

DOSSIER



CONDOMINIO

XXVII anno



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

SEZIONE DI ROMA - 00187 - VIA SALANDRA 1/A TEL. 06 4746903 - FAX 06 4881348

www.anaciroma.it scrivi@anaciroma.it

SOMMARIO

GENNAIO - FEBBRAIO 2017

N. 157

- Editoriale
di Carlo Parodi pag. 3
- Consulenti in sede pag. 6
- Il regolamento di condominio può vietare
di conferire l'incarico di amministratore ad una società
di Alberto Celeste pag. 7
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi pag. 10
- Notizie pag. 17
- La nuova definizione della responsabilità
per le infiltrazioni dal lastrico solare in uso esclusivo
di Franco Petrolati pag. 23
- Valenza sociale dell'amministratore di condominio
di Francesco Maniscalco pag. 27
- *Inserto:*
Il mistero degli atti conservativi
di Roberta Nardone p. I-XII
- Lavori in condominio
orari, inquinamento acustico e sanzioni
di Fabiana Carucci pag. 33
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 47
- Professionisti fiduciari pag. 58
- L'altra Roma:
La pizza napoletana: una specialità... romana
di Sandro Bari pag. 59

Rivista bimestrale

ANNO XXVII - n. 157 - GENNAIO-FEBBRAIO 2017

Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

Edita da ANACI ROMA SERVICE S.r.l. - P. IVA 12139271006

In corso di autorizzazione del Tribunale di Roma

Direttore Responsabile: Carlo Parodi

Redazione e pubblicità

Via A. Salandra 1/A

00187 Roma

Pagina intera : euro 700 + iva

Metà pagina : euro 500 + iva

Quarto di pagina : euro 300 + iva

*Per gli inserzionisti su Dossier Condominio
verranno applicate condizioni vantaggiose
per la presenza nel sito www.anaciroma.it*

www.anaciroma.it

e-mail: scrivi@anaciroma.it

Tel. 06/4746903 - 06/4881348 Fax

Copertina: Paolo Mohoric



**Associato all'Unione
Stampa Periodica Italiana**

Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)

*Le opinioni formulate negli articoli appartengono ai singoli autori dei quali si
intende rispettare la libertà di espressione lasciando agli stessi la responsabilità
dei loro scritti.*

EDITORIALE

di Carlo Parodi *

I commercialisti hanno deciso per la prima volta di ricorrere allo sciopero per protestare contro l'eccesso di burocrazia e di adempimenti considerati inutili, evidenziando l'assurdità della richiesta analitica delle fatture emesse e ricevute che determinano disordine nelle scadenze rendendo il calendario fiscale ancora più complicato (il 28 febbraio 2017 scadrà la dichiarazione IVA che si stacca da UNICO con il seguito delle certificazioni uniche).

Nell'ambito condominiale il nuovo decreto 1 dicembre 2016 (G.U. 20/12/2016 n. 296) responsabilizza gli amministratori condominiali alla comunicazione (in via telematica entro il 28 febbraio 2017) della tipologia di ogni intervento ed il relativo importo complessivo con le quote di spesa ai fini di un possibile recupero fiscale attribuite ai singoli condomini in riferimento ad ogni unità immobiliare (modalità da stabilire con provvedimento del direttore dell'AdE).

Anche per gli amministratori di condominio cresce quindi l'impegno fiscale anche se il Ministero dell'Economia registra circa 850.000 edifici condominiali rispetto ai 950.000 stabili con almeno 3/4 abitazioni ciascuno (la circolare Agenzia delle Entrate n. 3/E del 2 Marzo 2016 ha considerato superate le indicazioni in precedenza fornite consentendo l'utilizzazione del codice fiscale del condomino che effettua il bonifico).

Il sommerso trasforma quindi gli amministratori in "ammortizzatori sociali" dove i "fai da te" non rispettano la normativa fiscale in quanto sarebbero da ipotizzare stabili in condominio privi di ascensore e senza riscaldamento (impianti necessari di manutenzione), senza interventi agli impianti elettrici, idraulici o murari, dove non si manifesta la necessità di ricorrere a consulenze professionali, amministratore compreso, ovvero... senza fatturazione alcuna.

Cresce quindi la collaborazione dovuta dagli amministratori italiani ancora alla ricerca di piena dignità professionale inserita in un contesto socialmente rilevante, per i quali non è richiesto il riconoscimento al pari dei colleghi europei (in Francia il patentino è rilasciato dalla Prefettura con validità decennale ed attestato di garanzia finanziaria, in Spagna chi intende svolgere l'attività di amministratore di immobili ha l'obbligo di iscrizione ad uno specifico Collegio; l'obbligo di iscriversi alla Camera di Commercio è previsto anche in Germania, Austria, Olanda e Svizzera).

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

In Italia invece le Disposizioni di attuazione del codice civile, nonostante la riforma, all'art. 71 prevedono ancora l'obbligo di iscrizione ad una inesistente Associazione dei proprietari di immobili e quindi inoperante, mentre gli elettricisti, idraulici, manutentori in genere che svolgono servizi nel condominio sono iscritti alla Camera di Commercio competente per territorio.

Intanto nella legge di bilancio 2017 (1/12/2016, n. 225) al comma 36 è stato approvato un emendamento relativo all'approvazione della ritenuta d'acconto 4% che ogni condominio è obbligato a versare quale sostituto d'imposta nei confronti dell'appaltatore, solo al raggiungimento di una soglia minima pari a 500 euro con obbligo di versamento comunque della stessa ritenuta soltanto entro le scadenze del 30 giugno e 20 dicembre.

A prima vista la nuova norma è da considerare una semplificazione, visto che anche una fattura di euro 30 per la verifica semestrale di un estintore evidenzia una ritenuta d'acconto di euro 1,20 da versare entro il giorno 16 del mese successivo alla data di emissione.

Se però si considera che il versamento "congiunto" al 30 giugno o al 30 dicembre si può riferire a numerose fatture di data antecedente con necessità di registrare in qualche modo in fattura la relativa regolarizzazione anche ai fini della certificazione al fornitore del servizio, la "novità" determina una complicazione gestionale, che si aggrava quando l'anno di riferimento non è solare (1 gennaio/31 dicembre) ma ad esempio 1 maggio/30 aprile per gli esercizi contabili che considerano anche il servizio riscaldamento.

Viene inoltre evidenziato l'obbligo della tracciabilità con il pagamento dei corrispettivi tramite conti correnti bancari o postali intestati allo stesso condominio ovvero secondo altre modalità idonee a consentire all'amministrazione finanziaria lo svolgimento di efficaci controlli (da stabilire con decreto ministeriale). Non potrebbe essere diversamente in applicazione del settimo comma dell'art. 1129 c.c. che prescrive l'obbligo per l'amministratore di far transitare somme ricevute ed erogate su uno specifico conto corrente bancario o postale intestato al condominio, obbligo peraltro sanzionato quale grave irregolarità al comma 12 dello stesso articolo in caso di mancato utilizzo.

Non utilizzando le scadenze del 30 giugno e del 20 dicembre l'obbligo del versamento della ritenuta d'acconto potrebbe non rispettare il termine del giorno 16 del mese successivo.



* Consigliere Nazionale

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

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

Il regolamento di condominio può vietare di conferire l'incarico di amministratore ad una società

di Alberto Celeste *

LA FATTISPECIE ESAMINATA DAL SUPREMO COLLEGIO

In una causa in cui si discuteva solo di... spese legali, i magistrati di Piazza Cavour, con la recente sentenza n. 24432 del 30 novembre 2016, hanno colto l'occasione per affermare un importante principio che concerne i limiti della potestà regolamentare con riferimento all'amministratore, segnatamente riguardo al conferimento dell'incarico ad una società (prima oggetto di dibattito giurisprudenziale delle quasi coeve Cass. 9 giugno 1994, n. 5608 e Cass. 24 dicembre 1994, n. 11155, superato nel senso della legittimità di tale conferimento da parte di Cass. 24 ottobre 2006, n. 22840, e oggi consacrato a livello legislativo a seguito del novellato art. 71-bis, comma 3, disp. att. c.c., come inserito dalla legge n. 220/2012).

I giudici di merito avevano dichiarato la cessazione della materia del contendere sulla legittimità della delibera dell'assemblea - impugnata da un condomino, ma poi revocata - con la quale una determinata società era stata nominata amministratore del condominio e, in forza della c.d. soccombenza virtuale, avevano condannato il condominio convenuto a rifondere all'attore le spese del giudizio.

Per la cassazione della sentenza di appello, ricorreva quest'ultimo articolando due ordini di motivi.

Preliminarmente, gli ermellini hanno rigettato l'eccezione con la quale il condomino resistente aveva dedotto l'inammissibilità del ricorso *ex adverso* proposto per difetto di interesse: invero, seppure fosse cessata la materia del contendere nel merito della causa, sussisteva l'interesse del condominio ricorrente ad impugnare la sentenza di appello, che aveva appunto accertato la soccombenza virtuale, in ragione della condanna alle spese che ne era conseguita.

Passando al merito del ricorso, il condominio, innanzitutto, aveva denunciato segnatamente la violazione degli artt. 1129, 1105 e 1138 c.c. - oltretutto degli artt. 3, 41 e 42 Cost. nonché 85 del Trattato istitutivo CEE - per avere la Corte territoriale ritenuto che il regolamento del condominio - nel prevedere che *"l'amministratore dovrà essere un libero professionista iscritto al rispettivo albo e/o associazione, ordine o collegio di appartenenza"* - potesse derogare alle norme di legge che regolavano la nomina dell'amministratore, vietando

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

che tale nomina fosse conferita ad una società di persone; si lamentava anche che il giudice distrettuale aveva interpretato il regolamento condominiale nel senso che vietasse la nomina ad amministratore di una società di persone e che, comunque, ferma tale interpretazione, non avesse ritenuto nullo il regolamento condominiale sul punto.

Tali censure sono state ritenute infondate.

Invero, non sussiste alcuna violazione di legge nella previsione del regolamento condominiale che stabilisca le caratteristiche, i requisiti ed i titoli che deve avere l'amministratore del condominio: in tema di condominio negli edifici, l'art. 1138, comma 4, c.c., pur dichiarando espressamente non derogabile dal regolamento - tra le altre - la disposizione dell'art. 1129 c.c., la quale attribuisce all'assemblea la nomina dell'amministratore e stabilisce la durata dell'incarico, non preclude però che il regolamento condominiale possa stabilire che la scelta dell'assemblea debba cadere su soggetti (persone fisiche o persone giuridiche) che presentino determinare caratteristiche, requisiti o titoli professionali.

Inoltre, il condominio ricorrente deduceva la violazione dei canoni ermeneutici di interpretazione del contratto di cui agli artt. 1362 ss. c.c., per non avere la Corte d'Appello considerato che la società in accomandita semplice - nominata con la delibera, poi impugnata ma successivamente revocata - era composta da professionisti (un ragioniere, un architetto, un perito industriale), come tale perfettamente equiparabile alle persone fisiche.

Anche questa censura non è stata considerata meritevole di accoglimento dagli ermellini, non potendosi equiparare il conferimento dell'incarico di amministratore ad una società (sia pure di persone) con il conferimento dell'incarico ad una persona fisica.

I REQUISITI DI ONORABILITÀ E PROFESSIONALITÀ DELL'AMMINISTRATORE

Il nuovo art. 71-*bis*, comma 1, disp. att. c.c. stabilisce i requisiti necessari per svolgere l'incarico di amministratore di condominio: si tratta di requisiti di onorabilità (si pensi all'inesistenza di condanne per particolari reati o alla mancata annotazione nell'elenco dei protesti cambiari) e di professionalità (si pensi al possesso del diploma di scuola secondaria di secondo grado o alla frequentazione di corsi di formazione/aggiornamento, questi ultimi oggetto di disciplina da parte del decreto 13 agosto 2014, n. 140 del Ministero della Giustizia contemplato dall'art. 1, comma 9, lett *a*, della legge 21 febbraio 2014, n. 9, di conversione del decreto-legge c.d. destinazione Italia).

Posto che tale norma non è contemplata tra quelle inderogabili, sorge il dubbio se un regolamento possa ammettere la possibilità di nominare un amministratore, per assurdo, ignorante, incompetente o pluripregiudicato.

In realtà, nei resoconti dei lavori parlamentari, si è evidenziato che l'auspicio fosse quello di esaltare il profilo di professionalità e responsabilizzazione dell'amministratore "a tutela non solo del condominio e dei condomini, ma anche del vivere sociale", nonché "della libera concorrenza e del libero mercato".

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

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

I (ex XVII) Mercoledì (1° e 3° mercoledì del mese) 15,30-18,00 Lucarini - Di Chiara
Circ.ne Trionfale 19

SOSPESO

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

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

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

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

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

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

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

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

SOSPESO

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

X (ex XIII) Giovedì 15,30-18,00 Benvenuti - Casinovi
P.za Capelvenere 22

SOSPESO

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

XV (ex XX) Mercoledì 12,00-14,00 V. Grasselli
Via Flaminia 872 M. Grasselli

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

Marina di Cerveteri Giovedì (1° e 3° giovedì del mese) 10,30-12,30 Marcucci
Largo Finizio snc (presso Pro Loco) Della Corte

Stando così le cose, sembra che l'art. 71-*bis* disp. att. c.c. costituisca una norma di ordine pubblico, per la sua incidenza su interessi generali della collettività - ossia la finalità di assicurare, nei condomini, amministratori meritevoli di fiducia nonché provvisti di esperienza e capacità, per esigenze di rilievo anche pubblicistico - e, in quanto tale, dovrebbe avere carattere imperativo.

Ne consegue l'inderogabilità assoluta di tale norma, per cui la relativa disciplina non può subire modifiche neppure in base a regolamenti contrattuali.

