condomino moroso sia antieconomico procedere nei suoi confronti. In tale ultimo caso, tuttavia, è evidente che la situazione del debitore debba essere sempre monitorata in attesa del momento opportuno per agire in giudizio.

SOLLECITI ED ATTRIBUZIONE DEI RELATIVI COSTI

Anche se il codice civile prevede che l'amministratore può ottenere un decreto ingiuntivo verso i condomini morosi senza chiedere l'autorizzazione dell'assemblea, poiché trattasi di attività inerente alle sue specifiche competenze delineate dall'art. 1130 c.c., è tuttavia consigliabile che egli, prima di ricorrere alla procedura ingiuntiva, ponga in essere quanto in suo potere per evitare di instaurare un contenzioso giudiziario. Tutto ciò malgrado la Corte di Cassazione abbia affermato che l'amministratore può chiedere il decreto ingiuntivo prima ancora di mettere in mora il condomino, a patto che non vi sia una clausola contraria del regolamento condominiale (Cass. 16 aprile 2013, n. 9181).

L'amministratore non deve lasciare spazio al condomino per accumulare debiti e, quindi, fino dai primi ingiustificati ritardi egli deve inviare lettere di sollecito. In un primo momento si potrà trattare di un richiamo, in quanto il ritardo potrebbe essere determinato da mera distrazione, ma se l'inadempimento dovesse persistere il nuovo sollecito dovrebbe essere più determinato nel senso che il condomino deve essere messo a conoscenza del rischio cui va incontro.

Da questo momento in poi l'amministratore dovrà rivolgersi ad un legale di fiducia il quale, prima di attivare esso stesso la procedura ingiuntiva, potrebbe tentare di ottenere il pagamento del dovuto. Nel caso di insuccesso non è opportuno che il professionista prosegua in una attività stragiudiziale tanto inutile quanto economicamente gravosa per il condominio.

In ogni caso, sia che con l'intervento del legale il condomino sani la morosità, sia nel caso contrario, le spese dell'attività svolta dal professionista, rapportate al valore della controversia ed alla sua complessità, nonché inserite nel consuntivo, dovranno essere poste a carico del condomino inadempiente come spese personali. Ciò in quanto sarebbe del tutto ingiusto che il condominio e di riflesso i condomini in regola con i pagamenti si dovessero accollare oneri legali determinati da comportamenti illegittimi. In questo ambito, inoltre, è stato sollevato un altro problema: ovvero se anche le spese postali debbano essere incluse nella voce "spese personali". In questo caso specifico ritengo che tali spese debbano seguire la sorte delle spese legali, mentre nel caso in cui i solleciti pervengano dall'amministratore le sole spese dei corrispondenza saranno a carico del condominio, trattandosi di attività ordinaria che l'amministratore deve svolgere per garantire la normale gestione dell'Ente.

La presenza di una norma regolamentare per questo profilo eviterebbe l'insorgere di inutili controversie postume.

RAPPORTO TRA DECRETO INGIUNTIVO E DELIBERA ASSEMBLEARE

Sempre in base al dettato del primo comma dell'art. 63 cit. il decreto ingiuntivo è immediatamente esecutivo, nonostante il giudizio di opposizione proposto dall'ingiunto che, per consolidata giurisprudenza, è svincolato da qualsivoglia rapporto di pregiudizialità con il giudizio di impugnativa delle delibera assembleare. Ciò è quanto affermato dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite (sent. n. 26629 del 18 dicembre 2009) la quale ha precisato che "il titolo di credito del condominio prova l'esistenza di tale credito ed è il presupposto che legittima la concessione del decreto ingiuntivo e la condanna del condomino a pagare le somme. Nel giudizio di opposizione l'accertamento è ristretto alla sola verifica della fondatezza nel merito della domanda azionata in via ingiuntiva". Successivamente, lo stesso Tribunale di Roma (sentenza n. 3005 del 07 febbraio 2014) in linea con il principio pronunciato dai supremi giudici ha dichiarato che l'ambito cognitivo del giudizio di opposizione non si può estendere a questioni che concernono la legittimità della delibera assembleare, riguardando esso giudizio la sussistenza del debito e/o della sua documentazione che costituisce la prova scritta per l'ottenimento dell'ingiunzione di pagamento. Mentre la sindacabilità della validità della deliberazione assembleare è possibile solo con il ricorso al procedimento previsto dall'art. 1137 c.c.

Detto questo giova evidenziare che di recente la Corte di Cassazione, con sentenza 12 gennaio 2016, n. 305 ha avuto modo di precisare che tale principio non si applica alle deliberazioni nulle.

Il caso: in un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo i condomini, tra gli altri motivi, avevano dedotto che la delibera con la quale erano stati approvati alcuni lavori di manutenzione straordinaria, la cui quota personale era stata oggetto di ingiunzione, era affetta da nullità poiché l'assemblea aveva erroneamente deliberato, a maggioranza, per beni appartenenti in proprietà esclusiva dei condomini. Dichiarata dal giudice di pace, per tale profilo, la nullità della delibera condominiale e revocato il decreto ingiuntivo, il condominio proponeva appello avverso la sentenza di prime cure evidenziando, per quanto di nostro interesse, che la delibera fondante dell'opposto decreto non era stata impugnata dal condomino ai sensi dell'art. 1137 c.c.. Il tribunale adito accoglieva l'appello ed avverso la sentenza il condomino soccombente proponeva ricorso per Cassazione.

I giudici di legittimità hanno affermato che sul punto non si può prescindere dalla storica decisione della Corte (sentenza 7 marzo 2005, n. 4806) che aveva nettamente distinto i caratteri delle delibere annullabili, come tali impugnabili nei termini di cui all'art. 1137, da quelle radicalmente nulle impugnabili senza limiti di tempo. Sulla base di tale precedente, poi, la stessa Corte aveva ancora dichiarato che "ben può il giudice rilevare di ufficio la nullità quando, come nella specie, si controverta in ordine alla applicazione di atti (delibera d'assemblea di condominio) posta a fondamento della richiesta di decreto ingiuntivo, la cui validità rappresenta elemento costituivo della domanda" (Cass. 27 aprile 2006, n. 9641).

Dal combinato delle posizioni espresse dai supremi giudici è scaturita la recentissima decisione n. 305/2016, che ha cassato con rinvio la sentenza di appello avendo ritenuto che il giudice di secondo grado non aveva correttamente applicato i principi emessi dalla stessa Corte in tema della rilevanza della nullità della delibera condominiale, posta a fondamento di un decreto ingiuntivo, sollevata solo in sede di opposizione proposta nei confronti di quest'ultimo.

ULTERIORI PROBLEMATICHE

Come già accennato, il decreto ingiuntivo in materia condominiale è immediatamente esecutivo, nonostante l'opposizione talchè, volendo, il legale incaricato dal condominio potrebbe notificare al moroso, contestualmente, il titolo - rappresentato dal decreto ingiuntivo – e l'atto di precetto, propedeutico all'azione di esecuzione. Ciò potrebbe avvenire, ad esempio, allorché il condomino, malgrado una sua morosità persistente e consistente, non abbia mai dato riscontro agli inviti di adempimento rivolti dal condominio. In tale situazione l'ente creditore, per accelerare l'azione esecutiva, potrebbe, a ragione, decidere di non attendere i canonici quaranta giorni fissati dall'art. 645 c.p.c. riservati al debitore per promuovere l'opposizione. Si ritiene, tuttavia, che una eventuale causa di contrasto ed una ipotizzabile sospensione dell'esecuzione (nel caso prospettato già avviata) debbano sconsigliare di precorrere i tempi, poiché il giudizio esecutivo così incardinato verrebbe sospeso in attesa della decisione di merito ed il condominio si troverebbe ad anticipare del tutto inutilmente spese legali e giudiziarie, la cui entità è sempre commisurata al valore della controversia.

La questione non è di poco conto perché molto spesso gli amministratori, rilasciando ai propri difensori deleghe che coprono il giudizio di primo grado, quello di appello fino a quello di carattere esecutivo conferiscono al legale uno spazio di manovra molto ampio. Questo potrebbe implicare un rischio che deve essere calcolato dall'amministratore in via preventiva, poiché ogni giudizio che viene incardinato ha una sua storia, così un'azione esecutiva prima di essere promossa deve essere valutata nella sua convenienza. Ciò significa che è opportuno – a salvaguardia dell'amministratore – che la decisione se procedere o meno in via esecutiva sia portata all'attenzione dell'assemblea, la quale deciderà sulla scorta delle indicazioni del legale. Quanto fino ad ora rilevato sembrerebbe confliggere con il dettato legislativo, che all'art. 1129, co. 12, n. 6 tra le gravi irregolarità annovera la seguente: "qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva".

A mio avviso non vi è contrasto con quanto rilevato in ordine all'opportunità di procedere in via esecutiva nei confronti dell'ingiunto. Infatti, se è vero che l'amministratore non si può esimere dal richiedere, tramite lo strumento ingiuntivo, il pagamento degli oneri condominiali è altrettanto vero che promuovere una procedura esecutiva (mobiliare, presso terzi o immobiliare), obiettivamente costosa, non è consigliabile quando la sussistenza e consistenza del patrimonio del debitore non offra una concreta prospettiva di realizzo. Diverso, invece, e questo mi sembra l'oggetto della norma, se la procedura esecutiva sia stata avviata e l'amministratore non ne segua lo sviluppo *in tandem* con il difensore del condominio riferendone, periodicamente, all'assemblea.

In quest'ottica si inserisce un'altra problematica, che concerne la richiesta del condomino, che abbia subito un decreto ingiuntivo, di dilazionare il pagamento della somma dovuta, oppure di raggiungere un accordo in via transattiva con il condominio a definizione dell'intero debito.

