

# 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](http://www.anaciroma.it) [scrivi@anaciroma.it](mailto:scrivi@anaciroma.it)

# SOMMARIO

NOVEMBRE - DICEMBRE 2016

n. 156

- Editoriale  
di Giorgio Carnebianca ..... pag. 3
- Consulenti in sede ..... pag. 6
- I poteri dei rappresentanti nell'assemblea  
del supercondominio  
di Alberto Celeste ..... pag. 9
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi ..... pag. 12
- Notizie ..... pag. 17
- Una volta tanto si parla di responsabilità dei condomini  
di Gisella Casamassima ..... pag. 23
- Azioni possessorie e petitorie nel condominio  
di Fabio Casinovi ..... pag. 27
- Abitare è sociale (Associazione Handicap Noi e gli Altri) ..... pag. 35
- Cartelle esattoriali: definizione agevolata  
di Gisella Casamassima ..... pag. 37
- *Inserto:*  
La prescrizione nel condominio - da Giustizia Civile 2009  
di Nunzio Izzo ..... p. I-XII
- La revoca giudiziale dell'amministratore di condominio  
di Ferdinando della Corte ..... pag. 41
- Il costruttore... padre di famiglia: la proprietà "conformata"  
nel condominio e la normativa sulle distanze legali  
di Luigi Salciarini ..... pag. 53
- Sintesi "Dossier Condominio" 2016 ..... pag. 60
- La voce della giurisprudenza  
di Carlo Patti ..... pag. 61
- Professionisti fiduciari ..... pag. 72
- Oggi in Biblioteca ..... pag. 63
- L'altra Roma: Rosa e il limo tiberino  
di Sandro Bari ..... pag. 75

*Rivista bimestrale*  
ANNO XXVI - n. 156 - NOVEMBRE-DICEMBRE 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](http://www.anaciroma.it)*

*[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*  
*e-mail: [scrivi@anaciroma.it](mailto: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 Giorgio Carnebianca \*

## Che mondo di e-mail!

La tecnologia cresce e si sviluppa senza sosta, questo trend di continuo e veloce cambiamento appartiene alla nostra modernità.

Che scenario ci attende? Qual'è il nostro futuro? Innovazione? Rivoluzione? Miglioramento? Questi termini mi tornano spesso in mente e rifletto sul cambiamento che travolge giorno per giorno ciascuno di noi. Oggi siamo snodi disposti su una rete di comunicazioni continue, veloci, immediate. Appena ieri, si diceva che non è possibile non comunicare. Il nostro quotidiano dimostra che viviamo la comunicazione all'ennesima potenza. Si tratta di una rivoluzione che come tale ha migliorato la nostra condizione? O nella corsa abbiamo perso qualcosa, lasciandoci dietro, strada facendo, qualcosa di importante?

Mi piacerebbe a questo scopo proporvi qualche considerazione sull'innovazione tecnologica verificatasi nella macro-area della comunicazione partendo da uno scambio di idee con il mio amico Gaetano. Punto di partenza: l'e-mail, uno strumento appena nato. Forse già vecchio. E che, soprattutto, agli occhi di Gaetano diventa anche altro: una tappa verso un futuro tutto da scoprire.

*Carissimo Gaetano*, da quanto tempo avrei voluto scriverti! Qui a studio ci sono tanti cambiamenti. Tutti i condomini mi scrivono tante e-mail. E io, bravissimo, riesco a mandare avanti tanti progetti insieme ed a risolvere tante situazioni simultaneamente.

A volte mi prende un po' d'ansia; allora penso: "da qualche parte sta scoppiando un incendio, un allagamento, un edificio è crollato!". Tante e-mail possono suggerirti questo timore. Ma poi mi accorgo che i condomini non telefonano, che nessuno mi suona al citofono per chiedere qualcosa. E' allora che mi fermo a pensare.

Perché tutti scrivono e-mail? Perché piuttosto non parlano? E perché non vengono a trovarmi di persona? Gaetà, io ci ho pensato. E alla fine l'ho capito.

Ormai siamo tutti virtuali, proprio come i profili che trovi su Facebook. Ma in questo mondo virtuale io mi sento uno scrittore. Perché io le e-mail cerco di leggerle; cerco di curarle; mi preoccupo di trovare i dati prima di rispondere.

Quando vedo in metro che molti fissano il proprio BlackBerry non riesco a non pensare: "Che ci fanno quelli con quell'affare?" Lo tengono sempre acceso e non si parlano, ma lo guardano in continuazione. La verità è che sono connessi! Come fanno però a gestire risposte complesse? Come fanno a rispondere con dati di fatto? Ricevono notizie e sono al centro dei collegamenti. Si

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

interessano e scompaiono dal mondo fisico per entrare in un'altra realtà, quella del virtuale.

Sono presenti, ma allo stesso tempo sono chissà dove. Gaetano, io conservo un ricordo vivido di quando lavoravo da te per impraticarmi e mi avevi chiesto di riordinare il tuo archivio delle cause e dei sinistri, protocollare la corrispondenza dei condomini: quanta carta! E ricordo quando i PC avevano fosfori verdi, e non erano collegati proprio a nessuna rete.

Poi è successo di tutto. In un attimo sono arrivati i telefonini, ed è arrivato Internet. Ora c'è addirittura Internet dentro il telefonino. C'è più libertà, è vero, e puoi lavorare da casa. Puoi perfino viaggiare e lavorare contemporaneamente. Così gli uffici si svuotano, c'è meno gente in banca, e meno gente alla Posta. Insomma, Gaetano, ci si informatizza.

Capisci questa parola? Tutto è più veloce, ed anche noi, che siamo diventati multitasking, Gaetà. Capisci anche questa parola? Ovviamente, per gli informatizzati multitasking è obbligatorio parlare inglese, Gaetà. E tu lo capisci l'inglese, vero? Ti saluto con affetto e simpatia.

*Giorgio - Roma 5 novembre 2016*

*Carissimo Giorgio*, ti ringrazio per la lettera che mi hai inviato - se vuoi, poi ti mando l'indirizzo e-mail di mio figlio, così la prossima la stampa lui e me la porta, e tu risparmi la fatica di affrancare ed imbucare e puoi fare anche l'informatizzato "multitasking" (ma non mi scrivere in inglese).

Sinceramente, io non ho capito perché non vengono a parlarti e non ti telefonano. Forse è perché tutti vogliono risolvere tante cose insieme.

Credo anche che pensino: "se gli mando una e-mail, magari può leggerla anche di notte". Possono pensare che telefonandoti magari disturbano (specialmente se stai mangiando).

Altri forse pensano (come pensavano ai miei tempi): "se gli scrivo rimane traccia di ciò che gli ho detto, ed anche se non la legge, io comunque gli ho parlato, e da questo momento in poi sono fatti suoi."

Pensa ai vantaggi dei tuoi condomini che possono scriverti di notte, di sabato, domenica e persino a Natale. Non son più vincolati agli orari del tuo studio o quello dell'ufficio postale. Ti scrivono e da quel momento sanno che prima o poi la leggerai e dovrai rispondergli.

Pensa alle comodità dei tuoi clienti. Possono chiederti quei documenti che gli avevi già inviato o caricati sul tuo Cloud, ma che non vogliono perdere tempo a cercarli. Te li chiedono alle 3 del mattino, se ne vanno a dormire, sapendo che prima o poi quel bilancio del 2011, lo troveranno sul loro video e ti ringrazieranno per la tua disponibilità. Chissà se immaginano che tu è la 70ª volta che fai st'operazione.

Lo sai Gio, secondo me la tecnologia serve a vivere meglio. Siamo noi ad essere un pò ingordi. Forse, si tratta di un circolo vizioso: più problemi=più tecnologia, e più tecnologia=più problemi. Quando io lavoravo, i viaggi si facevano in macchina. Le lettere si scrivevano a macchina. Le telefonate per gli avvocati partivano al pomeriggio. Ed io facevo tardi, ed ero affaticato.

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

|                           | MATTINA<br>(11-13)                                   | POMERIGGIO<br>(16-18)               |
|---------------------------|--|-------------------------------------|
| <b>LUNEDÌ</b>             |  |                                     |
| <b>LEGALE</b>             | Avv. della Corte<br>Avv. Arturi                      | Avv. Pontuale<br>Avv. Grasselli     |
| <b>CONTABILE</b>          | Amm. Colangelo<br>Amm. Bultrini                      | Sig.ra Spena                        |
| <b>TECNICA</b>            | Arch. Pipoli   | Arch. Mellace                       |
| <b>FISCALE</b>            | Dott. Curti Gialdino                                 |                                     |
| <b>VERDE E ALBERI</b>     |  | Baldasso - Loperfido                |
| <b>MARTEDÌ</b>            |  |                                     |
| <b>CONTABILE</b>          | Geom. Maggi<br>Arch. Polizzi                         | Dott. Iorio                         |
| <b>TRIBUTARIO-FISCALE</b> | Dott. Ghiringhelli                                   |                                     |
| <b>LEGALE</b>             | Avv. Carnevali<br>Avv. Coricelli<br>Avv. Ruello      | Avv. Ciaralli<br>Avv. Spinoso       |
| <b>LAVORO</b>             | Dott. Pazonzi  |                                     |
| <b>TECNICA</b>            |  | Ing. Giannini                       |
| <b>MERCOLEDÌ</b>          |  |                                     |
| <b>RISCALDAMENTO</b>      |  | P.I. Schiavone                      |
| <b>TECNICA</b>            |  | Ing. Zecchinelli<br>Arch. Missori   |
| <b>FISCALE</b>            | Dott. Pellicanò                                      |                                     |
| <b>LEGALE</b>             | Avv. Felli<br>Avv. Villirilli                        | Avv. Casinovi                       |
| <b>CONTABILE</b>          | Dott. Troiani<br>Dott.ssa Sammarco<br>Amm. Cicerchia |                                     |
| <b>GIOVEDÌ</b>            |  |                                     |
| <b>CONTABILE</b>          | Amm. F. Pedone<br>Dott. Cervoni                      | Dott. Grasselli<br>Geom. Ferrantino |
| <b>LEGALE</b>             | Avv. Gonnellini                                      | Avv. Pistacchi<br>Avv. Sanfilippo   |
| <b>FISCALE</b>            | Dott. D'Ambrosio                                     |                                     |
| <b>ASCENSORE/TECNICA</b>  | Dott. Silvestri                                      |                                     |
| <b>LAVORO</b>             | Dott. Pazonzi  |                                     |
| <b>VENERDÌ</b>            |  |                                     |
| <b>TECNICA</b>            | Geom. Barchi   | Arch. Barberini                     |
| <b>LEGALE</b>             | Avv. Patti<br>Avv. Cesarini                          | Avv. Zoina<br>Avv. Albini           |
| <b>CONTABILE</b>          | Dott. Gennari<br>Dott. Lanzi                         | Amm. Montalti                       |

Adesso puoi mandare una comunicazione perfino in America, tanto dall'altra parte ti rispondono subito.

Prendi un treno, ma non scambi nemmeno una parola con il vicino. Torni la sera a casa, e sei affaticato lo stesso. Io sono sicuro di una cosa. Tra alcuni anni ci saranno novità ancora più dirompenti delle tue e-mail informatizzate, di internet, dell'inglese.

Queste novità ti permetteranno di andare più veloce. E di lavorare sempre. Così sarai ancora più affaticato.

Noi stiamo al mondo come piccole formiche. Singoli individui sempre più interconnessi. Alle prese con messaggi sempre più diffusi e veloci. Il network si allarga, le conoscenze si condividono, gli spazi si svuotano, le distanze si abbreviano. Le differenze si appianano.

La costante, purtroppo, rimarrà la stessa: la stanchezza! Un bacione a tutti in famiglia.

*Il tuo Gaetano - Napoli, 27 ottobre 2016*

Io ci ho pensato e ripensato. Non so se Gaetano abbia ragione. Di certo le e-mail sono un mix di vecchio e nuovo. Hanno "il vecchio" delle lettere scritte, proprio come le missive di carta. E hanno "il nuovo", perché passano attraverso una sorta di postino elettronico che va più veloce della luce.

Come sarà il futuro? Chi può dirlo? Di certo, se il tempo necessario per comunicare si è abbreviato, gli spazi si sono allargati a dismisura. La nuova tecnologia, dal canto suo, ha spostato il focus della comunicazione interattiva portandola nelle piazze virtuali di Internet, su Facebook, in tutto ciò che sa di networking.

Per riunirsi esistono mille piazze simboliche di incontro. In ciascuna di esse circola l'informazione, ed il contenuto finale è costantemente arricchito dal contributo dei tanti che di esso partecipano.

Sarà questa la vera novità? Perché, se così fosse, il fine giustificerebbe i mezzi! Anche se, al giorno d'oggi, si tratterebbe di mezzi informatici...

Machiavelli avrebbe mai immaginato tutto questo?



\* Vice Presidente Vicario ANACI Roma

# I poteri dei rappresentanti nell'assemblea del supercondominio

di Alberto Celeste \*

## LE CRITICITÀ DELLA RIFORMA DEL 2013

Finalmente, i primi nodi vengono al pettine.

Già in sede di commento dottrinale, erano emerse le prime criticità applicative della recente riforma della normativa condominiale, come delineata dalla legge n. 220/2012, la quale peraltro, a soli sei mesi dall'entrata in vigore (18 giugno 2013), era stata oggetto di modifiche ad opera del decreto-legge n. 145/2013 (c.d. Destinazione Italia), convertito con modificazioni dalla legge n. 9/2014.

In attesa che la Corte di Cassazione dirimi i contrasti interpretativi, spetta alla giurisprudenza di merito - segnatamente in sede cautelare, di volontaria giurisdizione e di processo esecutivo - il difficile compito di verificare "sul campo" la portata e l'efficacia delle nuove disposizioni.

Sono, però, trascorsi quasi tre anni, per cui non è escluso che, nonostante i tempi "biblici" della giustizia italiana, giunga anche qualche sentenza a conclusione di un giudizio ordinario, ed è proprio quello che è successo con la decisione n. 9844 del Tribunale di Milano, sezione XIII, depositata in data 30 agosto 2016 (estensore l'ottimo collega Giacomo Rota).

La fattispecie sottoposta all'esame del giudice meneghino aveva ad oggetto la "perimetrazione" dei poteri dei rappresentanti all'interno dell'assemblea del supercondominio, cogliendosi l'occasione per approfondire l'impatto di questa *new entry* nel panorama condominiale (non interessa se la statuizione sia o meno condivisibile, purché sia fonte di dibattito sereno e porti ad una critica costruttiva).

## L'ILLEGITTIMITÀ DELL'EX COLLEGIO DEGLI AMMINISTRATORI

La situazione *ante* Riforma era nel senso che il supercondominio fosse rappresentato dall'insieme dei beni o servizi che erano comuni a più edifici, a loro volta costituiti in condominii autonomi, e lo stesso non poteva risolversi in un condominio di condominii, in quanto i soggetti che facevano parte erano pur sempre i singoli proprietari delle unità immobiliari, e non i distinti edifici, anche se costituiti in condominii autonomi.

Ciò comportava che l'assemblea del c.d. supercondominio doveva essere composta dai comproprietari degli edifici e non dai singoli amministratori di essi, riunitisi in collegio (v., di recente, Cass. 21 febbraio 2013, n. 4340).

In questa prospettiva, sul presupposto che non fossero derogabili dal regolamento di condominio, anche se di natura contrattuale, le norme concernenti la composizione ed il funzionamento dell'assemblea, è stata ripetutamente considerata nulla, per contrarietà a norme imperative (artt. 1136 e 1138 c.c.), la clausola del regolamento la quale prevedeva che l'assemblea di un supercondominio fosse composta dagli amministratori dei singoli condomini, anziché da tutti i comproprietari degli edifici che lo componevano (v., tra le altre, Cass. 6 dicembre 2001, n. 15476; Cass. 13 giugno 1997, n. 5333; Cass. 8 agosto 1996, n. 7286; Cass. 28 settembre 1994, n. 7894; tra le pronunce di merito, si segnalavano: Trib. Roma 15 settembre 2004, in *Immob. & diritto*, 2005, fasc. 9, 15; Trib. Napoli 15 ottobre 1996, in *Arch. loc. e cond.*, 1997, 271; Trib. Venezia 14 ottobre 1996, in *Foro pad.*, 1996, I, 379).

Poiché esprimere il voto e concorrere a decidere in merito alla gestione delle cose/impianti/servizi comuni, raffigurava una facoltà del diritto di condominio, che l'art. 1138 c.c. considerava inderogabile, all'assemblea del supercondominio avevano diritto di partecipare tutti i proprietari delle unità immobiliari; pertanto, le disposizioni dettate dall'art. 1136 c.c. - in tema di convocazione, costituzione, formazione e calcolo delle maggioranze - si applicavano avuto riguardo agli elementi reale e personale del supercondominio configurati, rispettivamente, da tutte le unità abitative e da tutti i proprietari.

Pertanto, nel sistema anteriore alla legge n. 220/2012, l'assemblea del supercondominio doveva essere composta da tutti i partecipanti dei singoli con-

dominii, e ciascun partecipante aveva diritto di intervenire alla riunione, di esprimere l'assenso o il dissenso sugli argomenti all'ordine del giorno, di votare in proporzione alla sua quota e, se del caso, di impugnare le statuizioni adottate.

## LA COSTITUZIONE DELL'ASSEMBLEA DEL SUPERCONDOMINIO

L'attuale art. 67 disp. att. c.c. ha regolamentato - in senso fortemente innovativo - il funzionamento dell'assemblea del supercondominio, prevedendo, al comma 3, che: *"Nei casi di cui all'articolo 1117-bis del codice, quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore"*.

Curiosamente, la norma parla di "partecipanti" e non di condomini - come invece fanno, sempre per indicare altre soglie legali, gli artt. 1129, comma 1, c.c. per la nomina dell'amministratore, e 1138, comma 1, c.c. per il regolamento - ma sembra chiaro il riferimento alle c.d. teste, ossia ai proprietari di unità immobiliari, a prescindere dalla titolarità in capo a questi ultimi (v. anche gli artt. 1118, 1131 e 1136 c.c.).

Ad ogni buon conto, la prima parte dell'art. 67, comma 3, disp. att. c.c. stabilisce che vi è l'obbligo (e non la mera possibilità) di nominare un rappresentante all'assemblea del supercondominio: ciò si evince dal fatto che, sempre che si superi la suddetta soglia, il disposto usa l'espressione ciascun condominio "deve designare" (e non "può"), tanto che, in mancanza di tale nomina, "ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio", in sede di volontaria giurisdizione, augurandosi una designazione in tempi rapidi in vista della successiva riunione (in quest'ottica, si segnala che l'eventuale integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini - sostenuta da alcuni uffici giudiziari italiani - renderebbe inoperante, di fatto, tale meccanismo di nomina, stante l'elevato numero dei soggetti interessati e, quindi, le elevate spese da sostenere per le relative notifiche).

In tal modo, si istituzionalizza la figura del "rappresentante" del singolo condominio all'assemblea del supercondominio (in pratica, l'edificio in condominio viene considerato un *unicum*, alla pari di un'unità immobiliare in proprietà indivisa); tale opzione legislativa sicuramente è stata suggerita dalle necessità della pratica, che aveva registrato indiscutibili difficoltà di riunire insieme i numerosi partecipanti in assemblee affollatissime ed ingovernabili - tenute addirittura in teatri o sale cinematografiche - per non parlare, poi, della difficoltà del formarsi dei *quorum* previsti dalla legge per le varie delibere.

Resta inteso che, nella nuova prospettiva, all'assemblea del supercondominio si debbano convocare soltanto i rappresentanti dei condominii singoli; ovviamente, il preavviso ordinario di cinque giorni contemplato per la convocazione della convocazione della riunione "ridotta" deve tenere ora conto delle tempistiche che richiedono al condominio singolo di dotarsi del proprio rappresentante.

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

**SPORTELLO DEL CONDOMINIO**

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

**SOSPESO**

**SOSPESO**

**SOSPESO**

Si prevede, poi, la possibilità - purché i partecipanti al supercondominio siano complessivamente più di sessanta - che, a fronte di alcuni condomini puntuali in tale adempimento, gli altri condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante, stabilendo che "l'autorità giudiziaria provvede alla nomina su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine", e aggiungendo che "la diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria sono notificati al condominio cui si riferiscono in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini".

### **I POTERI DEI RAPPRESENTANTI DEI CONDOMINI SINGOLI**

Amnesso, dunque, che, in un modo o nell'altro, l'assemblea del supercondominio sia riuscita a convocarsi, vanno correttamente delineati i poteri dei rappresentanti dei condomini singoli.

Sul punto, il Tribunale ambrosiano ha ritenuto che tale assemblea non possa revocare l'amministratore del supercondominio, in quanto spetta solo all'assemblea "ordinaria" decidere in qualsiasi momento di sostituire l'amministratore - peraltro, senza necessità di giusta causa - purché a deliberarlo sia la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore millesimale del supercondominio, attribuendo ai rappresentanti di ogni condominio il diritto di deliberare esclusivamente sulle questioni riguardanti la "gestione ordinaria delle parti comuni" e la "nomina dell'amministratore" (anche se si ha l'impressione che quest'ultima espressione sia, con tutta probabilità, frutto di un refuso del Legislatore).