Sarebbe nulla, pertanto, la clausola che consenta la nomina, quale amministratore, di persona priva dei requisiti di onorabilità/professionalità o la clausola che privasse l'assemblea del potere di sancire la decadenza del medesimo amministratore che abbia perso, nel corso dell'esercizio, alcuno dei prescritti requisiti (art. 71-*bis* disp. att. c.c., rispettivamente, commi 1 e 4).

Invero, la preparazione tecnico-culturale dell'amministratore e la sua periodica formazione costituiscono un indubbio presupposto per il corretto e proficuo adempimento del relativo mandato gestorio, il cui espletamento risponde ad esigenze generali che travalicano gli stretti confini della compagine condominiale, sicché la previsione di cui all'art. 71-*bis* disp. att. c.c., anche se non richiamata espressamente dall'art. 1138, comma 4, c.c. o dall'art. 72 disp. att. c.c., è insuscettibile di deroga a livello assembleare, anche in assetto totalitario, riguardo al possesso dei requisiti condizionanti la possibilità di "svolgere l'incarico di amministratore di condominio".

I LIMITI DELLA POTESTÀ REGOLAMENTARE

Rimane, invece, consentito all'assemblea - competente in via primaria sulla nomina/revoca ex art. 1129 c.c. - e, a monte, al regolamento, di stabilire requisiti di eleggibilità dell'amministratore (e correlate cause di decadenza) diversi ed ulteriori rispetto a quelli indicati nel citato art. 71-*bis*.

In quest'ottica va letta la pronuncia in esame, nel senso che attualmente è possibile nominare una società come amministratore di condominio, ma nulla esclude che i condomini possano prevedere l'esclusiva di tale incarico soltanto a favore di persone fisiche (d'altronde, il comma 3 stabilisce che "possono", non devono, svolgere l'incarico di amministratore anche le società).

In particolare, il predetto regolamento potrebbe contemplare delle incompatibilità, ossia delle situazioni ostative alla carica di amministratore che inducano a ritenere (o semplicemente sospettare) che l'espletamento del mandato da parte del soggetto designato non si svolga secondo le esigenze del condominio e non dia garanzie di serietà, integrità morale, correttezza e lealtà; lo stesso regolamento potrebbe prescrivere dati requisiti in capo al nominando, come svolgere certe funzioni in relazione ai servizi che quel condominio necessita, ad esempio, giardiniere, custode, ecc., oppure essere in possesso di determinati titoli di studio ulteriori, ad esempio, avvocato, ingegnere, dottore commercialista, ecc.

In quest'ordine di concetti, appare legittimo, ad esempio, il patto con cui si stabilisca che l'amministratore debba essere sempre un condomino, in quanto la previsione di un conflitto di interessi che potrebbe sorgere in occasione del-

l'approvazione della relativa gestione non costituisce valido motivo per negare la possibilità di tale opzione, senza considerare che una cattiva gestione, finalizzata al proprio tornaconto, finirebbe con il provocare danni anche allo stesso condomino; se si è optato per un condomino, ovviamente, sarebbe invalida la disposizione che contempli una qualsiasi discriminazione tra i relativi partecipanti, preferendo dati condomini (ad esempio, quelli che originariamente costituirono il condominio), oppure escludendone altri (si pensi a quelli che non raggiungono una determinata caratura millesimale).

Non si esclude, inoltre, che il regolamento - specie nei piccoli condomini - possa, anche per ragioni di giustizia distributiva e di economia, stabilire l'obbligo per tutti i condomini di esercitare, a turno, le funzioni di amministratore (di solito gratuitamente); in tal caso, dubbi potrebbero sorgere qualora l'assemblea decida di confermare l'amministratore uscente, o di nominare un altro condomino sovvertendo il concordato *turn over*.

E', poi, possibile (e talvolta auspicabile) che il regolamento imponga che sia un estraneo a ricoprire la carica di amministratore, possibilità peraltro ricavabile anche dall'art. 1106 c.c. - norma prevista per la comunione, ma applicabile al condominio in forza del rinvio di cui all'art. 1139 c.c. - il quale prevede l'eventualità che l'amministrazione possa essere delegata anche ad un estraneo.

Al riguardo, si è precisato - v. Cass. 12 gennaio 1978, n. 124; Cass. 12 marzo 1974, n. 864 - che, qualora il regolamento, anche contrattuale, contenga disposizioni relative alla nomina dell'amministratore, tali clausole hanno natura strettamente "regolamentare", in quanto sono rivolte a disciplinare l'organizzazione e la gestione dell'ente comune, senza incidere sui diritti dei singoli partecipanti, conseguendone che la modifica di tali disposizioni non richiede il consenso unanime dei condomini, ma può essere validamente disposta con deliberazione maggioritaria dell'assemblea (v., altresì, Trib. Roma 4 luglio 1997, in *Nuovo dir.*, 1998, 45, il quale ha precisato che le delibere condominiali non fondano alcun diritto all'immodificabilità della loro disciplina ed ogni regola potrebbe caducarsi dalla successiva se provenga dallo stesso organo o annoveri analoga forza, così, qualora sia stato convenuto che ogni condomino a turno svolga l'incarico di amministratore, può modificarsi tale criterio e nominare l'amministratore esterno).

Corre l'obbligo, tuttavia, di restringere la portata di queste puntualizzazioni a quelle clausole che interessano, ad esempio, la persona fisica che deve ricoprire la carica di amministratore, e non estenderla all'istituto stesso della nomina.

Invero, il penultimo comma dell'art. 1138 c.c. richiama *in toto* l'art. 1129 c.c. - rubricato "nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore" (e non più solo "nomina e revoca") - il quale, a seguito della Riforma del 2013, si presenta notevolmente arricchito nei suoi contenuti precettivi, sicché si ritiene opportuno analizzare tale richiamo selezionando partitamente gli aspetti più rilevanti.

Tuttavia, è ragionevole ritenere che, sebbene l'art. 1129 citato sia considerato come "inderogabile" dal successivo art. 1138, non si possa escludere che il regolamento, anche assembleare, contenga specificazioni o integrazioni al disposto codicistico, pur sempre senza limitare i diritti dei singoli (v. L. SALCIARINI, *Il regolamento e le tabelle millesimali*, in *La riforma del condominio*, Milano, 2013, 42).

In quest'ottica, ad esempio, si potrebbe: a) prevedere la necessità di comunicazione di "dati" ulteriori rispetto a quelli stabiliti dall'art. 1129, comma 2, c.c. (anagrafici e professionali); b) prescrivere in maniera definitiva (e non solo volta per volta) l'obbligatorietà della presentazione della polizza dell'assicurazione per la responsabilità civile professionale; c) disciplinare le modalità con cui è affissa la c.d. targa dell'amministratore (nel luogo di accesso al condominio o di maggiore uso comune); d) specificare la tipologia di conto corrente da adottarsi per la gestione dell'edificio (e per la costituzione del fondo speciale di cui all'art. 1135, n. 4, c.c.); e) contenere la "dispensa" (di cui al comma 9 dell'art. 1129 c.c.) dall'obbligo di riscossione forzata dei contributi condominiali entro il termine di sei mesi dalla chiusura dell'esercizio; f) precisare particolari modalità per la redazione e la presentazione del preventivo relativo al suo incarico (alla luce della specificazione analitica del compenso di cui all'art. 1129, comma 14, c.c.).

LA NOMINA APPANNAGGIO ESCLUSIVO DELL'ASSEMBLEA

Dunque, il novellato comma 1 dell'art. 1129 c.c. prevede che, "quando i condomini sono più di otto" - soglia irrazionalmente elevata rispetto agli originari quattro del regime *ante* legge n. 220/2012 - l'assemblea nomina un amministratore, e tale obbligatorietà viene confermata dalla possibilità di ricorrere al giudice per la nomina dell'amministratore medesimo qualora l'assemblea non provveda (la relativa legittimazione viene ora estesa all'amministratore dimissionario, oltre che ai singoli condomini).

I motivi che hanno indotto il Legislatore a pretendere un organo *ad hoc* quando la comunione edilizia raggiunga una certa dimensione prescindono così dall'interesse dei singoli proprietari, e tendono a realizzare un interesse di carattere sociale: una sua derogabilità, infatti, minaccerebbe del tutto la vita del condominio, essendo, peraltro, una disposizione che attiene alla dinamica del condominio stesso; tale divieto vale anche per i regolamenti contrattuali, in quanto è sempre interesse del condominio come tale avere un amministratore stabile (così G. BRANCA, *Regolamenti di condominio e inderogabilità di norme*, in *Foro it.*, 1961, I, 768, secondo il quale "neanche i singoli condomini unanimemente potrebbero rinunciare a questo interesse collettivo, non potendo far sì che il condominio esista senza la persona che ne manifesta la volontà"); non si nasconde, però, che il limite di cui all'art. 1129, comma 1, c.c., attinente solo al numero dei partecipanti, potrebbe apparire discutibile, poiché trascura arbitrariamente la consistenza del condominio, nel senso che vi potrebbe essere un numero esiguo di condomini in un complesso molto ampio, necessitante, per ragioni pratiche, di un amministratore.

Trattasi, comunque, di norma inderogabile alla stregua di quanto disposto dall'art. 1138, comma 4, c.c., conseguendone l'invalidità di eventuali clausole del regolamento (anche avente natura contrattuale) dirette a derogare al principio dell'obbligatorietà della nomina dell'amministratore da parte dell'assemblea per i condomini che abbiano più di otto partecipanti: ciò vale per una disposizione regolamentare che escluda *tout court* la nomina dell'amministratore, o che consenta ad una deliberazione di sottrarre all'amministratore medesimo tutte le sue funzioni perché ciò equivarrebbe ad una sostanziale revoca.

Succede, talvolta, che il costruttore inserisce nel regolamento - al fine limitato di consentire l'immediata funzionalità dei servizi e la gestione delle cose comuni - una clausola in base alla quale si riserva, per un certo periodo (di solito, superiore all'anno), la nomina dell'amministratore (ad esempio, finché rimane proprietario anche di una sola unità immobiliare, ma stesso discorso vale con riferimento al patto che conferisce ad un singolo condomino tale potere); in base alle considerazioni che precedono, tale clausola è nulla per il carattere inderogabile del principio contenuto nell'art. 1129, comma 1, prima parte, c.c. sulla necessità della nomina dell'amministratore da parte dell'assemblea quando i condomini siano più di otto, o, più precisamente, è sin dall'inizio priva di effetti se i condomini, intesi come proprietari *pro diviso* delle singole parti dell'edificio medesimo, siano originariamente almeno nove, e, diversamente, diventa inefficace nel momento in cui i condomini raggiungano quel numero (v. Cass. 3 agosto 1966, n. 2155, in *Giust. civ.*, 1966, I, 2120).

Quindi, l'efficacia della "riserva" della nomina dell'amministratore è temporalmente limitata ed opera sino a quando subentra la disciplina legale, ossia fino alla sopravvenuta pluralità dei condomini a più di otto; in tale momento, alla "regolazione predisposta" si sostituisce la normativa inderogabile e, di conseguenza, l'assemblea si riappropria dei propri diritti/doveri, primo fra tutti quello di nominare l'amministratore, venendo meno la fonte di legittimazione di quello riservato, che non dovrà, a stretto rigore, essere revocato, bastando una presa d'atto della cessazione *ex lege* (v. Cass. 24 maggio 2013, n. 13011, in *Giur. it.*, 2014, 281, con nota di P. SCALETTARIS).

Pertanto, da questa sopravvenuta inefficacia della clausola di riserva trae origine il potere dell'assemblea di convocarsi immediatamente, o per opera dello stesso amministratore caducato, o per iniziativa di almeno due condomini ex art. 66, comma 1, disp. att. c.c., oppure, in caso di inerzia, essendo il condominio privo di rappresentante e non avendo l'organo a ciò deputato voluto o potuto provvedere, dovrebbe essere il giudice a nominare l'amministratore su ricorso di uno o più condomini ai sensi dell'art. 1129, comma 1, c.c. (v. F. LAZZARO - W. STINGARDINI, *L'amministratore del condominio*, Milano, 1982, 45, i quali non escludono che possa essere nominato dall'assemblea la stessa persona fisica che aveva provveduto in precedenza all'amministrazione del condominio, senza però che possa utilizzarsi l'istituto della conferma, essendo diversa la fonte di legittimazione delle relative funzioni).