Va premesso che con l'entrata in vigore della riforma del condominio situazioni di questo tipo non si dovrebbero più verificare, in quanto – come visto – l'obbligo dell'amministratore di procedere alla riscossione forzosa dei crediti condominiali entro un termine prefissato dovrebbe costituire un deterrente anche per i morosi irriducibili, non è improbabile che, nel caso di sofferenza della cassa comune, il rappresentante dell'Ente incontri proprio nell'assemblea, che non delibera sul costituendo fondo per le spese che consentano azioni ingiuntive il vero ostacolo. Ed è evidente che, in tali circostanze, certamente l'amministratore non potrà anticipare spese per conto del condominio.

Nell'uno e nell'altro caso (rateizzazione ed accordo transattivo) l'amministratore non può assumere direttamente una decisione che è prerogativa dell'assemblea, la quale ha la massima discrezionalità operativa, nel rispetto delle maggioranze di legge. Con particolare riferimento all'accordo transattivo ancora in questi giorni la Cassazione ha specificato che "l'assemblea può deliberare a maggioranza su tutto ciò che riguarda le spese di interesse comune e, quindi, anche sulle transazioni che a tali spese afferiscano, essendo necessario il consenso unanime dei condo-

mini, ai sensi dell'art. 1108, terzo comma, c.c., solo quando la transazione abbia ad oggetto i diritti reali comuni (Cass. 13 aprile 2016, n. 7201. *Conf.* Cass. 16 gennaio 2014, n. 821).

IL NODO NON SCIOLTO DELLA SOLIDARIETÀ DEI CONDOMINI VERSO I TERZI E LE MODALITÀ DI QUESTI PER IL RECUPERO DEI PROPRI CREDITI

Dell'art. 63, disp. att. c. c. la disposizione che non ha destato problemi interpretativi è quella contenuta nel primo comma, che consente ai creditori insoddisfatti di ottenere dall'amministratore, su propria richiesta, l'elenco dei condomini morosi. Mentre il comma secondo ("i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini") ha aperto un acceso dibattito sulle modalità e tempi che il terzo creditore deve seguire per procedere alla fase esecutiva fino ad approdare, in caso di mancata soddisfazione del proprio credito, al gradino finale: ovvero procedere in via esecutiva nei confronti di chi sia in regola con i pagamenti.

Secondo un indirizzo maggioritario, anche confortato da decisioni di merito, la via da seguire dovrebbe essere quella che il terzo, prima di procedere nei confronti dei condomini virtuosi deve tentare di recuperare i soldi dal condominio, poi dai morosi ed in ultima istanza da coloro che hanno già adempiuto alla loro obbligazione. Il tutto con una graduazione del tutto logica.

Nonostante la scarsa chiarezza della norma, infatti, si ritiene che il condominio, pur essendo ente sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, resta il debitore principale; non va dimenticato che un qualsivoglia contratto con il terzo è stato firmato dall'amministratore del condominio, che il decreto ingiuntivo – titolo per l'esecuzione - viene promosso nei confronti dell'ente e che il condominio è il destinatario del precetto, tanto è vero che la sussistenza di fondi comuni permetterebbe al creditore di soddisfare il proprio credito.

Alcune pronunce della prima giurisprudenza di merito:

- *Tribunale di Pescara: ordinanza 17 dicembre 2013 ha affermato:* ai sensi dell'art. 63 Disp. Att. c.c. il creditore può agire nei confronti dei condomini non in regola. E' pertanto inammissibile il pignoramento del conto corrente condominiale da parte del terzo creditore senza aver preventivamente provveduto a detta escussione dei condomini "morosi";
- *Tribunale di Reggio Emilia, sentenza del 16 maggio 2014* ha sostanzialmente affermato che il c/c intestato al condominio rappresenta un'ipotesi di autonomia patrimoniale riferibile, formalmente, all'ente di gestione che ne dispone sulla base delle decisioni dell'assemblea e che rimane sottratta alla disponibilità dei condomini, tanto è vero che dal momento in cui le somme affluiscono sul conto, nessun condomino ha il titolo per l'eventuale restituzione. Una volta costituiti i fondi per l'amministrazione dei beni comuni, essi si concentrano in capo al condominio il quale risponde nei confronti dei creditori con i beni così accantonati. Sulla scorta di tali rilievi, quindi, il giudice ha ritenuto che "l'art. 63, co. 2 disp. att. c.c. non esclude affatto che ove il creditore individui beni ri-

feribili al condominio non possa aggredirli direttamente, senza dover procedere all'escussione dei singoli condomini, secondo un criterio di responsabilità patrimoniale ex art. 2741 c.c. che considera il debitore obbligato a fare fronte ai propri debiti con le risorse allo stesso riferibili";

- *Tribunale di Verona: ordinanza 20 novembre 2012:* ritenuto come statuito dalla Suprema Corte di Cassazione a Sezioni Unite in data 8/4/2008 n. 9148 la natura parziaria dell'obbligazione assunta nell'interesse del condominio relativamente alle spese per opere concernenti le cose comuni e ritenuta conseguentemente la fondatezza della richiesta sospensione, in uno alla ammissibilità della proposta opposizione all'esecuzione; sospende l'esecuzione fissando termine ex art. 165 c.p.c. per l'iscrizione a ruolo dell'atto di opposizione nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 163 bis c.p.c.
- *Tribunale di Milano, con ordinanza del 27 maggio 2014* ha evidenziato l'obbligo dell'amministratore di fare affluire i fondi su uno specifico c/c patrimoniale (art. 1129, co. 7, c.c.) al fine di evitare di generare confusione tra il "patrimonio" dell'amministratore e quello dei singoli condomini (art. 1129, co. 12, nn. 3 e 4), osservando che nel c/c condominiale si viene a realizzare una unicità di versamenti che costituiscono il saldo, che è ad immediata disposizione del "correntista condominio", perdendo rilievo la provenienza della provvista da parte di uno piuttosto che di altro condomino. Da qui il principio dettato dal giudice meneghino: "il pignoramento del saldo del c/c condominiale da parte del creditore è volto a soddisfare in via esecutiva la sola obbligazione per l'intero gravante sull'amministratore e non interferisce con il meccanismo di escussione ex art. 63, co 2, il quale è posto a presidio unicamente dei distinti obblighi pro quota spettanti ai condomini" e, da ultimo
- *Tribunale di Ascoli Piceno con sentenza del 22 dicembre 2015* ha sostenuto l'orientamento in merito alla circostanza che le somme depositate sul c/c condominiale sono sottratte alla disponibilità dei condomini, poiché esse somme sono destinate alla realizzazione di quegli interessi che via via saranno individuati ed approvati in seno alle singole assemblee, talché tra il condomino che ha versato dette somme e gli importi stessi, nel momento in cui essi sono depositati sul conto condominiale, viene rimosso qualsivoglia legame giuridico. Da ciò consegue che l'intero patrimonio presente sul conto corrente condominiale, non essendo soggetto a distinzioni di sorta, né in termini di provenienza né in termini di destinazione, può essere pignorato per soddisfare i crediti del terzo.

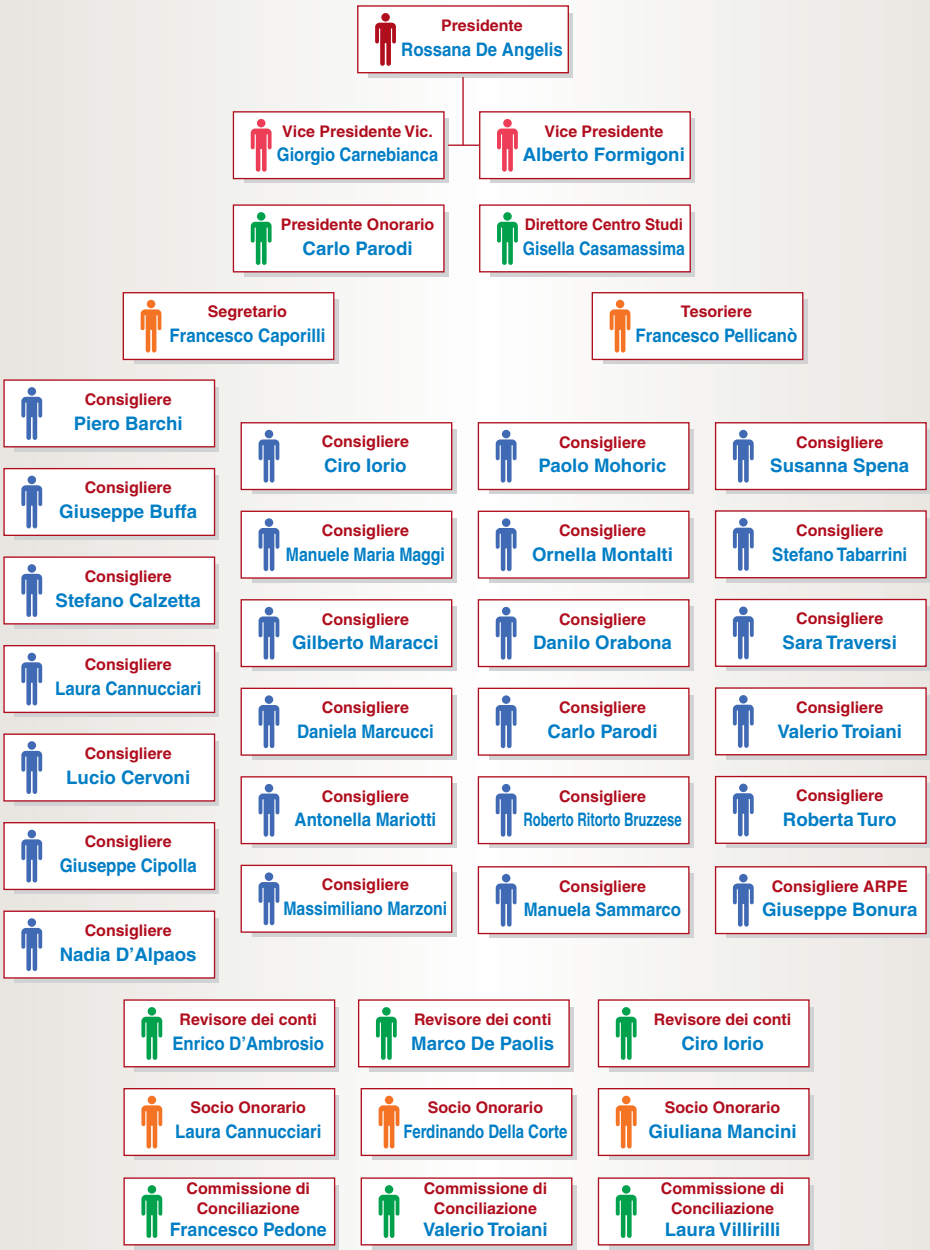
Non resta che rimanere in attesa di un chiarimento del legislatore e se questo non verrà, come sempre, sarà demandato ai giudici.