Secondo la sentenza in commento, la Riforma del 2013 è chiara nel prevedere i precisi compiti attribuiti ai rappresentanti, non lasciando spazio, proprio perché disposizione "eccezionale", ad applicazioni analogiche: atteso che trattasi di deroghe che comprimono le facoltà ed i poteri inerenti alla partecipazione dei singoli all'organo collegiale, le stesse non potranno che essere considerate quali norme di diritto singolare, e perciò oggetto soltanto di stretta interpretazione (l'art. 67 disp. att. c.c. costituisce un "vistoso *vulnus* al principio di democrazia partecipata in seno al condominio che vede, quali protagonisti, unicamente i condomini e non i soggetti delegati").

Quindi, laddove la legge n. 220/2012 chiama i rappresentanti ad intervenire sulla sola gestione "ordinaria" del supercondominio e li investe della nomina dell'amministratore implicitamente ritiene che la revoca, in quanto non menzionata, sia un atto di "straordinaria amministrazione" (il criterio discrezionale rispetto agli atti di ordinaria amministrazione è stato, da ultimo, ripreso da Cass. 25 maggio 2016, n. 10865).

Ad avviso del decidente, si è inteso semplificare il procedimento di nomina dell'amministratore del supercondominio, proprio per evitare, soprattutto in quelli di notevoli dimensioni, il crearsi di momenti di criticità nella gestione ordinaria, ma tale pericolo non si verifica nel caso della revoca, la cui mancata delibera non crea affatto interruzione della gestione (la revoca, d'altro canto, "denota momenti di fibrillazione della vita assembleare e del rapporto negoziale intercorrente tra amministratore e condomini").

A nulla rileva che l'art. 1136, comma 4, c.c. accomuni la nomina e la revoca ai fini delle maggioranze richieste per validamente deliberare, poiché si tratta di una regola comunque applicabile al supercondominio "a prescindere dalla composizione dell'organo assembleare", anche se ciò appare in contrasto con il principio di simmetria tra potere di nomina/revoca dell'amministratore da parte del supremo organo gestorio.

Più problematica si rivela, invece, la situazione per cui, alla revoca da parte dell'assemblea, deve subito seguire, come impone ora il novellato art. 1129, comma 10, c.c., la nomina del successore, proprio al fine di evitare che il condominio si trovi in un (anche se brevissimo) vuoto gestionale.

### **I DUBBI SULLA SOLUZIONE ACCOLTA**

Tuttavia, accolta la soluzione per cui la nomina spetta ai rappresentanti e la revoca all'assemblea di tutti i partecipanti al supercondominio, ci si potrebbe trovare davanti ad una *impasse* causata dall'impossibilità, da parte della suddetta assemblea, una volta deliberata la revoca dell'amministratore in carica,

di procedere alla nomina del nuovo, apparendo troppo macchinoso la convocazione contestuale, in un'unica riunione, delle due assemblee, quella dei (soli) rappresentati per la nomina e quella dei (tutti) condomini per la revoca.

Non può, quindi, condividersi la soluzione raggiunta dal Tribunale di Milano in quanto, se l'assemblea dei rappresentanti del supercondominio ha, *ex lege*, il potere di nominare l'amministratore di quest'ultimo, essa non può non avere anche il potere di revocarlo; infatti, se si fa divieto all'assemblea dei rappresentanti del supercondominio di revocare l'amministratore in carica, si espropria la stessa dell'attribuzione, ad essa legislativamente oramai spettante, di nomina del nuovo amministratore.

Appare maggiormente coerente, oltre che imposto dal carattere fiduciario del rapporto che si instaura tra assemblea nominante ed amministratore nominato, riservare all'organo collegiale la competenza riguardo sia alla designazione, sia alla revoca del mandatario dapprima incaricato, quantomeno alla luce del principio del *contrarius actus*.

Peraltro, i giudici di legittimità hanno, di recente, ribadito che la nomina di un nuovo amministratore del condominio non richiede neppure la previa formale revoca dell'amministratore in carica, atteso che, dando luogo l'investitura ad un rapporto di mandato, essa comporta automaticamente, ai sensi dell'art. 1724 c.c., la revoca di quello precedente (v. Cass. 18 aprile 2014, n. 9082, che richiama Cass. 9 giugno 1994, n. 5608).

Qualora si precludesse alla suddetta assemblea il potere di revoca, non le si potrebbe impedire di procedere alla nuova investitura, e sembrerebbe incoerente considerare invalida la delibera che "esplicitamente" revochi il precedente amministratore e ritenere invece valida quella che, limitandosi con furbizia a nominare il suo successore, comporti soltanto "implicitamente" il medesimo effetto risolutivo in capo all'amministratore in carica.

Si ritiene, pertanto, che l'assemblea del supercondominio, formata dai rappresentanti dei condomini singoli, possa essere convocata sia per la revoca dell'amministratore in carica che per la nomina del nuovo amministratore.

Per il resto, rimangono aperte altre questioni che la sentenza in esame non ha potuto esaminare, quali il coordinamento tra i rappresentanti e l'amministratore dei singoli condomini (accennata sotto forma di *obiter dicta*), il "peso" del voto di ciascun rappresentante all'interno dell'assemblea del supercondominio, la legittimazione del singolo ad impugnare la delibera adottata, e quant'altro.

Ma di questo speriamo si occupino al più presto altre sentenze!



\* Magistrato

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

|                                 |        |                         |                 |        |
|---------------------------------|--------|-------------------------|-----------------|--------|
| Settembre 2014 - Settembre 2015 | - 0,1% | (75% = <b>-0,075%</b> ) | G.U. 29/10/2015 | n. 252 |
| Ottobre 2014 - Ottobre 2015     | 0,0%   | (75% = <b>0,000%</b> )  | G.U. 26/11/2015 | n. 276 |
| Novembre 2014 - Novembre 2015   | 0,0%   | (75% = <b>0,000%</b> )  | G.U. 30/12/2015 | n. 302 |
| Dicembre 2014 - Dicembre 2015   | - 0,1% | (75% = <b>-0,075%</b> ) | G.U. 29/01/2016 | n. 23  |
| Gennaio 2015 - Gennaio 2016     | - 0,5% | (75% = <b>-0,375%</b> ) | G.U. 18/03/2016 | n. 65  |
| Febbraio 2015 - Febbraio 2016   | - 0,6% | (75% = <b>-0,45%</b> )  | G.U. 31/03/2016 | n. 75  |
| Marzo 2015 - Marzo 2016         | - 0,5% | (75% = <b>-0,375%</b> ) | G.U. 29/04/2016 | n. 99  |
| Aprile 2015 - Aprile 2016       | - 0,7% | (75% = <b>-0,525%</b> ) | G.U. 31/05/2016 | n. 126 |
| Maggio 2015 - Maggio 2016       | - 0,5% | (75% = <b>-0,375%</b> ) | G.U. 21/06/2016 | n. 143 |
| Giugno 2015 - Giugno 2016       | - 0,4% | (75% = <b>-0,300%</b> ) | G.U. 08/08/2016 | n. 184 |
| Luglio 2015 - Luglio 2016       | - 0,2% | (75% = <b>-0,150%</b> ) | G.U. 13/09/2016 | n. 214 |
| Agosto 2015 - Agosto 2016       | - 0,2% | (75% = <b>-0,150%</b> ) | G.U. 12/10/2016 | n. 239 |

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

## APERTURA DEL CENTRO ELABORAZIONE DATI PER IL SERVIZIO DI PAGHE E CONTRIBUTI RELATIVO AI DIPENDENTI DI CONDOMINIO E AGLI STUDI PROFESSIONALI DEGLI AMMINISTRATORI

Anaci Roma Service s.r.l. è lieta di annoverare tra i servizi professionali che può offrirti, la nascita del C.E.D. per il "servizio di buste paga".

I nostri punti di forza sono:

- abbattimento del costo del servizio;
- tutela dell'associato ANACI con la verifica dei contratti, indennità e rispetto del C.C.N.L.;
- assunzioni temporanee per le sostituzioni dei dipendenti di fabbricato;
- assistenza nelle conciliazioni in caso di vertenze;
- servizi collaterali, indispensabili alla professione di Amministratore;
- professionalità, servizio on-line, reperibilità per le urgenze.

Potrai scegliere se iscrivere il tuo condominio (€ 100,00 + iva ogni anno) ad A.R.S., usufruendo del prezzo scontato di € 21,00 + iva per ogni busta paga (comprensivo di: compilazione cedolino, tenuta libro unico del lavoro, inoltre uniemens mensile, mod. CUD, autoliquidazione Inail, calcolo TFR annuale, fac simile mod. 770 relativo ai compensi del personale) ed usufruire degli ulteriori servizi fondamentali per la tua attività professionale (vedi costi nell'area riservata del sito [www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it) - LOGIN in alto a destra in homepage) o semplicemente usufruire del servizio paghe, al costo promozionale di € 25,00 + iva, sempre e comunque vantaggioso rispetto ai prezzi di mercato.

Ti ricordo che l'iscrizione del tuo condominio ad Anaci Roma Service, ti permetterà oltre che abbattere i costi del condominio e del tuo studio, di usufruire, unitamente ai tuoi amministrati di ulteriori servizi scontati (catasto, conservatoria, invio modello 770, certificati fallimentari, recupero crediti, lettere di sollecito legale, vidimazione libri assemblea e amministratore, volture codice fiscale del condominio, ecc. ecc.) e soprattutto, consulenze gratuite ai condomini.

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

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

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

*ADESSO CI MANCA SOLO IL TUO CONTRIBUTO.*

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

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

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

# NOTIZIE

## COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

|      |        |      |       |      |       |             |              |
|------|--------|------|-------|------|-------|-------------|--------------|
| 1982 | 8,39%  | 1991 | 6,03% | 2000 | 3,54% | 2009        | 2,22%        |
| 1983 | 11,06% | 1992 | 5,07% | 2001 | 3,22% | 2010        | 2,94%        |
| 1984 | 8,09%  | 1993 | 4,49% | 2002 | 3,50% | 2011        | 3,88%        |
| 1985 | 7,93%  | 1994 | 4,54% | 2003 | 3,20% | 2012        | 3,30%        |
| 1986 | 4,76%  | 1995 | 5,85% | 2004 | 2,79% | 2013        | 1,92%        |
| 1987 | 5,32%  | 1996 | 3,42% | 2005 | 2,95% | 2014        | 1,50%        |
| 1988 | 5,59%  | 1997 | 2,64% | 2006 | 2,75% | <b>2015</b> | <b>1,00%</b> |
| 1989 | 6,38%  | 1998 | 2,63% | 2007 | 3,49% |             |              |
| 1990 | 6,28%  | 1999 | 3,10% | 2008 | 3,04% |             |              |

## MISURA INTERESSI LEGALI

|       |                  |   |
|-------|------------------|---|
| 5%    | Fino al 15/12/90 | (art. 1284 c.c.)                              |
| 10%   | Fino al 31/12/96 | (legge 26/12/90, n. 353)                      |
| 5%    | Dal 1/1/97       | (legge 23/12/96, n. 662)                      |
| 2,5%  | Dal 1/1/99       | (D.M. 10/12/98)                               |
| 3,5%  | Dal 1/1/2001     | (D.M. 11/12/00)                               |
| 3%    | Dal 1/1/2002     | (D.M. 30/11/01 in G.U. n. 290 del 14/12/2001) |
| 2,5%  | Dal 1/1/2004     | (D.M. 1/12/03 in G.U. n. 286 del 10/12/2003)  |
| 3%    | Dal 1/1/2008     | (D.M. 12/12/07 in G.U. n. 291 del 15/12/2007) |
| 1%    | Dal 1/1/2010     | (D.M. 4/12/09 in G.U. n. 291 del 15/12/2009)  |
| 1,50% | Dal 1/1/2011     | (D.M. 7/12/10 in G.U. n. 292 del 15/12/2010)  |
| 2,50% | Dal 1/1/2011     | (D.M. 12/12/11 in G.U. n. 291 del 15/12/2011) |
| 1%    | Dal 1/1/2014     | (D.M. 12/12/13 in G.U. n. 292 del 13/12/2013) |
| 0,50% | Dal 1/1/2015     | (D.M. 22/12/14 in G.U. n. 300 del 29/12/2014) |
| 0,20% | Dal 1/1/2016     | (D.M. 11/12/15 in G.U. n. 291 del 15/12/2015) |

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## VERBALE DEL "TAVOLO DI LAVORO" CON IL COMUNE DI ROMA DEL 20 OTTOBRE 2016

Si è tenuto presso l'Assessorato Sostenibilità Ambientale con la partecipazione dell'assessore Paola Muraro e la presidente ANACI Roma Rossana De Angelis, oltre al tesoriere ANACI Pellicanò e Cicerani, Frattini, Vicalvi, Donato, Berrettoni (Sostenibilità e Tutela ambientale ed AMA).

ANACI espone le sue proposte in materia di gestione rifiuti lamentando la criticità nella raccolta porta a porta a causa di modelli diversi di gestione e modalità di sanzioni ai condomini. L'assessore Muraro sollecita lo studio di modifiche nel servizio da parte di AMA.

Cicerani evidenzia il problema dell'abbandono stradale dei rifiuti in centro storico probabilmente dovuto al proliferare dei B&b indiscriminati nella gestione rifiuti; propone ad ANACI un tavolo comune con Federalberghi ed AMA. ANACI accetta l'invito con la disponibilità a partecipare al tavolo.

In ordine al tema della qualità dell'aria propone ad ANACI una collaborazione per gestire la riduzione delle emissioni; ANACI accetta.

ANACI propone il rilancio del progetto "tetti puliti" che favorisca la rimozione antenne; la proposta viene accolta con favore rinviando ad un secondo incontro lo studio delle relative modalità applicative.

## DETRAZIONI FISCALI

La legge di stabilità all'esame del Parlamento proroga fino al 2021 la detrazione fiscale del 65% per la spesa degli interventi intesi al contenimento energetico per cinque anni (fino al 2021); per gli interventi condominiali l'agevolazione dovrebbe elevarsi al 75/85%.

Per quanto riguarda invece gli interventi di recupero edilizio la scadenza sarebbe fissata a fine dicembre 2017 (50%).

## ASSISTENZA E PROTEZIONE DISABILI

La legge 22 giugno 2016, n. 112 (cosiddetta sul "dopo di noi") ha introdotto, in attuazione di principi costituzionali, dei diritti fondamentali dell'Unione Europea e della Convenzione delle Nazioni Unite, misure di assistenza, cura e protezione nel superiore interesse delle persone con gravi disabilità prive del sostegno familiare anche in vista del venir meno dello stesso sostegno.

## 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%.

## Una volta tanto si parla di responsabilità dei condomini

di Gisella Casamassima \*

Rientro da Merano in treno e rielaboro i concetti e gli spunti di riflessione numerosi, tratti dal convegno ADR 2016 organizzato dai CSP Veneto e Alto Adige.

I temi trattati sono stati vari: alcuni di approfondimento di questioni già trattate dal CSN, ma con argomentazioni anche alternative a quelle – sempre prudenziali – fatte proprie da ANACI, come ad esempio la nullità della nomina in difetto dei requisiti di cui all'art. 71 bis d.a.c.c., rispetto alla quale si è prospettata e sostenuta la annullabilità (avv. Walter Andriolo – CS Bolzano); oppure la specificità del rendiconto condominiale per il quale è apparso opportuno al relatore (Lino Bertin - Anaci Veneto) suggerire il doppio criterio: di competenza per le uscite e di cassa per le entrate; altri di natura per così dire "sindacale".

Si è infatti parlato del contratto di amministrazione condominiale come strumento da utilizzare anche a favore dell'amministratore, laddove regolamenti aspetti non normati o rispetto ai quali la legge lasci la facoltà alle parti di autodeterminarsi, con espresso riferimento, tra gli altri, ai compiti compresi nell'ordinario ufficio dell'amministratore e a quelli non compresi, per questi ultimi precisandone i compensi extra (avv. Sebastiano Barbassi – Anaci Veneto); e si è esaminata la specificità del contratto di mandato di amministrazione condominiale rispetto alle norme generali sul mandato richiamate dall'art. 1129 e applicabili "per quanto non disciplinato dal presente articolo" (avv. Alvine Cecchinato - CS Veneto).

L'avv. Voi (CS Veneto) individuando la categoria dell' "interesse egoistico del singolo condomino" ha proposto un'interpretazione critica di una recentissima sentenza delle SS.UU. Cassazione (n. 1931/2015) che - negando l'esistenza del condominio come soggetto autonomo rispetto ai condomini - teorizza l'insussistenza di un centro di interessi di esso condominio che possa confliggere con gli interessi dei singoli condomini e quindi ne trae la conseguenza che la valutazione dei quorum richiesti per le varie delibere debba sempre riferirsi alla compagine completa dei condomini e non già a quella senza i potenziali soggetti in conflitto di interesse.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Massimo interesse ha però suscitato in me l'argomento della responsabilità dei condomini, tema per stessa ammissione del relatore, avv. Avv. Paolo Alvigini – CS Veneto, non ancora esplorato, che è stato trattato in senso generale, come responsabilità verso terzi, verso gli altri condomini e da ultimo verso l'amministratore.

La sua riflessione prende le mosse dalle due Sentenze della Cassazione nn. 18331 e 18332 del 2010 con le quali si afferma il ruolo dell'amministratore come mero esecutore della volontà assembleare (concetto ripreso e ribadito dalla legge 220/12), e ripercorrendone l'iter logico giunge a conclusioni interessanti, pur senza essere esaustive – a mio parere - delle aspettative degli amministratori e per questo motivo meritevoli di ulteriore approfondimento.

Il ragionamento dell'avv. Alvigini è: dato per pacifico che il rapporto tra condomini e amministratore si configura come mandato, per espresso richiamo delle norme sul condominio, allora è anche pacifico che anche alla parte contraente costituita dai condomini nella loro forma aggregata che è l'assemblea sono applicabili le norme degli articoli 1719, 1720 e 1725 in tema di obblighi e responsabilità del mandante.

In primo luogo il mandante *deve* fornire i mezzi necessari all'esecuzione del mandato (art. 1719). Quindi non solo i condomini debbono pagare le quote di spettanza di ciascuno, ma prima ancora *devono* adottare le delibere che sono lo strumento necessario per l'amministratore per adempiere il suo mandato (si pensi all'approvazione dei bilanci o alle delibere in materia di cosiddette "innovazioni necessarie" ossia quelle spese rese necessarie perché imposte dalle circostanze di fatto o dalla legge).

Il mandante deve inoltre rimborsare le anticipazioni del mandatario e deve pagargli il compenso (art. 1720) risarcendo l'eventuale danno subito dal mandatario per revoca anticipata senza giusta causa (art. 1725).

Cosa succede se l'Assemblea non delibera e quindi se il mandante non mette a disposizione del mandatario i mezzi necessari allo svolgimento del mandato che comprende non solo gli atti per il quale è stato conferito, ma anche quelli che sono necessari al loro compimento (art. 1708)?

La risposta è stata duplice: 1) per quanto riguarda le responsabilità nei confronti degli altri condomini, si applica l'art. 1105, per cui il singolo può ottenere dall'Autorità Giudiziaria i provvedimenti per l'amministrazione della cosa comune; 2) per quanto riguarda la responsabilità nei confronti dell'amministratore, si giustifica la rinuncia al mandato senza esporlo al risarcimento dei danni, atteso che l'inadempimento del mandante giustifica l'impossibilità di eseguire il mandato conferito: esempio: CPI autorimessa; l'assemblea non delibera la esecuzione dei lavori necessari ad ottenere il CPI; l'amministratore può dimettersi per non incorrere nelle responsabilità sue personali e non è tenuto a pagare il risarcimento danni perché il suo recesso è giustificato.

La cosa è molto interessante, ma mi basta?

Purtroppo confesso di no perché voglio andare alla ricerca di una possibilità non semplicemente recessiva ma esaustiva del potere contrattuale conferitomi con la nomina ad amministrare il condominio, vorrei cioè andare oltre l'affermazione che "inadimplenti non est adimplendum" che libera la parte dall'adempiere la propria obbligazione nel caso in cui l'altra sia inadempiente, giustificandone quindi il recesso senza esporlo al risarcimento del danno.

Ho provato a riflettere sulla possibilità che la previsione di cui all'art. 1453 c.c. in materia di risoluzione per inadempimento sia applicabile anche al nostro rapporto di mandato e trovo che qualcosa in fondo c'è di buono anche per noi amministratori.

L'art. 1453 c.c. recita testualmente: "*nei contratti con prestazioni corrispettive (e il mandato lo è), quando uno dei contraenti (il condomino, l'assemblea mandante) non adempie le sue obbligazioni (quella di fornire i mezzi per l'esecuzione del mandato che, come abbiamo visto, non sono soltanto i denari, ma anche gli atti - come le delibere - propedeutici e necessari alla esecuzione del mandato) l'altro (l'amministratore mandatario) può a sua scelta chiedere l'adempimento o la risoluzione del contratto (tesi Alvigini), salvo in ogni caso il risarcimento del danno*".