Del resto, il Legislatore, nella disciplina del condominio, ha inteso tener conto del suo interesse sociale, stabilendo che la volontà unanime dei condomini non possa immobilizzare, in via permanente, una gestione stabilita ad un dato momento della vita del condominio, posto che le condizioni di questo possono, via via, sconsigliare una persona diversa da quella indicata come normale dalla legge; un eventuale patto di riserva della nomina dell'amministratore è, dunque, in aperto contrasto con le citate disposizioni inderogabili, perché l'assemblea verrebbe privata della sua funzione e dei suoi poteri, e anche perché basterebbe la volontà del costruttore di non vendere l'ultima unità immobiliare - riservandosela, ad esempio, a studio professionale - per togliere ogni limite temporale al suo privilegio. ■

* Magistrato

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Dicembre 2014 - Dicembre 2015	- 0,1%	(75% = -0,075%)	G.U. 29/01/2016	n. 23
Gennaio 2015 - Gennaio 2016	- 0,5%	(75% = -0,375%)	G.U. 18/03/2016	n. 65
Febbraio 2015 - Febbraio 2016	- 0,6%	(75% = -0,45%)	G.U. 31/03/2016	n. 75
Marzo 2015 - Marzo 2016	- 0,5%	(75% = -0,375%)	G.U. 29/04/2016	n. 99
Aprile 2015 - Aprile 2016	- 0,7%	(75% = -0,525%)	G.U. 31/05/2016	n. 126
Maggio 2015 - Maggio 2016	- 0,5%	(75% = -0,375%)	G.U. 21/06/2016	n. 143
Giugno 2015 - Giugno 2016	- 0,4%	(75% = -0,300%)	G.U. 08/08/2016	n. 184
Luglio 2015 - Luglio 2016	- 0,2%	(75% = -0,150%)	G.U. 13/09/2016	n. 214
Agosto 2015 - Agosto 2016	- 0,2%	(75% = -0,150%)	G.U. 12/10/2016	n. 239
Settembre 2015 - Settembre 2016	0,0%	(75% = 0,0%)	G.U. 08/11/2016	n. 261
Ottobre 2015 - Ottobre 2016	- 0,1%	(75% = -0,075%)	G.U. 29/11/2016	n. 279
Novembre 2015 - Novembre 2016	0,1%	(75% = 0,075%)	G.U. 23/12/2016	n. 299

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

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

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

I nostri punti di forza sono:

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

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

Ti ricordo che l'iscrizione del tuo condominio ad Anaci Roma Service, ti permetterà oltre che abbattere i costi del condominio e del tuo studio, di usufruire, unitamente ai tuoi amministratori di ulteriori servizi scontati (catasto, conservatoria, invio modello 770, certificati fallimentari, recupero crediti, lettere di sollecito legale, vidimazione libri assemblea e amministratore, vulture 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.*

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1991	6,03%	2000	3,54%	2009	2,22%
1983	11,06%	1992	5,07%	2001	3,22%	2010	2,94%
1984	8,09%	1993	4,49%	2002	3,50%	2011	3,88%
1985	7,93%	1994	4,54%	2003	3,20%	2012	3,30%
1986	4,76%	1995	5,85%	2004	2,79%	2013	1,92%
1987	5,32%	1996	3,42%	2005	2,95%	2014	1,50%
1988	5,59%	1997	2,64%	2006	2,75%	2015	1,00%
1989	6,38%	1998	2,63%	2007	3,49%	2016	
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. 01/12/03 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. 04/12/09 in G.U. n. 291 del 15/12/2009)
1,50%	Dal 1/1/2011	(D.M. 07/12/10 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)
0,10%	Dal 1/1/2017	(D.M. 07/12/16 in G.U. n. 291 del 14/12/2016)

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il nuovo contratto va presentato ad uno degli Uffici Entrate entro trenta giorni dalla decorrenza del contratto in tre copie (ciascuna con marca da bollo da euro 16,00, contrassegno telematico rilasciato dall'intermediario) unitamente alla copia del Modello F24 elide che attesta l'avvenuto pagamento dell'imposta di registro 2% (minimo di euro 67,00) da calcolare sul totale del canone annuo con arrotondamento all'unità di euro. Due copie del contratto vengono restituite subito. Dal 1/7/2010 è previsto l'obbligo di indicare i dati catastali di riferimento.

In occasione di successivi rinnovi o proroghe è sufficiente effettuare il solo versamento dell'imposta sul totale annuo del canone aggiornato con Mod. F24 elide (non esiste minimale). È possibile beneficiare di uno sconto sull'imposta (alla registrazione del contratto iniziale) anticipando il pagamento per tutto il periodo di vigenza del contratto (quattro o sei anni). In caso di risoluzione anticipata del contratto è dovuta l'imposta di registro di euro 67,00 (entro 30 gg. dall'evento).

È possibile utilizzare la modalità telematica per la registrazione; il pagamento on line è contestuale utilizzando lo specifico modello compresa l'imposta di bollo con addebito su c/c esistente presso banche convenzionate con agenzia delle entrate.

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

• NUOVO CONTRATTO	1500	• SANZIONI ritardato pagamento	1509
• RINNOVO ANNUALE	1501	• INTERESSI ritardato pagamento	1510
• PROROGA	1504		

ROMA 1 VIA IPPOLITO NIEVO, 36	TJN
ROMA 2 LARGO LORENZO MOSSA, 8	TJP
ROMA 3 VIA DI SETTEBAGNI, 384	TJQ
ROMA 4 VIA MARCELLO BOGLIONE, 7/25	TJR
ROMA 5 VIA DI TORRE SPACCATA, 110	TJS
ROMA 6 VIA CANTON 20	TJT
ROMA 7 VIA G. BATTISTA CONTI, 15 - Acilia	TJU
ROMA 8 VIA CARLO POMA, 7A - Pomezia	TJV
CIVITAVECCHIA VIA ACQUEDOTTO ROMANO, 1	TJF

L'eventuale deposito cauzionale indicato nel contratto non è soggetto ad imposta di registro se la garanzia è prestata direttamente dall'inquilino. Se invece la garanzia è prestata da terzi (es. polizza fidejussoria) l'importo del deposito deve essere assoggettato all'imposta di registro nella misura dello 0,50% (risoluzione ministeriale 22/5/02 n. 151).

In caso di ritardato pagamento dell'imposta è possibile utilizzare il ravvedimento operoso aggiungendo al versamento con i relativi codici tributo gli interessi legali (0,50% annuo) rapportati ai giorni di ritardo oltre la sanzione dello 0,20% per ogni giorno di ritardo; dal 15° al 30° giorno 3,0% dell'imposta dovuta; dal 31° al 90° giorno 3,3%; 3,75% se entro un anno, due anni 4,2%; oltre 5%.

La nuova definizione della responsabilità per le infiltrazioni dal lastrico solare in uso esclusivo

CONSEGUENZE ESPLICITE ED IMPLICITE

di Franco Petrolati *

I danni da infiltrazioni provenienti dal lastrico solare (o terrazza di copertura) in uso esclusivo di un condòmino costituiscono, come noto, frequente occasione di contenzioso in quanto viene in questione il ripristino della funzionalità di una porzione complessa sulla quale concorrono il diritto di godimento del condòmino usuario e la funzione di copertura nell'interesse dell'intero edificio (o, comunque, di un'autonoma articolazione del fabbricato).

Nel maggio del 2016 le Sezioni Unite della Cassazione hanno definitivamente sottratto la responsabilità per i danni derivanti da tale porzione all'ambito delle obbligazioni reali o *propter rem* per ricondurla nell'orbita della responsabilità extracontrattuale ai sensi dell'art.2051 c.c. o dell'art.2043 c.c., sancendo, al contempo, il concorso di responsabilità tra usuario esclusivo del lastrico solare e condominio (Cass. sez. un. 10 maggio 2016 n. 9449): il principio di diritto è, infatti, che qualora l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'usuario esclusivo, ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio, in forza degli obblighi ex artt. 1130, comma 1, n. 4, e 1135, comma 1, n. 4, c.c., il cui concorso va risolto, in mancanza della prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c..

Il richiamo a tale articolo, invero, ai fini della ripartizione del risarcimento tra usuario esclusivo e condominio – un terzo all'uno e due terzi all'altro – potrebbe far credere che gli effetti pratici, al di là della qualificazione giuridica della responsabilità, non più contrattuale ma aquiliana, siano rimasti sostanzialmente identici rispetto al pregresso orientamento, laddove si applicava l'art.1126 c.c. per la suddivisione sia delle spese di ripristino della copertura sia del risarcimento dei danni arrecati all'unità immobiliare sottostante. Ma sarebbe un'impressione fuorviante, perché l'affermata natura extracontrattuale della responsabilità – sia dell'usuario che del condominio - implica notevoli conseguenze non solo nelle architetture dei giuristi ma anche sul piano operativo.

Talune implicazioni sono state rese esplicite nella stessa motivazione della sentenza della Cassazione, ove si è evidenziato, innanzitutto, che si applica il regime di *prescrizione* proprio della responsabilità aquiliana e, quindi, il diritto

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

al risarcimento si prescrive con il decorso non più dei dieci anni previsti dall'art.2946 c.c. ma dei cinque anni ai sensi dell'art.2947 c.c.; una tutela del credito, quindi, al riguardo meno estesa, anche se, in concreto, ancora adeguata in ragione del notevole lasso di tempo comunque consentito per reagire alle patite infiltrazioni.

Più insidiosa è, invece, l'altra conseguenza, pure evidenziata dalla Suprema Corte, inerente alla *individuazione del soggetto obbligato* al risarcimento nel caso in cui la proprietà del lastrico solare (o della terrazza di copertura) si trasferisca ad altri dopo la verifica delle infiltrazioni: una volta rinnegata, infatti, la configurazione della responsabilità come derivante da inadempienza ad una obbligazione reale o *propter rem*, deve riconoscersi il fondamento personale – non reale – dell'obbligazione risarcitoria, la quale, pertanto, non si trasferisce *ex lege* con la proprietà del lastrico solare ma resta a carico di colui che era condòmino all'epoca della maturazione del fatto illecito dannoso. Tale implicazione completa, in effetti, l'altro principio di diritto, parimenti formulato dalla Cassazione a Sezioni Unite pochi mesi prima (Cass. sez. un. 16 febbraio 2016 n. 2951), ove si è affermato che il diritto al risarcimento dei danni cagionati ad un bene non costituisce un accessorio del diritto di proprietà ma è un diritto di credito, distinto ed autonomo rispetto al diritto reale, sicchè, in caso di alienazione del bene, non si trasferisce insieme al diritto reale, come accadrebbe se fosse un elemento accessorio, anche se è suscettibile di specifica cessione specificamente pattuita. In sostanza, quindi, i soggetti creditori e debitori del risarcimento restano, almeno *ex lege* e salvo patto contrario, definitivamente individuati al momento della verifica del danno. Non è, invece, incisa la qualificazione della contribuzione alla gestione dei beni e servizi comuni come obbligazione (questa sì) *propter rem*, commisurata al valore relativo della proprietà esclusiva ovvero alla peculiare utilità ricavata da ciascuna unità immobiliare (art. 1123, I e II c., c.c.): tale obbligazione si trasfe-

risce, del resto, *ex lege* al nuovo acquirente della porzione immobiliare sia pure nei limiti del biennio previsto dall'art.63, IV c., disp. att. c.c..

Ulteriore implicazione della natura extracontrattuale della responsabilità per danni al locale sottostante il piano di copertura in uso esclusivo è il regime di *solidarietà* che contrassegna l'obbligo risarcitorio a carico del condominio: a ciascuno dei partecipanti può, quindi, essere richiesto il pagamento dell'intera somma accollata al condominio, entro i limiti, naturalmente, della quota dei due terzi prevista dall'art.1126 c.c., con eventuale diritto di regresso nei confronti degli altri condòmini. Mentre, quindi, l'obbligazione contributiva resta parziaria, almeno secondo l'ultima sistemazione nomofilattica operata dalla Cassazione (Cass. sez. un. 8 aprile 2008, n. 9148), nel senso che ogni condòmino può essere chiamato ad adempiere alle obbligazioni assunte dall'amministratore nei confronti dei terzi solo nei limiti della rispettiva quota *propter rem* (art. 1123, I e II c., c.c.; in disparte l'impatto della responsabilità sussidiaria ex art. 63, II c., disp. att. c.c.), l'obbligazione risarcitoria è, invece, caratterizzata dal vincolo di solidarietà tra coloro che hanno concorso alla verifica del fatto illecito dannoso ai sensi dell'art.2055 c.c.. Per giustificare tale regime obiettivamente penalizzante per ogni condòmino viene, in particolare, condiviso un passo motivazionale di un'altra recente sentenza (Cass., II, 29 gennaio 2015, n. 1674, già commentata da PETROLATI, *Il Condominio resta ancora un soggetto misterioso*, in *Dossier Condominio*, 147/15, 39) ove si evidenzia che la custodia dei beni comuni, ai fini della responsabilità ex art. 2051 c.c., è configurabile come onere a carico di ciascuno dei condòmini e non del condominio, quale mero ente di gestione né dell'amministratore, quale mero mandatario dei condòmini stessi.

La Cassazione non precisa, invero, *l'ambito soggettivo del condominio* gravato dall'obbligo risarcitorio per la quota di due terzi ex art. 1126 c.c., se cioè sia esteso a tutti i partecipanti, in quanto comproprietari della "struttura" del lastrico solare oppure sia circoscritto ai condòmini *ulteriori* rispetto al proprietario esclusivo della copertura, già gravato della quota di un terzo del risarcimento. E' da ritenere che sia stata implicitamente adottata tale seconda soluzione, in quanto conforme alla consolidata interpretazione del criterio di riparto di cui all'art. 1126 c.c., specificamente richiamato proprio per regolare il concorso tra usuario esclusivo e condominio (si possono, al riguardo, citare Cass., II, 15 luglio 2003, n. 11029; Cass., II, 9 novembre 2001, n. 13858) : si deve, quindi, a tal riguardo intendere per "condominio" l'insieme dei proprietari delle unità immobiliari nei confronti delle quali il lastrico solare (o la terrazza) svolge funzione di copertura, con l'eventualità della c.d. doppia contribuzione ove tra tali porzioni sia compresa anche una appartenente al condòmino già titolare dell'uso esclusivo della copertura (per un caso di unità immobiliare su due livelli, Cass. II, 23 gennaio 2014, n. 1451).