■

* Avvocato del Foro di Roma

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



Il Messaggero 18 agosto 2016

Corso Trieste, svegliati di notte dai rumori: un topo si era intrufolato in casa nella cucina

L'ALLARME

A tu per tu con un topo nel cuore della notte nel proprio appartamento. Incontro choc al secondo piano di un palazzo di corso Trieste. Il ratto si è arrampicato sui cornicioni, è entrato in casa ed è passato a pochi centimetri dalla culla dove dormiva un bimbo: i genitori hanno dovuto dare la caccia al topo che girava per le stanze dopo avere mangiucchiato alimenti nella dispensa.

LA SEGNALAZIONE

Angela e Daniele sono due impiegati statali, ieri mattina ancora sotto choc hanno chiamato l'amministratore condominiale dello stabile al civico 76 di corso Trieste che ha poi avvertito il personale del Comune. Ma la grave situazione era già stata denunciata giorni prima ai vigili urbani dal portiere e anche dai dipendenti del vicino supermercato.

Ecco l'incredibile racconto dei genitori. «Ero sul divano in salotto - racconta ancora preoccupata Angela - Erano circa le undici della sera e stavo vedendo la televisione con il bambino più grande. Ho visto un'ombra sulla carrozzina e mi sono subito allarmata. Ho chiamato mio marito. Non abbiamo visto più nulla. Poi come si fa a pensare che un topo di fogna possa salire al secondo piano? Lo credevo impossibile». All'una di notte marito e moglie sentono un rumore molto forte provenire dalla dispensa. «Non credevo a quello che sentivo - racconta Daniele - Mi sono reso conto che dietro alla porta ci doveva essere un animale, ma di grandi dimensioni considerato il rumore. Ho aperto la porta e ho visto un topo. Era molto grosso, ho avuto paura per me e per la mia famiglia. Ho chiamato il portiere e gli abbiamo dato la caccia. Una situazione surreale». Il topo è stato ucciso a bastonate ma in cor-

Nessuna nuova tassa sugli ascensori

SOLO INTERVENTI MIRATI PER MIGLIORARE LA SICUREZZA DEI VECCHI IMPIANTI

di Michele Mazzarda *

Negli ultimi mesi su numerosi mezzi di informazione è stata diffusa la notizia di una presunta "tassa sugli ascensori", introdotta da un provvedimento messo a punto dal Ministero dello Sviluppo economico (MiSE) e in procinto di essere adottato dal Consiglio dei Ministri. La notizia in merito alla definizione della tassa ascensori è falsa, come ha già precisato il Ministero con due diversi comunicati stampa.

E' importante che cittadini e utenti disorientati da notizie inesatte, confuse e tendenziose, abbiano le informazioni necessarie per formarsi un'opinione consapevole rispetto ad una questione importante quale è quella della sicurezza ed integrità fisica delle persone nell'utilizzo dell'ascensore.

Si tratta di un argomento che ormai è all'attenzione delle istituzioni e dell'opinione pubblica da oltre 10 anni e che riguarda la sicurezza degli ascensori installati in Italia prima del luglio 1999.

IL LIVELLO DI SICUREZZA DEGLI ASCENSORI ITALIANI

Si stima che in Italia vi siano oltre 950 mila ascensori in esercizio, il parco impianti più vasto d'Europa e il secondo al mondo dopo quello cinese e tra questi circa 700 mila installati prima del 1999.

L'ascensore è un mezzo di trasporto sicuro, anzi il più sicuro tra quelli maggiormente utilizzati dall'uomo nella società moderna. Essendo un mezzo di trasporto senza conducente, esso è progettato in modo tale che i dispositivi di sicurezza, di cui è dotato, intervengano automaticamente, bloccando il funzionamento dell'impianto, non appena viene rilevata un'anomalia nel funzionamento. Per molti invece il fermo è percepito dall'opinione pubblica come un rischio. Inoltre, come noto, gli ascensori non sono lasciati a se stessi, ma devono essere controllati periodicamente in base al contratto di manutenzione da un manutentore abilitato.

Inoltre ogni due anni, un ingegnere di un organismo competente autorizzato dallo Stato esegue i controlli sullo stato dell'impianto e sul funzionamento dei componenti di sicurezza.

Tuttavia, gli ascensori hanno una vita lavorativa mediamente assai più lunga di quella degli altri mezzi di trasporto, sono ubicati in beni stabili e la tendenza comune è quella di sostituire alcuni componenti usurati nel corso di vari anni migliorando le prestazioni, adeguando gli impianti alle nuove tecnologie oltre che diluire la spesa. Si stima che quasi un terzo dei 950 mila ascensori in esercizio in Italia abbia più di 40 anni e che poco meno di 200 mila siano conformi ai moderni criteri di sicurezza fissati dalla normativa di origine europea per gli impianti di nuova installazione.

Si può quindi affermare che il parco ascensori italiano è caratterizzato da impianti con livelli di sicurezza diversi tra loro, a causa della presenza di un gran numero di impianti vetusti non sottoposti a sufficienti interventi di adeguamento e spesso privi dei dispositivi di sicurezza rispondenti alla corrente regola dell'arte attuale e presente sugli impianti installati dopo giugno 1999.

LA SITUAZIONE E LE REGOLE IN EUROPA

Per ridurre il rischio che fossero mantenuti in funzione impianti con livelli di sicurezza inferiori a quelli garantiti dalla moderna regola dell'arte, come sta accadendo in Italia, la Commissione europea, al momento della emanazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori, aveva pubblicato un'apposita "raccomandazione" con la quale invitava gli Stati membri, competenti per la legislazione di sicurezza degli impianti preesistenti all'entrata in vigore della direttiva, a promuovere un graduale adeguamento della sicurezza del proprio parco nazionale, indicando anche alcune aree di intervento prioritarie identificate poi con una norma tecnica emanata dal CEN, la EN 81-80 "Regole per il miglioramento della sicurezza degli ascensori per passeggeri e degli ascensori per merci esistenti"; poi tradotta in Italia dall'UNI (UNI EN 81-80:2004) e successivamente, revisionata, con la sigla UNI EN 81-80:2009.

Sono stati numerosi i Paesi membri dell'UE nei quali il legislatore nazionale ha dato concreta applicazione alla Raccomandazione 95/216/CE, tra cui il Belgio, la Francia, la Spagna, la Grecia e molti altri.

IL CASO ITALIANO

L'Italia ha emanato due diversi provvedimenti finalizzati al graduale e progressivo adeguamento del livello di sicurezza degli ascensori pre-1999: il DM 26 ottobre 2005 *"Miglioramento della sicurezza degli impianti di ascensore installati negli edifici civili precedentemente alla data di entrata in vigore della direttiva 95/16 CE"* e il DM 23 luglio 2009 *"Miglioramento della sicurezza degli impianti ascensoristici anteriori alla direttiva 95/16/CE"*. Il nostro Paese ha anche provveduto a pubblicare sulla Gazzetta Ufficiale n.27 del 2-2-2006, il testo della norma tecnica UNI EN 81-80, con un atto inusuale che ha contribuito a dare ampia pubblicità ad una normativa tecnica considerata rilevante per la sicurezza dei cittadini.

Per diversi motivi, nessuno dei due decreti sopra richiamati è oggi applicato e in vigore, per cui la decisione di operare interventi di miglioramento della sicurezza degli ascensori installati prima del giugno 1999 è rimessa alla valutazione e alla volontà dei singoli proprietari, anche se essendo la norma tecnica

pubblicata in gazzetta ufficiale in caso di lavori sugli ascensori si impone l'obbligo di rispettarla e in caso di incidente le responsabilità, anche penali, gravano su tutti.

In proposito occorre sottolineare che il progressivo invecchiamento del parco ascensori italiano sta determinando un costante aumento degli incidenti: sia di quelli "minori" con danni limitati per le persone infortunate, come ampiamente documentato dalle statistiche fornite dalle compagnie assicurative che gestiscono polizze RC nel settore ascensoristico; sia degli incidenti gravi e di quelli mortali.