Io penso quindi che la legge ci consenta di non rinunciare, ma di pretendere che il condominio esegua la sua obbligazione di fornire i mezzi per l'esecuzione del mandato e quindi adottare le delibere necessarie all'espletamento del mandato conferito.

*Pacta Sunt Servanda.* Tutti siamo tenuti a questo principio. Non soltanto noi amministratori.

Con quali modalità, a quali costi e con quali conseguenze si potrà arrivare al risultato ancora non so e mi piacerebbe confrontarmi sul tema.

Ma la provocazione è troppo grande per lasciarsela sfuggire.

\* Direttore Centro Studi ANACI Roma

## Azioni possessorie e petitorie nel condominio

di Fabio Casinovi \*

### AZIONI POSSESSORIE E PETITORIE (sintetica disamina)

REINTEGRAZIONE (art.1168 c.c.) elementi costitutivi dello spoglio sono la violenza e la clandestinità dai quali si può risalire all'animus spoliandi. La violenza quale presupposto dell'azione di spoglio implica che questo venga commesso con atti contro la volontà del possessore e non deve necessariamente consistere in attività materiale ma sono sufficienti ad integrarla anche atti di costringimento morale; la clandestinità, invece, si concretizza quando l'atto viene posto in essere all'insaputa di chi subisce lo spoglio. L'animus spoliandi, quale elemento soggettivo, risiede nella consapevolezza di ledere l'altrui signoria sul bene.

MANUTENZIONE (art. 1170) Mentre lo spoglio incide direttamente sulla cosa sottraendola in tutto o in parte alla disponibilità del possessore, la molestia si risolve contro l'attività di godimento del possessore disturbandone il pacifico esercizio ovvero rendendolo difficoltoso. Elemento soggettivo è l'animus turbandi che consiste nella volontarietà del fatto lesivo e determina la diminuzione del godimento del bene da parte del possessore e nella consapevolezza che esso è idoneo a modificarne o limitarne l'esercizio.

Tra le azioni possessorie sono ricomprese anche le azioni di nunciazione: *denuncia di nuova opera* (art. 1171) e *denuncia di danno temuto* (art. 1172)

La caratteristica è quella di tutelare la situazione del possesso a prescindere dalla legittimità dello stesso.

Legittimato attivo è solo il possessore mentre la legittimazione passiva coinvolge sia l'autore materiale che l'autore morale.

Diversa è la disciplina delle azioni petitorie a presidio delle possibili lesioni che l'interesse del proprietario può subire, disciplinate nel libro terzo del codice civile esplicitamente intitolato "delle azioni a difesa della proprietà".

RIVENDICAZIONE (art. 948) l'attore afferma in giudizio di essere titolare di un determinato bene e chiede una sentenza che, previo accertamento della titolarità del diritto di proprietà da lui vantato, condanni l'attuale possessore o detentore alla restituzione. L'attore è tenuto a fornire la prova rigorosa del vantato dominio e, quindi, a giustificare la proprietà del bene risalendo ad un acquisto a titolo originario ovvero dimostrando il compimento dell'usucapione.

**NEGATORIA** (art. 949) il proprietario può agire per far dichiarare l'inesistenza di diritti affermati da altri sulla cosa, quando ha motivo di temere pregiudizio. Se sussistono anche turbative o molestie, il proprietario può chiedere che se ne ordini la cessazione, oltre la condanna al risarcimento del danno.

**REGOLAMENTO DEI CONFINI** (art. 950) è esperibile quando il confine tra due fondi è incerto, in tal caso ciascuno dei proprietari può chiedere che sia stabilito giudizialmente. È ammesso ogni mezzo di prova e in mancanza di altri elementi il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali. Tale azione verte quindi sulla determinazione quantitativa dei fondi e non sulla contestazione del titolo giuridico.

**APPOSIZIONE DI TERMINI** (art. 951) se i termini tra fondi mancano o sono divenuti irricognoscibili ciascun proprietario ha diritto di chiedere che essi siano apposti o ristabiliti a spese comuni.

L'azione possessoria e quella petitoria sono reciprocamente indipendenti. Il cumulo dei giudizi è precluso, nel senso che il giudizio petitorio può essere intentato solo dopo aver esaurito quello possessorio, a meno che, dall'applicazione del divieto di cumulo possa derivare un pregiudizio irreparabile al proprietario (Corte Cost. 25/1992).

## **LEGITTIMAZIONE ATTIVA E PASSIVA DELL'AMMINISTRATORE**

Il potere rappresentativo che compete all'amministratore del condominio ex artt. 1130 e 1131 c.c. e che, sul piano processuale, si riflette nella facoltà di agire in giudizio per la *tutela dei diritti sulle parti comuni dell'edificio, comprende tutte le azioni volte a realizzare tale tutela, con esclusione soltanto di quelle azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui si riferiscono, esulando, pertanto, dall'ambito degli atti conservativi*. Resta esclusa, di conseguenza, la possibilità di esperimento di azioni reali, contro i singoli condomini o contro terzi, dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità o al contenuto di diritti su cose e parti dell'edificio (cass. 7327/2013).

*Le azioni reali da esperirsi contro singoli condomini o contro terzi e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condomini su cose o parti dell'edificio condominiale che esulino dal novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130, n. 4, c.c.) possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea, ex art. 1131, primo comma, c.c. adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c. (Cass. 2570/2016).*

E' stata pertanto ritenuta sussistente la legittimazione dell'amministratore ad agire giudizialmente senza previo mandato assembleare con azione volta al ripristino dei luoghi in caso di abusiva occupazione di una porzione di area condominiale mediante la costruzione di un manufatto di proprietà esclusiva.

Il condominio è compossessore, unitamente agli altri condomini delle parti comuni dell'edificio condominiale e, pertanto, è legittimato a chiedere la tutela possessoria contro gli attentati all'esercizio di tale possesso (Cass. 17686/2003).

Poiché il rapporto di condominio non determina l'esistenza di un ente giuridico con personalità distinta da quella dei condomini, ma dà solo luogo ad

un ente di gestione, che opera in rappresentanza e nell'interesse comune dei partecipanti, i singoli condomini, pur in presenza dell'organo rappresentativo unitario, non sono privati del potere di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni, inerenti all'immobile condominiale, né, conseguentemente, di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata già legittimamente assunta dall'amministratore o di avvalersi di mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti dell'amministratore medesimo (Cass. 7130/2001)

Le azioni di rivendicazione secondo consolidato orientamento (Cass. 40/2015, Cass. 3044/2009; Cass. 5147/2003) non rientrano nel novero degli atti conservativi.

L'amministratore può agire al fine di rivendicare la proprietà comune dei beni purchè sia munito di apposita delibera di autorizzazione (Cass. 2570/2016).

Quanto alla *legittimazione passiva* dell'amministratore del condominio a resistere in giudizio, esclusiva o concorrente con quella dei condomini, la S.C. ha stabilito invece che ai sensi dell'art. 1131 c.c., comma 2, la stessa non incontra limiti e sussiste anche in ordine alle azioni di natura reale relative alle parti comuni dell'edificio, promosse contro il condominio da terzi o anche dal singolo condomino (Cass. 16901/2012).

L'amministratore ha l'obbligo di riferire all'assemblea ma è un adempimento di rilevanza interna che non incide sui suoi poteri rappresentativi processuali sanzionato dalla possibile revoca del mandato e risarcimento del danno.

Il principio che la legittimazione passiva dell'amministratore prevista dall'art. 1131 comma 2, ha portata generale in quanto estesa ad ogni interesse condominiale e sussiste pertanto anche con riguardo alla domanda proposta da un condomino o da un terzo di accertamento della proprietà esclusiva di un bene senza che sia necessaria la partecipazione in giudizio di tutti i condomini, è stato recentemente in più occasioni statuito (Cass. 25634/2014).

## **BENI CONDOMINIALI – REGOLAMENTO DI CONDOMINIO**

Ai sensi dell'art. 1117, n. 1, c.c., rientrano tra le parti comuni spettanti ai proprietari delle singole unità site nell'edificio condominiale, tra l'altro, le scale, i vestiboli, gli anditi, ovvero comunque tutte le parti necessarie all'uso comune ed essenziali alla funzionalità del fabbricato, e quindi anche gli annessi pianerottoli, passetti, corridoi, pur se posti in concreto al servizio delle singole proprietà.

Per sottrarre tali beni alla comproprietà dei condomini e dimostrarne l'appartenenza esclusiva al titolare di una porzione esclusiva, è necessario un titolo contrario, contenuto non già nella compravendita o nella donazione delle singole unità immobiliari bensì *nell'atto costitutivo del condominio*.

Titolo idoneo a vincere la presunzione di condominialità ex art. 1117 c.c., infatti, è non l'atto di acquisto del singolo appartamento condominiale, quanto il negozio posto in essere da colui o da coloro che hanno costituito il condominio dell'edificio, in quanto tale negozio, rappresentando la fonte comune dei diritti dei condomini, ne determina l'estensione e le limitazioni reciproche. (Cass. 13450/2016).

## **QUALIFICAZIONE DI SPOGLIO O TURBATIVA PRINCIPIO DI DIRITTO**

Non ogni modifica apportata da un terzo alla situazione oggettiva in cui si sostanzia il possesso costituisce spoglio o turbativa, essendo sempre necessario che tale modifica *comprometta in modo giuridicamente apprezzabile l'esercizio del possesso*.

## **EFFICACIA DELLA SENTENZA RESA NEL GIUDIZIO POSSESSORIO IN QUELLO PETITORIO**

Il giudizio possessorio e quello petitorio sono caratterizzati dalla diversità di "petitum" e "causa petendi", giacché il giudizio petitorio è volto alla tutela della proprietà o di altro diritto reale, mentre il giudizio possessorio tende soltanto al ripristino dello stato di fatto mediante un'azione che culmina in un provvedimento suscettibile di giudicato sostanziale, indipendentemente dall'esistenza o meno del diritto al quale il possesso corrisponde e il cui eventuale contrasto col giudicato petitorio va risolto attraverso le opportune "restitutiones in integrum" (Cass. 13450/13).

Da ciò consegue che la sentenza resa sulla domanda possessoria non possa avere autorità di cosa giudicata nel giudizio petitorio.

## RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE CHE OMETTE DI AGIRE

L'amministratore ha il potere-dovere di compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio condominiale con conseguente responsabilità in ordine agli atti conservativi che avrebbe dovuto compiere e non ha compiuto.

### CASISTICA

La *facciata* e il relativo decoro architettonico dell'edificio costituiscono un modo di essere dell'immobile e così un elemento del modo di godimento da parte del suo possessore. Di conseguenza, la modifica delle facciate, comportando una interferenza nel godimento medesimo può integrare una indebita turbativa suscettibile di tutela possessoria (Cass. 7069/1995).

La violazione delle *distanze legali* nelle costruzioni integra una molestia al possesso del fondo finitimo contro la quale è data l'azione di manutenzione e anche quanto tale violazione non ne comprime "di fatto" l'esercizio del possesso importa automaticamente una modificazione o restrizione delle relative facoltà. (Cass. 17868/2003)

Anche nel caso di apposizione di *tavoli, sedie ed ombrelloni con delimitazione di un'area con fioriere* sussistono gli estremi dello spoglio (Trib. Bari sent. 374/2010)

L'apposizione di un *cancello* nello spazio condominiale "è passibile di azione di reintegrazione, ai sensi dell'art.1168 c.c., colui che, consapevole di un possesso in atto da parte di altro soggetto, anche se ritenuto indebito, sovverta, clandestinamente o violentemente a proprio vantaggio la signoria di fatto sul bene nel convincimento di operare nell'esercizio di un proprio diritto reale, essendo in tali casi l'animus spoliandi in re ipsa" (Cass. 5215/2014)

E' stata invece esclusa la tutela possessoria nel caso in cui un condomino parcheggiava la propria autovettura in modo tale da rendere difficoltoso il transito ed inibiva l'uso di una porzione di cortile da parte degli altri condomini. Il tribunale ha infatti sottolineato che "è ravvisabile una lesione possessoria solo quando taluno dei soggetti coinvolti abbia alterato o violato, senza il consenso e in pregiudizio degli altri partecipanti, lo stato di fatto o la destinazione della cosa oggetto del comune possesso, in modo da impedire o restringere il godimento spettante a ciascun compossessore sulla cosa medesima *mediante atti integranti un comportamento durevole, tale da evidenziare un possesso esclusivo animo domini su tutta la cosa - o su tutta una parte di essa - condotta incompatibile con il permanere del possesso altrui*" (Trib. Nola 4.2.2014).

\* Consulente Legale ANACI Roma

# ABITARE È SOCIALE

L'Associazione Handicap Noi e gli Altri Onlus, lo scorso 23 ottobre ha incontrato l'ANACI Roma (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali) e la Comunità Capodarco di Roma Onlus per riflettere sui temi delle barriere architettoniche nelle abitazioni condominiali, sulle nuove progettualità sociali dei Condomini Solidali e sulle nuove forme di Housing Sociale riguardo il Dopo di Noi, per un'abitazione e un'assistenza di tipo familiare rivolta ai tanti disabili, che rimangono da soli.



Questi sono stati i tre temi affrontati durante il tradizionale incontro con gli amici dell'ANACI Roma, rappresentati dalla Presidente Rossana De Angelis, dal Segretario Francesco Caporilli e da Carlo Parodi, la quale da diversi anni sostiene fattivamente le iniziative sociali della nostra associazione e a cui rivolgiamo il nostro ringraziamento più sentito. Ringraziamento che va anche ad Augusto Battaglia, Presidente della Comunità Capodarco di Roma, che ha condiviso con noi e con le famiglie dei disabili presenti, le questioni emerse nel corso della mattinata.

Ma quali possibili azioni mettere in campo per rispondere ai nuovi bisogni che emergono da una società in continuo cambiamento e, soprattutto, in favore delle persone che più di altre necessitano di interventi urgenti e risolutivi atti a migliorare la qualità di vita e a garantire il diritto ad un abitare accessibile, privo di ostacoli, teso a garantire quella quotidianità "normale" che non nega le relazioni, anzi le promuove?

La nuova normativa che ha disegnato l'innalzamento del quorum per le decisioni assembleari nelle abitazioni condominiali, questa è la denuncia dell'ANACI, purtroppo non aiuta i soggetti più vulnerabili (disabili e anziani parzialmente autosufficienti) a realizzare in tempi ragionevoli gli adeguamenti edilizi a contrasto delle barriere architettoniche nei condomini. Questa normativa più che semplificare gli iter decisionali, a nostro parere, alimenta egoismi e produce inevitabilmente conflitti che purtroppo causano un maggiore isolamento delle persone più bisognose di relazioni sociali e di accessibilità al tessuto umano e urbano del quartiere e del territorio.

I progetti di Housing Sociale e i Condomini Solidali rappresentano sicuramente una nuova opportunità per sconfiggere le solitudini, che soprattutto nelle grandi città, come Roma, e nelle periferie sono la nuova frontiera del bisogno sociale di cui è imprescindibile prendersi cura, se veramente vogliamo promuovere una società e una comunità territoriale inclusiva e solidale. Ma questi strumenti, per essere veramente efficaci, devono essere anche "motore" di una nuova battaglia politica e anche pedagogica, purtroppo ancora necessaria, centrata innanzitutto sul piano culturale a contrasto delle mille barriere che ancora oggi ostacolano la libertà di espressione e di partecipazione di tutti, nessuno escluso.

In tutto questo le nostre Associazioni, attraverso l'ascolto dei bisogni, il coinvolgimento delle persone e la promozione insieme dei loro diritti anche attraverso l'informazione e la comunicazione, possono sicuramente svolgere un ruolo importante.

Ecco il nostro impegno quotidiano!

Visitate i links:

[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it) ● [www.capodarcoroma.it](http://www.capodarcoroma.it) ● <http://capodarcoinmovimento.blogspot.it>

## Cartelle esattoriali: definizione agevolata

di Gisella Casamassima \*

Caro Associato,  
con la stesura del presente documento informativo intendiamo metterti a conoscenza che con l'approvazione del D.L. 22 ottobre 2016, n. 193 pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 24 ottobre viene data la possibilità ai contribuenti con carichi iscritti a ruolo negli anni dal 2000 al 2015, affidati agli Agenti della riscossione tra cui Equitalia, di definire gli importi debitori in via agevolata.

### PREMESSA

L'approvazione del D.L. 22 ottobre 2016 ha dato il via libera alla definizione agevolata delle cartelle esattoriali pendenti negli anni dal 2000 al 2015 nei confronti di tutti gli agenti della riscossione tra cui in primis Equitalia.

Le disposizioni normative prevedono che i debitori possano estinguere il debito senza corrispondere le sanzioni incluse nei carichi iscritti a ruolo, gli interessi di mora, ovvero le sanzioni e le somme aggiuntive di cui all'art. 27, comma 1 D.Lgs. 46/99 (sanzioni e somme aggiuntive ai crediti previdenziali), provvedendo al pagamento integrale di:

- 1) somme affidate all'agente della riscossione a titolo di capitale e interesse; il contribuente oltre ad esempio alla maggiore imposta evasa versa anche gli importi relativi alla ritardata iscrizione a ruolo;
- 2) somme maturate a favore dell'agente della riscossione a titolo di aggio (da calcolare però solo sul capitale e sugli interessi da ritardata iscrizione a ruolo) e di spese di rimborso per le procedure esecutive, nonché di rimborso delle spese di notifica della cartella di pagamento.

### COSA È POSSIBILE DEFINIRE IN VIA AGEVOLATA

- La definizione agevolata riguarda le cartelle esattoriali, avente ad oggetto:
- Irpef;
- Ires;
- Irap;
- Contributi previdenziali e assistenziali;
- L'imposta sul valore aggiunto (IVA), tranne quella riscossa all'importazione.

Anche i ruoli emessi da Regioni, Province, Città Metropolitane e Comuni, quali ad esempio quelli relativi all'ICI o all'IMU rientrano nella rottamazione.

*Sulla cartella per violazione del codice della strada si pagherà per intero la sanzione, cioè la multa, escludendo comunque gli interessi comprese le maggiorazioni previste per i tardati pagamenti, dalla Legge di Depenalizzazione del 1981 (articolo 6, comma 11).*

### **SOMME NON OGGETTO DI DEFINIZIONE AGEVOLATA**

Non rientrano nella definizione agevolata le cartelle esattoriali collegate:

- all'imposta sul valore aggiunto riscossa all'importazione;
- alle somme dovute "a titolo di recupero di aiuti di Stato" ai sensi dell'art.14 del Regolamento CE n°659/99;
- ai crediti derivanti da pronunce di condanna della Corte dei Conti;
- alle multe, alle ammende e alle sanzioni pecuniarie dovute a seguito di provvedimenti e sentenze penali di condanna;
- alle sanzioni amministrative per violazioni al codice della strada

### **COME ACCEDERE ALLA SANATORIA**

Ai fini della definizione agevolata il debitore manifesta all'agente della riscossione la sua volontà di richiedere la chiusura delle pretese creditorie, presentando entro il 22 gennaio 2017 apposita dichiarazione, con le modalità e in conformità alla modulistica che lo stesso agente della riscossione pubblicherà sul proprio sito nei primi giorni di Novembre.

Entro centottanta giorni dalla data di entrata del decreto introduttivo della sanatoria, l'agente della riscossione comunica ai debitori che hanno presentato la dichiarazione di cui sopra l'ammontare complessivo delle somme dovute ai fini della definizione, nonché quello delle singole rate eventualmente richieste, il giorno e il mese di scadenza di ciascuna di esse; i contribuenti possono ottenere un piano di dilazione massimo di 4 rate sulle quali sono dovute gli interessi nella misura del 4,5%:

- le prime due rate sono ciascuna pari ad un terzo e la terza e la quarta ciascuna pari ad un sesto delle somme dovute;
- la scadenza della terza rata non può superare il 15 dicembre 2017; e
- la scadenza della quarta rata non può superare il 15 marzo 2018.

*Nel modulo di richiesta di definizione agevolata il debitore indica altresì il numero di rate nel quale intende effettuare il pagamento, nonché la pendenza di giudizi aventi ad oggetto i carichi cui si riferisce la dichiarazione, e assume l'impegno a rinunciare agli stessi giudizi.*

Si decade dal beneficio della sanatoria in seguito al mancato pagamento ovvero insufficiente o tardivo pagamento dell'unica rata ovvero di una rata del piano di dilazione previsto.