Altro aspetto problematico non espressamente affrontato dalla Cassazione, con la richiamata pronuncia a Sezioni Unite, è quello relativo all'incidenza del *natura del vizio* della copertura che ha dato origine alle infiltrazioni al piano sottostante, essendo al riguardo la giurisprudenza di legittimità risultata piuttosto oscillante. Secondo un indirizzo, infatti, il condominio risponde dei danni che siano derivati al singolo condòmino o a terzi *per difetto di manutenzione*

del lastrico solare anche nell'ipotesi in cui i necessari interventi riparatori o ricostruttivi non consistano in un mero ripristino delle strutture preesistenti, ma esigano una specifica modifica od integrazione in conseguenza di vizi o carenze costruttive originari (Cass., III, 8 novembre 2007, n. 23308; Cass., II, 28 novembre 2001, n. 15131); altro orientamento ritiene, invece, che l'art.1126 c.c. trovi applicazione alle sole riparazioni dovute a vetustà e non a quelle riconducibili a *difetti originari di progettazione o di esecuzione dell'opera*, indebitamente tollerati dal singolo proprietario, sicché, in tale ultima ipotesi, ove trattasi di difetti suscettibili di recare danno a terzi, la responsabilità relativa, sia in ordine alla mancata eliminazione delle cause del danno che al risarcimento, fa carico in via esclusiva al proprietario del lastrico solare, ex art. 2051 c.c., e non anche, sia pure in via concorrenziale, al condominio (Cass., II, 30 aprile 2013, n. 10195; Cass., II, 6 febbraio 2013, n. 2840). E' da ritenere, tuttavia, che la definitiva riconduzione della fattispecie nell'ambito della concorrente responsabilità extracontrattuale, dell'utente esclusivo e del condominio, implichi il superamento della rilevanza di ogni distinzione soggettiva fondata sulla natura del vizio della copertura – secondo che imputabile a difetto di conservazione o ad un originario vizio costruttivo – venendo, comunque, in questione un bene complesso sul quale sempre concorrono distinte posizioni soggettive attive – rispettivamente sulla parte superficiale e su quella strutturale – e dal quale, correlativamente, discendono distinte responsabilità.

Altro indirizzo giurisprudenziale che può ritenersi superato è, infine, quello secondo cui la domanda volta alla eliminazione dei danni derivati dal lastrico solare in uso esclusivo era da proporsi nei confronti del solo condominio, in persona dell'amministratore, quale rappresentante di tutti i condòmini obbligati, e non già del proprietario o titolare dell'uso esclusivo del lastrico, il quale poteva essere chiamato in giudizio a titolo personale soltanto ove avesse frapposto impedimenti all'esecuzione dei lavori di ripristino, non anche al fine di sentirsi dichiarare tenuto all'esecuzione diretta dei lavori medesimi (Cass., II, 4 gennaio 2010, n. 20; Cass., II, 21 febbraio 2006, n. 3676). Nella nuova sistemazione della fattispecie, infatti, il titolare dell'uso esclusivo della copertura è responsabile direttamente nei confronti del danneggiato dalle infiltrazioni – sia pure nei limiti di un terzo – e, quindi, è senz'altro *legittimato passivamente*, unitamente al condominio, nel giudizio volto ad ottenere il risarcimento del danno, per equivalente od in forma specifica. E' da ritenere, invece, che sussista la legittimazione passiva del solo condominio, unitariamente considerato, laddove sia chiesto in giudizio soltanto il ripristino della copertura costituita dal lastrico solare o della terrazza in uso esclusivo, vale a dire la manutenzione della "struttura" quale bene comune in adempimento degli obblighi di cui agli artt. 1130, I c., n. 4 e 1135, I c., n. 4, c.c. e non l'eliminazione dei danni patiti dall'unità immobiliare sottostante; resta, poi, integra l'eventuale esclusiva legittimazione passiva dell'autore della specifica condotta colposa o dolosa – un condòmino od un terzo – integrante un fatto illecito da sanzionare ai sensi dell'art. 2043 c.c.



* Consigliere Corte d'Appello di Roma

Valenza sociale dell'amministratore di condominio

di Francesco Maniscalco *

Spesso, o meglio, tutti i giorni, la giornata dell'amministratore di condominio non si apre con il pensiero a leggere il codice civile, ma dopo una notte, a volte turbata da tante scadenze, apre l'agenda della propria memoria per raccogliere tutti quei problemi che nel corso della giornata devono essere risolti. Problemi che collimano e coincidono, in modo strettamente connesso a quelli che sono i bisogni dell'uomo. In una giornata di lavoro, senza tempo e senza pause, l'amministratore deve contemperare le urgenze scaturenti da occorrenze di lavoro, scadenze, pagamenti, a quelle altre necessità che vengono dal trillo di un telefono, dalle richieste più disparate dei propri utenti amministrati. Il condominio, questo microcosmo, questa piccola cellula sociale è uno spaccato della società in cui viviamo dove si mescolano e confliggono situazioni che nascono dalla natura umana. Radici che affondano in quella gamma di stili comportamentali, interpersonali, che agitano i rami di una dottrina quale la "sociologia dell'abitazione". Rami che si agitano al vento dell'approccio al rapporto del gruppo sociale, nella normalità la famiglia, in uno spazio triangolare sui cui cateti sostano l'individuo, il gruppo, lo spazio comune.

Bisogni essenziali, bisogni primari, bisogni secondari. Se i bisogni essenziali sono quelli della vita umana, quali mangiare, bere, dormire, al primo posto

dei bisogni primari c'è l'abitare. L'habitat. La casa, la fruibilità di un bene dove tutti i bisogni dell'uomo convergono.

Spicca, in questo miscuglio di situazioni il ruolo sociale dell'amministratore. Il condominio non è soltanto un edificio, una scatola di cemento e mattoni, ma è un insieme di persone che vivono sotto uno stesso tetto, dove, gomito a gomito, cia-



scuno con i propri problemi, con le diverse aspettative che, in questa comunità, pongono domande all'unica persona che al di fuori delle parti, dovrà dare risposte. Risposte che molto spesso non sono mirate alla valorizzazione del bene, quanto invece alla complessità di comportamenti, diseguali, antitetici, differenti tra l'uno e l'altro componente questa comunità.

Persone che assillate dai propri problemi personali si alzano rancorose per sfogare con l'amministratore, persone frustrate da problemi familiari che ritorcono la loro insoddisfazione verso gli altri, persone che legano i propri interessi a scapito degli altri, persone che lamentano l'agire degli altri.

Cesare Pavese, nel suo "il mestiere di vivere" scriveva: *Vigono, nei problemi di convivenza, le stesse leggi che regolano il mercato. Essere tanto indifferenti da sapere contrattare. Sinceri con se stessi, falsi con gli altri.*

La casa, l'abitazione quale bisogno primario dell'individuo è costituita da uno spazio vitale nel quale l'uomo organizza la propria vita, la propria attività il modo con cui esprime i propri aspetti funzionali. La funzione dell'abitare inserita in un contesto complesso quale è il condominio comporta uno stile di vita diverso da quello di abitare isolato, coinvolgendo altri individui verso i quali confinano altri aspetti culturali e globali dell'abitare.

L'amministratore di condominio attiva la propria professionalità in questo spazio geografico, assimilando i diversi modi e stili di vita per condurli verso orientamenti univoci per quanto riguarda il nodo che unisce le singole case alla globalità dell'edificio.

Uno dei nodi spesso da sciogliere è quello derivante dalle mutazioni degli stili di vita tra vecchie e nuove generazioni.

Viene a porsi la necessità di trovare un rapporto equilibrato di socializzazione che non deve, comunque, confliggere con la privacy, distinguendo spazio privato e territorio comune, senza che l'uno o l'altro si sovrastino o si scontrino.

Sempre più nel quadro amplissimo delle varie normative, la funzione dell'amministratore entra nel mondo della sociologia, scienza che studia ed analizza le diverse forme del vivere umano ed, in particolare, come nello specifico pianeta condominiale, le relazioni tra le persone ed il loro comportamento.

Processi sociali globali che, entrando dal portone dell'edificio, creano una struttura sociale.

In questa comunità il ruolo dell'amministratore non è soltanto di guida, ma, oggi, in particolare, assume sempre più una figura di un gestore sociale. Nel condominio si vive, si dorme, si mangia, si fa l'amore, si cresce, si muore. Ogni vita si muove dentro queste mura, tra le quali si mescolano diversi gradi di cultura, di stati sociali, di abitudini, di modi e stili comportamentali, di diverse possibilità economiche. Persone che avevano iniziato ad abitare da giovani, oggi, anziani o vecchi, hanno mutato nel tempo, dentro quella scatola di cemento, le loro abitudini ed i giovani di oggi che entrano, per mutazione del tempo, a far parte di questa comunità, contrappongono esigenze diverse che, a volte, generano conflittualità.

L'intervento dell'amministratore diventa essenziale perché lui sa bene che non solo devono funzionare gli impianti, *ma è prevalente che funzioni la ra-*

gione. Opera di persuasione, di mediazione, per conciliare bisogni ed aspettative diverse. Spesso le richieste dei propri amministratori non sono pertinenti al ruolo ed alla descrizione giuridica del mandato. Ma anche a confronto con una richiesta assurda, l'amministratore non chiude il telefono, ma veste il saio della pazienza.

L'arte di amministrare un condominio non la si impara dai libri. L'esperienza sul campo detta i modi e gli atteggiamenti e senza voler dare ragione a tutti, a volte, o spesso, l'amministratore riesce a calmare l'interlocutore offeso ed indignato dal comportamento del vicino.

Lo svolgimento del mandato diuturnamente lo conduce a solcare la soglia del condominio ed è molto diverso dall'osservare questo organismo edilizio dall'esterno, una prospettiva teorica, altro che a vedere con occhi, a sentire con orecchie tutte le questioni che pulsano dentro una rete di evenienze dove sempre si miscelano problemi legati all'uomo, alla società ed al diritto. Dentro questo organismo non vibrano soltanto cavi, condutture, impianti, ma sempre, in primo piano, i bisogni della natura umana.

Nella mia lunga esperienza di amministratore ho avuto modo di comprendere come la gestione di un immobile riesce più facile se, come un confessore, l'amministratore si pone come l'interlocutore a cui, in ogni momento, è possibile confidarsi.



Valenza sociale dell'amministratore anche nei conflitti di tipo personale che spesso insorgono tra più comproprietari, nella proprietà indivisa, nelle diatribe tra coniugi separati o divorziati che, ai tempi, erano uniti dalla comunione del bene.

Rapporti che vanno condotti con la tolleranza, dove sempre più avanza un aspetto sociologico del condominio.

Vale la pena di meditare, più che leggere e studiare, due passi del "nuovo" codice civile, dove l'amministratore veste l'abito del mediatore,

allorquando l'amministratore deve interporre i propri uffici nei casi in cui un condomino utilizzi in modo improprio o illecito la proprietà comune (art. 1122) e nell'altro caso in cui in una proprietà indivisa (art. 67 disp.att. c.c.) non riesca, per conflittualità tra i comproprietari, a nominare un proprio rappresentante a partecipare all'assemblea.

L'amministratore conosce i problemi della gente che vive in questa comunità. Conosce necessità e bisogni, conosce il perché un condomino vota no in una assemblea, anche se vorrebbe aderire, ma è il portafoglio che gli fa dire no. Conosce le situazioni e fatti reali di chi prima lavorava e poi si trova in pensione con un reddito minore, conosce i drammi di chi ha perso il lavoro.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

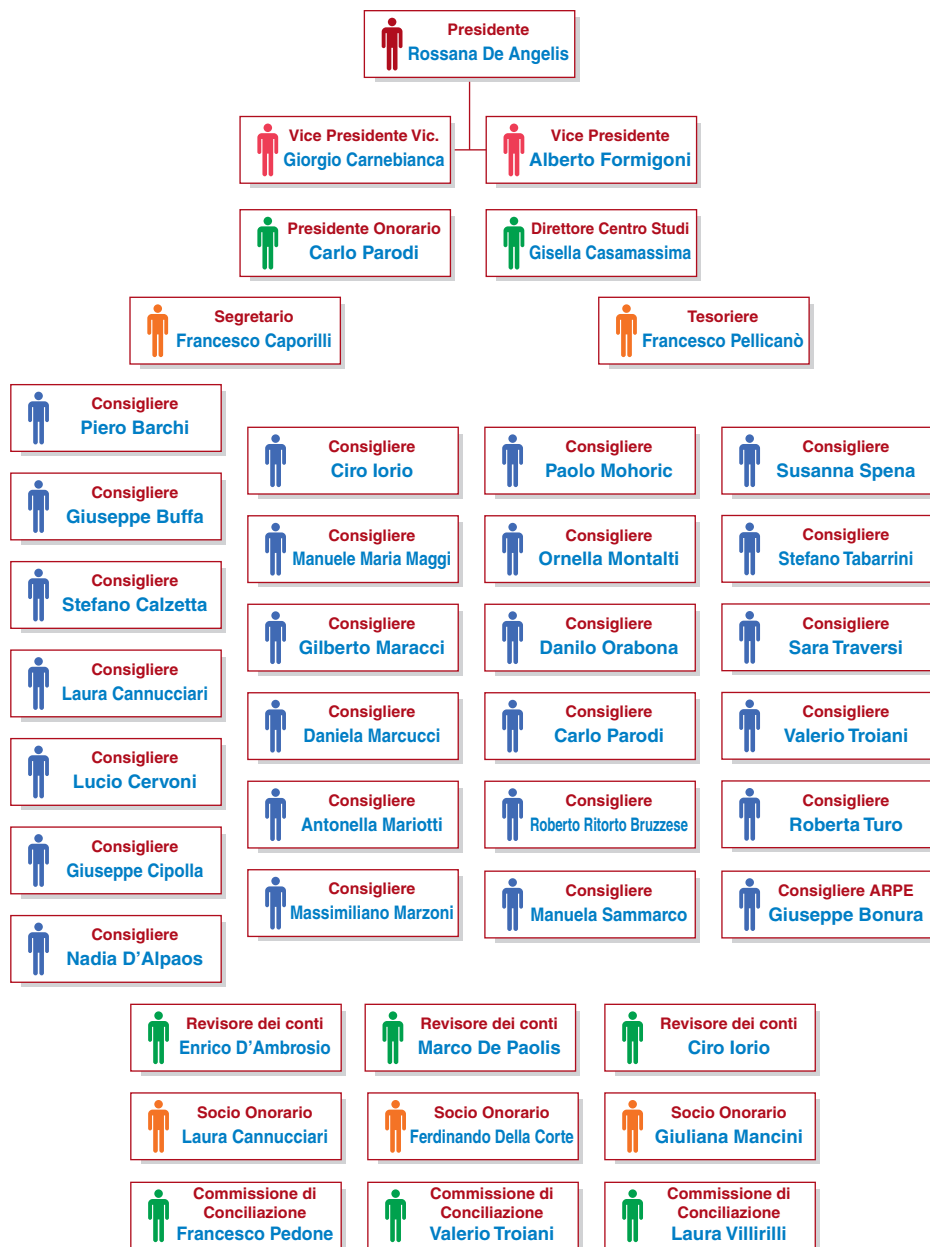
Così la mattina si apre sfogliando l'agenda per attivare gli interventi ma, anche, per rassicurare la condomina che lamenta di aver trovato il balcone imbrattato dalla pipì del povero cane (oggi ai sensi della Legge 220 un CAN-domino), che la signora del piano di sopra ancora non si decide a portarlo fuori e quando lo farà, uscendo dall'ascensore, sarà bruciata dallo sguardo feroce di chi lo attendeva dal basso ed appena poi a casa, farà suonare il telefono dell'amministratore.