Il provvedimento in esame in questi giorni è oggetto della polemica. Il Ministero per lo Sviluppo Economico, dopo aver coinvolto tutte le parti interessate inclusi i rappresentanti delle grandi proprietà immobiliari, Anaci e tutte le categorie interessate, ha elaborato, da diversi mesi, uno schema di regolamento da approvarsi tramite decreto del Presidente della Repubblica che modificherà il DPR 162/99, la legge quadro sugli ascensori in Italia. Tale provvedimento è necessario per recepire nel nostro ordinamento la nuova direttiva ascensori 2014/33/UE che, a partire dal 20 aprile 2016, doveva sostituire la vigente direttiva ascensori 95/16/CE. Oltre al recepimento della direttiva, il Ministero intende apportare al DPR 162/99 alcune modifiche di competenza nazionale, tra cui:

- la riaffermazione della competenza delle Prefetture per il rilascio delle abilitazioni ai tecnici manutentori, aspetto fondamentale in quanto le relative commissioni prefettizie sono state soppresse e da oltre due anni non si tengono più sessioni di esame. Vi sono molte aziende che non possono assumere, perché i giovani che hanno formato non sono in grado di abilitarsi a seguito della sospensione delle sessioni di esame in prefettura ed in questo periodo di difficoltà nel mondo del lavoro è inaccettabile;
- la modifica dell'art.15 del 162/99 relativo alla manutenzione, precisando che il manutentore deve stilare un piano di manutenzione per ciascun impianto, su misura, in funzione delle sue caratteristiche e condizioni d'uso;
- modifiche minori agli articoli sulla messa in esercizio, verifiche e manovra di emergenza;
- l'introduzione in questo nuovo provvedimento dell'art. 19-bis, rubricato "Adeguamento della sicurezza degli ascensori conformi alle norme vigenti fino alla prima applicazione del decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1999, n. 162".

Questa ultima modifica è quella che sanerebbe alcune criticità ancora presenti su molti degli ascensori obsoleti e non adeguati agli standard di sicurezza e che ha attirato l'attenzione dell'associazione Confedilizia che in un suo comunicato stampa ha lanciato l'allarme su una supposta "tassa sugli ascensori", scatenando una campagna di disinformazione sui media.

Ad oggi il provvedimento è ancora fermo sui tavoli dei politici in quanto la polemica divampata ha fatto fermare tutto e l'Italia oltre che rischiare di essere in "infrazione" in quanto è stata superata la data limite del 20 aprile 2016 imposta dalla Comunità europea, ancora una volta si trova a non riuscire a risolvere il problema della sicurezza degli ascensori vecchi.

LE ARGOMENTAZIONI DI CONFEDILIZIA

Il fermo dell'iter procedurale della nuova norma è stato determinato principalmente dalla polemica sollevata su alcune testate giornalistiche sulla presunta "Tassa ascensori".

Le motivazioni utilizzate da Confedilizia per attaccare il provvedimento del Governo sono essenzialmente queste:

- gli ascensori sono già sottoposti per legge ad un sistema di controlli che ne garantiscono l'assoluta sicurezza, infatti, sono sottoposti a controlli di sicurezza ogni 6 mesi da parte dei manutentori, e ogni 2 anni da enti controllati dal ministero (Organismi Notificati e ASL/ARPA);
- se sono necessari interventi per ripristinare la sicurezza, questi vengono prescritti dagli enti in occasione delle verifiche periodiche biennali;
- in ultima istanza, se l'ascensore non è sicuro, il manutentore lo può/deve fermare, garantendo così la sicurezza degli utenti;
- quindi, l'imposizione di nuovi controlli sarebbe un arbitrio del governo, si tratta di controlli e di interventi non necessari, la sicurezza è un pretesto per favorire le lobby degli ascensoristi e dei verificatori;
- la conseguenza è che sui proprietari di immobili viene a gravare una nuova tassa, non di nome ma di fatto, che vanifica l'eliminazione della Tasi;
- questi lavori non sono richiesti dall'Europa, non sono inseriti nella direttiva europea (vincolante) ma semmai solo in una raccomandazione (non vincolante).

LA REALTÀ DEI FATTI

Le argomentazioni di Confedilizia sono pretestuose e vediamo perché.

E' vero, esiste l'obbligo dell'affidamento a ditta specializzata per la manutenzione che è eseguita non solo ogni sei mesi ma anche con intervalli minori e programmati in base allo stato e alle esigenze dell'impianto. Quindi questa notizia non è corretta. La cadenza semestrale a cui si fa riferimento riguarda uno degli obblighi di legge che deve svolgere il manutentore, e cioè provare i componenti di sicurezza e annotare l'esito delle prove sul libretto ogni sei mesi, ma questo non significa fare la manutenzione sull'impianto ogni sei mesi. Queste prove sono una delle cose che deve fare il manutentore durante la sua attività di manutenzione che può essere mensile, bimestrale o trimestrale, in funzione del programma di manutenzione previsto in base ai macchinari installati. Questo è un elemento addirittura migliorativo rispetto alle supposizioni fatte da Confedilizia… ma, non viene detto che la manutenzione su un componete obsoleto spesso è inefficace e può solo servire ad allungare di poco l'utilizzo, a controllare il suo stato, a fare piccole regolazioni che poi si perdono con l'uso. Se un pezzo è usurato la sola manutenzione non può ripristinare le condizioni iniziali di efficienza ed efficacia di un qualsiasi componente.

Le verifiche periodiche sono i controlli degli enti notificati sullo stato dell'impianto e sul funzionamento dei componenti di sicurezza ma sono eseguite dall'ingegnere dell'Ente notificato ogni due anni, quindi in questo lasso di

tempo si possono generare situazioni di rischio se non vi è il controllo periodico della manutenzione e se i componenti sono obsoleti; quello che Confedilizia non dice e non fa comprendere ai cittadini è che senza un nuovo provvedimento, l'ingiunzione dell'ente notificato durante la sua visita BIENNALE controlla la rispondenza dell'impianto alle norme del periodo in cui è stato collaudato, quindi se un impianto è collaudato negli anni '60 l'ingegnere che fa la verifica biennale non è obbligato a fare annotazioni in merito al mancato adeguamento ai sistemi più moderni di sicurezza, come per esempio il livellamento elettronico al piano della cabina che evita il gradino o le fotocellule contro l'urto in chiusura delle porte automatiche o il collegamento telefonico in cabina (alcuni mesi fa 2 suore in un convento sono rimaste chiuse 3 giorni in ascensore senza la possibilità di comunicare con l'esterno).

Inoltre non esiste alcuna lobby o commistione tra aziende di manutenzione e enti notificati in quanto entrambi sono oggetto di incarico affidato dal proprietario dell'immobile che sceglie con attenzione le aziende a cui affidare queste attività e tra loro non deve intercorrere alcun legame, anzi l'ente notificato durante le verifiche biennali è controllore anche dell'operato del manutentore. Quindi quanto sostenuto da Confedilizia è tendenzioso e non vero e il proprietario dell'impianto può e deve vigilare sul fatto che non vi sia commistione tra la ditta di manutenzione e ente notificato ed ha poteri per evitare che questo accada.

L'altra anomalia che si è generata è quella in merito al fatto che il manutentore, che è l'unico che conosce bene lo stato dell'impianto, se invia un preventivo segnalando la necessità di sostituire un componente obsoleto, se questo non rientra nelle segnalazioni dell'ingegnere dell'ente notificato, non viene preso in considerazione.

E' stata spostata l'importanza dell'opinione di chi conosce l'impianto perché lo controlla periodicamente a favore di chi seppur con parere autorevole, visita l'impianto ogni due anni e senza fare un controllo approfondito se non sui componenti di sicurezza.

Questa situazione ha generato una inversione di buone consuetudini diminuendo l'attenzione verso le segnalazioni del manutentore che conosce l'impianto a favore delle segnalazioni o prescrizioni dell'ente di controllo che seppur autorevoli e qualificate sono comunque fatte ogni due anni e, su una macchina di 30 anni è un periodo rilevante calcolando le corse ogni giorno di un ascensore.

Inoltre ad oggi durante le verifiche viene fotografato lo stato dei fatti e non vengono più proposte le soluzioni per risolvere i problemi dell'ascensore, e a questo si aggiunge, come spiegato, il fatto di non avere l'obbligo di verificare l'adeguamento alle nuove norme tecniche ma solo di verificare la rispondenza delle norme del periodo di installazione. Per questo motivo è stato inserito l'art. 19-bis nel provvedimento del Ministero e che Confedilizia ha contestato utilizzando alcuni organi di stampa e facendo una campagna contro il governo chiamando tassa ascensori, un piano di interventi di messa in sicurezza pluriennale solo di alcuni ascensori, quindi non tutti, e, che comunque prima o poi andranno comunque eseguiti in quanto si tratta di sostituzioni di componenti obsoleti e di rischi evidenti.

Tutto questo non ha nulla a che fare con la parola tassa sul cittadino, primo perché non è una tassa, poi perché non riguarda tutti gli ascensori e perché per quelli coinvolti (ascensori installati prima del luglio 1999) abbiamo certezza che molti hanno già eseguito buona parte dei lavori previsti, proprio grazie al buon senso di molti proprietari che comprendono che un componente di 30 anni non è più sicuro anche se manutenuto alla regola dell'arte. In ogni caso, la stragrande maggioranza dei lavori comporterà una spesa comunque contenuta e distribuita su più anni, da suddividere, ovviamente, tra i condomini dell'edificio, i quali potranno usufruire delle detrazioni Irpef previste dalla legislazione vigente (ad oggi, pari al 50% della spesa). Si tratterebbe, ovviamente, di interventi una tantum, niente di lontanamente avvicinabile ad una tassa.

Viene invece da riflettere se chi rappresenta le grandi proprietà immobiliari sia contrario a questo provvedimento per evitare loro di spendere in sicurezza.

L'anomalia è che allo stato attuale ogni impianto sarebbe sicuro rispetto ai requisiti di sicurezza richiesti all'epoca della sua installazione, quindi è una sicurezza relativa e non aggiornata ai canoni di sicurezza attuali; che invece il codice del consumo a tutela deo cittadini imporrebbe.

L'Europa non ha imposto questi interventi di adeguamento non perché non li ritenga indispensabili, ma perché la loro imposizione non rientra tra i poteri che i Trattati assegnano alle Istituzioni europee (gli impianti preesistenti sono di competenza degli Stati membri, gli impianti marcati CE sono di competenza europea); per tale motivo, la Commissione Europea ha emanato un'apposita raccomandazione, nel lontano 1995, invitando gli Stati membri ad "innalzare il livello di sicurezza degli impianti preesistenti".