## **I BENEFICI PER IL CONTRIBUENTE AMMESSO ALLA DEFINIZIONE AGEVOLATA**

L'agente della riscossione, relativamente ai carichi definibili ai sensi del presente articolo, non può avviare nuove azioni esecutive ovvero iscrivere nuovi fermi amministrativi e ipoteche, fatti salvi i fermi amministrativi e le ipoteche già iscritti alla data di presentazione della dichiarazione, e non può altresì proseguire le procedure di recupero coattivo precedentemente avviate, a condizione che:

- non si sia ancora tenuto il primo incanto con esito positivo; ovvero
- non sia stata presentata istanza di assegnazione; ovvero
- non sia stato già emesso provvedimento di assegnazione dei crediti pignorati

## **PER CHI HA GIÀ IN CORSO UNA DILAZIONE**

Anche i contribuenti che hanno una dilazione in corso con gli agenti della riscossione o che hanno già pagato in parte il debito iscritto a ruolo, possono richiedere la definizione in via agevolata; è necessario però che gli stessi siano in regola con i versamenti con scadenza dal 1° ottobre al 31 dicembre 2016, in questo caso:

- ai fini della determinazione dell'ammontare delle somme da versare si tiene conto esclusivamente degli importi già versati a titolo di capitale e interessi inclusi nei carichi affidati, nonché, ai sensi dell'articolo 17 del Decreto Legislativo 13 aprile 1999, n. 112, di aggio e di rimborso delle spese per le procedure esecutive e delle spese di notifica della cartella di pagamento;
- non sono rimborsabili le somme versate, anche anteriormente alla definizione, a titolo di sanzioni incluse nei carichi affidati, di interessi di dilazione, di interessi di mora e di sanzioni e somme aggiuntive sui crediti previdenziali;
- il pagamento della prima o unica rata delle somme dovute ai fini della definizione determina, limitatamente ai carichi definibili, la revoca automatica dell'eventuale dilazione ancora in essere precedentemente accordata dall'agente della riscossione.

Anche qualora l'ammissione al beneficio determina un saldo a debito pari a zero visto il venir meno dell'obbligo di pagamento delle sanzioni e degli interessi di mora, il contribuente deve comunque presentare la richiesta di accesso alla sanatoria secondo le modalità descritte sopra.

## TABELLA RIASSUNTIVA

| <b>DEFINIZIONE AGEVOLATA DELLE CARTELLE ESATTORIALI</b> |   |
|---|---|
| <b><i>Soggetti interessati</i></b>                      | Contribuenti con debiti iscritti a ruolo dal 2000 al 2015   |
| <b><i>Agevolazione</i></b>                              | Definizione agevolata delle somme da versare  |
| <b><i>Per quali tributi</i></b>                         | Irpef;<br>Ires;<br>Irap;<br>Contributi previdenziali e assistenziali;<br>L'imposta sul valore aggiunto (IVA), tranne quella riscossa all'importazione.  |
| <b><i>Cosa va versato</i></b>                           | Somme affidate all'agente della riscossione a titolo di capitale e interesse;<br>Importi maturati a favore dell'agente della riscossione a titolo di aggio (da calcolare però solo sul capitale e sugli interessi da ritardata iscrizione a ruolo) e spese di rimborso per le procedure esecutive, nonché di rimborso delle spese di notifica della cartella di pagamento.  |
| <b><i>Importi non agevolabili</i></b>                   | L'imposta sul valore aggiunto riscossa all'importazione;<br>le somme dovute "a titolo di recupero di aiuti di Stato" ai sensi dell'art.14 del Regolamento CE n°659/99;<br>i crediti derivanti da pronunce di condanna della Corte dei Conti;<br>le multe, le ammende e le sanzioni pecuniarie dovute a seguito di provvedimenti e sentenze penali di condanna;<br>le sanzioni amministrative per violazioni al codice della strada. |
| <b><i>Come richiedere la definizione agevolata</i></b>  | Presentazione di un'istanza ricorrendo al modello disponibile sul sito dell'agente della riscossione dai primi giorni del mese di novembre.   |
| <b><i>Entro quando</i></b>                              | Il termine ultimo è il 22 gennaio 2017. Che però cade di domenica quindi sarà posticipato al 23.  |

\* Direttore Centro Studi ANACI Roma

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

## **LA PRESCRIZIONE NEL CONDOMINIO \***

pubblicato in Giustizia Civile 2009,  
n. 6, pag. 243

1. A seguito dell'evoluzione del condominio che vede il significativo mutamento qualitativo della sua compagine soggettiva - per effetto anche delle recenti e vaste dismissioni immobiliari che hanno determinato una cospicua ed improvvisa trasmigrazione nella collettività condominiale tradizionale dei conduttori delle unità immobiliari dismesse - ma, soprattutto, un notevole incremento degli oneri economici per la gestione dei servizi e delle parti comuni, sono divenute sempre più frequenti le situazioni debitorie dei condomini che provocano ingiunzioni giudiziali di pagamento alle quali viene, spesso, opposta l'eccezione di prescrizione quinquennale, nell'ipotesi di tardiva attivazione della procedura di recupero coattivo dei contributi condominiali indicati per anni di competenza in distinti piani di ripartizione. (...)

Il ritardo ultrannuale nella riscossione dei contributi condominiali che sostanzia, in concreto, l'eccezione di prescrizione può risalire a variegate situazioni di fatto, ma è originato, soprattutto, dalla prassi diffusa e fuorviante di tenere distinti e separati i c.d. «bilanci preventivi e consuntivi annuali», compilati, a volte, con forme analoghe a quelle societarie, a fronte, invece, della previsione normativa di un «preventivo delle spese occorrenti durante l'anno» e di un «rendiconto annuale» (art. 1135, comma 1, n. 2 e 3) da redigere con modalità semplici e agevolmente intelligibile, secondo un orientamento giurisprudenziale che può considerarsi ormai consolidato (3). (...)

L'unicità ed unitarietà del rendiconto annuale o conto consuntivo discende anche dal rispetto della disposizione normativa che prevede, in sede di approvazione del rendiconto annuale, la deliberazione assembleare di «impiego del resi-

duo attivo della gestione» (art. 1135, comma 1, n. 3) (5), in coerenza con l'inesistenza di un patrimonio autonomo del condominio che, altrimenti, verrebbe a costituirsi di fatto e con la significativa previsione normativa della solidarietà passiva di chi subentra nei diritti di un condomino per il pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (art. 63 disp. att. c.c.). La riscossione dei contributi condominiali è configurata, pertanto, in funzione delle spese da effettuare nel corso della durata annuale dell'incarico conferito all'amministratore, con l'immediata eliminazione, in sede di approvazione del rendiconto annuale, di qualsiasi residuo attivo eventualmente formatosi, impedendosi, così, contabilizzazioni di competenza, foriere, peraltro, di liti condominiali e di gestioni scarsamente trasparenti ed agevolmente controllabili. (...)

Il ritardo posto a fondamento della presunta configurazione di una prescrizione relativa alla riscossione delle c.d. «quote condominiali» può essere, quindi, originato dalla ritardata esecuzione delle diverse deliberazioni di approvazione dei piani di ripartizione annuali, redatti secondo il principio di competenza e tenuti, pertanto, distinti, senza far confluire la contabilizzazione delle relative spese nell'unico ed unitario rendiconto consuntivo annuale da redigere secondo il principio di cassa e da porre, all'occorrenza, a fondamento del ricorso per l'ottenimento della «ingiunzione immediatamente esecutiva» prevista dalla norma speciale dell'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile.

2. Il proliferare delle eccezioni di prescrizione quinquennale - favorito, verosimilmente, dalle omologhe risposte degli esperti delle numerose rubriche giornalistiche in materia condominiale e dal comprensibile tentativo di sottrarsi all'obbligazione di contribuzione spesso onerosa - ha acuito il conflitto con gli amministratori di condominio che siano stati indulgenti per il ritardo nel pagamento di quanto deliberato dall'assemblea, al fine di non «inimicarsi» i propri mandanti e per non gravare la gestione delle spese ed onorari dei legali da incaricare per il recupero coattivo dei contributi dovuti, determinandosi alla procedura giudiziale coattiva solo quando la morsa dei terzi creditori sia diventata non più sopportabile. (...)

3. (...) Le predette iniziative giudiziali dimostrano quanto sia radicata la cennata prospettazione, a volte, condivisa dai giudici di merito, per cui vale la pena di approfondire la questione di diritto relativa all'accattivante tesi che la tardiva attivazione dell'amministratore per il recupero coattivo dei contributi condominiali, per un lasso di tempo di cinque anni, possa legittimare l'eccezione di prescrizione prevista dall'art. 2948, n. 4, c.c., con la conseguenza della liberazione del condomino moroso e dell'accollo dei contributi inevasi dell'intera collettività condominiale. L'eccezione è proposta in aderenza alle norme ordinarie dettate per il mancato esercizio dei diritti di credito, applicate anche per la peculiare fattispecie giuridica del condominio, per la quale l'ordinamento prescrive la nomina di un amministratore quando «i condomini sono più di quattro» (art. 1129 c.c.), con una

rappresentanza *ex lege* e in conformità, inoltre, di molteplici decisioni giurisdizionali che configurano il dovere di provvista quale «credito» del condominio, con ciò avallando un'erronea configurazione di un diritto di credito per il quale sia poi possibile la prescrizione. (...)

4. Le riflessioni che seguono - in merito alla inconfigurabilità di una prescrizione per la riscossione dei contributi condominiali - hanno origine da una vicenda di un amministratore di condominio che, subentrato ad una serie di altri amministratori - revocati o dimessisi in relazione ad un condominio, per così dire, «difficile» - aveva proceduto, appena insediatosi, a chiedere, diligentemente, il pagamento delle quote condominiali che risultavano insolte, al fine di provvedere, così, a regolarizzare tutte le situazioni debitorie del condominio nei confronti dei terzi creditori, vedendosi, però, opporre la prescrizione quinquennale che si sarebbe maturata con riferimento ai pregressi periodi gestionali, anche se chiusi con i relativi rendiconti finali dei precedenti amministratori, in ragione della imputazione - per così dire temporale - delle somme richieste. (...)

Di primo acchito, è sorto l'interrogativo «ma chi pagherà poi» le quote insolte che si assumono prescritte nei confronti dell'amministratore, quando i terzi - nel maggiore termine prescrizionale sussistente per i loro diritti di credito, per effetto, semmai, di tempestive e valide interruzioni dei termini prescrizionali - possono, legittimamente, ottenere un decreto ingiuntivo «ordinario» nei confronti dell'amministratore, quale legale rappresentante del condominio, e successivamente «procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno», giusta statuizione anche e soprattutto di Cass., sez. un., 8 aprile 2008 n. 9148 sulla parziarietà delle obbligazioni condominiali, che, al di là delle critiche rivoltele, rafforza, comunque, la soggezione di ogni singolo condomino, specialmente se inadempiente, all'esecuzione coattiva del credito promossa dal terzo creditore.

Forte è stata, quindi, la perplessità sulla configurabilità ed ammissibilità di una prescrizione «breve» operante soltanto nell'ambito interno tra condomini e amministratore, a fronte della libera ed incondizionata azionabilità del credito vantato dai terzi, vuoi perché soggetta *ab origine* ad un più ampio termine prescrizionale (ad esempio, decreto ingiuntivo per il pagamento di contributi previdenziali, compenso dei precedenti amministratori ecc.), vuoi perché interrotta validamente quella quinquennale nei confronti dei diversi amministratori. In tal caso è apparso un *non sense* l'opponibilità della prescrizione quinquennale alla iniziativa giudiziale recuperatoria dell'amministratore, quando il condomino inadempiente non potrebbe poi opporla al terzo creditore delle stesse somme, non essendo configurabile, allo stato, un accollo all'amministratore delle quote insolte, a titolo di risarcimento danno o solidarietà.

Al profilo pratico della inutilità di una opponibilità circoscritta al rapporto interno, si aggiungeva, poi, la più radicale considerazione della probabile inconfigurabilità, addirittura, della prescrizione relativamente alla riscossione dei

contributi condominiali, alla quale l'amministratore è tenuto ai sensi dell'art. 1130, n. 3, c.c., con l'ausilio - come dianzi sottolineato - della «speciale» ingiunzione, immediatamente esecutiva nonostante opposizione, prevista, a tal fine, dalla norma speciale dell'art. 63 disp. att. c.c., in quanto tale pretesa non integra un diritto di credito di cui sia titolare l'amministratore di condominio che possa essere, quindi, soggetto alla comune prescrizione c.d estintiva.

Il dubbio riceveva conforto dalla configurazione giuridica dell'amministratore del condominio quale ufficio di diritto privato assimilabile al mandato (14), per il rilievo essenziale che il pagamento delle quote condominiali integra niente altro che la c.d. «provvista», cioè l'obbligo dei condomini-mandanti di «soministrare al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato e l'adempimento delle obbligazioni», giusta disposizione dell'art. 1719 c.c., (...)

Il primo e spontaneo impulso è stato, pertanto, quello di rispondere che per le quote condominiali non è configurabile alcuna prescrizione nel rapporto tra l'amministratore e i condomini.

Questo è stato anche il titolo attribuito al primo approccio «esplorativo» alla questione (15), nel commentare Cass. 21 luglio 2005 n.15288 sulla nascita dell'obbligo di contribuzione con la deliberazione di approvazione delle spese, piuttosto che con la successiva delibera di ripartizione che non ha efficacia costitutiva e che serve solo a rendere liquido in debito preesistente.

L'intricante questione di diritto è stata, successivamente, approfondita nella nota (16) a Cass. 4 ottobre 2005 n. 19348, sulla prescrizione decennale e non quinquennale del credito vantato da un amministratore per il suo compenso, così come per le anticipazioni fatte dal medesimo, che, escludendo la fondatezza dell'eccepita prescrizione quinquennale, è sembrata avallare la tesi della infondatezza della prescrizione quinquennale anche per l'obbligazione dei condomini di corrispondere all'amministratore le «spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni» che costituiscono l'oggetto immediato del dovere di riscossione dell'amministratore (art. 1130, n. 3) quantomeno per l'inconfigurabilità della periodicità.

Il presente scritto rappresenta l'ulteriore e forse definitivo approfondimento della specifica questione di diritto per una risposta più articolata sul piano giuridico ed al tempo stesso un contributo, sia pure modesto, alla individuazione della specificità del condominio che non sembra consentire la trasposizione *tout court* delle regole di diritto comune.

5. L'interrogativo essenziale è quello della configurabilità o meno della prescrizione per la riscossione dei contributi condominiali, nelle sue diverse articolazioni concrete, cioè a partire da quella più semplice dell'omessa manutenzione delle parti comuni e del mancato esercizio dei servizi comuni a causa della mancata o incompleta provvista economica, per giungere, poi, a quella dell'assunzione - sia pure controvertibile in termini di correttezza giuridica - di un'obbligazione in favore del condominio «allo scoperto», cioè in mancanza della provvista (ad esem-

pio, esecuzione opere edilizie manutentive, esercizio di servizi ed impianti comuni ecc.) che fa sorgere il diritto di credito del terzo che ha eseguito tali prestazioni in forza di contratto concluso con l'amministratore, oppure, infine, a quella dell'anticipazione delle spese da parte dell'amministratore (senza deliberazione assembleare) che non è prevista né dalla legge né dal contratto di mandato conferito la quale fa sorgere il diritto di credito dell'amministratore, anche se in un appariscente conflitto di interessi. La configurazione di una prescrizione quinquennale nelle predette e diverse esemplificazioni pratiche fa nascere il sospetto che la «supposta» prescrizione quinquennale discenda dall'inavvertito ed erroneo presupposto di una personalità giuridica e di un patrimonio autonomo del condominio che, invece, non esistono affatto, ovvero di una incauta sovrapposizione di situazioni di credito vere a proprie a quelle che non originano veri e propri diritti di credito. Viene, cioè, il sospetto che i sostenitori della prescrizione anche per la mera riscossione delle quote condominiali - oltre a quella relativa ai diritti di credito dei terzi estranei al condominio - ragionino alla stregua di un comune rapporto «intersoggettivo» tra il singolo condomino e l'amministratore quale legale rappresentante della persona giuridica «condominio» che non esiste e che, pertanto, non è corretta, con l'applicazione, poi, del paradigma normativo ordinario afferente il soddisfacimento dei diritti di credito facenti capo a soggetti giuridici. Non a caso per il condominio non è stato configurato un rapporto «organico» o pseudo tale. (...)

L'esito manifestamente irragionevole di una ipotetica prescrizione quinquennale «interna» al rapporto di mandato che lasci sussistere l'azionabilità del credito del terzo, ovvero di una inconcepibile riduzione del termine prescrizionale afferente l'obbligazione condominiale sorta nei confronti di terzi creditori, hanno indotto a sospettare, secondo un noto insegnamento (17), della correttezza, non solo della configurazione della prescrizione quinquennale per la discutibile sussistenza della periodicità, ma, addirittura, della prescrizione in generale.

Una ricerca attenta della giurisprudenza e della dottrina per un conforto della sospettata inconfigurabilità della prescrizione quinquennale ed ancor più in generale della prescrizione ordinaria per la riscossione delle quote condominiali è apparsa indispensabile per due ordini di motivi. Il primo, perché risultano due contrari precedenti giurisprudenziali di legittimità. Cass. 5 novembre 1992 n. 11981 configura, infatti, una tale prescrizione relativamente alla non specifica fattispecie di una gestione autonoma di riscaldamento conseguente all'assegnazione di alloggi in locazione con patto di futura vendita che trovava fondamento in una convenzione del Ministero dei lavori pubblici, anche se poi l'enunciazione di principio non è stata seguita dall'applicazione alla fattispecie concreta oggetto del giudizio. La massima della sentenza sembra accreditare una configurazione generale che, tuttavia, non è aderente alla fattispecie giudicata. Più specificamente, però, Cass. 28 agosto 2002 n. 12596 riconosce, espressamente, la prescrizione quinquennale per le «spese fisse di pulizia» nel condominio, dichiarando non rilevante la rappresentanza dell'amministratore «perché rileva la collettività».

Statuizioni giurisprudenziali queste che, essendo condivise e riportate acriticamente da qualificata dottrina (18), non possono essere pretermesse e sottovalutate. Il secondo motivo della ricerca risiede nell'accoglienza fredda che l'illustrazione della tesi della inconfigurabilità della prescrizione per il pagamento delle quote condominiali ha finora ricevuto, con un garbato scetticismo che lascia intravedere l'istintiva preferenza per una liberazione del condomino-debitore, quale parte debole, che consegue all'ammissibilità della ipotizzata prescrizione quinquennale, trascurando l'irragionevole effetto traslativo sui condomini adempienti.

6. Tale ricerca è pervenuta ai seguenti approdi: a) è stata rinvenuta una recente pronuncia di legittimità, con riferimento alla particolare fattispecie del diritto di credito dell'amministratore del condominio per il compenso pattuito e non corrisposto per il mandato conferito, che è apparsa la prima incrinatura nella configurazione della cennata prescrizione in ragione dell'esclusione della periodicità della prestazione, offrendo, nel contempo, utili spunti per una corretta individuazione della questione di diritto in relazione all'assimilazione al mandato di diritto comune dell'ufficio di diritto privato esercitato dall'amministratore di condominio; b) è stata rivisitata l'autorevole dottrina che nega la riferibilità delle obbligazioni condominiali al «gruppo», in quanto fanno, invece, capo ai singoli condomini; c) è stata verificata la irrealizzabilità, nel caso di specie, della funzione tipica dell'istituto della prescrizione, in quanto afferente, non ad un diritto di credito in senso proprio, bensì ad un dovere-potere, secondo la condivisibile configurazione di insigne dottrina (19); d) è stata valorizzata la previsione normativa dell'art. 2941, n. 6, c.c. - mai prima d'ora scrutinata a tal fine - quale espressione di un principio generale dell'ordinamento, applicabile oltre la categoria dei diritti di credito ed, infine, e) è stata considerata la specificità del condominio, affermata dal diritto vivente nella giurisprudenza di legittimità che non giustifica l'estensione *tout court* delle regole generali.

In particolare, si osserva:

a) Cass. 4 ottobre 2005 n. 19348 ha recentemente statuito che «Poiché il credito per le somme anticipate nell'interesse del condominio dall'amministratore trae origine dal rapporto di mandato che intercorre con i condomini, non trova applicazione la prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948, n. 4, c.c., non trattandosi di obbligazione periodica; né tale carattere riveste l'obbligazione relativa al compenso dovuto all'amministratore, atteso che la durata annuale dell'incarico, comportando la cessazione *ex lege* del rapporto, determina l'obbligo dell'amministratore di rendere il conto alla fine di ciascun anno». La Suprema Corte regolatrice fornisce, così, la nozione di quella periodicità del pagamento ad anno o in termini più brevi, che è posta a base della prescrizione quinquennale, sottolineando la rilevanza dirimente della durata annuale inderogabile dell'incarico che prescinde dalla possibilità del rinnovo dell'incarico stesso o dalla proroga dei poteri fino alla nomina di altro soggetto in sua sostituzione, con il riconoscimento, pertanto, dell'autonomia di ogni singola gestione annuale che impedisce una considerazione continuativa ed ultrattiva delle situazioni attive e passive accertate in sede di rendiconto annuale.