* Direttore Centro Studi ANACI Palermo

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



Il mistero degli atti conservativi

(Relazione tenuta in data 14.10.2016 in occasione del Convegno giuridico 2016 organizzato da ANACI Roma)

di **Roberta Nardone***

1. IMPORTANZA DELLA DELINEAZIONE DEI POTERI SOSTANZIALI E PROCESSUALI DELL'AMMINISTRATORE

Il rapporto intercorrente tra l'amministratore ed i condomini – questo è ormai un principio definitivamente acquisito – va inquadrato giuridicamente come “*mandato ex lege*” perché è la normativa, segnatamente il codice civile, ad individuare le “attribuzioni dell'amministratore”.

L'identificazione dei poteri dei quali dispone il mandatario–amministratore rappresenta un'operazione fondamentale, in quanto, per svolgere correttamente i suoi compiti e, soprattutto, per non rischiare di subire le conseguenze di attività negligenti o concretanti eccesso di potere, l'amministratore deve conoscere con chiarezza i limiti posti dalla legge alla sua attività.

Sappiamo che al potere sostanziale dell'amministratore coincide un potere processuale e di azione in genere (artt. 1130 e 1131 primo comma. c.c), infatti, in tema di controversie condominiali la legittimazione dell'amministratore del condominio dal lato attivo coincide con i limiti delle sue attribuzioni¹. Pertanto i limiti della rap-

¹ In Cass. n. 23065/09 Pres. Triola si legge che a norma degli artt. 1130 e 1131 c.c., il potere rappresentativo che spetta all'amministratore di condominio - 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, fra le quali quelle di natura risarcitoria, con esclusione soltanto delle azioni che incidono sulla natura giuridica dei beni. La Corte enuncia il principio in un caso in cui l'amministratore aveva agito per il rilascio del parcheggio occupato da uno solo dei condomini con propri mezzi e per il risarcimento relativo contrastando chi, per negare la legittimazione dell'amministratore per la domanda risarcitoria, sosteneva che avendo ad oggetto il danno derivante dal mancato guadagno, non poteva ritenersi conservativa e, quindi, non era equiparabile all'inibitoria, contro la quale infatti l'eccezione di difetto di legittimazione non veniva rivolta.

La Corte ha precisato che 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 (ex plurimis: Cass. 24764/05, nonché Cass. 4845/99; Cass. 8246/97).

presentanza processuale attiva dell'amministratore sono circoscritti dall'art. 1131 c.c. che rimanda ai poteri di rappresentanza sostanziale stabiliti dall'art. 1130 c.c. (Cass. n. 3522/2003)². Invece, dal lato passivo (art. 1131 II co. c.c.) la legittimazione dell'amministratore non incontra limiti e sussiste in ordine ad ogni azione, anche di carattere reale o possessorio, concernente le parti comuni dell'edificio.

La delineaazione dei poteri ha importanti riflessi economici. In materia di mandato, infatti, l'art. 1711 c.c. stabilisce che se il mandatario esorbita dai limiti dei suoi poteri, l'atto *"resta a carico del mandatario"* stesso. Dunque se l'amministratore mandatario stipula un contratto d'assicurazione del fabbricato senza la previa autorizzazione dell'assemblea, potrà essere chiamato a rispondere del pagamento dei premi in proprio, salva ovviamente la successiva ratifica dell'assemblea stessa.

È interessante infine notare come la facoltà, riconosciuta all'amministratore ex art. 1130 c.c. n.4, di agire in giudizio per compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, non escluda che ciascun condomino possa provvedervi direttamente: si tratta dell'applicazione dei principi in materia di mandato, nel senso che il diritto conferito all'amministratore si aggiunge a quello dei naturali e diretti interessati ad agire, per il fine indicato, a tutela di beni dei quali sono comproprietari. A ciascun condomino, pertanto, non può essere disconosciuto il potere di agire giudizialmente, in difesa delle cose comuni dell'edificio, insidiate da azioni illegittime di altri condomini o di terzi³.

2. GLI ATTI CONSERVATIVI: UNA DELLE ATTRIBUZIONI EX LEGE DELL'AMMINISTRATORE

L'art. 1130 c.c., quantunque esordisca con il verbo *"deve"*, delinea anche i poteri dell'amministratore, l'alveo giuridico, cioè, nel quale lo stesso può muoversi.

Le attribuzioni previste dall'art. 1130 c.c. non possono essere derogate, se non (ed esclusivamente) ad opera dell'assemblea condominiale o del regolamento, che, in taluni casi, possono esonerare l'amministratore dallo svolgere singole funzioni.

² Si precisa ad esempio in Cass. n. 21841/2010 che l'amministratore di condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130, primo comma, n. 1, c.c.), è legittimato ad agire e a resistere in giudizio per ottenere che un condomino non adibisca la propria unità immobiliare ad attività vietata dal regolamento condominiale contrattuale (nella specie, bar ristorante), senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare assunta con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, c.c., la quale è richiesta soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso.

³ Cass. sent. n. 9629 del 1991, statuisce infatti che, nel caso di una costruzione eretta abusivamente da un condomino su una parte comune dell'edificio, la controversia è regolarmente promossa nei confronti del solo autore dell'illecito anche da parte di uno solo dei condomini, atteso che ciascuno di essi ha il diritto di esigere indipendentemente dall'opinione degli altri la rimozione dell'opera abusiva.

Le attribuzioni indicate ai nn. 1, 2 e 3 dell'art. 1130 c.c., essendo destinate a regolamentare materie specifiche, non presentano particolari problemi interpretativi: l'amministratore è obbligato a dare esecuzione alla volontà dell'assemblea (formalizzata nelle delibere), vigilare sull'osservanza del regolamento condominiale, disciplinare l'uso delle parti e dei servizi comuni (si pensi al godimento di un locale condominiale o ai rapporti con il portiere) e svolgere le tipiche attività di carattere economico-finanziario, gestendo le entrate (con la riscossione dei contributi) e le uscite (con l'erogazione delle spese).

3. DEFINIZIONE DI "ATTI CONSERVATIVI".

L'art. 1130 c.c. n.4, nella formulazione antecedente la legge di riforma in materia condominiale di cui alla L. n.220/12, annoverava tra le attribuzioni dell'amministratore il compimento di *"atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio"*. La odierna formulazione della norma - *"atti conservativi relativi alle parti comuni"* - ha ampliato la legittimazione dell'amministratore che può, pertanto, agire ora per la *mera conservazione delle parti comuni* non solo ove occorra preservare *"DIRITTI"* del condominio sulle parti comuni.

Un ulteriore ampliamento della legittimazione attiva dell'amministratore per finalità conservative delle parti comuni emerge dalla *riscrizione* dell'art. 1122 c.c. (relativo alle opere su parti di proprietà o uso individuale) e la previsione dell'obbligo imposto ai singoli condomini di dare all'amministratore preventiva notizia *"in ogni caso"* degli interventi sulle parti private, perché ne riferisca in assemblea. Tale iniziativa è finalizzata, infatti, a consentire all'amministratore di determinarsi, se del caso, a sperimentare un'azione per la rimozione delle opere e la riduzione in pristino, rientrando, appunto, tra gli atti conservativi da compiere per preservare l'integrità delle cose comuni

A norma, poi, dell'art. 1117 *quater* c.c. ove la destinazione d'uso delle parti comuni sia negativamente incisa dall'attività di alcuno dei partecipanti o di terzi, l'amministratore, come anche il singolo condomino, possono diffidare l'esecutore di tali attività pregiudizievoli o anche chiedere la convocazione dell'assemblea per far , semmai, cessare in via giudiziaria, le turbative.

Il riferimento codicistico agli *"atti conservativi"* ha posto nel tempo problemi interpretativi e difformità di pronunce giurisprudenziali nelle quali tuttavia è possibile scorgere dei principi costantemente ribaditi:

1. quando si occupa degli *"atti conservativi"* ex art. 1130 c.c., la giurisprudenza fa riferimento *a tutto ciò che mira* a preservare l'integrità e l'esistenza del patrimonio comune, a mantenere lo stato di fatto e di diritto inerente alle cose oggetto di comproprietà e quindi anche dell'edificio condominiale, in altre parole prende in considerazione gli atti che siano rivolti a prevenire o rimuovere il pericolo derivante dalla (imminente o già avvenuta) rovina, degrado, scorretto utilizzo di parti comuni;

2. il potere di compiere *"atti conservativi"* non si esplica esclusivamente in atti di iniziativa processuale, ma anche in comportamenti di gestione attiva. Sin da

Cass. sent. n.1154/74 si è affermato che l'art. 1130 c.c. non può essere inteso nel senso di limitare gli atti conservativi ai soli provvedimenti cautelari: tale interpretazione restrittiva non trova riscontro né nella ratio della legge, né nella stessa formulazione della norma.

Non nella *ratio* della legge perché questa tende a rendere più spedito il meccanismo funzionale dell'ente di gestione e non ad appesantirlo con frequenti convocazioni delle assemblee condominiali; non nella lettera, perché atto conservativo e azioni cautelari sono sinonimi, ma il primo concetto ha una ampiezza maggiore. Infatti non è la natura dell'azione prescelta che può limitare i poteri dell'amministratore, ma l'intrinseco contenuto dell'azione stessa.

Si può dire che ad ogni diritto spettante all'amministratore sul piano materiale corrisponde, sul piano processuale, la facoltà di esercitare le relative azioni: sotto il primo profilo l'amministratore può intervenire presso i condomini per indirizzarli al corretto uso delle cose comuni e, qualora rilevi delle scorrettezze, operare in modo da porvi rimedio, mentre sotto il profilo processuale l'amministratore può assumere iniziative giudiziarie di natura cautelare, quali procedimenti di urgenza, azioni possessorie, denuncia di nuova opera e di danno temuto.

Si aggiunga che all'amministratore, oltre al potere di esercitare azioni conservative, viene conferito anche il diritto di chiedere il risarcimento dei danni, qualora questi appaiano connessi con la conservazione dei diritti sulle parti comuni.

3. l'obbligo di eseguire gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio si intende riferito agli atti sia materiali (riparazione muri portanti, lastrici, tetti) che giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti o dannosi posti in essere da terzi o dai condomini) necessari per la salvaguardia della integrità dell'immobile

4. CASISTICA

La Corte di Cassazione, con i suoi interventi giurisprudenziali, ci consente di tentare una classificazione delle attività "*conservative*" che l'amministratore può esercitare autonomamente senza attendere la preventiva autorizzazione dell'assemblea.

4.a - MATERIA DEI CONTRATTI

La materia dei contratti appare un terreno minato, nel quale l'amministratore deve muoversi con cautela. In generale è consentito all'amministratore, senza espressa autorizzazione dell'assemblea, stipulare solo quei contratti che non esulino dalle attribuzioni di cui all'art. 1130 c.c., diversamente i contratti stipulati e che esulino da tali poteri non sono efficaci nei confronti del condominio e dei condomini.

Polizze assicurative inerenti l'edificio condominiale.

La giurisprudenza annoverava la stipula del contratto di assicurazione dello stabile condominiale fra gli "atti conservativi" e, di conseguenza, non riteneva ne-

cessaria la preventiva autorizzazione della assemblea. Tale attività atteneva, secondo quella giurisprudenza, alla materia della prevenzione dell'integrità del bene comune (rientrando quindi nel novero del n.4 dell'art. 1130 c.c.). In tale senso Cass. sent. n.2757/1963) e, sulla stessa linea, la decisione datata 1.8.88 del Tribunale di Roma, secondo il quale *"la stipulazione di contratti di assicurazione del fabbricato condominiale, essendo finalizzata alla conservazione della cosa comune, rientra fra i compiti dell'amministratore del condominio, senza che sia necessaria la preventiva autorizzazione dell'assemblea"*.

Una recente sentenza della Corte di Cassazione, la n.8233 del 3 aprile 2007, ha affrontato il problema sempre cercando di stabilire se lo specifico atto di cui si tratta - nella fattispecie la stipulazione del contratto d'assicurazione del fabbricato - avesse o meno come scopo la conservazione della cosa comune e quindi possa dirsi rientrare o meno nel novero degli "atti conservativi" di cui al n.4 dell'art. 1130 c.c..

La citata sentenza modifica l'orientamento precedente ed afferma che l'amministratore del condominio non è legittimato a concludere il contratto d'assicurazione del fabbricato se non ha ricevuto l'autorizzazione dell'assemblea: il Supremo Collegio ritiene che la statuizione "diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio", intende chiaramente riferirsi ai soli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, tra i quali - spiega la Corte - *"non può farsi rientrare il contratto d'assicurazione, perché questo non ha gli scopi conservativi ai quali si riferisce la norma dell' art. 1130 c. c., ma ha come suo unico e diverso fine quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato"*.