CONCLUSIONI

L'Italia è la nazione europea con il parco ascensori più numeroso, e con la quota più elevata di impianti vecchi, eppure è l'unica a non aver ancora recepito la Raccomandazione europea che richiede interventi di adeguamento della sicurezza del parco ascensori esistente. Negli ultimi anni si è registrato un aumento crescente delle cause civili per risarcimento danni legate alla vetustà degli impianti: la prima causa di incidente è l'inciampo nel gradino che si forma tra pavimento dell'ascensore e piano di sbarco e le compagnie di assicurazione hanno registrato un conseguente forte aumento degli indennizzi liquidati per gli infortuni di questo tipo. L'ultimo episodio di cui siamo venuti a conoscenza riguarda l'indennizzo di oltre 33 mila euro riconosciuti dal Tribunale di L'Aquila ad una signora infortunata a seguito della caduta mentre entrava nell'ascensore condominiale, con condanna del condominio quale custode dell'impianto ai sensi dell'art. 2015 c.c. (sentenza pronunciata il 27/10/2015, causa 362/2010); ma sono centinaia le cause di questo tipo in tutti i tribunali italiani ed i costi sociali degli infortuni (in primis a carico del servizio sanitario nazionale) sono di difficile quantificazione ma assai elevati.

Il provvedimento all'esame del MiSE è un atto dovuto a tutela della salute e sicurezza dei cittadini, con risvolti positivi anche per la riduzione dei costi sociali, a carico dell'intera collettività, derivante dall'implementazione degli interventi di adeguamento e dalla conseguente riduzione di incidenti ed infortuni

ed oggi non è stato ancora ratificato proprio in virtù di questa polemica e l'Italia è già in infrazione comunitaria visto che andava fatto entro aprile 2016.

Conoscere quale sia lo stato delle cose, quindi capire cosa è installato sul nostro impianto quello che viene fatto e quali sono le opportunità delle nuove tecnologie anche in base alle nuove aspettative di qualità di prodotto che tutti ci immaginiamo è un diritto ed è comunque opportuno fare un attenta analisi per capire se ci sono dei rischi non rilevati per le motivazioni sopra descritte.

I SUGGERIMENTI AI PROPRIETARI

A salvaguardia della sicurezza degli utenti degli ascensori nonché dei lavoratori che effettuano la manutenzione, ANACAM suggerisce a tutti i proprietari di ascensori installati prima dell'entrata in vigore della direttiva 95/16/CE di valutare attentamente, insieme al manutentore dell'impianto, tutti i possibili fattori di rischio che potrebbero rivelarsi causa di incidenti durante l'utilizzo dell'impianto o durante le operazioni di manutenzione, programmando per tempo e facendo eseguire gli interventi necessari per eliminare o almeno ridurre i rischi. Ciò anche allo scopo di cautelarsi a fronte di eventuali responsabilità cui il proprietario stesso può essere chiamato a rispondere, in sede civile ed anche penale, in caso di incidenti e infortuni sugli ascensori.

ANACAM ha individuato una serie di rischi specifici che sono quelli maggiormente associati ad episodi di incidenti più o meno gravi verificatisi in Italia nel corso degli ultimi anni e i conseguenti interventi di adeguamento per prevenirli:

- *Installazione di un combinatore vocale bidirezionale collegato ad un centro di soccorso: ciò copre il rischio che persone intrappolate in cabina non vengano soccorse nel tempo più breve e nel modo migliore.*
- *Installazione di un sistema di livellazione precisa al piano, per evitare che gli utenti inciampino nell'entrare o uscire da una cabina non ben livellata al piano.*
- *Installazione di dispositivi (barriere optoelettroniche) a protezione delle persone durante la chiusura di porte automatiche installate prima dell'entrata in vigore delle norme della serie EN 81.*
- *Installazione di porte di cabina sulle cabine che ne siano attualmente ancora prive.*
- *Adeguamento degli ascensori idraulici in modo da portarne il livello di sicurezza allo stesso conseguito sugli elettrici già col DM 587/1987 (secondo le specifiche indicazioni dell'allegato NA alle UNI EN 81-80).*
- *Adeguamento della illuminazione del locale macchine.*
- *Adeguamento della illuminazione normale della cabina e installazione di una luce di emergenza in cabina (quest'azione potrebbe introdurre sistemi di illuminazione a basso consumo che ridurrebbero sensibilmente l'intero consumo energetico dell'ascensore).*

■

* Presidente Nazionale ANACAM.

Gentile dott. Parodi,

È un piacere comunicarle che il sogno di Paolo Muratore si è realizzato. L'associazione ha finalmente acquistato il pulmino per i ragazzi disabili del CIS di Capodarco di Tor Bella Monaca e per rispondere ai bisogni reali di mobilità delle persone disabili del territorio.

Nel ringraziarla di cuore a nome di tutta l'Associazione per il contributo e il sostegno da lei manifestato nel corso degli anni nei nostri confronti anche in rappresentanza di ANACI Roma, le invio di seguito uno scatto fotografico molto significativo che abbiamo realizzato ieri davanti alla nostra sede.

Infine Le comunico il nostro desiderio di mantenere il tradizionale incontro di fine ottobre che negli anni ha intrattenuto con Paolo Muratore con l'intervento anche della dirigenza ANACI, allo scopo di festeggiare questo importante obiettivo raggiunto.

Se non fosse possibile, comunque siamo certi che in futuro le occasioni di incontro non mancheranno.

Un cordiale saluto

Rocco Luigi Mangiavillano

Presidente Associazione Handicap "Noi e gli altri"

ANACI

Sede provinciale di ROMA - Via Salandra 1/a

BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2015

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	ANACI	
	2015	2014
B) Immobilizzazioni		
I. Immateriali		
1 - Valore originario	–	–
2 - Fondi di ammortamento	–	–
Totale immobilizzazioni immateriali	**–**	**–**
II. Materiali		
1 - Valore originario	3.383,43	3.383,43
2 - Fondi di ammortamento	- 3.383,43	- 3.383,43
Totale immobilizzazioni materiali	**–**	**–**
III. Immobilizzazioni finanziarie		
1a - Partecipazioni in Anaci Roma Service srl	10.000,00	10.000,00
Totale immobilizzazioni finanziarie	**10.000,00**	**10.000,00**
B) Totale Immobilizzazioni	**10.000,00**	**10.000,00**
C) Attivo circolante		
II. Crediti		
1 - Crediti Vs/Clienti	–	3.000,00
- Crediti Ceduti da Graficanaci	75.885,00	75.885,00
- Crediti di Graficanaci incassati	- 69.485,00	- 61.216,00
- Crediti Vs ARS per finanz. soci infruttifero	90.541,31	102.741,31
4 - Crediti per imposte unico 2013	10.316,00	10.316,00
5a - Crediti verso altri (Regionale)	–	11.190,00
5b - Crediti per deposito cauzionale sede	5.100,00	5.100,00
- Crediti per imposte Iva ceduti da Grafica	4.880,07	4.880,07
- Crediti da Formaci	17.561,69	–
- Crediti da ARS	3.307,43	20.000,00
Totale crediti	**138.106,50**	**171.896,38**
IV. Disponibilità liquide		
1 - Banca c/c	127.398,31	66.302,47
3 - Denaro e valori in cassa	119,16	691,24
Totale disponibilità liquide	**127.517,47**	**66.993,71**
C) Totale attivo circolante	**265.623,97**	**238.890,09**
D) Ratei e Risconti attivi		
1 - Ratei attivi	–	–
2 - Risconti attivi costi acq. Computer corsi	–	–
D) Totale ratei e risconti attivi	**–**	**–**
Totale stato patrimoniale attivo	**275.623,97**	**248.890,09**

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	ANACI	
	2015	2014
A) Patrimonio netto		
I. Capitale sociale	–	–
VIII. Risultato gestionale da esercizi prece. (+/-)	173.392,56	170.175,83
VIII. Risultato Graficanaci da esercizi prece. (+/-)	–	–
VIII. Capitale sociale di Grafica	–	–
VIII. Incasso utili da Formaci 2007-2011	69.234,30	69.234,30
IX. Risultato gestionale dell'esercizio (+/-)	19.887,10	3.216,73
A) Totale Patrimonio Netto	**262.513,96**	**242.626,86**
C) Trattamento fine rapporto di lavoro		
1 - Trattamento Fine Rapporto	–	–
1 - T.F.R. versato	–	–
C) Totale T.F.R.	**–**	**–**
D) Debiti		
7 - Debiti Vs/Fornitori	543,10	1.331,00
9 - Debiti Vs/Collegate	–	–
12 - Debiti tributari Fondo imposte esercizio	–	–
12 - Debiti verso Formaci	2.046,00	–
12 - Debiti tributari per F24 dipendenti	7.309,41	3.025,73
14 - Debiti v/s Regionale per quote nuovi ass. 2015	982,50	1.062,50
D) Totale debiti	**10.881,01**	**5.419,23**
E) Ratei e Risconti		
1 - Ratei passivi	–	–
- Sopravv. passiva saldo imposte	–	–
2 - Risconti passivi quote associati 2016 incas. 2015	719,00	844,00
- Risconti passivi quote convegni 2016 incas. 2015	1.510,00	–
E) Totale ratei e risconti	**2.229,00**	**844,00**
Totale stato patrimoniale passivo	**275.623,97**	**248.890,09**