La pronuncia precisa, testualmente «deve escludersi che il credito preteso ... per somme di denaro anticipate nell'interesse del condominio possa essere assoggettato alla prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948, n. 4, c.c., dovendosi ricondurre la relativa *causa petendi* [...] nell'art. 1720, comma 1, c.c. con conseguente applicazione della prescrizione decennale, non trattandosi evidentemente di una obbligazione periodica; né può giungersi a conclusioni diverse per il fatto che tale credito generalmente sia portato a conoscenza dei condomini in sede di presentazione del rendiconto, posto che una simile circostanza non attiene alla natura dell'obbligazione, ma soltanto alle modalità di accertamento e di liquidazione del credito stesso, come correttamente sostenuto dal giudice di appello. Riguardo poi al credito vantato dal C. quale compenso per la sua attività di amministratore, occorre fare riferimento alla durata legale annuale di tale incarico secondo quanto previsto dall'art. 1129, comma 2, c.c., che pone quindi un limite temporale inderogabile», a prescindere dalla possibilità di rinnovo dell'incarico medesimo o dalla proroga dei poteri dell'amministratore fino alla nomina di altro soggetto in sua sostituzione. A proposito della insussistenza della periodicità risulta pertinente anche il principio enunciato, con riferimento al contratto di mutuo, da Cass. 30 agosto 2002 n. 12707, secondo cui «la prescrizione quinquennale, prevista dall'art. 2948, n. 4, c.c., opera con riguardo ai debiti che devono essere soddisfatti periodicamente ad anno, od in termini più brevi, e, pertanto, dalla previsione della citata norma resta esclusa l'ipotesi di debito unico, rateizzato in più versamenti periodici». Circostanza questa che può ricorrere nel condominio con la previsione di rate mensili per il pagamento della quota dell'unitaria obbligazione contributiva annuale, come da approvazione del bilancio preventivo e consuntivo. Unitarietà derivante, inoltre, dalla confusione in essa di titoli di spesa non omogenei e niente affatto ripetitivi, quantitativamente e qualitativamente, nel corso degli anni per i quali si vorrebbe far operare la prescrizione. L'obbligo contributivo annuale trae origine dalla relativa deliberazione assembleare delle spese annuali che è autonoma rispetto a quanto deliberato per gli anni precedenti. La presunta periodicità riguarderebbe, pertanto, la scansione temporale della deliberazione assembleare e non il pagamento delle quote. (...)».

Sulla scorta di tale sentenza possono svolgersi le seguenti considerazioni: a1) non pare ammissibile la cessazione dell'obbligo di provvista solo perché l'amministratore non abbia agito, in via coattiva, con sollecitudine, nella perdurante situazione di necessaria manutenzione delle parti comuni e di esercizio dei servizi comuni non effettuata per mancanza dei mezzi all'uopo necessari che rappresenta la prima delle esemplificazioni concrete dianzi indicata. Relativamente al condominio, tale ipotetica cessazione equivarrebbe ad una abnorme liberazione dall'obbligo contributivo «imperativo ed inderogabile» sancito dall'art. 1118, comma 2, c.c. L'inadempienza all'obbligazione di provvista paralizza, infatti, l'esecuzione del mandato conferito all'amministratore e rende impossibile l'attività gestionale, non incombendo all'amministratore alcun'obbligazione di anticipazione. Anticipazione che sembra addirittura vietata, come si deduce dall'ineccepibile principio di diritto

enunciato Cass., sez. un., 31 gennaio 2006 n. 2046 (20), per il condominio c.d. «minimo» e, a maggior ragione, applicabile all'amministratore, estraneo alla compagine condominiale. Per tutta la durata della cennata inadempienza, l'amministratore-mandatario non è tenuto ad eseguire il mandato secondo la regola dell'art. 1460 c.c. (*inadimpleti non est adimplendum*) e nessuna responsabilità per colpa può essergli imputata per l'omessa manutenzione; la persistenza ed attualità della quale osta, sul piano logico e giuridico, alla configurazione di una cessazione dell'obbligazione contributiva e, conseguentemente, di una prescrizione relativamente alla riscossione delle quote condominiali che integrano «i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato». Potrà, semmai, imputarsi all'amministratore il mancato ricorso alla procedura ingiuntiva, non senza sottolineare che anche per questa è necessaria la provvista dei mezzi necessari, la mancanza dei quali esonera l'amministratore dalla specifica responsabilità. Da ciò discende che non si è in presenza di un diritto di credito dell'amministratore che possa prescriversi, trattandosi soltanto di un obbligo di provvista del singolo condomino, strumentale all'esecuzione del mandato; a2) l'eventuale anticipazione di somme da parte dell'amministratore integra una fattispecie diversa dalla mera riscossione delle quote condominiali per l'esecuzione del mandato perché in tal caso sorge il diritto di credito in ragione dell'avvenuta anticipazione nell'interesse dei condomini la cui ripetizione è soggetta alla prescrizione decennale - come precisato esattamente dalla Corte - e giammai alla prescrizione quinquennale, potendosi configurare un indebito arricchimento qualora dovesse aderirsi alla tesi dell'illegittimità di una tale anticipazione non deliberata dall'assemblea e non prevista dalla legge, configurandosi, semmai, una *negotiorum gestio*; a3) la valorizzata durata annuale dell'incarico - così come della gestione condominiale - che si esaurisce, secondo la norma speciale dettata per il condominio, con il rendiconto annuale e, soprattutto, con la cessazione dell'incarico, comporta che il nuovo incarico, specialmente se ad un diverso amministratore, non determina affatto una successione che comporti una permanenza della pregressa situazione debitoria, bensì una sorta di rinnovazione e ricostituzione quantitativa dei contributi da riscuotere da parte del nuovo amministratore, in forza del nuovo incarico conferito che comprende la riscossione delle quote insolute, come risultanti dal (precedente) rendiconto annuale, per l'assorbente considerazione della perdurante attualità dell'esecuzione del mandato. Ciò consegue alla specificità del condominio per il quale l'ordinamento ha concepito separati ed autonomi periodi gestionali, senza alcuna successione nella situazione obbligatoria e, soprattutto, personale del precedente amministratore. L'obbligo di rendiconto alla fine di ciascun anno appare coerente con una chiusura definitiva della gestione condominiale annuale, per cui la conferma del precedente incarico, così come il conferimento di un nuovo incarico, non comporta una continuità gestionale che evoca la figura di una persona giuridica e un patrimonio, bensì una ricostituzione *ex novo* dell'oggetto del mandato da eseguire, con la conseguente inconfigurabilità di una durata del mancato esercizio di un diritto che connota la prescrizione, in quanto il conferimento del nuovo incarico opera alla stregua di una rinnovazione accettata dai condomini, attraverso, peraltro, la mancata impugnazione della rela-

tiva deliberazione, che confligge concettualmente con il venir meno dell'obbligo di contribuzione che, in tal modo, si rinnova nel tempo. Sotto tale profilo, non sembra, affatto, irregolare l'inclusione nelle delibere annuali di approvazione dei bilanci preventivo e consuntivo delle spese di competenza di esercizi precedenti che risultino non ancora recuperate e che vengono così rivitalizzate ai fini del recupero per il soddisfacimento delle ragioni di crediti dei terzi ancora in essere, attraverso l'approvazione della delibera del piano di ripartizione comprensivo delle stesse (21); a4) la configurazione di una prescrizione nell'esecuzione normale ed ordinaria dell'incarico (esclusa l'ipotesi dell'anticipazione o l'assunzione, nei confronti di terzi, di un'obbligazione in nome e per conto del condominio «allo scoperto», cioè senza i fondi necessari per l'adempimento) collide, altresì, con la regola di diritto comune (art. 1388 c.c.) per cui, nella rappresentanza diretta, gli effetti dell'attività del rappresentante si producono immediatamente e direttamente nella sfera giuridica del condomino-rappresentato al quale va, pertanto, imputata la mancata riscossione. Ciò osta alla configurazione giuridica di una situazione di contrapposizione debito-credito che possa far configurare la prescrizione, perché, non solo l'interesse sostanziale alla riscossione resta, pur sempre, in capo ai condomini e non è proprio dell'amministratore rappresentante, ma soprattutto perché la prescrizione sarebbe configurata all'interno della stessa sfera giuridica soggettiva del condomino moroso. Si avrebbe cioè una situazione non dissimile da quella che vieta il c.d. «contratto con sé stesso» (art. 1395 c.c.), se non a determinate condizioni nella specie insussistenti. In tal caso, manifesto risulterebbe il conflitto di interessi perché l'amministratore, con la sua inerzia, favorirebbe, di fatto, il condomino rappresentato ed inadempiente nei confronti di tutti gli altri condomini ugualmente rappresentati che dovrebbero, conseguentemente, accollarsi la contribuzione non riscossa;

b) autorevole dottrina insegna che «la situazione soggettiva di condominio, consistente nella titolarità dei rapporti attivi e passivi, fa capo ai condomini e non al gruppo» (22), con la relativa imputazione, pertanto, delle obbligazioni e la correlata ripartizione delle spese ai «singoli condomini» in ragione della relazione di accessorietà con la rispettiva proprietà esclusiva, per cui «la circostanza che le spese condominiali vengano versate all'amministratore (art. 1130, n. 3, c.c.) non significa che creditore sia l'amministratore, il quale è un semplice mandatario con rappresentanza dei condomini, addetto a riscuotere e ad erogare le spese (art. 1130, n. 3, 1380 e 1704 c.c.)» perché «il rapporto intercorre direttamente con coloro i quali forniscono le prestazioni, i servizi o le opere a tutti i condomini: non al condominio» ed «è certamente unica l'obbligazione costituente il corrispettivo per la controprestazione cui tutti i condomini hanno interesse». Alla stregua di tale insegnamento, non venendo ad esistenza una relazione di credito e debito tra l'amministratore e i condomini rovina la correlativa configurazione della prescrizione per la mancata prolungata riscossione dei contributi condominiali per la considerazione che la prescrizione può configurarsi soltanto tra i condomini e i terzi, nell'ambito delle singole obbligazioni condominiali, mentre la cennata riscossione

risulta meramente strumentale all'adempimento di tali obbligazioni nei confronti di terzi e, conseguentemente, priva di quella autonomia che possa dar luogo alla prescrizione;

c) da quanto illustrato ai precedenti punti discende, poi, la irrealizzabilità giuridica della funzione tipica assegnata all'istituto della prescrizione che, secondo qualificata dottrina è quella «di sgombrare il campo, attraverso il diniego di tutela richiesta, dalla pretese che siano esercitate tardivamente: di sgombrarne il campo per la sola considerazione del tempo trascorso» (23).

Liberazione dalla coazione dell'adempimento che non potrebbe giammai avvenire a seguito della mancata attivazione dell'amministratore per la riscossione delle quote condominiali, ma solo a seguito del mancato esercizio del diritto di credito del terzo con il quale intercorre l'obbligazione inadempita dal condominio. La irrealizzabilità della fattispecie della prescrizione consegue anche e soprattutto alla corretta configurazione della relazione intercorrente tra l'amministratore ed i condomini che attiene ad un dovere-potere di riscossione dei contributi condominiali, giusta definizione dell'autorevole dottrina citata, per la quale l'ordinamento appresta, altresì, il mezzo «speciale» del decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, al fine peculiare di assicurare la provvista dei mezzi necessari per l'esecuzione del mandato. Tale previsione speciale sembra escludere l'applicabilità della regola ordinaria di cui all'art. 1720 c.c. sul rimborso delle anticipazioni. Per la fattispecie della riscossione dei contributi condominiali non ricorre, altresì, quella disponibilità che l'art. 2934, comma 2, c.c. richiede per l'operatività della prescrizione in generale. Il mancato esercizio del diritto costituisce uno dei modi di disposizione e di conseguente depauperamento del patrimonio del titolare del diritto. Trattandosi, nella specie, di un «dovere» di riscossione e non di un diritto di credito, tale dovere, in quanto tale, non è affatto disponibile, per cui la prescrizione, anche sotto tale profilo, non pare assolutamente concepibile;

d) l'inconfigurabilità di qualsiasi prescrizione sembra discendere, oltre che dalle considerazioni dianzi illustrate, anche dalla disposizione dell'art. 2941, n. 6, c.c. che appare l'espressione di un principio generale dell'ordinamento, applicabile anche fuori delle ipotesi specifiche alle quali è immediatamente applicabile e, quindi, oltre l'ambito dei diritti di credito.

Tale norma stabilisce, significativamente, che la prescrizione rimane sospesa «tra le persone i cui beni sono sottoposti per legge o per provvedimento del giudice all'amministrazione altrui e quelle da cui l'amministrazione è esercitata, finché non sia stato reso e approvato definitivamente il conto» che sembra attagliarsi anche al condominio che è stato assimilato al mandato, con una rappresentanza diretta di fonte legale.

Tutte le esposte e concorrenti considerazioni trovano nella specificità del condominio - affermata da pregevoli pronunce della Suprema Corte (24) - il loro punto di incontro nel quale si fondono. Specificità giuridica che non consente l'applicazione *tout court* delle norme ordinarie e, quindi, del paradigma normativo del c.d. «effetto estintivo» per il mancato esercizio di un diritto, per un determinato periodo di tempo, da parte del suo titolare. Nella vicenda in questione, l'amministratore non è, e non può essere, il titolare del diritto relativo alla riscossione dei contributi condominiali che avviene nell'interesse di tutti i condomini rappresentati per l'adempimento delle obbligazioni condominiali che ad essi fanno capo. Salva, beninteso, la fattispecie del pagamento del suo compenso o alla restituzione delle anticipazioni, perché, in tale caso l'amministratore è estraneo alla relazione di rappresentanza che connota il mandato e quindi terzo. La questione della prescrizione quinquennale per il pagamento delle quote condominiali riferibili a gestioni pregresse appare, pertanto, mal posta, perché, *in primis* questo non è correlato ad un diritto di credito, ma integra un dovere-potere per l'amministratore, mentre la riferibilità temporale ai pregressi periodi gestionali decorsi attiene, se si vuole, ad una mera imputazione di «competenza temporale» che non rileva ai fini dell'esecuzione del mandato e, conseguentemente, di un'ipotetica prescrizione, in quanto per l'adempimento di tale dovere prevale il profilo di cassa, perché l'obbligo di esecuzione del mandato che di volta in volta viene conferito riguarda l'adempimento di tutte indistintamente le obbligazioni condominiali in atto che fanno capo ai condomini mandanti.

Per concludere, sembra potersi affermare che, fintanto che sussista l'attualità dell'adempimento dell'obbligazione che fa capo ai condomini per le spese riguardanti le cose comuni, appare fuori luogo configurare la cessazione dell'obbligo di contribuzione per prescrizione. Infatti, se la manutenzione o l'esercizio dei servizi non vi è stata per il passato, la loro perdurante necessità rende attuale l'obbligazione di contribuzione alle relative spese da sostenere, per cui non è concepibile concettualmente alcuna prescrizione di un diritto non sorto, mentre se è sorto un diritto di credito in capo ad un terzo che risulti ancora attuale perché non ancora prescritto, l'obbligazione di contribuzione continua a sussistere perché l'amministratore ha il dovere di eseguire il mandato conferito e provvedere all'adempimento.

mento delle obbligazioni condominiali con i mezzi necessari che i condomini «devono» mettere a sua disposizione. Viceversa, la cessazione dell'obbligazione di contribuzione può configurarsi solo se sia cessata e quindi non sia più attuale la necessità della programmata manutenzione e dell'esercizio di servizi comuni, oppure possa essere validamente opposta ai terzi creditori la prescrizione dei loro diritti che si tramutano, tuttavia, in una obbligazione naturale, l'adempimento del quale potrebbe essere deliberato (all'unanimità) dall'assemblea ed, in ultima analisi, in una probabile situazione di ingiusto arricchimento che può originare, comunque, una contribuzione anche se a diverso titolo giuridico.

Risulta, pertanto, impropria ed erronea la configurazione della prescrizione relativamente all'obbligo contributivo del singolo condomino, in favore dell'amministratore, al quale corrisponde il dovere di riscossione dell'amministratore, potendosi configurare la cessazione dell'obbligazione contributiva solo per la sopravvenuta mancanza della sua causa concreta o per la cessazione della forza coattiva del diritto di credito dei terzi creditori. Qualora si aderisca alla condivisibile pronuncia della Corte d'appello di Genova, dianzi citata, sull'ammissibile inserimento dei c.d. «saldi passivi» dei precedenti esercizi nel periodico rendiconto annuale, «specificamente» previsto per il condominio, abbandonando la velleitaria configurazione di «bilanci consuntivi» che estenderebbe le regole contabili societarie al condominio che è, invece, caratterizzato da una incontestata semplicità contabile, la questione giuridica della prescrizione del pagamento dei contributi condominiali perde qualsiasi incidenza concreta, essendo conseguente all'impropria configurazione di una gestione di competenza, in luogo di quella di cassa per una realtà giuridica priva di autonomia patrimoniale e di personalità giuridica che il criterio della competenza presuppone necessariamente.

Le considerazioni svolte possono contribuire a delineare più esattamente la specificità e la fisionomia tipica del condominio al quale possono estendersi le regole ordinarie previo, però, un rigoroso esame di compatibilità, tenendo presenti le numerose leggi speciali che partecipano alla configurazione attuale di un condominio tuttora privo di un patrimonio autonomo e della personalità giuridica alla quale l'ordinamento sopperisce con la previsione di una rappresentanza legale, al pari, ad esempio, per la gestione dei beni immobili del fallito da parte del curatore (r.d. 16 marzo 1942 n. 267), o le attività gestorie del tutore, del curatore e dell'amministratore di sostegno in materia di tutela dei soggetti legalmente o naturalmente incapaci o, l'amministrazione giudiziaria nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare di cui agli art. 592 e ss. c.p.c., o l'attività gestoria del custode dei beni pignorati o sequestrati, ex art. 65 c.p.c.

*a cura di Carlo Parodi e Dario Sanguedolce* ■

(\*) Relazione al Convegno di studi su «Questioni attuali in materia condominiale» organizzato dall'ANACI Trieste il 17 ottobre 2008 presso la locale Camera di commercio.

# La revoca giudiziale dell'amministratore di immobili

di Ferdinando della Corte \*

## "Cercavi giustizia ma trovasti la legge"

Il bandito e il campione  
(Francesco De Gregori)

### DEVE e PUO'.

Tutta la problematica della perdita dell'incarico in via giudiziaria è fondata su queste due paroline: "deve" e "può".

Il Tribunale in alcuni casi *deve* e in altri *può* togliere l'incarico all'amministratore a suo tempo scelto dall'assemblea.

#### a) L'INCOLPEVOLE

Il primo comma dell'art 1129 c.c. è l'articolo più sottovalutato dagli amministratori. E fanno male. Molto male.

L'art. 1129 c.c. è inderogabile per espressa previsione di legge (art. 1138 c.c.). Quindi nessuna delibera o norma contrattuale lo può intaccare. Quindi quanto prescritto da tale articolo è legge ferrea.

La previsione legislativa (rimasta nella sostanza invariata anche dopo la ben nota novella riformatrice) è una tagliola affilatissima, nella sua apparente semplicità.

Il primo comma è molto chiaro nel disporre che l'amministratore venga nominato dall'assemblea dei condomini.

Se i condomini non lo fanno, per un motivo qualsiasi, interviene il Tribunale su richiesta anche di un solo condomino (ora anche dell'amministratore che se ne voglia andare).

Pertanto è sufficiente che, in un condominio di più di otto condomini, due o tre assemblee non riescano a deliberare sulla nomina/conferma dell'amministratore affinché il Tribunale *debba* nominare l'amministratore, sostituendosi ai condomini inerti.

Dobbiamo fare attenzione, per i giudici nomina e conferma nella sostanza sono sinonimi. La lunga e difficile lotta per far passare la dovuta distinzione tra le due parole, cioè tra due situazioni in realtà ben diverse, è ancora ben lungi dall'essere vinta.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Se e quando sarà riconosciuta questa evidente differenza alzerò un bicchiere di vino e farò un brindisi alla memoria del buon Troiani che per primo me ne parlò con fondata passione oramai più di 15 anni fa.

Per ora dobbiamo aver ben presente che i giudici di ogni grado, salvo rare eccezioni, sono arroccati sulla perfetta coincidenza nel significato delle due parole.

Non ha alcuna rilevanza il motivo per cui i condomini riuniti in assemblea non provvedano alla nomina: non ha rilevanza il perché non si raggiunga il *quorum* costitutivo o quello deliberativo oppure perché i voti si disperdano tra più candidati.

Il risultato finale, amaro, non cambia: l'assemblea non nomina/conferma, allora lo fa il Tribunale, su richiesta anche di un solo condomino.

L'amministratore in carica, anche da molti anni, seppure bravissimo e seppure amato dai condomini, si vede sostituito dal Tribunale per l'inerzia o la litigiosità dei condomini.

Vista la norma, il suggerimento, che non posso assolutamente dare, è che sia meglio avere una delibera invalida, la quale confermi nella carica l'amministratore.

Sappiamo bene tutti che una delibera invalida per difetti nel quorum o nell'iter formativo è sanata allorché siano trascorsi 30 giorni senza che uno o più condomini l'abbia impugnata.

E comunque rimane valida ed efficace fino a quando il Tribunale con la sentenza non ne pronunci l'annullamento, il che avviene dopo circa 2/3 anni dalla proposizione del giudizio, se tutto fila liscio in Tribunale.

Pertanto non posso suggerirvi di scegliere una delibera palesemente errata rispetto ad una corretta verbalizzazione che attesti la mancata deliberazione da parte dell'assemblea.

Però non posso fare a meno di notare il fatto paradossale che, in caso di azione giudiziaria da parte di un condomino, la corretta verbalizzazione di non avere deliberato porterebbe in poco tempo alla sostituzione *certa* dell'amministratore, quella invalida all'eventuale annullamento della delibera dopo 2/3 anni.