Contratti di appalto (dei servizi di manutenzione del verde condominiale, nonché di derattizzazione e disinfestazione delle aree comuni). In Cass. n. 10865/2016 si legge che detti contratti - aventi finalità conservative - rientrano in realtà nell'ordinaria amministrazione, in quanto tendono alla conservazione delle cose comuni, e quindi nella competenza dell'amministratore. I contratti conclusi dall'amministratore nell'esercizio delle sue funzioni ed inerenti alla manutenzione ordinaria dell'edificio ed ai servizi comuni essenziali, ovvero all'uso *normale* delle cose comuni, sono pertanto vincolanti per tutti i condomini in forza dell'art. 1131 c.c., nel senso che giustificano il loro obbligo di contribuire alle spese, senza necessità di alcuna preventiva approvazione assembleare delle stesse, intervenendo poi tale approvazione utilmente in sede di consuntivo.

Locazioni. Come si legge in Cass. 25766/09 l'amministratore può locare un bene condominiale (atto di amministrazione ordinaria), pertanto potrà anche pretendere il pagamento dei canoni e *agire per il recupero* del bene giacché legittimato non solo a compiere atti conservativi necessari ad evitare pregiudizio alle parti comuni, ma a compiere tutti quegli atti funzionali alla salvaguardia dei diritti concernenti le stesse parti comuni.

Mutui: si esclude che la stipula di un mutuo, anche se necessaria a fare fronte alle spese condominiali ordinarie rientri tra i poteri dell'amministratore (Cass., Sezione 2^a sentenza 5 marzo 1990, n. 1734).

Una parte della dottrina la pensa diversamente ritenendo che la stipula del contratto di mutuo debba essere autorizzata dall'assemblea solo se la somma serve per il pagamento di spese di manutenzione straordinaria (Cfr. Jannuzzi, *Manuale della volontaria giurisdizione*, V ed., Milano, 1984, pag. 391).

4.b - LE AZIONI GIUDIZIARIE

L'art. 1130 c.c. n.4 menzionando gli atti conservativi (anche nella precedente formulazione) non si riferisce soltanto alle misure cautelari, ma a tutti gli atti diretti a conservare l'esistenza delle parti comuni dell'edificio condominiale (Cass. n. 2775/1997 con riferimento all'azione ex art. 1669 c.c. contro l'appaltatore per gravi difetti di costruzione).

Pertanto, in linea generale, sono attività conservative quelle che attraverso un'azione giudiziaria mirano:

- alla tutela della *integrità* delle parti comuni (es. avverso la escavazione del sottosuolo effettuata da alcuni condomini proprietari dei locali sotterranei per l'ampliamento e la unificazione degli stessi);
- *alla salvaguardia del decoro architettonico* della facciata dell'edificio (es. per la demolizione di una veranda ricavata dalla trasformazione di un balcone Cass. n. 3510/1980)⁴;
- alla tutela delle *condizioni statiche* dell'edificio (es. Cass. 13611/2000 per ottenere la demolizione di un manufatto pregiudizievole dei diritti inerenti le parti comuni, come la sopraelevazione dell'ultimo piano dell'edificio, costruita dal condomino in violazione delle norme e cautele fissate dalle norme speciali antisismiche). Secondo alcuni il potere dell'amministratore deriva dall'art. 1130 n.4 c.c.; per altri il potere di agire per il ripristino della cosa comune deriverebbe direttamente dall'art. 1130 n. 2 c.c. ("disciplinare l'uso della cosa comune");
- a *reprimere gli ABUSI della cosa comune*: l'amministratore può (e deve) infatti compiere qualsiasi attività di vigilanza e difesa diretta a preservare la integrità e la sicurezza del bene comune (trasformazione del tetto in terrazza).
- al *rispetto del regolamento*. Premesso, infatti, che nel regolamento di condominio è possibile inserire limitazioni all'uso, alla manutenzione ed alla eventuale modifica delle parti di proprietà esclusiva nei limiti in cui ciò si renda necessario per tutelare gli interessi generali del condominio, l'amministratore

⁴ Anche la Suprema Corte nel 1963 aveva riconosciuto la legittimazione dell'amministratore, ma senza approfondire la questione, in quanto sul punto tra le parti in causa la soluzione era pacifica. Nella motivazione si legge: "*non si discute che la stipulazione del contratto d'assicurazione rientri tra i compiti propri dell'amministratore, in quanto volto a conservare la cosa comune; e questa opinione pacificamente formatasi in causa, appare esatta in quanto rispondente alla previsione della norma citata*".

è legittimato ad agire per reprimere eventuali violazioni delle relative disposizioni in quanto a tutela dell'interesse generale⁵;

- a tutela delle norme relative alla SICUREZZA: in Cass. sent. n. 24391/2008 si legge che ai sensi degli artt. 1130, primo comma, n. 4), e 1131 c.c., l'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad agire in giudizio, nei confronti dei singoli condomini e dei terzi, per compiere atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni di un edificio, ivi compresa la richiesta delle necessarie misure cautelari (nella specie, la S.C. ha respinto il ricorso contro la sentenza di merito che aveva ritenuto valida la procura alle liti conferita dall'amministratore di condominio ad un avvocato, senza previa autorizzazione dell'assemblea, affinché proponesse un ricorso ai sensi dell'art. 700 c.p.c. per impedire ai condomini l'uso della rampa garage e dell'autorimessa, dopo che i vigili del fuoco ne avevano accertato l'inidoneità all'uso per motivi di sicurezza).

Più specificamente sono state ritenute *azioni conservative* le seguenti:

- **Azioni possessorie e quasi possessorie.**

Rientrano tra le attribuzioni dell'amministratore ai sensi dell'art. 1130 n.4 c.c. in quanto tendenti per definizione al recupero o al mantenimento del godimento della cosa, sottratto illecitamente o molestato dal terzo (Cass. 7063/2002) quindi non necessitano di autorizzazione dell'assemblea⁶.

⁵ In Cass. n. 14626/10 si legge che ai sensi degli artt. 1130, primo comma, n. 4, e 1131 c.c., l'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di una specifica deliberazione assembleare, ad instaurare un giudizio per la rimozione di finestre aperte abusivamente, in contrasto con il regolamento, sulla facciata dello stabile condominiale, da taluni condomini, in quanto tale atto, essendo diretto a conservare il decoro architettonico dell'edificio contro ogni alterazione dell'estetica dello stesso, è finalizzato alla conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Cass. 23065/09: A norma degli artt. 1130 e 1131 c.c., il potere rappresentativo che spetta all'amministratore di condominio - 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, fra le quali quelle di natura risarcitoria, con esclusione soltanto delle azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui si riferiscono e che non costituiscono, pertanto, atti conservativi.

⁶ In Cass. n. 14626/2010 e n. 21841/2010 si menziona proprio l'azione finalizzata ad ottenere che un condomino non adibisca la propria unità immobiliare ad attività vietata dal regolamento. Secondo un orientamento più datato (Cass. 4679/1992), tuttavia, in questo caso la legittimazione dell'amministratore non si estendeva, oltre il limite delle domande intese a conseguire il ripristino delle parti comuni nello stato *quo ante* e non comprendeva la domanda di risarcimento danni (a meno che tale danno non fosse riferito alle spese per la rimessione delle cose in pristino).

- **Azione ex art. 1669 c.c.**

Contro l'appaltatore per gravi difetti di costruzione dell'opera che ne comportino la rovina totale o parziale, entro dieci anni dal compimento purché l'azione venga proposta entro un anno dalla denuncia (sebbene si tratti di una azione extracontrattuale). In Cass. sent. n. 22656/2010 (conforme la successiva n.217/2015 Pres. Triola) si legge che in tema di condominio, la legittimazione dell'amministratore derivante dall'art. 1130, primo comma, n. 4, c.c. - a compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio - gli consente di promuovere azione di responsabilità, ai sensi dell'art. 1669 c.c. nei confronti del costruttore a tutela dell'edificio nella sua unitarietà, ma non di proporre, in difetto di mandato rappresentativo dei singoli condomini, delle azioni risarcitorie per i danni subiti nelle unità immobiliari di proprietà esclusiva. Nei medesimi termini (Cass. 23693/09): sul presupposto che la disposizione dell'art. 1130 n. 4 c.c. va interpretata nel senso che non ha ad oggetto esclusivamente le misure cautelari, ma si riferisce a tutti gli atti diretti a conservare l'esistenza delle parti comuni, l'amministratore è legittimato a proporre detta azione contro l'appaltatore, diretta a rimuovere gravi difetti di costruzione che possano porre in pericolo la sicurezza dell'edificio condominiale.

- **Azioni di ripristino e di rilascio per abusiva occupazione di beni comuni.**

In Cass. sent. n.16230/11, in relazione alla denuncia da parte di un condominio dell'abusiva occupazione da parte del costruttore di una porzione di area (in uso) condominiale, mediante la costruzione di manufatto di proprietà esclusiva, la Corte ha ritenuto sussistere la legittimazione dell'amministratore di condominio ad agire giudizialmente, ai sensi degli artt. 1130, primo comma, n. 4), e 1131 c.c., anche senza il mandato da parte dei condomini, con azione per il ripristino dei luoghi e il risarcimento del danno nei confronti dell'autore dell'opera denunciata e dell'acquirente della stessa. Infatti per Supremo consesso: l'azione era finalizzata al *mantenimento dell'integrità materiale* dell'area a giardino, di pertinenza del fabbricato, area stravolta dalla nuova costruzione; si trattava di una mera azione "di ripristino" e quindi non di accertamento dei diritti dominicali.

Parimenti in Cass. sent. n.1768/12⁷ l'amministratore è stato ritenuto legittimato ad agire per ottenere il rilascio di un immobile condominiale detenuto senza titolo, attesa la natura personale dell'azione (nei medesimi termini anche Trib. Roma sez. VI, est. dott. Nardone sent. n. 18452/2016 con richiami negli stessi termini a Cass. 1768/2012; n. 10865 del 28.05.2016; Cass. n. 23065/09 rel. Triola).

⁷ In Cass. 16631/07 si legge "... sussiste la legittimazione attiva dell'amministratore di condominio - in base ad un'interpretazione estensiva dell'art. 1130, n. 4), c.c. - ad esercitare l'azione di reintegrazione nel possesso in relazione ad un'area di proprietà di terzi ma tuttavia destinata, con apposito vincolo urbanistico, ad un diritto di uso comune da parte dei condomini (nella specie, diritto di parcheggio in terreno adiacente a fabbricato condominiale); ciò poiché tale azione si collega al potere dell'amministratore di esercitare gli atti conservativi sui beni di proprietà comune del condominio".

4.c - ATTIVITÀ MATERIALI AVENTI CARATTERE CONSERVATIVO.

In giurisprudenza sono stati qualificati come conservativi:

- la sostituzione di lucchetto al cancello comune come il ripristino delle originarie condizioni dell'illuminazione (alterata abusivamente da un condomino) (Trib. Milano 18 maggio 1992, ALC, 1992, 819; cfr., *amplius*, il capitolo quinto del volume *“La responsabilità nel condominio dopo la riforma”*, Riccardo Mazzon, 2013);
- la eliminazione di una insidia o trabocchetto (atteso l'obbligo di agire in capo all'amministratore ex art. 40 co. 2 c.p.; Cass. Pen. Sent. 12.1.12 n. 34147).

5. AZIONI NON CONSERVATIVE.

Azioni petitorie. secondo l'orientamento prevalente in giurisprudenza l'amministratore NON è attivamente legittimato, senza l'autorizzazione dell'assemblea, ad esperire azioni reali contro i singoli condomini o contro terzi dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità o al contenuto di diritti concernenti le parti comuni dell'edificio (Cass. 24764/2005; Cass. 3044/2009).

In Cass. 1547/1981 si precisa che l'azione petitoria contro un terzo, che vanta diritti sulle cose comuni produce effetti definitivi sulla condizione giuridica di queste, per cui non può rientrare nella categoria degli atti conservativi.

Cass. 10616/96 nello stesso ordine di idee: le azioni reali proposte nei confronti di terzi a difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni di un edificio tendono a statuizioni relative alla titolarità e al contenuto dei diritti medesimi e pertanto esulano dall'ambito degli atti meramente conservativi ⁸.

Analogamente è stato ribadito per l'azione di rivendicazione (Cass. n.40/2015 e Cass. n.840/98); per l' *actio confessoria* o *negatoria servitutis* (Cass. 6119/1994) ⁹.

In Cass. sent. n.40/2015 (Pres. Triola) si precisa che, in tema di condominio, le azioni reali da esperirsi contro i 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'amministra-

⁸ Secondo la Suprema Corte il recupero del bene è essenziale per la ulteriore fruizione dello stesso da parte di tutti i condomini. Per la legittimità all'azione di rilascio di beni comuni detenuti senza titolo, si vedano, per tutte: Cass. 26 giugno 1991, n. 7162, oppure Cass. 2 ottobre 1985, n. 4780.

⁹ Analogamente altre norme - es. l'art. 460 c.c.- nel menzionare gli atti conservativi, escludono che fra di essi siano comprese le azioni che incidono sulla condizione giuridica dei beni cui gli atti stessi si riferiscono.

tore solo previa autorizzazione dell'assemblea, ex art. 1131, primo comma, c.c., adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c.^{10 11}.

6. ATTI CONSERVATIVI E DELIBERA AUTORIZZATIVA

Come ribadito in giurisprudenza – da ultimo cfr. Cass. sent. n. 10865/2016 est. Scarpa - l'amministratore di condominio, per conferire procura al difensore al fine di costituirsi in giudizio nelle cause che rientrano nell'ambito delle proprie attribuzioni, non necessita di alcuna autorizzazione assembleare che, ove anche intervenga, ha il significato di mero assenso alla scelta già validamente compiuta dall'amministratore medesimo.