VALORE DELLA PRODUZIONE	ANACI	
La descrizione in parentesi è dell'esercizio precedente	2015	2014
A) Quote associative		
1 - ANACI quote associative		
Quote MAV 2015 (580 SE + 126 ES + 25 società)	136.968,50	160.030,00
Quote MAV arretrati 2014 (3 SE)	723,00	–
Nuovi associati 2015 (iscrizioni in sede)	–	–
(8+1 SE + 15 SE@50% + 82 ES + 7 società)	14.101,00	–
Quote rinnovi 2015 sede (8 SE + 1 soc. + 4 aapp)	2.511,00	–
Quote 2016 incassate nel 2015	719,00	–
Risconti quote 2016 incassate 2015	- 719,00	- 844,00
Risconti quote regione	–	- 387,50
Quote 2015 incassate nel 2014 (da bilancio 2014)	844,00	1.738,00
5 - Altri ricavi e proventi		
Quesiti formativi	7.150,00	7.683,00
Altri ricavi	600,00	309,00
Altri ricavi per Convegni Regionale	–	4.000,00
Ricavi per quote Convegni / Evento	24.201,60	18.500,00
Risconti qute conv. 2016 incassati 2015	- 1.510,00	–
Contributo da ARS (Corsi Dm 140)	17.561,69	20.000,00
A) Totale valore della produzione	**203.150,79**	**211.028,50**

ONERI DELLA PRODUZIONE	ANACI	
La descrizione in parentesi è dell'esercizio precedente	2015	2014
B) Oneri della produzione		
6 - Per materie prime, di consumo e merci		
Cancelleria, tipografia, spedizioni	3.934,28	3.130,54
Pony e francobolli	511,89	314,09
Assemblee, Giunte, Consigli prov.li	2.302,15	761,40
Consigli Naz., Congressi ecc.	6.825,16	7.478,11
Iniziativa "Preparate le valigie - si parte"	1.648,07	–
totale	15.221,55	11.684,14
7 - Per servizi generici		
Energia elettrica	2.117,33	2.280,43
Assicurazione ufficio	216,50	218,00
Spese condominio e riscaldamento	2.057,36	1.961,02
Pulizie ufficio	1.342,00	2.928,00
Tariffa rifiuti e TASI	719,76	1.030,22
Telefoniche	2.472,99	3.716,77
Gestione e manutenzione ufficio	3.510,10	2.515,20
Piccola manutenzione e varie cassa	966,43	1.935,43
Manutenzione Hardware e Software	854,00	3.174,44
Spese bancarie	2.024,70	2.458,91
Spese bancarie (Conto corr. di Graficanaci)	151,35	188,63
Abbonamenti riviste, programmi, ecc.	547,50	307,00
Spese pubblicità	4.880,73	4.880,73
totale	22.160,75	27.594,78

7 - Per servizi specifici		
Professionisti	2.205,69	7.571,70
Convegni / Evento	17.178,10	18.087,19
Master 11/10 (Convegno giuridico 2013)	–	25.374,91
Convegni vari	–	1.053,90
totale	19.383,79	52.087,70
8 - Per godimento beni di terzi		
Affitto sede	21.064,49	20.400,00
Spese garages consulenti	11.430,00	3.870,00
totale	32.494,49	24.270,00
9 - Per il personale		
a) Salari stipendi dell'anno	44.340,94	24.266,41
b) Oneri sociali inps + inail	24.735,00	13.683,86
c) Pagato T.F.R. al 31-12	4.317,06	2.392,17
e) Ritenute Irpef Regione e Comune	14.415,46	7.813,85
Collaborazioni	–	9.360,00
Servizi sostitutivi mensa	3.119,41	1.093,28
totale	90.927,87	58.609,57
Oneri diversi di gestione		
Spese di rappresentanza	3.287,03	3.373,00
Gestione qualità sede	5.368,00	1.098,00
Versamenti al Regionale	–	675,00
Altri oneri: Lavori e trasloco	–	9.657,82
ASL e imposte varie imu ecc.	–	408,27
Libro Guerra e Pace	–	9.500,00
Causa pilota ACEA	–	5.258,69
Acconto causa pilota distacco	–	1.268,80
Fornitura NIMS e tasse (CCIAA etc.)	150,00	1.290,00
Beneficenza (versamento a Onlus)	1.336,00	1.036,00
totale	10.141,03	33.565,58
B) Totale oneri della produzione	**190.329,48**	**207.811,77**
PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
C) Proventi e Oneri finanziari		
- Proventi finanziari	–	–
- Oneri finanziari	–	–
C) Totale proventi e oneri finanziari	**–**	**–**
PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
E) Proventi e oneri straordinari		
20 - Proventi straordinari	10.431,44	–
21 - Oneri straordinari (Insuss. attivo Perdite Grafica)	3.365,65	–
D) Totale partite straordinarie	**- 7.065,79**	
Totale oneri	**183.263,69**	**207.811,77**
Risultato prima delle imposte	**19.887,10**	**3.216,73**
22 - Imposte dell'esercizio (previsione)	–	–
23 - Utile o perdita dell'esercizio	19.887,10	3.216,73
Totale a pareggio	**203.150,79**	**211.028,50**

ELENCO DEI DIPLOMATI AI CORSI DI FORMAZIONE FORM.A.C.I.

ANNO ACCADEMICO 2015-2016

(74°, 75°, 76°, 77° e 78°)

1 ACCORINTI Fulvio
2 AISA Valerio
3 ALLEGRINI Federica
4 ALSAZIO Alessandro
5 ANDREOZZI Beatrice
6 ANDREOZZI Eduardo
7 AVERINI Giorgia
8 BATTISTONI Daniele
9 BERNARDINI Valerio
10 BONUGLIA Roberto
11 BORZI Matteo
12 BRUSCHINI Valerio
13 BURGIO Francesco
14 CALCATERRA Luigi
15 CALCATERRA Marzia
16 CALOGERO Barbara
17 CAMPI Andrea
18 CAPUA Giacomo
19 CARDINALI Martina
20 CARLINI Tania
21 CATTAN Tommaso
22 CERRETI Jacopo Maria
23 CHIACCHIARINI Aurelio
24 CICOLANI Carlo
25 CILEA Fabiana
26 CIVETTI Carlo
27 COLAGROSSI Manuela
28 COLAIACOMO Rossella
29 COLETTA Matteo
30 COSTANZI Christian
31 COSTANZO Giulio
32 CRISCIOTTI Marco
33 CRISTIANO Tiziana
34 CURATOLO Manuela
35 D'ANGELO Fabrizio
36 DE BLASIS Serena
37 DE SANCTIS Giuliana
38 DE SANTIS Simona
39 DELIA Francesco
40 D'ELIA Roberto
41 DI LODOVICO Roberto
42 DI RUZZA Stefano
43 DI TOMMASO Luigi
44 D'OCA Elena
45 DONATI Sabina
46 ESPOSITO FARAONE Concetta
47 FANTI Giampaolo
48 FEOLA Daniele
49 FERRACCI Francesco
50 FIORE Lorenzo
51 FONTANI Chiara
52 GALLI Giuseppe
53 GATTI Alessandra
54 GIANCOTTA Rosario
55 GIUGLIANO Eugenio
56 GIULIOLI Andrea
57 GRAVAGNA Marco
58 IAVAZZO Giovanni
59 INCIOCCHI Tamara
60 IOVINO Umberto
61 ITALIANO Martina
62 KYC Mariusz
63 LAMPO Eugenio
64 LANZI Federica
65 LEO Alessandro
66 LEONE Palmira
67 LIMARDO Simone
68 LOCURATOLO Sara
69 LOCURATOLO Michele
70 LOSITO Giulia
71 MAIONE Valentina
72 MANNOIA Antonina
73 MARCANTONIO Luca
74 MAURIZI Martino
75 MAZZOLA Damiano
76 MECCARIELLO Federica
77 MELONI Stefano
78 MESHNUNI Xhesika
79 MEUCCI Pietro
80 MIDOLO Marco
81 MODAFFERI Paolo
82 MONASTRA Maria Rosa
83 MONTI Matteo
84 MORETTI Marco
85 MOVIA Martina
86 NAZZARO Giulia
87 NAZZARO Roberto
88 NOCELLA Elena
89 NOVELLI Katiuscia
90 NUSCA Franca

91 **PALLADINO Girolamo**
92 **PALMIERI Annalisa**
93 **PALMIERI Marco**
94 **PALOMBELLI Paola**
95 **PALUMBO Bruno**
96 **PANFILO Estefana**
97 **PAOLINO Anna Maria**
98 **PARISI Paolo**
99 **PASQUALE Giovanni**
100 **PATTI Lorenzo**
101 **PELLICANO' Antonino Ernesto**
102 **PERAZZINI Massimo**
103 **PIETROGRAZIA Cinzia**
104 **PISAPIA Alessandra**
105 **POLDI Fabio**
106 **POMANTI Massimo**
107 **QUADRACCIA Paolo**
108 **RAZZANO Rosa**
109 **REALE Stefano**
110 **RINALDI Monica**
111 **RISA Alessandro**
112 **RISOLDI Giulio**
113 **RIZZI Rosanna**
114 **ROSIELLO Cristina**
115 **RUFRANO Marco**
116 **SABBATINI Lorenzo**
117 **SALDICCO Dario**
118 **SALVATORI Micaela**
119 **SARNATARO Raffaele**
120 **SBARRA Emanuele**
121 **SCALABRINI Gianfranco**
122 **SIMETI Antonino**
123 **SOPRANO Alessandro**
124 **SORRENTINO Vincenzo**
125 **SPORTOLETTI Rino**
126 **SPOSI Sergio**
127 **STROKOV Eugueni**
128 **TAGLIALATELA Chiara**
129 **TALONI Eleonora**
130 **TANZINI Gabriele**
131 **TERRACCIANO Virginia**
132 **TERRANOVA Giuseppe**
133 **TESTA Giovanni**
134 **TIRANTI Silvio**
135 **TOMASSETTI Elio**
136 **VILLEGGIA Marcello**
137 **ZAMAGNI Edoardo**
138 **ZAVATTARO Gabriele**
139 **ZOFREA Fabrizio**

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

La norma del Regolamento contrattuale che esonera il costruttore da una parte delle spese condominiali costituisce "diversa convenzione" e può essere modificata all'unanimità e non a maggioranza.