Altra soluzione, gradita a molti e giuridicamente sostenibile, è quella di non mettere all'ordine del giorno la nomina/conferma fino a quando i condomini non lo chiedano o fino a quando l'amministratore non si sia stancato e voglia dimettersi.

In questo caso non si avrebbe la mancata delibera sulla nomina/conferma e quindi mancherebbe il presupposto per l'intervento del giudice ex art. 1129 c.c., 1° comma.

\* \* \*

## b) **IL COLPEVOLE**

Ho riflettuto a lungo se utilizzare una parola così dura, e alla fine ha prevalso il dovere morale di essere per quanto possibile chiaro, senza nascondere nulla.

La revoca dell'amministratore condominiale per gravi irregolarità significa, banalmente, che egli si è reso *colpevole* di gravi mancanze professionali.

Pertanto è inutile la ricerca di parole che addoliscano, mascherandola, la realtà.

L'art. 1129 c.c., 11° e 12° comma, fa un lungo, articolato e anche un po' confuso elenco delle mancanze professionali che possono assurgere a responsabilità gravi, tali da legittimare la revoca dell'amministratore.

Ma l'essenza dell'intera disposizione è nel verbo "può".

L'11° comma dell'art.1129 c.c. recita testualmente: "*Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria...*".

Oggi abbiamo la possibilità di comprendere meglio la rilevanza di tale apertura lasciata alla discrezionalità del giudice perché il Tribunale di Roma ha avuto modo già in diverse occasioni di pronunciarsi al riguardo.

Alla luce delle motivazioni poste alla base delle ordinanze emesse dal Tribunale di Roma emerge in modo netto che le "gravi irregolarità" di cui all'art. 1129 c.c. *siano un presupposto necessario, ma non sufficiente* per disporsi la revoca di un amministratore.

Occorre altro, occorre una valutazione di opportunità e di "rilevanza", lasciate alla prudente, soggettiva valutazione del magistrato.

E' senza alcun dubbio un aspetto positivo la non automaticità della revoca in relazione a fatti definiti e qualificati come "gravi irregolarità" dal codice civile.

Nettamente positivo, quel "può" benedetto permette al Tribunale di respingere la richiesta di revoca per fatti risibili, ad esempio perché l'amministratore abbia dimenticato, con la dichiarazione da rendere insieme all'accettazione, di indicare il numero civico del suo studio o perché non abbia eseguito immediatamente la delibera che disponga il cambio delle lampadine dell'androne.

Ma debbo anche rilevare che la discrezionalità è un'arma pericolosa, va adoperata con saggezza: infatti potrebbe portare a soluzioni non sempre conformi alla "ratio" della normativa rivoluzionata dalla ben nota riforma: l'eliminazione degli amministratori non professionisti, non qualificati.

Se un magistrato adopera la sua discrezionalità per sostenere che l'apposizione della classica targhetta nell'androne del palazzo equivalga alla dichiarazione di accettazione prevista dal 2° e 14° comma dell'art. 1129 c.c., allora la discrezionalità diventa arbitrio, una specie di "tana libera tutti". Allora precipitiamo tutti nel caos, senza una bussola che ci dica cosa sia legittimo e cosa no.

Infine un'avvertenza importante: il mio lavoro si fonda su alcuni, recentissimi provvedimenti del Tribunale di Roma, che mostrano con sufficiente chiarezza alcune linee guida, ma è ancora troppo presto per avere delle certezze.

### 1) **La valutazione discrezionale della rilevanza delle conseguenze dannose**

Scrivono il Tribunale di Roma con ordinanza del 23 marzo 2016 che "L'art. 1129 comma 12, c.c., nell'enucleare alcune condotte che giustificano la revoca dell'amministratore, comunque sempre soggette, quanto alla loro concreta rilevanza, al prudente apprezzamento del giudice, indica infatti l'omessa presentazione del rendiconto, non anche il mero ritardo nella convocazione della relativa assemblea spogliando in tal modo tale ultima condotta di una propria intrinseca gravità... Non risultano infatti allegati particolari e specifici pregiudizi conseguenti al ritardo lamentato".

In modo conforme, con il decreto n. 5560/16, RGN. 9113/16 il Tribunale Civile di Roma il 14 luglio 2016 ha respinto la richiesta di revoca di un amministratore, motivando, tra l'altro, "occorre che la violazione abbia determinato conseguenze pregiudizievoli per gli interessi di coloro che avanzano la domanda di revoca".

Tale principio è stato confermato ancora una volta dal Tribunale Civile di Roma con l'ordinanza del 5 ottobre 2016 con la quale ha respinto la domanda di revoca dell'amministratore perché "l'amministratore è certamente responsabile per l'omesso ritiro dell'atto di citazione notificato ex art. 140 c.p.c. E tuttavia la vicenda non integra gli estremi della grave negligenza suscettibile, per il danno arrecato, di determinare la revoca giudiziale in quanto:...".

Nel prosieguo della motivazione il Tribunale illustra in modo diffuso e convincente il perché, nello specifico caso, il non avere ritirato l'atto di citazione da parte dell'amministratore non avesse arrecato un danno significativo ai condomini.

Ma ciò che rileva per noi, oggi, è il principio affermato dal Tribunale, cioè che per disporre la revoca non basta la sussistenza di una grave irregolarità, seppure qualificata come tale dal codice, necessita ben di più, si deve dimostrare che da questa discenda un danno rilevante per i condomini.

In altre parole il discorso che fa il Tribunale di Roma è questo: va bene, abbiamo accertato che l'amministratore ha commesso una o più irregolarità gravi. Ma questi fatti, queste irregolarità in concreto che danni hanno arrecato ai condomini?

Addirittura con il citato provvedimento del 14 luglio 2016 il Tribunale precisa che il danno, conseguenza della grave irregolarità, oltre a dover essere rilevante, *deve essere arrecato proprio ai condomini che propongono l'istanza di revoca.*

Pertanto la tesi sostenuta dal Tribunale romano fa pendere in modo decisivo la bilancia della giustizia a favore dell'amministratore di cui si chiedi la revoca in Tribunale nel caso in cui sussista la grave irregolarità, ma questa non sia fonte di danni rilevanti per i condomini che chiedono la revoca.

Una garanzia non da poco per gli amministratori.

## 2) **Il rapporto di fiducia amministratore/condomini**

Sempre il Tribunale di Roma, con l'ordinanza del 25 maggio 2016, spiega che *"le gravi irregolarità di cui all'art.1129 c.c. ricorrono in presenza di elementi gravemente significativi del venir meno del necessario rapporto di fiducia tra amministratore e condomini, e tale situazione è esclusa nel caso di doglianze attinenti ad una gestione che si è svolta – come nel caso di specie – anche in attuazione di deliberazioni assembleari mai annullate o sospese in sede contenziose, né, comunque, impugnate dalle odierne ricorrenti."*

Da questa pronuncia ricaviamo un dato importante e un suggerimento operativo. Nella decisione del Tribunale sulla revoca il perdurare del rapporto fiduciario può avere nella decisione finale un peso più rilevante di quello negativo delle gravi irregolarità commesse.

Chiariamo meglio il concetto.

Se un amministratore riceve un'istanza di revoca giudiziale per gravi mancanze professionali promossa da una sparuta minoranza di condomini, ma è consapevole di avere ancora la fiducia di una larga maggioranza, allora egli può tentare di costituirsi una forte arma di difesa nel processo, convocando l'assemblea per una data antecedente alla prima udienza in Tribunale.

In tale assemblea l'amministratore deve giocare a carte scoperte con i condomini: cioè deve porre all'ordine del giorno la propria conferma quale amministratore, allegando la copia dell'istanza giudiziale di revoca, così da poter illustrare ai condomini la propria posizione rispetto alla richiesta di revoca.

Nel caso in cui l'assemblea approvi la sua conferma nonostante abbia saputo della domanda giudiziale di revoca, allora si potrà portare tale delibera come argomento di difesa nella discussione in Tribunale, sostenendo con prova certa che la irregolarità, seppure grave, non ha fatto venir meno la fiducia dei condomini. Evidenzio che ottenere una delibera come quella da me suggerita è utile, ma non dà la certezza che l'istanza di revoca sarà poi respinta.

Siamo sempre nel campo delle probabilità.

## 3) **Il tribunale che revoca non nomina (e io non sono d'accordo)**

Il Tribunale di Roma ha affermato di recente, in modo deciso, che non sia legittimo formulare contestualmente sia la domanda di revoca giudiziale sia, in caso di pronuncia della revoca, di nomina dell'amministratore giudiziale, ribaltando così una prassi che per anni non aveva sollevato perplessità.

Sostiene infatti il Tribunale di Roma che non *"può essere nominato un amministratore giudiziario in assenza di prova di plurimi tentativi, non andati a buon fine, da parte dell'assemblea di nominare l'amministratore..."*.

Chiara riferimento al primo comma dell'art. 1129 c.c.

Affermazione quindi corretta, ma semplicistica, perché a mio avviso applicabile nel caso di gestione normale del condominio.

Come scritto più sopra, il primo comma dell'art. 1129 c.c. trova applicazione allorché l'amministratore in carica - oppure un qualsiasi condomino se non esista un amministratore - convochi più di un'assemblea con all'ordine del giorno la nomina o la conferma dell'amministratore e non si raggiunga una decisione. Ma nel caso di revoca giudiziale siamo in una fattispecie giuridica totalmente differente.

Infatti nel caso di revoca giudiziale i condomini hanno nominato o confermato l'amministratore: non abbiamo cioè l'inerzia dei condomini o una situazione di stallo determinato dalla contrapposizione di candidature, nessuna delle quali raggiunga il quorum necessario per la validità della delibera di nomina. Nel caso di revoca giudiziale l'amministratore c'è perché la maggioranza dei condomini lo ha nominato o confermato.

E' una minoranza o addirittura un solo condomino che ne chiede la revoca, perché lo considera autore di gravi irregolarità.

Allora perché in caso di revoca giudiziale non applicare per analogia la previsione del 10° comma dell'art. 1129 c.c. in forza del quale l'assemblea che revoca deve anche contestualmente nominare il nuovo amministratore?

E' (sarebbe) semplice e logico: il magistrato che revoca l'amministratore contestualmente nomina il nuovo.

*La soluzione opposta, sostenuta dal Tribunale di Roma, conduce ad una strada tortuosa, costosa, soprattutto di fatto impraticabile e quindi è in realtà la negazione della giustizia.*

Ecco cosa accadrebbe secondo la tesi del Tribunale.

Il condomino Tizio chiede (*con un ricorso a sue cure e spese*) e ottiene la revoca giudiziale dell'amministratore, ma non la nomina del nuovo.

Perché il Tribunale che emette il provvedimento di revoca non provvede alla nomina. Il Tribunale vuole *"plurime assemblee"* a vuoto.

Quindi, il condomino Tizio, ottenuto soddisfazione con il provvedimento di revoca, dovrebbe sperare che l'amministratore revocato convochi l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore (sempre che un amministratore revocato sia legittimato a convocare l'assemblea).

Se l'amministratore revocato è corretto (e sempre che ne sia legittimato, cosa di cui dubito un po') e convoca l'assemblea e i condomini provvedono alla nuova nomina, tutto è risolto.

Ma l'esperienza ci insegna che spesso e volentieri non è così.

Quindi sarà ancora il condomino Tizio che dovrà (*sempre a sue cure e spese, secondo il Tribunale di Roma*) convocare *"plurime assemblee"* per la nomina del nuovo amministratore in sostituzione di quello revocato (il quale nel frattempo gestisce il condominio in regime di *prorogatio?*).

E il condomino Tizio convoca con quali soldi? Si pensi al costo delle convocazioni nei condomini con cento, duecento, trecento condomini.

E il condomino Tizio lo potrà fare se avrà avuto dall'amministratore revocato, di certo non bendisposto con lui, l'anagrafica dei condomini. Chi può credere che tutto ciò sia concretamente possibile?

E non basta un'assemblea a vuoto, ce ne vogliono "plurime".

Qualsiasi condomino che non sia ricco e abbia ben altro da fare ha già lasciato perdere. Perché dopo le "plurime" assemblee infruttuose il povero condomino Tizio dovrebbe presentare in Tribunale (*sempre a sue cure e spese*) il secondo ricorso, questo per ottenere la nomina dell'amministratore.

Un percorso insostenibile. Una follia. Un sistema che di fatto nega giustizia alla minoranza e vanifica l'utilità di rivolgersi all'Autorità Giudiziaria.

E' molto più semplice, logico e conforme alle finalità della norma in esame che il magistrato che revochi l'amministratore per gravi irregolarità nomini contestualmente il nuovo amministratore.

Come peraltro il Tribunale di Roma ha fatto per anni senza difficoltà.

\* \* \*

### c) **LA NULLITÀ DELLA NOMINA**

Nullità vuol dire inesistenza sin dall'origine. La nomina "nulla" significa che la nomina non c'è mai stata, l'amministratore non è stato mai l'amministratore. In caso di nullità di un atto i Latini dicevano che l'atto è inesistente "ex tunc", cioè sin da allora, dal primo momento.

I casi più eclatanti di nullità della nomina sono due:

- La nomina decisa al di fuori dell'assemblea di condominio e, in subordine, non dal Tribunale. Tipico, frequente, assurdo esempio che tutti conosciamo: la nomina da parte della società costruttrice, che si è riservata tale potere esplicitandolo in una norma contrattuale del regolamento. L'art. 1129 c.c. è inderogabile, quindi nessuna riserva al riguardo è legittima, neppure se formalizzata in un regolamento avente natura contrattuale.
- L'aver omesso, all'atto di accettazione della nomina, di indicare in modo analitico il compenso.

In questi casi, di fronte alla richiesta anche di un solo condomino, anche dopo che siano passati anni senza problemi, il Tribunale ha le mani legate: *deve* pronunciare la nullità della nomina.

La nullità della nomina può portare a conseguenze devastanti per il *falsus* amministratore. Infatti egli, sul presupposto di essere l'amministratore, agisce in buona fede come tale, ma non lo è. Quindi in realtà nulla può fare in nome e per conto del condominio. Rischia di pagare di tasca propria ciò che egli riteneva fosse di competenza dei condomini.

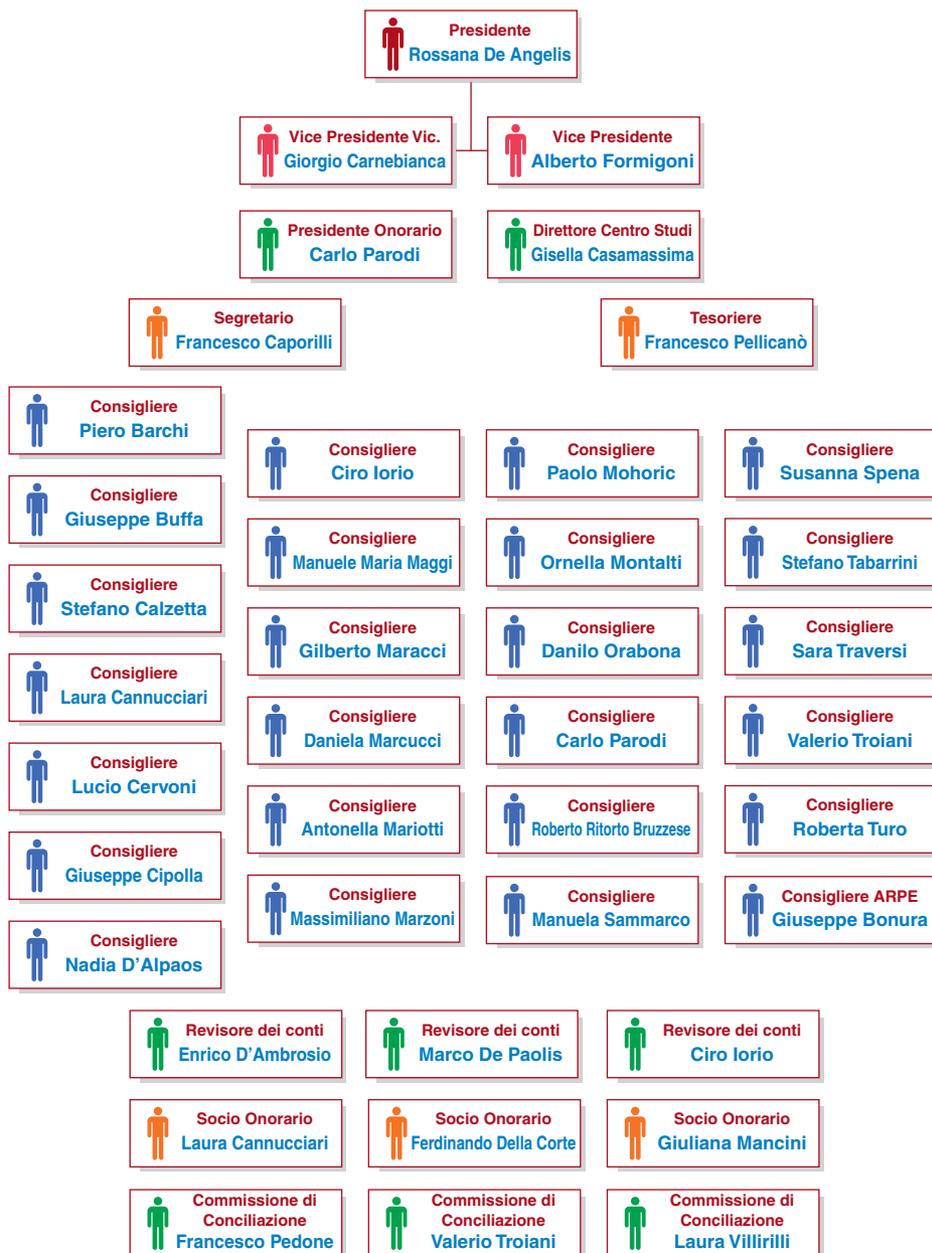
Come ha detto Han Solo mentre era alla guida del Millenium Falcon "state in campana".



\* Responsabile ufficio legale ANACI

# ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

## ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



## Il costruttore... padre di famiglia

### la proprietà “conformata” nel condominio e la normativa sulle distanze legali

di Luigi Salciarini \*

Nell’ambito della disciplina condominiale, l’espressione “padre di famiglia” rimanda direttamente all’attività dell’amministratore *pro tempore*, ed ai canoni di diligenza che il medesimo deve rispettare nell’espletamento del suo incarico, come una giurisprudenza assai ripetuta da sempre evidenzia (giusto per citare le più recenti, tra le moltissime, si vedano: Trib Monza 18 agosto 2016, n. 2279, per la quale “*ai sensi dell’art. 1710 c.c., l’amministratore del condominio è tenuto a eseguire gli obblighi contrattualmente assunti con la diligenza del buon padre di famiglia, ovvero sia quella che è lecito attendersi da qualunque soggetto di media avvedutezza e accortezza*”, nonché, per le pronunce di legittimità, in tali esatti termini, Cass. 27 maggio 1982, n. 3233).

Tuttavia l’applicazione di tale “parametro” non si limita al riferimento col soggetto incaricato della gestione delle parti comuni e della prestazione dei servizi finalizzati a consentire la concreta vivibilità dell’edificio, ma può avere più ampie, e forse anche più rilevanti, applicazioni.

Un primo rapido richiamo può rinvenirsi nella disciplina che scaturisce dall’interpretazione dell’art. 1134 c.c. (in tema di rimborso di costi anticipati dal singolo condomino), in base alla quale sono urgenti le spese che appaiano indifferibili allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento alla cosa comune, con valutazione effettuata secondo il criterio, appunto, del buon padre di famiglia (in tal senso, Cass. 3 settembre 2013, n. 20151).

Una seconda ipotesi, inoltre, si colloca nell’ambito dei rapporti tra condomini che si mostrano affini a quelli che vengono denominati “di vicinato” e che coinvolgono le interferenze che le proprietà esclusive hanno sia tra di loro, sia in rapporto con l’insieme dei beni e degli impianti comuni.

Il fenomeno rivela una stretta attinenza con la costituzione del condominio, che, com’è noto, rappresenta il momento in cui viene ad esistenza l’“ente di gestione” (dal punto di vista soprattutto giuridico) e che, di conseguenza, determina l’applicazione di tutte le regole previste dal codice civile per la relativa fattispecie.

In merito a tale aspetto, appare opportuno operare qualche cenno riguardo alle vigenti coordinate normative, premettendo che due sono le prospettive da analizzare (quella della realtà fattuale, e quella della realtà giuridica).