In precedenza la S.C. ha affermato che se l'amministratore, per imperfetta conoscenza dei limiti della propria potestà di rappresentanza o per motivi di prudenza o di deferenza verso l'assemblea, ritenga necessario provocare il voto dell'assemblea sulla opportunità di intentare il giudizio, impone volontariamente una limitazione al proprio comportamento, condizionando la effettiva proposizione dell'azione al voto favorevole dell'assemblea, impegnandosi a rispettarlo, con la conseguenza che se l'assemblea non dovesse deliberare in tal senso, l'amministratore non potrebbe più intentare il giudizio sulla sola base del potere di rappresentanza legale del condominio cui avrebbe rinunciato. Aggiungeva la Corte (Cass. n. 65/1958) che solo una nuova delibera contraria poteva riconferire il potere all'amministratore.

¹⁰ Non rientra tra le azioni conservative quella diretta ad ottenere la costituzione di una servitù di transito a carico di terzi perché comporta la estensione del diritto dominicale di ciascun condomino e necessita del conferimento di un mandato in favore dell'amministratore da parte di ciascun condomino (Cass. n. 12678/14).

¹¹ Si trattava di un'azione di rivendica ex art. 948 c.c. contro una condomina che si era appropriata di una area comune incorporando un vano scale. Importante anche l'affermazione per cui *"le questioni relative al potere rappresentativo in capo all'amministratore in relazione all'azione esercitata sono deducibili per la prima volta in sede di legittimità"*.

¹² In Cass. 3044/09: *"L'amministratore di un condominio non è legittimato, senza autorizzazione dell'assemblea, all'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, a meno che non rientrino nel novero degli atti meramente conservativi"*. (Nella specie, la S.C. ha cassato senza rinvio la sentenza che aveva riconosciuto tale legittimazione in relazione all'azione proposta nei confronti di uno dei comproprietari che aveva aperto accessi nel cortile comune ai fini della rimessa di autovetture, in quanto tale azione, secondo la S.C., avrebbe inciso sulla condizione di un bene comune sottoposto a servitù. In particolare dall'accoglimento o dal rigetto della domanda sarebbero derivati la legittimità o meno di un più intenso uso della servitù (ai sensi dell'art. 1067 c.c., comma 1) e il riconoscimento o meno della servitù a favore di più fondi a seguito della divisione dell'unico originario fondo dominante (art. 1072 c.c., comma 1).

Successivamente la S.C. ha mutato orientamento ed ha affermato che l'amministratore può agire in giudizio per la conservazione delle cose comuni e la osservanza del regolamento anche se per tale azione, abbia chiesto il parere favorevole dell'assemblea e questo gli si stato negato, in quanto se la legge ha inteso conferire all'amministratore determinati poteri, non è concepibile che egli vi rinunci o demandi ad altro organo l'esercizio di quei poteri medesimi. Infatti la conservazione delle cose comuni o la disciplina del loro uso è essenziale ai fini della esistenza del condominio e non può essere rimessa ad una deliberazione dell'assemblea, nella quale, per contingenti circostanze potrebbe formarsi una maggioranza che persegua un determinato interesse contrario a quello della collettività condominiale (Cass. 1068/1968).

7. SUPERCONDOMINIO E ATTI CONSERVATIVI

Come ribadito in Cass. n. 19558/13, nell'ipotesi del supercondominio, la legittimazione degli amministratori di ciascun condominio per gli atti conservativi, riconosciuta dagli artt. 1130 e 1131 c.c., si riflette, sul piano processuale, nella facoltà di richiedere le necessarie misure cautelari *soltanto* per i beni comuni all'edificio rispettivamente accorpamento di due o più singoli condomini per la gestione di beni comuni, deve essere gestito attraverso le decisioni dei propri organi, e, cioè, l'assemblea composta dai proprietari degli appartamenti che concorrono a formarlo e l'amministratore del supercondominio.



* Magistrato in servizio presso il Tribunale di Roma, sez. VI civile

Lavori in condominio

ORARI, INQUINAMENTO ACUSTICO E SANZIONI

di Fabiana Carucci *

In quel microcosmo che è il condominio, la convivenza porta anche a scontri e dissapori interni, piuttosto che nei confronti di terzi trovatisi per un qualche motivo ad interagire con il condominio stesso. Una delle questioni che più spesso conduce a controversie è quella in merito alla produzione di rumori ritenuti superiori a quelli ammessi nella soglia della normale tollerabilità, nonché generati in orari destinati alla quiete: a tal proposito, l'esecuzione di lavori di ristrutturazione, effettuati dai singoli condomini piuttosto che a carico dell'intero stabile, porta quasi sempre ad affrontare questa questione.

LIMITI DI TOLLERABILITÀ

Si era voluto far chiarezza in merito alla questione rumori molesti nel D.P.C.M. 1/3/1991, con il quale venivano fissati appunto i limiti di emissione. Da questo Decreto estrapoliamo in particolare due concetti riportati entrambi nell'Allegato A del Decreto, che l'articolo 7 definisce sua parte integrante. L'attenzione qui è posta su due *definizioni*:

- 1. Ambiente Abitativo.** *Ogni ambiente interno ad un edificio destinato alla permanenza di persone o comunità ed utilizzato per le diverse attività umane: vengono esclusi gli ambienti di lavoro salvo quanto concerne l'immissione di rumore da sorgenti esterne o interne non connesse con attività lavorativa.*
- 2. Rumore.** *Qualunque emissione sonora che provochi sull'uomo effetti indesiderati, disturbanti o dannosi o che determini un qualsiasi deterioramento qualitativo dell'ambiente".*

Si introduce in questo Decreto dunque il concetto di emissione molesta di rumore, la quale porta con sé un danno all'ambiente vitale ed ai soggetti, inquadrati in quello che viene riconosciuto come l'ambiente abitativo.

Si avverte subito la necessità di fare ulteriore chiarezza, fissando innanzitutto alcuni punti fermi affinché vi siano dei parametri di riferimento. Il Legislatore ha pertanto voluto integrare il concetto dei limiti di emissione, facendo anche una differenziazione fra fonti acustiche ed introducendo i concetti di valore, di attenzione e di qualità con la Legge Quadro n. 447 del 26/10/1995,

atta proprio a sottolineare il concetto di inquinamento acustico ed a preparare la strada per l'ulteriore passo fatto con il successivo D.P.C.M. 1/3/1997. In quest'ultimo l'attenzione è puntata sulla necessità di analizzare e suddividere il territorio in zone diverse di appartenenza ed in differenti fasce orarie. Il tutto è riportato in Tabelle di riferimento ivi contenute: in proposito l'art. n.4 del Decreto del 1997 sui *"Valori limite differenziali di immissione. 1. I valori limite differenziali di immissione, definiti all'art. 2, comma 3, lettera b), della legge 26 ottobre 1995, n. 447, sono: 5 dB per il periodo diurno e 3 dB per il periodo notturno, all'interno degli ambienti abitativi. Tali valori non si applicano nelle aree classificate nella classe VI della tabella A allegata al presente decreto (omissis)"*. Seguendo le indicazioni già nate con la Legge Quadro e le definizioni del D.P.C.M. del 1997 si può quindi calcolare esattamente il limite di tollerabilità di rumore previsto in ogni porzione del territorio ed in ciascun orario, limite oltre il quale si provoca inquinamento acustico.

Anche il codice penale con l'art. 659 sul disturbo delle occupazioni e del riposo delle persone, viene ad essere di fondamentale aiuto ai fini di una più precisa valutazione. Analizzandone il testo si legge al primo comma che in caso di violazione è previsto l'arresto fino a tre mesi ed un'ammenda che arriva a € 309,00; al secondo comma si specifica che l'ammenda va *"da euro 103 ad euro 516 a chi esercita una professione o un mestiere rumoroso contro le disposizioni della legge o le prescrizioni dell'autorità"*. Da una lettura dell'intero articolo appare quindi chiara la volontà del Legislatore di fare una netta distinzione tra chi occasionalmente pone in essere una condotta atta a creare disturbo e quanti, invece, arrivano ad una violazione dei parametri di tollerabilità nell'esercizio abituale della propria attività. In questo secondo caso va ulteriormente differenziato l'inquinamento acustico causato da una violazione che non è ne-

cessaria per lo svolgimento dell'attività stessa ma che avviene casualmente, da quello legato invece alla esecuzione normale dell'attività e quindi dovuto alla tipologia propria del lavoro, come nel caso di un cantiere edile.

Interpretando quanto riportato nell'art. 659 c.p., la Cassazione ha rilevato un reato di *concreto pericolo* come riportato nella Sentenza della Cassazione Pen. 40329/2014 "(omissis) Osserva, infatti il Collegio che, per consolidata e temporalmente radicata giurisprudenza di questa Corte, ai fini della integrazione del reato di cui all'art. 659 c.p., è necessario che i rumori, gli schiamazzi e le altre fonti sonore indicate nella norma superino la normale tollerabilità ed abbiano, anche in relazione alla loro intensità, l'attitudine a propagarsi ed a disturbare un numero indeterminato di persone, e ciò a prescindere dal fatto che, in concreto, alcune persone siano state effettivamente disturbate; invero, trattandosi di reato di pericolo, è sufficiente che la condotta dell'agente abbia l'attitudine a ledere il bene giuridico protetto dalla norma incriminatrice, ed è indifferente che la lesione del bene si sia in concreto verificata (Corte di cassazione, Sezione 1^a penale, 7 giugno 1996, n. 5714).

Come è stato più di recente rilevato da questa Corte, l'elemento essenziale della fattispecie di reato di disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone è l'idoneità del fatto ad arrecare disturbo ad un numero indeterminato di persone e non già l'effettivo disturbo arrecato alle stesse (Corte di cassazione, Sezione 1^a penale, 7 gennaio 2008, n. 246) (omissis)".

Il disturbo potenziale viene quindi ad essere un elemento importante di valutazione decisionale, ben tenendo in mente che seppur potenziale e non concretizzato, deve comunque essere considerato tale non se rivolto ad un singolo individuo, bensì verso un numero indeterminato di persone.

ORARI, ACCERTAMENTI E SANZIONI

Ogni condominio ha nel suo Regolamento contemplati degli orari di riposo da rispettare e dopo la Riforma del condominio in vigore dal 2013, è stata data facoltà all'amministratore di sanzionare le trasgressioni, a seguito di delibera assembleare con maggioranza in base a quanto stabilito dall'art. 1136 del Codice, con un'ammenda iniziale fino a € 200,00 che è poi portata fino a € 800,00 in caso di recidiva. Le somme così ottenute diventano parte del fondo condominiale per le spese ordinarie, curato dall'amministratore stesso.

Ogni Comune italiano, adotta dei propri orari di riferimento in cui è permessa l'emissione di rumore; gli orari sono per lo più simili ovunque seppur adattati alle esigenze del territorio ed alle sue tipologie, con qualche piccola variazione per le fasce quotidiane riservate al riposo. Gli orari presenti nel Regolamento condominiale hanno valore di riferimento specie se di natura contrattuale fra i condomini ma, possono non essere vincolanti per terzi estranei, ad esempio per le Ditte che pongono in essere ristrutturazioni edili, specie nel caso di lavori che toccano non un singolo ma porzioni o l'intero condominio. In tal caso, ma non solo, il parametro di riferimento deve essere il limite posto dal Regolamento dell'Amministrazione Comunale di appartenenza, al quale ci si deve rifare sempre come tabellario ufficiale per tutto il territorio di riferimento. A tal proposito i Regolamenti condominiali possono essere più restrittivi ma mai meno restrittivi rispetto al Regolamento Comunale di riferimento. Solo il Comune può concedere deroghe ai suoi orari, valutando il caso di necessità. Essendo il Regolamento di condominio atto avente valore contrattuale, si può evincere che tutti i comproprietari siano tenuti al vincolo contrattuale sottoscritto, il quale prevede orari precisi di attività e quiete e limiti di emissione (sempre in conformità con quanto previsto dal proprio Comune ovviamente). Quindi, ne segue che nel caso ci si debba appellare al singolo condomino ristrutturante, gli si può chiedere il rispetto degli orari condominiali (adempimento contrattuale), ai quali in qualità di comproprietario e contraente del Regolamento è vincolato: abbiamo visto in merito che l'amministratore può anche procedere con ammenda.

La prima cosa da verificare, in caso di contrasto del condominio con la Ditta che esegue i lavori su una parte o sull'intera porzione del fabbricato, fermo restando sempre il buonsenso e la valutazione della temporaneità e della necessità del rumore prodotto, è la concessione di deroga temporanea a tali orari, da parte dell'Amministrazione competente alla Ditta incaricata. Tale deroga è infatti ammessa per poter permettere ed agevolare il corretto e rapido svolgimento dei lavori stessi, tenendo presente che si tratta di un qualcosa di limitato ad un certo periodo di tempo, nonché del fatto di non secondaria importanza che la messa in sicurezza di stabili ed appartamenti è doverosa quanto necessaria ed imprescindibile. Tuttavia non si creda che questa possibilità vada a lasciare libero arbitrio procedurale all'azienda esecutrice ed al suo responsabile. In merito si esprime anche la Cassazione Sez. I, 5 febbraio 1998, con sentenza n. 1406. Qui si parla di inefficacia dell'autorizzazione amministrativa concessa, qualora l'attività porti ad una palese e volontaria quanto non necessaria violazione della quiete pubblica: si applica qui quanto previsto

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

nel I comma dell'art. 659 c.p., a seguito di un accertamento di un'inutile ed evitabile eccesso di produzione sonora, non deputabile al normale svolgersi dell'attività lavorativa stessa. Se ne parla anche nella Risoluzione n. 5/2009 del Comune di Roma, Verbale n. 48, con cui la Forza Pubblica è sollecitata ad intervenire, affinché sia posto fine al disturbo, *"(omissis) anche in caso di deroga temporanea concessa, quando sia accertato il disturbo, considerato che le autorizzazioni all'esercizio di attività temporanee rumorose, quali attività di cantiere, manifestazioni in luogo pubblico o aperto al pubblico, concertini, ecc., rilasciate dal Comune in deroga ai limiti di rumorosità previsti dalla vigente normativa in materia di inquinamento acustico (ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera h, della Legge n. 447/95), non escludono la responsabilità penale del titolare dell'autorizzazione in presenza di accertato disturbo alla popolazione, così come affermato dalla Corte di Cassazione (Cass., sez. I, 4 dicembre 1995, Balestra); (omissis)"*.