Cassazione sent. 4 agosto 2016 n.16321

La vicenda trae origine dalla impugnazione di una delibera condominiale con la quale i condòmini ritenevano modificare "a maggioranza" il criterio di ripartizione delle spese condominiali che escludeva in consistente misura percentuale il costruttore dell'edificio dalla partecipazione agli oneri. Secondo la sentenza in rassegna i criteri di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall'articolo 1123 c.c., possono essere derogati, come prevede la stessa norma, e la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione puo' essere contenuta sia nel regolamento condominiale (che perciò si definisce "di natura contrattuale"), ovvero in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità, o col consenso di tutti i condomini (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 641 del 17/01/2003). La natura delle disposizioni contenute nell'articolo 1118 c.c., comma 1 e articolo 1123 c.c. non preclude, infatti, l'adozione di discipline convenzionali che differenzino tra loro gli obblighi dei partecipanti di concorrere agli oneri di gestione del condominio, attribuendo gli stessi in proporzione maggiore o minore rispetto a quella scaturente dalla rispettiva quota individuale di proprietà. In assenza di limiti posti dall'articolo 1123 c.c., la deroga convenzionale ai criteri codicistici di ripartizione delle spese condominiali *può arrivare a dividere in quote uguali tra i condomini gli oneri generali e di manutenzione delle parti comuni, e finanche a prevedere l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5975 del 25/03/2004; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6844 del 16/12/1988).

Come autorevolmente spiegato da Cass. Sez. 2, Sentenza n. 18477 del 09/08/2010, mentre, allora, la deliberazione che approva le tabelle millesimali, non ponendosi come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condomino, non deve essere approvata con il consenso unanime dei condomini, rivela, vice-

versa, natura contrattuale la tabella da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella "*diversa convenzione*", di cui all'articolo 1123 c.c., comma 1. La sostanza di tale "*diversa convenzione*" è, pertanto, quella di una dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata.

Viene, pertanto, imposta a pena di radicale nullità l'approvazione di tutti i condomini per le delibere dell'assemblea di condominio con le quali siano stabiliti i criteri di ripartizione delle spese in deroga a quelli dettati dall'articolo 1123 c.c., oppure siano modificati i criteri fissati in precedenza in un regolamento "contrattuale" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6714 del 19/03/2010; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 17101 del 27/07/2006; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 126 del 08/01/2000).

In sostanza secondo la Corte di Cassazione la norma del regolamento condominiale contrattuale che esonera taluno dei condòmini in tutto o in parte dalla partecipazione alle spese comuni costituisce "diversa convenzione" ammessa e legittima secondo l'art.1123 c.c. E tale criterio, essendo espressione di una volontà negoziale derogativa ai criteri imposti dalla legge, può essere modificato unicamente con l'unanimità dei consensi e non a maggioranza.

L'appaltatore non ha diritto al compenso per lavori non autorizzati dall'assemblea e la carenza del titolo può essere accertata anche in sede di opposizione al decreto ingiuntivo.

Tribunale Larino (CB) 18 marzo 2016 n.88

La vicenda trae origine dall'opposizione a decreto ingiuntivo proposta da una condòmina alla quale l'impresa edile appaltatrice aveva intimato il pagamento pro quota delle spese per lavori di manutenzione dello stabile. L'opponente contestava che mai l'assemblea aveva autorizzato tali lavori e che inoltre essi erano stati eseguiti in totale difetto dei titoli autorizzativi (l'immobile era di pregio artistico e le opere necessitavano del relativo nulla osta), con la conseguente nullità del contratto di appalto. In primo luogo il Tribunale, riportandosi ad un orientamento giurisprudenziale ormai consolidato, ha osservato che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo è onere del giudice "*accertare il fondamento della pretesa fatta valere con il ricorso per ingiunzione e non già limitarsi a stabilire se l'ingiunzione fu emessa legittimamente e, solo qualora il credito risulti accertato nella sua stessa esistenza nonché nel suo ammontare deve accogliere la domanda indipendentemente dalla regolarità, sufficienza, validità degli elementi probatori che addussero all'emanazione dell'ingiunzione*" (Cass. sez. II, 17.11.1994 n. 9708; Cass. sez. III, 13.11.2003 n. 17133) Nel merito, invece, la questione attinente alla nullità del contratto "*deve essere necessariamente e preventivamente vagliata a fronte della domanda dell'appaltatore diretta ad ottenere l'esecuzione da parte della committente della sua obbligazione di pagamento, pro quota, del prezzo delle opere eseguite …*". Il Tribunale, riportandosi ad un orientamento conso-

lidato, ritiene che il giudice ha il potere di dichiarare di propria iniziativa la nullità del contratto anche a prescindere dall'attività assertiva delle parti, e tale assunto trova fondamento nel principio di legalità dato che la previsione della nullità contrattuale "*esprime la sanzione dell'ordinamento verso un assetto negoziale che contrasta con i propri valori ed il conseguente rifiuto da parte dello stesso di fornire tutela giuridica a pretese che trovano causa in attività vietate dalla legge o comunque configgenti con i principi posti dalle norme giuridiche*" (Cass. 8.1.2013 n. 258).

Accertato che i lavori sono stati eseguiti in palese violazione delle norme di legge (mancanza della DIA e delle autorizzazioni urbanistiche) *è altrettanto accertata* la natura abusiva delle opere eseguite dall'impresa edile. Ne discende quindi la nullità del contratto di appalto per violazione delle norme imperative in materia di urbanistica e tutela dei beni di interesse storico e culturale. La nullità del contratto di appalto comporta l'assenza di un credito valido per l'impresa appaltatrice. Ne è conseguita la revoca del decreto ingiuntivo opposto.

In caso di utilizzo dell'immobile in *leasing* il condominio può chiamare in giudizio anche il concedente per gli illeciti commessi dall'utilizzatore.

Tribunale di Roma, Sent.2 agosto 2016 n.15542

Il Tribunale di Roma applica anche al *leasing* un criterio già pacifico in materia di locazione: per gli illeciti commessi dal conduttore nell'utilizzo delle parti comuni può essere convenuto in giudizio non solo il conduttore stesso ma anche il locatore dell'immobile, che è tenuto a vigilare sulla sua condotta e sul rispetto delle norme del regolamento.

Come è noto il leasing, oggi disciplinato da più atti normativi, costituisce un contratto atipico riconducibile in sostanza alla locazione.

Il leasing consente all'utilizzatore di utilizzare il bene oggetto di leasing, che resta in proprietà del concedente.

Nella realtà condominiale il concedente riveste la qualità di condòmino mentre l'utilizzatore ha in sostanza i diritti e gli obblighi del conduttore.

È dunque applicabile anche al godimento in leasing il principio della legittimazione passiva concorrente fra concedente (proprietario) e utilizzatore (assimilabile al conduttore) per gli illeciti che quest'ultimo compia in violazione delle regole condominiali, con la conseguenza che anche il concedente risponde al condominio per gli illeciti dell'utilizzatore.

Il condominio è responsabile per i danni derivanti dai lucernai posti sul marciapiede ai locali sottostanti.

Tribunale di Foggia 13 maggio 2016 n.1529

La fattispecie riguarda il danno derivato dalla cattiva manutenzione dei lucernai posti al piano strada, che avevano provocato infiltrazioni al sottostante locale che a dire del condominio ne prendeva aria e luce.

Il Tribunale, riconoscendo la precipua funzione del lucernario di illuminare un'intercapedine condominiale, ha condannato il condominio al risarcimento del danno per le infiltrazioni derivate dalla omessa manutenzione del bene condominiale.

La sentenza in commento offre lo spunto per una breve considerazione sui lucernai, materia sulla quale non si rinviene copiosa giurisprudenza e che tuttavia costituiscono oggetto di lite sulla ripartizione della spesa manutentiva e della spesa di risarcimento.

In realtà non esiste una soluzione univoca sull'imputazione della spesa, dovendosi verificare caso per caso, fatte salve eventuali disposizioni di regolamento, quale sia la funzione del lucernario, di sostenere il calpestio, di fornire aria e luce a parti condominiali o a beni privati, funzioni che possono anche essere concorrenti fra loro e che possono dare luogo a diversissimi esiti economici.

■

* 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. Sapori, 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

Marco Manunta

ACQUA, SE CI CHIUDONO IL RUBINETTO

MC Editore-Collana Hydor euro 17,00

L'autore, magistrato a Milano e presidente della sezione che si occupa di condominio, spiega i meccanismi sociali e giuridici del fenomeno a partire dall'esperienza relativa ai casi in cui l'amministratore si rivolge al giudice per ottenere l'autorizzazione al distacco dell'utenza per morosità negando l'accesso ad un bene fondamentale. La mancata installazione di un contatore individuale da parte del gestore del servizio idrico rappresenta un ruolo determinante per l'equa ripartizione dei consumi, la certezza dei costi e la responsabilizzazione degli utenti.

Il libro, attraverso una documentata esposizione delle norme nazionali ed europee, indica le strade percorribili da utenti, amministratori ed operatori del diritto per la soluzione del fenomeno che può avere ricadute sul piano igienico-sanitario di portata generale.

In Appendice, una selezionata sintesi delle principali norme di riferimento. ■

L'ALTRA ROMA

AQUA VIRGO *(parte II)*

di Sandro Bari *

L'Acqua Vergine serviva, oltre alle fontane, anche le civili abitazioni di una parte della Città, nei quartieri del centro-nord. I Romani la preferivano a quella dell'acquedotto Marcio, di maggior portata ma più ricco di calcare. Ancora fino ai primi anni '60 si notavano le differenze nelle case e nelle fontanelle servite dall'uno o dall'altro. Poi, il fabbisogno di acqua per la crescente popolazione, insieme alla nazionalizzazione dell'energia, portò variazioni significative nella fornitura idrica: dall'acquisizione dell'acquedotto Marcio da parte dell'Acea (1962) al raddoppio delle condotte del Peschiera (1971), dalla realizzazione del nuovo acquedotto Appio-Alessandrino con le sorgenti di Pantano Borghese

Fontana del Moro.