Dal punto di vista "fisico" (vale a dire, della concretezza della reale situazione di fatto), si ritiene che un primo requisito (perché si abbia, giuridicamente, un condominio) è dato dall'effettiva costruzione dell'edificio, ovvero di un fabbricato diviso per piani orizzontali (cfr. Cass. 27 aprile 1979, n. 2448, per la non applicabilità delle norme nel caso di più separati edifici divisi tra loro da una parete verticale), precisandosi, tuttavia, che il condominio può sussistere anche qualora vi siano più porzioni di piano in proprietà esclusiva disposte in senso orizzontale (cfr. Cass. 19 settembre 1968, n. 2955; e più recentemente, per l'ipotesi delle c.d. "ville a schiera", Cass., 18 settembre 2015, n. 18344; Cass., 4 novembre 2010, n. 22466; Cass. 18 aprile 2005, n. 8066; Trib. Milano 14 giugno 1993; Cass. 12 marzo 1973, n. 697). In particolare, la costruzione può considerarsi terminata a prescindere dal fatto che siano ancora da realizzare alcuni accessori della stessa (c.d., "finiture" – cfr. Cass. 26 gennaio 1982, n. 510) e indipendentemente dal rilascio della certificazione di abitabilità da parte del competente Ente locale (cfr. cit. Cass. n. 510/1982); in base agli stessi principi, non è necessario un atto di formale "costituzione" (Cass. 21 ottobre 1978, n. 4769), né che siano stati preventivamente approvati il regolamento condominiale o le tabelle millesimali (cfr. Cass. 3 gennaio 1977, n. 1; nonché, per le "ricadute" sull'attività dell'assemblea, che rimane valida, Cass. 6 giugno 1974, n. 1664).

Dal punto di vista giuridico, un secondo requisito è dato dalla distribuzione della titolarità del diritto di proprietà sulle unità immobiliari ricomprese in detti piani orizzontali a favore di almeno due soggetti; precisandosi che tale attribuzione di proprietà separata può avvenire non solo con un ordinario atto notarile pubblico (o scrittura privata autenticata, sempre dal notaio) ma anche in base ad una semplice scrittura privata idonea al trasferimento ex art. 1350 c.c. (Cass. 2 febbraio 1974, n. 299); il tutto a prescindere dalla tipologia negoziale utilizzata (cfr., Cass. 29 luglio 1981, n. 4857 per l'idoneità della permuta; App. Venezia 17 febbraio 1958 per quella del testamento; e Cass. Sez. Un. 5 luglio 1982, n. 4001 per quella ancora dell'atto di divisione di cosa futura).

Come si è visto, il fenomeno (e il momento) della costituzione è particolarmente rilevante in quanto non solo determina la vera e propria "nascita" del condominio, ma anche perché ne fissa il momento temporale (una specie di riferimento "*ante/post*") rispetto al quale dovrà porsi la valutazione dell'eventuale esistenza di (un complesso di) diritti e/o di obblighi a favore e/o a carico dei condomini.

Ora, la circostanza che il "condominio" venga ad esistenza in tal modo puntuale (cioè, preciso e determinato sia di fatto, sia giuridicamente) determina degli specifici (ed insuperabili) effetti anche in altri ambiti, i quali – per quello che qui ci interessa – coinvolgono la figura del "costruttore" qualificata in termini di "padre di famiglia" (che, in questo specifico caso, perde la qualifica di "buono").

E' risaputo, infatti e per esempio, che all'interno della disciplina condominiale c'è stata (e c'è) un'accesa discussione sull'applicabilità alla fattispecie della disciplina delle c.d. "distanze legali" di cui agli artt. 873 e s.s. c.c. (sul punto, imprescindibile è il richiamo a quanto acutamente evidenziato da R. Triola,

“Condominio e distanze legali”, in “Il nuovo condominio”, Torino, 2013, pag. 362 e seg.).

Secondo tale disciplina codicistica, sussistono alcune tutele/cautele e, soprattutto, delle limitazioni all’attività dei singoli (incrementativa e/o modificativa della proprietà privata), qualora venga coinvolto l’ambito delle analoghe prerogative del proprietario “vicino”.

Da qui l’imposizione di una distanza minima tra costruzioni (art. 873 c.c.), rispetto alle condutture (art. 889 c.c.), agli alberi (art. 892 c.c.), alla realizzazione di luci (aperture che non consentono l’affaccio – cfr. art. 901 c.c.), di vedute (le aperture che comunemente vengono denominate “finestre”, vale a dire con facoltà di affaccio – cfr. art. 905 c.c.) e quant’altro.

Tuttavia, tali cautele/limitazioni presuppongono (per come sono strutturate nel codice) una situazione ben precisa, che consiste nel fatto che, date per assodate le legittime proprietà separate (e contigue), già perfezionate in precedenza per quanto riguarda la titolarità, ad un certo punto sopravviene un “cambiamento” (modificativo e/o incrementativo) che pone in essere un’alterazione dello stato di fatto (si direbbe, dei luoghi) e che conseguentemente impone il rispetto delle predette cautele/limitazioni.

Se, però, all’interno dell’edificio in condominio il “cambiamento” avviene – o meglio, è già avvenuto – in precedenza all’originaria attribuzione separata delle proprietà esclusive, qual è il trattamento giuridico che ad esso deve essere riservato? In altri termini, le cennate cautele e/o limitazioni possono ugualmente applicarsi ed essere vincolanti, addirittura fino al punto di comportare la rimessione in pristino con eliminazione dell’opera pregressa effettuata in loro violazione?

La questione, per quanto “di nicchia”, è stata efficacemente risolta da una serie di pronunce che vale la pena di compendiare per quanto precisamente si sono preoccupate di analizzare tale situazione giuridica, la quale, sebbene abbia caratteristiche di evidente peculiarità, nel concreto può invero essere riscontrata in un numero assai rilevante di edifici.

Di tali arresti, è utile fornire un sintetico catalogo, precisandosi che, mai come in questo caso, l’aspetto fattuale della controversia è assai rilevante a livello interpretativo, proprio perché esprime e rappresenta l’eccezionalità della fattispecie (in termini di applicazione, o meno, della normativa). Detto in altro modo, l’interprete (o l’operatore) che tiene presente non solo i principi affermati da tali pronunce ma anche le situazioni di fatto concretamente analizzate, è in grado di meglio comprendere qual sia l’esatta portata del fenomeno considerato, nonché le ragioni per cui questo viene disciplinato diversamente (o, meglio, in via d’eccezione) rispetto alla regola generale.

Sintetizzando la giurisprudenza in argomento, secondo un ordine temporale a ritroso, vanno specificamente richiamate:

~ Cass. 7 aprile 2015, n. 6923, la quale si è occupata del caso di un edificio realizzato da una cooperativa edilizia (originario unico proprietario dell’edificio) all’interno del quale, in precedenza alla costituzione del condominio (che, in tale ipotesi, avviene con l’assegnazione degli appartamenti e con il relativo acquisto in proprietà al momento della stipula del mutuo individuale)

era stata realizzata un'apertura di alcune vedute, con "asservimento" delle proprietà esclusive viciniore;

- ~ Cass. 16 novembre 2012, n. 20218; riguardante la facoltà di accesso (esercitabile anche con automezzi) sulla/nella proprietà esclusiva (area e relativa rampa) in cui, tuttavia, si trovavano allocati alcuni impianti comuni (centrale termica, autoclave ed impianto di sollevamento delle acque luride);
- ~ Trib. Roma 14 gennaio 2010, n. 783, che ha affrontato l'ipotesi dell'apertura di una porta di accesso nell'androne condominiale, da parte di un'unità immobiliare avente però accesso da un civico adiacente a quello dell'edificio di cui fa parte detto androne;
- ~ Cass. 13 novembre 1993, n. 11207, relativa ad una servitù gravante su parte del cortile comune (adibita a scivolo e a passo carraio), ed esistente a favore di una unità immobiliare in proprietà esclusiva;
- ~ Cass. 14 maggio 1990, n. 4117, attinente ad alcune aperture lucifere (nella specie, porta a vetri) collocata tra una chiostrina di proprietà esclusiva ed una scala di proprietà condominiale (da cui riceve luce);
- ~ Cass. 15 aprile 1987, n. 3723, avente ad oggetto l'installazione di un contatore dell'energia elettrica a servizio della proprietà di un condomino sul pianerottolo di proprietà esclusiva di un (altro) condomino, con facoltà accessoria, per il primo, di accedere a tale spazio sia per le verifiche periodiche, sia per la riattivazione dell'apparecchio in caso di interruzione;
- ~ Cass. 7 dicembre 1981, n. 6478, inerente ad un'apertura lucifera allocata sul pianerottolo di un edificio in condominio e corrispondente, all'esterno, su una terrazza di proprietà esclusiva di un singolo condomino (ed avente le caratteristiche di una luce irregolare);
- ~ Cass. 19 gennaio 1985, n. 139, che si è occupata dell'installazione di tubi, destinati al servizio di un appartamento, all'interno del muro comune all'appartamento contiguo.

In tutte queste pronunce, che pervengono compatte all'affermazione della legittimità di tali "pesi" esistenti all'interno dell'edificio, vengono precisati alcuni rilevanti principi giuridici che possono così essere enumerati:

- a)** prima del momento della sua costituzione (che, com'è noto e pacifico, si verifica con la costruzione dell'edificio ed il trasferimento della proprietà della prima unità immobiliare, con ciò sussistendo almeno due condomini) l'edificio (futuro condominio) è oggetto di un unico diritto dominicale (vale a dire, un'unica proprietà) (Cass. n. 6923/2015);
- b)** l'assetto di tale edificio (considerato nella fase pre-condominiale) può essere liberamente conformato e modificato dall'unico proprietario, soggetto che non di rado va individuato nel "costruttore" (Cass. n. 6923/2015);
- c)** i successivi trasferimenti di proprietà riguardanti le unità immobiliari ricomprese in detto fabbricato determinano non solo la costituzione *ex lege* del condominio (e, quindi, il sorgere della comproprietà sulle parti comuni) ma anche la costituzione di servitù (reciproche) tra le predette unità immobiliari (Cass. n. 6923/2015), fenomeno che si verifica automaticamente (*ope legis*) (Cass. n. 20218/2012);
- d)** le servitù così costituite possono riguardare anche l'installazione e/o la presenza di "impianti" (Cass. n. 20218/2012);
- e)** possono essere costituite anche a favore delle "parti comuni" (Cass. n. 20218/2012; Cass. n. 11207/1993);
- f)** lo schema giuridico di tale costituzione di servitù è assimilabile a quella per "destinazione del padre di famiglia" prevista dall'art. 1062 c.c. (Cass. n. 6923/2015; Cass. n. 11207/1993; Cass. n. 4117/1990; Cass. n. 3723/1987; Cass. n. 139/1985; App. Milano 11/1/1983);
- g)** i requisiti giuridici necessari affinché validamente possa verificarsi detta costituzione di servitù ex art. 1062 c.c. sono: **1)** la mera esistenza di opere permanenti ed apparenti; **2)** l'assenza nei titoli di proprietà di clausole negoziali che espressamente impediscano detto effetto (Cass. n. 6923/2015; Cass. n. 11207/1993; Cass. n. 3723/1987);
- h)** ne deriva, come ultima conseguenza, che la normativa sulle c.d. "distanze legali" (art. 873, e s.s., c.c.) non si applica alle "opere" eseguite prima della costituzione del condominio (Cass. n. 6923/2015; App. Roma n. 4644/2010; Cass. n. 139/1985) in quanto trattasi di servitù precostituite;
- i)** del tutto inconferente è il richiamo all'art. 1144 c.c. riguardante "gli atti compiuti con l'altrui tolleranza" in quanto l'utilità fornita dalla "servitù" è duratura e non si tratta di un vantaggio personale e transitorio (Cass. n. 20218/2012; Cass. n. 3723/1987).

Come può vedersi, la situazione giuridica considerata dalle richiamate pronunce viene ricostruita (e, soprattutto, ricondotta ad uniforme disciplina) con evidente chiarezza, ed ancor di più viene posto un importante discrimine tra le opere realizzate prima della "costituzione" del condominio e quelle realizzate dopo, in tal modo bypassando completamente, per le prime, la questione dell'applicabilità della normativa sulle distanze legali che tanta discussione ha suscitato in giurisprudenza.



# 8.000 PROFESSIONISTI PRESENTI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

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

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

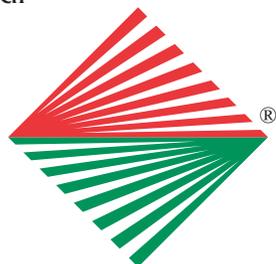
**PER FORNIRE** servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

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

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

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

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



## ANACI

Associazione Nazionale Amministratori  
Condominiali e Immobiliari

**SEZIONE DI ROMA**

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

Va detto, tuttavia, che forse il "diritto vivente", direttamente sperimentato dai soggetti di diritto, ha per una volta superato le elucubrazioni degli esperti e le pignolerie degli operatori se è vero com'è vero che, nel concreto, assai difficilmente viene sollevata la questione del rispetto delle distanze legali relativamente ad opere "pregresse" che il singolo partecipante (*rectius*, acquirente) si trova già belle che esistenti al momento del suo ingresso nella compagine dei condomini (*rectius*, acquisto della porzione immobiliare), circostanza che depone per l'evidente esistenza di un "senso comune" di pacifica accettazione dello *status quo* consistente nella specifica situazione urbanistica dell'edificio.

In ogni caso, la questione delle servitù relative ad opere realizzate dal "costruttore" prima della vendita delle unità immobiliari, e quindi costituite "per destinazione del padre di famiglia" ai sensi dell'art. 1062 c.c., ci costringe a considerare la specifica particolarità del "condominio", imponendoci una valutazione delle regole applicabili (previste dal codice per ambiti diversi e non direttamente collegate alla fattispecie condominiale) in termini di meditato adattamento, senza dimenticare che, data detta peculiarità, ne può anche derivare l'inapplicabilità senza che ciò costituisca ragione di "scandalo".

Non può aversi difficoltà ad affermare, infatti, che, al cambiamento di un presupposto fenomenico, una particolare disciplina divenga inapplicabile, allorché – ed è proprio il nostro caso – gli aspetti fattuali siano fondamentali per l'applicazione della norma; né può invocarsi la sussistenza di un qualche pregiudizio sulla tutela degli interessati perché se la normativa sulle distanze è finalizzata a difendere il proprietario che risulta limitato dalle attività del vicino, nel caso delle opere pregresse alla costituzione del condominio, la tutela comunque sussiste ed è rappresentata non dalla facoltà di richiedere la rimessione in pristino (cioè l'eliminazione della violazione) ma dalla possibilità di valutare preventivamente la situazione di fatto e di diritto alla quale eventualmente poi si parteciperà.

In altri termini, la tutela fornita dalla legge non è in questo caso successiva (dopo l'asserita violazione) ma preventiva, non potendosi, quindi, gli interessati lamentare di una situazione giuridica alla quale hanno partecipato volontariamente, avendo tutte le possibilità di valutarne preventivamente portata e consistenza.



\* Avvocato del Foro di Pescara

## SINTESI "DOSSIER CONDOMINIO" 2016

### Gennaio/Febbraio n. 151

- Intrappolati in ascensore (M. Mazzarda)
- Il registro dimenticato (C. Parodi)
- Le false novità della riforma (L. Salciarini)
- Il verbale blindato a prova di impugnazione (E. Duca)
- Distribuzione condomini e rappresentanti (Ministero Economia)
- Consorzio residenziale: non è un condominio (F. della Corte)
- Convegno a Lecco... si parte! (E. Boschi)
- Ciao Sandro (la redazione)
- Le mura cosiddette aureliane (S. Bari)

### Marzo/Aprile n. 152

- Giubileo e strutture ricettive tra business e timori (A. Celeste)
- Gli interventi sulle parti private e sulle parti comuni (L. Tagliolini)
- Lastrici solari esclusivi e non: uso corretto, nuove problematiche e novità in materia di riparto spese (A. Nicoletti)
- Modificabilità e correzione del verbale di assemblea (A. Spinoso)
- L'emergenza topi a Roma (C. Parodi)
- Roma città verticale ovvero... la nascita degli amministratori (S. Bari)

### Maggio/Giugno n. 153

- Anche la veranda posta nella facciata interna altera il decoro architettonico (A. Celeste)
- Il 28 aprile è un dies nefasto per il condominio (L. Kowalsky)
- Inderogabilità delle maggioranze deliberanti (L. Tagliolini)
- Come guadagnare in condominio: locazione dei beni comuni (E. Zoina)
- Il riconoscimento delle qualifiche professionali in Europa (C. Parodi)
- La regolarità del versamento quote non è opponibile al terzo creditore (M. Pirrello)
- Conflitto di interessi nel condominio (F. Casinovi)
- Parco del Tevere Roma Nord? (S. Bari)

### Luglio/Agosto n. 154

- Guai in vista per l'amministratore che non collabora con il creditore del condominio (A. Celeste)

- La mediazione nel condominio (G. Casamassima)
- Linee guida del CSP in tema di balconi e decoro
- La parziarietà delle obbligazioni condominiali e le novità della riforma (N. Izzo da Amministrare Immobili n. 173/2013)
- Il crollo al Lungotevere Flaminio (G. Casamassima)
- Nessuna servitù coattiva per la condotta del gas (L. Tagliolini)
- Aqua Virgo (S. Bari)

### Settembre/Ottobre n. 155

- Lastrico solare e risarcimento danni da infiltrazioni: l'acqua cheta delle Sezioni Unite (L. Salciarini)
- Chance di conciliazione nelle cause condominiali davanti al giudice di pace (A. Celeste)
- Telecamere di videosorveglianza condominiale (F. Carucci)
- Come recuperare i crediti condominiali attraverso il decreto ingiuntivo (A. Nicoletti)
- Nessuna nuova tassa sugli ascensori: solo interventi per la sicurezza (M. Mazzarda)
- Aqua Virgo (S. Bari)

### Novembre/Dicembre n. 159

- I poteri di rappresentanza nell'assemblea del supercondominio (A. Celeste)
- Una volta tanto si parla di responsabilità dei condomini (G. Casamassima)
- Azioni possessorie e petitorie nel condominio (F. Casinovi)
- Abitare è sociale (Associazione Handicap Noi e gli altri)
- Cartelle esattoriali: definizione agevolata (G. Casamassima)
- La prescrizione nel condominio (Nunzio Izzo da Giustizia Civile 2009)
- La revoca giudiziale dell'amministratore di condominio (F. Della Corte)
- Il costruttore... padre di famiglia: la proprietà "conformata" nel condominio e la normativa sulle distanze legali (L. Salciarini)
- Roma e il limo tiberino (S. Bari)

## La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

### **Il regolamento condominiale può vietare la rinuncia all'uso del riscaldamento centralizzato**

*Tribunale di Roma Sent. 16 maggio 2016 n. 9889*

*“Deve ritenersi che il regolamento contrattuale, mentre non può consentire la rinuncia all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento laddove sia mirato all'esonero dall'obbligo del contributo per le spese di conservazione e manutenzione, ben può invece vietare la rinuncia all'uso, ovvero il distacco dall'impianto, non essendo tale divieto in contrasto con la disciplina legale dell'uso della cosa comune”.*

Il principio enunciato dal Tribunale si colloca nell'ambito di un indirizzo consolidato della giurisprudenza di legittimità che consente al regolamento contrattuale di vietare la rinuncia al servizio di riscaldamento, rendendo impossibile il distacco dall'impianto di riscaldamento.

In fatto, un condòmino riteneva che l'impianto centralizzato del riscaldamento non garantisse un regolare funzionamento. A tal proposito precisava di aver manifestato la propria volontà di distaccarsi dall'impianto e che l'assemblea, successivamente, aveva deliberato di procedere alle verifiche nel rispetto della vigente normativa.

Il condòmino aveva comunque proceduto al distacco e, successivamente, non aveva consentito ai tecnici di installare le valvole di contabilizzazione di calore. Le successive delibere, non riconoscevano l'avvenuto distacco e quindi conteggiavano le spese per il riscaldamento e dei contabilizzatori del calore.

Premesso ciò, l'attore chiedeva al Giudice adito l'accertamento della legittimità del distacco e l'annullamento della delibera impugnata.

Nella sentenza in commento il Tribunale, pur premettendo che l'art.1118 co.4 cod.civ. riconosce la legittimità del distacco a certe condizioni, rileva però che il Regolamento contrattuale vieta il distacco senza la previa ed espressa delibera autorizzativa del condominio.

La delibera adottata dall'assemblea ed impugnata dal condòmino prevedeva soltanto di verificare se il distacco preannunciato dal singolo condòmino fosse a norma di legge.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Nel caso in esame, peraltro, il regolamento imponeva che il distacco fosse autorizzato dall'assemblea.

Per il Tribunale di Roma, in mancanza di tale espressa autorizzazione il distacco è illegittimo e il condòmino deve sostenere le spese del riscaldamento comune e quelle di installazione degli apparati per la contabilizzazione del calore.

**Quando il CTU esclude squilibri termici, il proprietario esclusivo è tenuto a contribuire alla manutenzione ma non alle spese di gestione e non occorre delibera assembleare**

*Cassazione ord.16 settembre 2016 n.18170*

*"In condominio è da escludere la necessità di una delibera condominiale in tutti quei casi in cui il distacco dal riscaldamento centralizzato risulti non influire sulla funzionalità o sui costi dell'impianto anche se il condòmino distaccato è comunque tenuto a contribuire alle spese ordinarie e straordinarie di manutenzione, nonché a quelle di gestione se, e nei limiti in cui, il distacco non porti con sé una diminuzione degli oneri del servizio".*

La vicenda trae origine dall'impugnazione della delibera assembleare che respingeva la richiesta di distacco avanzata da parte del condòmino interessato.

In particolare quest'ultimo aveva chiesto di poter staccare la propria unità immobiliare dall'impianto centralizzato per poter installare un impianto autonomo, ma l'assemblea aveva negato la propria autorizzazione.