Fontana Acqua Vergine ora Peschiera, vicolo Spada di Orlando.

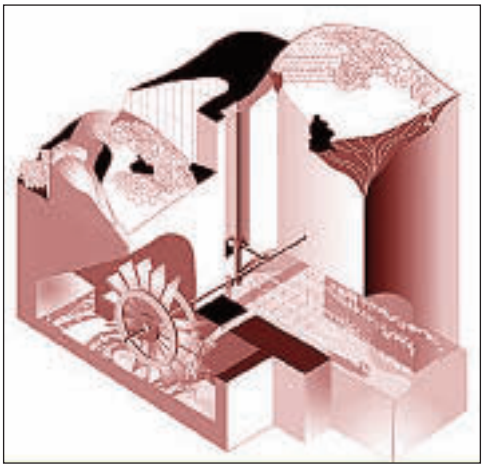
e Torre Angela al potenziamento del Marcio con le sorgenti del Pertuso; dall'incremento del Peschiera con le sorgenti delle Càpore (1979) alla definitiva attuazione dell'impianto idraulico di prelevamento da Bracciano (1997); per finire con il convogliamento generale nel Centro Idrico dell'Eur, realizzato nel 1993, che smista in tutta la città. La proverbiale purezza "naturale" del Vergine è perciò da dimenticare, in quanto tutte le acque sono mescolate, filtrate, depurate, disinfettate e clorate con un certo risentimento sia nella temperatura che nel gusto. Ciò non toglie che l'acqua delle case, delle fontanelle e dei nasoni di Roma sia ottimamente potabile: sarà anche ricca di calcare, ma è sicuramente preferibile a tutte quelle acque minerali imbottigliate nella plastica che viaggiano sui TIR su e giù per l'Italia.

Il Vergine oggi viene dunque utilizzato soltanto per uso irriguo ed ornamentale e non è più potabile, a causa dell'inquinamento, delle deviazioni, dei danneggiamenti moderni. Uno degli ultimi si è verificato quando anni fa, nel costruire un fabbricato al Flaminio, colando calcestruzzo in una fondazione, ci si è accorti che questa ne assorbiva a non finire. Troppo tardi si resero conto che il foro terminava nel condotto del Vergine, il quale restò pertanto ostruito da un muro indistruttibile di cemento: si dovette perciò effettuare una diramazione dello speco. E pensare che quei condotti erano serviti a fornire l'acqua a Roma durante l'assedio dei Goti di Vitige, che avevano tagliato tutti gli acquedotti esterni non accorgendosi di quello sotterraneo. Una volta scopertolo, avevano introdotto esploratori armati per arrivare fin nel cuore dell'Urbe, ma la visione dei lumi delle fiaccole nel buio dello speco aveva messo in allarme i difensori di guardia, i bizantini di Belisario, e l'intrusione era stata sventata: era il 538.

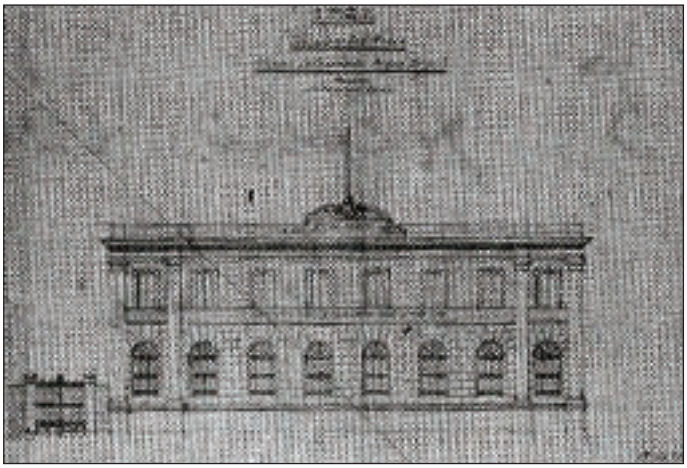
Fontana della Palla di Cannone, Villa Medici.

Abbiamo visto come la bassa pressione dell'Acqua Vergine rendesse difficile l'efficiente funzionalità di getti e zampilli specialmente alle ultime utenze dei percorsi. Perciò quando il vecchio acquedotto Traiano che captava da Bracciano fu ristrutturato da Paolo V nel 1614, portando nuove cascate d'acqua nell'Urbe, i suoi condotti attraverso Ponte Sisto si intrecciarono con quelli del Vergine alimentando le fontane di Piazza Farnese, di via Giulia, del Ghetto; dal 1901 servì addirittura la Fontana dei Fiumi a piazza Navona. Il problema del livello dell'acqua si era sempre posto: la cinquecentesca Villa Medici a Trinità dei Monti, infatti, solo nel 1587 riuscì ad avere un impianto idrico, e solo perché vi arrivò la diramazione dell'Acquedotto Felice, mentre da sempre, pochi metri sotto, scorreva l'acqua nei condotti del Vergine. Veramente, qualche anno prima, un impianto di sollevamento idraulico realizzato dall'ingegnere milanese Camillo Agrippa era riuscito a far salire l'acqua per irrigare gli splendidi giardini e alimentare la Fontana della Palla di Cannone, situata quasi sopra al Bottino di San Sebastianello. Ma la definitiva compensazione della bassa pressione del Vergine si deve alla competenza dell'ing. Angelo Vescovali, Capo dell'Ufficio Idraulico Municipale di Roma negli ultimi decenni dell'Ottocento. Vescovali, che già aveva attuato la derivazione delle acque dell'Aniene a Tivoli per uso industriale (1884-86), progettò la deviazione di alcuni tratti del vecchio acquedotto, la totale sostituzione in ghisa delle condutture (già nel 1824 si era cominciato a rimpiazzare i condotti in coccio e travertino con tubature in piombo) e un impianto di sollevamento con pompe a stantuffo situate in una centrale di via Luisa di Savoia. Dal 1901, dunque, il Vergine smistò acqua in abbondanza in ogni zona. La struttura fu poi spostata nel 1915 a Portonaccio. Negli anni '30 si realizzò per intero il progetto, eliminando tutte le vecchie condutture, costruendo un impianto di potabilizzazione alle sorgenti e spostando l'impianto di sollevamento nel luogo di captazione, con centro di raccolta nel serbatoio sito a Villa Borghese. Ciò ha permesso l'entrata in funzione delle fontane superiori della Mostra del Pincio, come oggi la vediamo.

Fontanella Acqua Vergine.



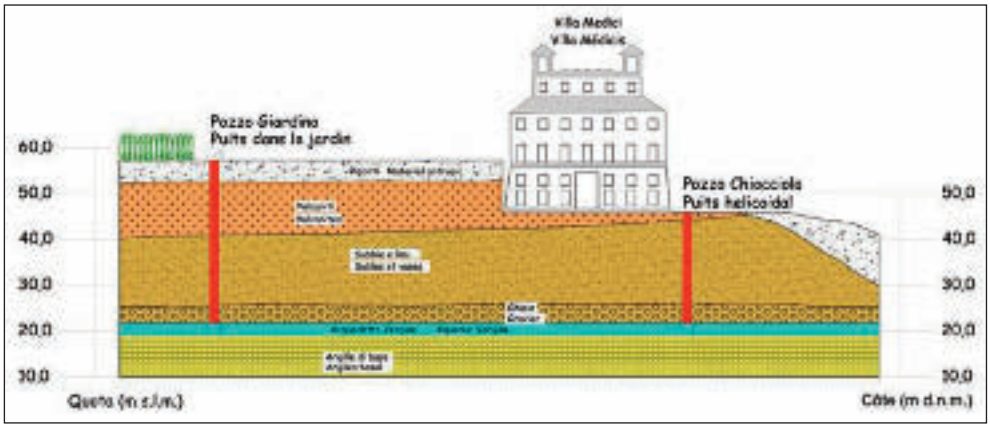
Meccanismo sollevamento Acqua Vergine, Pincio '500



Impianto di sollevamento Acqua Vergine, via Marialuisa di Savoia, 1901.

L'ing. Vescovali va ricordato, oltre che per le tante opere come i ponti Garibaldi (1880), Margherita (1886-91), Umberto I (1887-95), Cavour (1888-1901) e la traslazione della fontana di ponte Sisto in piazza Trilussa (1888), anche e soprattutto per la vittoriosa opposizione al piano degli studiosi "piemontesi" del 1870 di eliminare l'Isola Tiberina e per la realizzazione a cominciare dal 1877 dei Muraglioni del Tevere, apportando varianti al progetto di Canevari e scongiurando l'altro folle progetto di Garibaldi di… prosciugare il letto del Tevere deviando il Fiume.

■



Villa Medici, pozzi acquedotto.

* Direttore Rivista "Voce romana"

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

Ascensori

ELEVATOR QUALITY pag. 28
DEL BO pag. 70

Edilizia

BAIOCCO pag. 30
EDILIZIA ALTERNATINA pag. 50
RESINE IND.LI pag. 32
SIME RESTAURI pag. 48
SIRE pag. 52
VACCA E. pag. 40

Energia

DUE ENERGIE II di copertina
E-ON ENERGIA

Organismi notificati

ELTI IV di copertina

Pulizie e ambiente

ECOSERVIZI pag. 74
SALUS AMBIENTE pag. 24

Riscaldamento e Contabilizzazione

CONSULTING & SERVICE pag. 14
Lignicarbo Termica III di copertina
Linea Tecnica Servizi pag. 64
MARINI IMPIANTI pag. 44
METROTERMICA pag. 46
MULTIENERGY & SERVICE pag. 4
ROSSETTI pag. 60

Servizi

SARA SERVIZI pag. 62

Sicurezza e Impianti

LONGONI 2011 pag. 50
SIRIO pag. 60

Software condominiale

MM DATA pag. 26