La domanda del condòmino veniva per ben due volte rigettata prima dal Tribunale e poi dalla Corte di Appello.

La Cassazione ha invece accolto la domanda di nullità della delibera condominiale, riconoscendo al condòmino il diritto a distaccare la propria unità immobiliare.

Secondo un consolidato indirizzo giurisprudenziale la rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale da parte del singolo condòmino, mediante il distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato, è da ritenersi pienamente legittima, purché l'interessato dimostri che dal suo operato non derivino né *aggravi di spese per coloro che restano allacciati all'impianto*, né, tanto meno, squilibri termici pregiudizievoli della regolare erogazione del servizio (In tal senso Cass. n. 5974/2004 Cass. n. 6923/2001 Cass. n. 1775/98; Cass. n. 1597/95; Cass.n. 4653/90).

A tali condizioni il condòmino può, pertanto, legittimamente, rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condomini, e, pur rimanendo obbligato a sostenere le spese per la conservazione dell'impianto, è tenuto a partecipare a quelle di gestione, solo se il suo distacco si risolve in un aumento degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condomini.

La delibera assembleare che, pur in presenza di tali condizioni, respinga la richiesta di autorizzazione al distacco è nulla per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune (Cass. Sentenza n. 7518/2006).

Il principio di cui sopra, elaborato dalla giurisprudenza, è stato poi recepito nella disciplina condominiale dalla legge di riforma n.220/2012, che è intervenuta sull'argomento del distacco dall'impianto di riscaldamento condominiale modificando l'art. 1118 c.c.

In particolare, il quarto comma della norma attualmente in vigore prevede che: *"Il condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, se dal suo distacco non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini.*

*In tal caso il rinunziante resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma".*

Secondo la Corte, dunque, il giudice di secondo grado si era correttamente attenuto al principio di diritto espresso riguardo *"l'esclusione della necessità di una delibera in tutti quei casi in cui il distacco di riscaldamento centralizzato risulti non influire sulla funzionalità o sui costi dell'impianto..."*.

### **In mancanza dell'individuazione dei trasgressori il condominio non risarcisce il residente per i danni causatigli dal lancio dell'immondizia dai piani superiori sul suo terrazzo e dalla conseguente necessità di installare una tettoia di protezione**

*Corte di Cassazione ordinanza n. 15662 del 27 luglio 2016*

Un condòmino conveniva in giudizio il Condominio, chiedendone la condanna al risarcimento dei danni conseguenti al lancio di immondizia dai piani superiori dell'edificio condominiale sul terrazzo di sua proprietà esclusiva e alla conseguente necessità di provvedere alle pulizie di detto terrazzo e di realizzare una tettoia di protezione.

Vedendo rigettata la domanda in primo e secondo grado, il condòmino ricorreva in Cassazione.

In effetti il condòmino aveva citato in giudizio il condominio e l'amministratore stante che il regolamento condominiale vietava il lancio di immondizie e di oggetti dai piani superiori prevedendo sanzioni per i trasgressori.

Tuttavia, l'omertà dei condomini ha impedito di risalire all'autore del fatto e quindi nulla si può chiedere al condominio e all'amministratore a titolo di risarcimento, non potendosi ricorrere ad una semplice presunzione.

Mancando l'identificazione di un preciso responsabile la Corte di Cassazione ha dunque rigettato il ricorso.

Il getto di cose pericolose è una ipotesi di reato prevista e punita dal codice penale dall'art. 674 c.p. che così stabilisce: *"Chiunque getta o versa, in un luogo di pubblico transito o in un luogo privato ma di comune o di altrui uso, cose atte a offendere o imbrattare o molestare persone, ovvero, nei casi non*

*consentiti dalla legge, provoca emissioni di gas, di vapori o di fumo, atti a cagionare tali effetti, è punito con l'arresto fino a un mese o con l'ammenda fino a euro 206".*

Dunque tale disposizione prevede il getto (di solidi) o il versamento (di liquidi). Per la sussistenza del reato, è necessario che la cosa gettata o versata abbia una potenzialità nociva, ossia possa dirsi verosimilmente diretta ad imbrattare o molestare persone.

Non occorre che il getto o il versamento sia effettivamente nocivo o molesto, bastando che esso abbia attitudine a tale effetto dannoso, che nel nostro caso si risolve nella possibilità di sporcare la proprietà altrui o condominiale.

In un altro precedente giurisprudenziale la Cassazione aveva riconosciuto un uomo colpevole di ripetuti getti di spazzatura dal proprio balcone, che andavano a cadere sullo spiazzo condominiale.

Ma in tal caso a identificare il colpevole sono state le fotografie di un vicino, che hanno dimostrato in quali condizioni era stato ridotto il cortile sottostante.

Risulta quindi fondamentale che alle dichiarazioni di parte offesa si accompagnino riscontri testimoniali o documentali.

**L'assemblea può regolamentare la sosta nelle aree condominiali ma non può a maggioranza assegnare un posto auto in via esclusiva e a tempo indeterminato***Cassazione 27 maggio 2016 n.17034*

La vicenda si origina molti anni fa, quando l'assemblea condominiale delibera di destinare a soli quattro condòmini l'uso di posti auto nelle zone condominiali.

L'uso del posto auto condominiale può essere regolamentato dall'assemblea, così come questa può decidere di destinare un'area comune a tale scopo (es. cortile), ma non può deliberare a maggioranza di assegnarne l'uso in via esclusiva e per un tempo indeterminabile ad un condomino o più condomini.

Il ricorrente impugnava la delibera chiedendone la nullità.

Il Tribunale riconosceva la nullità della delibera, siccome adottata solo a maggioranza in violazione della legge, dato che non avrebbe potuto decidere solo a maggioranza l'assegnazione di posti auto in via esclusiva e per un tempo indeterminato.

La Corte di Cassazione, investita della questione dopo il giudizio di appello, ha ritenuto che l'assemblea ha il potere di modificare (o anche innovare) a maggioranza la destinazione delle parti comuni, ad esempio per ricavarne posti auto, ma non può disporre che tale utilizzo sia destinato ad uno o più condòmini (e non a tutti), senza che ricorra il consenso di tutti i partecipanti al condominio.

In sostanza una simile delibera viola il diritto di pari utilizzo delle parti comuni che deve essere riconosciuto a tutti i condòmini. Il diritto e la sua violazione devono essere oggetto *"di un'astratta valutazione del rapporto di equilibrio che deve essere mantenuto fra tutte le possibili concorrenti fruizioni del bene stesso da parte dei partecipanti al condominio"*.

E così la Cassazione ha statuito che *“l’assegnazione, in via esclusiva e per un tempo indefinito (al di fuori, dunque, da ogni logica di turnazione), di posti macchina all’interno di un’area condominiale sia illegittima, in quanto determina una limitazione dell’uso e del godimento che gli altri condomini hanno diritto di esercitare sul bene comune (cfr. sul punto Cass. 22 gennaio 2004, n. 1004, che ha ritenuto affetta da nullità l’assegnazione nominativa ai singoli condomini di posti fissi, ubicati nel cortile comune, per il parcheggio della seconda autovettura: in detta pronuncia si è valorizzato il fatto per cui una tale delibera sottraeva l’utilizzazione del bene comune a coloro che non possedevano la seconda autovettura)”*.

### **Il divieto regolamentare di adibire l’appartamento ad uso di Bed & Breakfast deve essere anche trascritto**

*Cass. 18 ottobre 2016 n. 21024*

La vicenda riguarda il caso di un condòmino che adibisce il suo appartamento ad attività di bed & breakfast.

Il condominio ritiene illegittima tale attività sulla base di una antecedente modifica del Regolamento condominiale contrattuale, adottata anni prima a maggioranza dall’assemblea.

La Cassazione, investita della questione ha ritenuto che il divieto di destinazione di un immobile debba essere chiaramente trascritto (Cass. 14898/2013): *“Il regolamento condominiale predisposto dall’originario unico proprietario dell’intero edificio, ove accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli piani e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti non solo con riferimento alle clausole che disciplinano l’uso o il godimento dei servizi o delle parti comuni ma anche a quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condòmini sulle loro proprietà esclusive”*.

Inoltre, secondo la Cassazione, il divieto regolamentare di destinazione integra una *“servitù negativa atipica”* che deve essere specificamente trascritta nei registri immobiliari, non essendo sufficiente la trascrizione degli atti di vendita con un generico riferimento al regolamento.

La Corte di Cassazione ha dato quindi ragione al condòmino che sosteneva l’inopponibilità di simile clausola limitativa, non trascritta e neppure richiamata negli atti di vendita.

### **Per la convocazione in assemblea vale l’indirizzo del condòmino indicato nel registro anagrafico e non sono utilizzabili altri indirizzi**

*Tribunale di Genova, 26 maggio 2016, n. 1870*

In ordine all’avviso di convocazione dell’assemblea condominiale, a seguito della L. n. 220 del 2012 sono state previste delle specifiche modalità di comunicazione. Ne deriva, pertanto, che solo con l’osservanza di dette forme la co-

municazione risulta regolare. Tra l'altro, a seguito della predetta legge di riforma del condominio, per l'amministratore è stato previsto il nuovo obbligo ex art. 1130, comma 1, n. 6, c.c. consistente nell'adozione del cd. registro dell'anagrafe condominiale che comporta la necessaria individuazione dei dati anagrafici di ciascun condomino, ivi comprese le informazioni relative alla residenza ed all'eventuale domicilio, oltre ai dati catastali dell'immobile, nonché il loro costante aggiornamento. In mancanza di espresse e specifiche indicazioni contrarie del condomino, l'amministratore deve quindi inviare l'avviso di convocazione presso l'indirizzo risultante dall'anagrafe condominiale. (Nella fattispecie, avendo l'amministratore inviato l'avviso di convocazione dell'assemblea ad un indirizzo diverso da quello specificato dai condomini nella predetta anagrafe, la delibera poi adottata veniva annullata).

■

\* Consulente legale ANACI Roma



*Jacopo Torriti - Basilica di S. Maria Maggiore*

—  
*La dirigenza  
 ANACI Roma  
 augura a tutti  
 gli associati  
 un sereno Natale  
 ed un felice  
 anno nuovo*  
 —

## 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  |
| LD ENGINEERING                 | Via R. Nasini, 18     | 06-9295 8062 |

### 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 | 320-8716 922 |
|-----------------------------|-------------------|--------------|

### IMPIANTISTICA ELETTRICA E SICUREZZA CONDOMINIALE

|              |                      |              |
|--------------|----------------------|--------------|
| LONGONI 2011 | Via A. Caroncini, 58 | 335-5246 747 |
|--------------|----------------------|--------------|

### ACUSTICA AMBIENTALE

|                      |                   |              |
|----------------------|-------------------|--------------|
| Ing. Luciano LACROCE | Via R. Nasini, 18 | 327-9988 190 |
|----------------------|-------------------|--------------|

## 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

**Mirella Stigliano**

## **LA CORAZZA INVISIBILE**

**(Manuale di sopravvivenza per amministratori di condominio)**

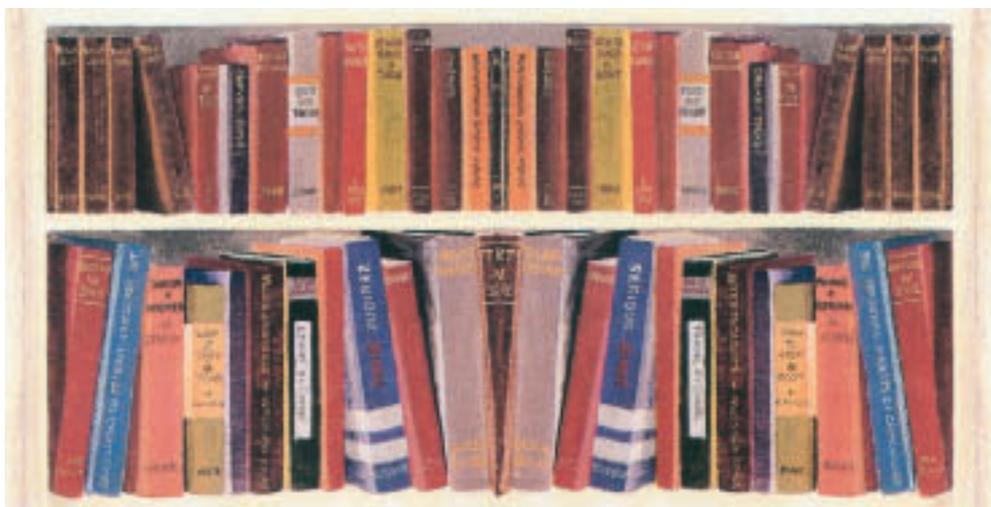
*Edizioni Legislazione Tecnica euro 18,00*

Rappresenta una tavolozza di colori per illuminare il grigio di una professione tanto complessa quanto spesso incompresa.

Vengono delineati con divertita lucidità, sarcasmo e autocritica i tratti di una "professione" difficile: motivazione, formazione, gestione dello stress, dinamiche assembleari, tecniche di comunicazione e soprattutto errori da evitare.

Un "manuale di sopravvivenza", un mettersi dietro le quinte per vedere oltre le apparenze e sperimentare gli ingredienti segreti di una ricetta magica per sopravvivere allo stress, convivere con le proprie emozioni e non smettere mai di mettersi in gioco con professionalità, etica ed ironia.

In sostanza un manuale di gestione applicativa di grande utilità sia per i professionisti che per coloro che hanno la fortuna di vivere in un condominio. ■



C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

# L'ALTRA ROMA

## ROSA E IL LIMO TIBERINO

di Sandro Bari \*

Il Tevere, essendo il Fiume di Roma, anzi, il Padre Fiume dal quale ha avuto origine la Città Eterna con la sua potenza, ha naturalmente proprietà eccezionali, specialmente per i Romani che lo amano. Perfino il suo limo è ineguagliabile. Anzi, attenzione a non chiamarlo fango, o mota, o fanghiglia, o melma... si chiama *limo*, o, al massimo, quando si attacca alle scarpe o vi si affonda e imprigiona piedi e gambe come sabbie mobili, si potrà chiamare *mollaccia*.

Ebbene, il limo, essiccandosi, dà origine a quella sabbia finissima come polvere, che dove può si deposita lungo le rive. Delle spiagge dell'Arenula e della Renella abbiamo già scritto, e così di quella dei Polverini. Ricordiamo solo che quest'ultima (oggi coincidente con la parte Nord del Lungotevere Flaminio) era frequentatissima dai bagnanti e dai patiti dell'abbronzatura come i famosi componenti delle Tribù della Tintarella o dei Pellirosse; era luogo di riposo, scherzi e lazzi, merende e abbuffate, simbolo di libertà maschile e femminile in costumi da bagno con ostentazioni di muscoli e morbide curve; però era pericolosa per gli inesperti. Tra le due rive, l'Isola der Zibibbo, così detta dal nomignolo del proprietario dello stabilimento insediatovi, si raggiungeva a nuoto, ma spesso qualche malcapitato affogava miseramente preso dalla corrente o da qualche mulinello. E, fatto strano, i cadaveri degli annegati scomparivano nei gorghi del Fiume, per poi ricomparire tempo dopo, anche molti giorni, a



*Spiaggia dei Polverini, tribù della Tintarella, 20 luglio 1924 - album Capanna*



*Ritratto di Rosa Bathurst*

La sera del 15 marzo era stata nominata reginetta di una festa all'Ambasciata in Palazzo Farnese, durata fino all'alba; come tale aveva decretato che tutti gli ospiti, il giorno successivo, si ritrovassero a cavallo a Piazza di Spagna per una gita fuori porta lungo le rive del Tevere. In tarda mattinata dunque, cavalieri e dame a cavallo attraversando Porta del Popolo si erano diretti verso la riva del fiume risalendo il Tevere oltre Ponte Milvio. L'ambasciatore guidava il gruppo e lo seguiva miss Bathurst con il suo abito azzurro da amazzone. Dietro, uno dei suoi ammiratori e quindi lo zio. Attraversarono il ponte

*Rosa Bathurst a cavallo*

poche centinaia di metri, all'Albero Bello, località sulla riva sinistra prima delle Belle Arti, all'altezza della odierna via Fracassini, dove verdeggiava un grande olmo. La corrente faceva di questi scherzi, e uno lo fece certamente due secoli fa. Era Giovedì 16 marzo 1824, e avvenne un fatto che scosse tutta Roma.

Miss Rosa Bathurst era una bellissima ragazza sedicenne, dalle lunghe chiome bionde, in soggiorno di studio a Roma con gli zii inglesi. Era allegra e corteggiatissima, anche perché piena di vita, frequentatrice della bella società e ottima amazzone. Era fidanzata ad un ricco e rozzo gentiluomo inglese, ma era innamorata ricambiata del bel nipote di Papa Leone XII, Giovannino della Genga. Aveva un bel cavallo inglese che aveva chiamato Mercurio. Alloggiava nella Locanda di Anna Rinaldini in Piazza di Spagna nr. 12.





*Serafina Carafo, La tragica fine di Miss Bathurst, 1824, collezione privata*

e la Torretta del Valadier da poco edificata, avviandosi sul sentiero costeggiante il Fiume verso Torre Lazzaroni. Il Tevere era in piena per la continua pioggia della notte e l'acqua fuoriusciva dal letto rendendo limaccioso il percorso. Il cavallo dell'ambasciatore scartò verso terra per saltare un ostacolo, ma quello di Rosa non fece in tempo e scivolò verso il fiume, trascinando la ragazza che, pur esperta, fu impedita nel governarlo dalla lunga veste bagnata. La ragazza fu vista annaspere tra i flutti, senza possibilità di soccorso, in quanto nella comitiva nessuno era esperto nel nuoto. Solo il suo spasimante tentò disperatamente ma inutilmente di afferrarle la mano. Rosa scomparve quasi subito inghiottita dai gorgi nell'acqua gelida del fiume. Il suo cavallo riemerse e nuotando riuscì a guadagnare la riva più a valle. Della ragazza nessuna traccia, né della veste, né del cappello.



*Rosa Bathurst, cammeo*

Fu cercata dappertutto al lume delle torce e tutta Roma si commosse e si impegnò a trovarla, ma invano, nonostante i bandi subito affissi che offrivano grossi premi. Fu proclamato il lutto cittadino e i Romani incolparono della disgrazia l'anno bisestile. Data per morta, scrittori e poeti come Stendhal, Chateaubriand,

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Pindemonte e addirittura il Belli si profusero in omaggi scritti alla bellezza e alla grazia perdute. Il suo innamorato, che era partito il giorno prima, appena saputa la notizia si ammalò fino a morire. Il suo fidanzato non si sposò mai più. Lo spasimante che aveva tentato invano di salvarla, partito sconvolto per l'Inghilterra, tornò sei mesi dopo per rivedere il luogo: nel percorso di ritorno, notò sulla riva opposta le tracce interrato di un panno azzurro, all'altezza dell'Albero Bello. I fiumaroli chiamati estrassero il corpo della ragazza dal limo.

Per esaminarlo fu chiamato, dall'Ospedale della Consolazione, il chirurgo Antonio Trasmondi, medico famoso in tutta Roma e immortalato perfino da un sonetto del Belli (*La morte de Stramondi, 21 aprile 1834*).

Il cappello, ancora legato, aveva preservato lo splendore delle chiome



Bassorilievo, tomba Rosa Bathurst, Testaccio

bionde. Il viso era intatto e bellissimo, con solo una leggera ferita sulla fronte. Tale era stata la capacità conservativa del limo del Fiume, che l'aveva protetta dagli agenti atmosferici e dalla decomposizione. Naturalmente, però, tale magia durò un attimo, perché l'esposizione all'aria provocò immediatamente il disfacimento dei tessuti. Ma tanto bastò perché i Romani gridassero al miracolo e tramandassero per sempre la storia della bellissima Rosa che il limo del Tevere aveva restituito intatta.

Qualcuno sostiene che Fabrizio de André vi si sia ispirato nel testo della *Canzone di Marinella*: probabilmente ha ragione.

Il suo monumento funebre è nel Cimitero Acattolico di Testaccio.

\* Direttore Rivista "Voce romana"

# SINTESE INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 26  
DEL BO pag. 74

## EDILIZIA

BAIOCCO pag. 28  
EDILIZIA ALTERNATIVA pag. 70  
RESINE IND.LI pag. 30  
SIME RESTAURI pag. 48  
SIRE pag. 68  
VACCA E. pag. 52

## ENERGIA

DUE ENERGIE pag. 22  
E-ON ENERGIA II di copertina

## ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

## PULIZIE E AMBIENTE

ECOSERVIZI pag. 78  
SALUS AMBIENTE pag. 8

## RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 16  
LIGNICARBO TERMICA pag. 62  
LINEA TECNICA SERVIZI pag. 64  
MARINI IMPIANTI pag. 44  
METROTERMICA pag. 46  
MULTIENERGY & SERVICE pag. 4  
ROSSETTI pag. 36

## SERVIZI

SARA SERVIZI III di copertina

## SICUREZZA E IMPIANTI

LONGONI 2011 pag. 70  
SIRIO pag. 66

## SOFTWARE CONDOMINIALE

MM DATA pag. 34