Alla luce di quanto detto finora, l'accertamento della violazione, anche su segnalazione di un solo cittadino, è demandata in primis alla Polizia Municipale, quando anche alle altre Forze di Polizia se non addirittura la A.S.L. di competenza, nel caso si rendano necessarie rilevazioni fonometriche con appositi apparecchi a ciò demandati. Qualora sia accertata l'effettiva violazione, si applica il già citato art. 659 c.p.

In caso di accertamento di avvenuta violazione da sanare con pagamento di ammenda, è da tenere in conto di quanto disposto dell'art. 162 c.p. ove, *"nelle contravvenzioni, per le quali la legge stabilisce la sola pena dell'ammenda, il contravventore è ammesso a pagare, prima dell'apertura del dibattimento"*.

timento [c.p.p. 492], ovvero prima del decreto di condanna [c.p.p. 459, 565], una somma corrispondente alla terza parte del massimo della pena stabilita dalla legge per la contravvenzione commessa, oltre le spese del procedimento". Il pagamento estingue il reato, lasciando facoltà ampia di decisione al giudice, che vi sono diversi livelli di gravità. Si va infatti dalla reclusione all'ammenda.

Dal Comune di Roma si informa ad esempio, in merito alla questione orari per i lavori di ristrutturazione che i limiti al rumore sono disciplinati dall'Ordinanza Sindacale n. 151 del 21/1/1988, *"che prevede norme e limiti sull'uso dei motocompressori, gruppi elettrogeni, martelli pneumatici e apparecchiature consimili. Tali apparecchiature devono essere di tipo silenziato e possono essere usati dalle ore 7.00 alle ore 14.00 e dalle ore 16.00 alle ore 19.00 anche nei giorni festivi. Nel caso in cui i limiti non sono rispettati è possibile chiedere l'intervento del Gruppo di Polizia Roma Capitale competente per territorio".*

Il Regolamento di Polizia Urbana della Capitale, all'art. n.16 prevede che, *"(omissis) per la determinazione dei limiti di normale tollerabilità ai fini della turbativa acustica, il rumore globale (rumore di fondo più rumore della sorgente) misurato all'interno dei locali di abitazione, con esclusione dei servizi, può essere:*

- A) Inferiore al "tetto minimo", cioè ad un limite di rumorosità tollerabile;*
- B) Superiore al "tetto massimo" e pertanto intollerabile, in quanto il "tetto massimo" costituisce il limite massimo di accettabilità per quello che concerne il disturbo del sonno, del riposo o delle attività dei soggetti interessati;*
- C) Compreso fra i limiti di "tetto minimo" e "tetto massimo", la cui accettabilità o meno è valutata con il criterio "dell'incremento tollerabile del rumore di fondo" e cioè del rumore ambientale con sorgente disturbante inattiva".*

A seguire una tabella prevede un tetto minimo e massimo di tollerabilità, suddiviso per periodo della giornata laddove, "(omissis) in casi particolari possono, a giudizio della Commissione, essere inserite durante il periodo diurno, periodi riservati al riposo (non superiori alle cinque ore complessive) con valori di tetto minimo di 35 dB(A), di tetto massimo di 55 dB(A) e di incremento tollerabile del rumore di fondo di +3dB(A). Fermi restando i limiti di tetto minimo e massimo come sopra indicati possono essere consentiti, su parere della apposita Commissione, per i rumori a tempo parziale e solo nelle ore diurne, ulteriori incrementi del livello di rumorosità globale, in relazione alla durata di erogazione dei rumori stessi".

REGOLAMENTI E CONTROVERSIE

Nel caso si venga ad instaurare una controversia, il dubbio più frequente riguarda il soggetto giuridico deputato a cui rivolgersi in prima battuta. In proposito fa chiarezza il Giudice di Pace di Napoli con la sentenza n. 19379 del 2015, per un caso di richiesta di cessazione di immissioni rumorose moleste, oltre la soglia della normale tollerabilità, da parte di un condomino verso altri comproprietari.

I convenuti reclamavano a loro favore proprio l'incompetenza del Tribunale a decidere in merito, chiamando dunque in causa la legittimità del Giudice di Pace che così si è espresso:

"L'art. 7 terzo comma, n. 3, c.p.c.. attribuisce alla competenza per materia del giudice di pace, tutte le controversie che attengono a rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione, nelle quali si lamentino immissioni che oltrepassino la soglia della normale tollerabilità, e ciò non solo quando la domanda è diretta ad ottenere l'inibitoria di cui all'art. 844 c.c., ma anche ove l'azione sia proposta, in via accessoria o esclusiva, per conseguire il risarcimento del danno sofferto a causa delle immissioni". (così Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 7330 del 10/04/2015), che ha precisato, nella parte motivata, che la competenza del Giudice di Pace sussiste indipendentemente dal valore della causa, come chiaramente espresso dalla norma in esame; nello stesso senso, Cass., Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 1064 del 18/01/2011: Le cause relative a rapporti tra proprietari o detentori di immobili adibiti a civile abitazione in materia di immissioni, che l'art. 7, terzo comma, n. 3, c.p.c. affida alla competenza per materia del giudice di pace, sono quelle in cui al giudice, in applicazione dell'art. 844 c.c., è chiesto di valutare il superamento della normale tollerabilità; si è, invece, al di fuori di tale ambito, e la causa rientra nella competenza del tribunale, allorché si verta in tema di opponibilità della clausola di un regolamento condominiale che, imponendo limitazioni al godimento degli appartamenti di proprietà esclusiva, vieti in essi l'esercizio di certe attività lavorative e si invochi a sostegno dell'obbligazione di non fare, non la norma codicistica sulle immissioni, ma il rispetto della più rigorosa previsione regolamentare, costitutiva di un vincolo di natura reale assimilabile ad una servitù reciproca); ritenuto che a nulla rileva la doglianza in ordine alla lesione del diritto alla salute (cfr. sul punto Tribunale Roma, 19/05/2004: La norma che prevede la riserva di competenza per materia nel settore delle immissioni in favore del giudice di pace deve ritenersi comprensiva

di tutte le controversie che attengono ai rapporti tra proprietari di immobili adibiti a civile abitazione nelle quali si lamentino immissioni e propagazioni di esalazioni, rumori, ed ogni altro genere di fonti "inquinanti" nel senso più lato del termine idonee a turbare il godimento della proprietà ed, in genere, i rapporti di vicinato. La materia così definita comprende in sé tanto le domande tendenti ad ottenere la cessazione del comportamento ritenuto intollerabile quanto le domande tendenti ad ottenere il risarcimento (omissis);".

Interessante la specifica con cui si sottolinea comunque l'importanza della valutabilità dell'esistenza del danno, demandata al giudice in caso si instauri una vera e propria causa. Si legge in proposito nella Cassazione Penale Sez. I, Sent. 25-05-2011, n.20954 come *"(omissis) l'accertamento acustico, operato dai tecnici dell'ARPA, in quanto accertamento di carattere amministrativo, trasfuso in atto pubblico, non ha, inoltre, valore peritale ed è come tale liberamente valutabile dal giudice, che può basarsi su altri elementi probatori acquisiti agli atti per ritenere i rumori non connaturati al normale esercizio dell'attività lavorativa e al normale uso dei suoi mezzi tipici, e causa di disturbo della quiete, a prescindere dalla conoscenza dei decibel raggiunti".* Ancora, la Corte di Cassazione Sez. Sesta Civ. 14/12/2011 n.26898 precisa che *"(omissis) questa Corte, secondo cui il contenimento delle emissioni di qualsiasi genere, entro i livelli massimi fissati dalle normative di tutela ambientale e nell'interesse della collettività, non costituisce circostanza sufficiente ad escludere in concreto l'intollerabilità delle correlative immissioni ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 844 c.c. mentre, per converso, il superamento i detti livelli, da assumersi quali criteri minimali di partenza ai fini del giudizio di tollerabilità o meno, deve ritenersi senz'altro illecito (tra le altre v. Cass. nn. 939/II, 5564/10,14186/06); (omissis)".*

Tutto ciò lascia pensare che sì, i parametri ci sono, ben fissati e chiari, dalla giurisprudenza e dai singoli Comuni in relazione alle tipologie territoriali ma è da rilevarsi che, qualora si arrivi ad un contenzioso, l'opinione del giudice può anche valutare l'opportunità di tenere conto di molte variabili. Possiamo pertanto concludere che gli orari condominiali sono vincolanti, specie in qualità di contratto fra i comproprietari; che la Polizia Municipale di ogni Comune è deputata a controllare ed intervenire per far rispettare quanto disposto dai singoli Comuni in merito agli orari di riposo; che in caso di necessità, per periodi delimitati ed in occasioni quali ad esempio necessari lavori di ristrutturazione di singoli ed ancor più dell'intero condominio, la stessa Amministrazione Comunale può concedere una deroga totale o parziale agli orari di rispetto del riposo e di immissione acustica nei limiti di tollerabilità, per motivata causa; che, dulcis in fundo, comunque la giurisprudenza non ha ancora assunto una posizione univoca su quest'argomento, il quale per sua natura è dotato di molte sfaccettature che portano ad una valutazione, anche necessaria caso per caso.

Le numerose sentenze quì valutate, fanno altresì pensare che qualora si arrivi ad un contenzioso legale, la valutazione del giudice può rifarsi alle disposizioni normative come pure alle testimonianze dirette, al fine di formarsi un'opinione che sia maggiormente vicina a garantire, da una parte il rispetto dell'immissione acustica nei limiti della tollerabilità, dall'altra la necessità di chi svolge temporaneamente un lavoro come ad esempio una ristrutturazione per porre lo stabile in sicurezza. La valutazione non può altresì prescindere

dalla considerazione di concessione di deroga per un periodo limitato allo svolgimento dei lavori stessi e che quindi non va a recare un danno permanente ma è circoscritto nel tempo e comunque deputato ad un bene superiore. Infine, va presa in considerazione la non discutibilità della necessità di ristrutturazione specie in casi di messa in sicurezza, laddove il fastidio temporaneo e la produzione dell'inquinamento acustico si rendono necessari per evitare mali anche peggiori, come crolli e simili.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

* Giornalista pubblicista freelance

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Il condòmino che intende operare il distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento deve dimostrare la sussistenza delle condizioni e l'assenza di pregiudizio

Cassazione 3 novembre 2016 n. 22285

I principi di diritto espressi con esemplare chiarezza dalla sentenza in commento sono di notevole importanza nella materia del distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento.

La vicenda. Un condòmino, interessato a distaccare la propria unità dall'impianto centralizzato di riscaldamento si vede opporre un rifiuto dall'assemblea, sulla base della mancata dimostrazione dell'assenza di pregiudizi in capo agli altri utenti. Impugnata la delibera per nullità, ritenendo il proprio diritto, la domanda viene accolta in primo grado, ma respinta in appello, proprio perché il condòmino non avrebbe dimostrato la sussistenza dei requisiti dell'assenza di squilibri termici o di aggravii di spesa, mancando una relazione termotecnica.

La Corte di Cassazione rigetta il ricorso, facendo riferimento all'art.1118 co. 4 c.c. statuisce che:

- il condòmino che si distacca deve fornire la prova che dal suo distacco non derivano squilibri all'impianto di riscaldamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini.
- la preventiva informazione dovrà necessariamente essere corredata dalla documentazione tecnica che comprova l'assenza di pregiudizio tecnico ed economico per i condòmini utenti dell'impianto centralizzato.

Tale onere della prova viene meno solo ove l'assemblea condominiale abbia autorizzato il distacco sulla base di propria autonoma valutazione della sussistenza dei presupposti.

La Corte specifica anche che in presenza di squilibri nell'impianto e/o aggravii di spesa per i restanti condòmini, colui che intende distaccarsi dovrà rinunciare al porre in essere il distacco, perché diversamente potrà essere chiamato al ripristino dello status quo ante.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Nè l'interessato potrà distaccarsi ugualmente, e ritenere di concorrere semplicemente al pagamento delle sole spese di conservazione e messa a norma, poiché tale possibilità è prevista solo per quei soggetti che abbiano potuto distaccarsi provando che dal loro distacco *"non derivano notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condomini"*.

La sentenza in commento chiarisce dunque i dubbi interpretativi e applicativi derivanti dalla imperfetta tecnica legislativa che presiede alla redazione della nuova formulazione dell'art. 1118 co. 4 c.c.

Il condomino distaccato continua a pagare le spese del carburante se ha ommesso di provare che il passaggio all'impianto autonomo non ha creato squilibri nel servizio per gli altri appartamenti: prima di realizzare l'intervento, infatti, ben avrebbe potuto commissionare una relazione tecnica che fotografasse la situazione esistente, in modo da precostituirsi una prova da spendere nel giudizio contro gli altri condomini"

Cassazione Sent. 22 novembre 2016 n. 23756

Con questa sentenza la Corte di Cassazione stabilisce due importanti principi.

In primo luogo, il condomino che si distacca dall'impianto di riscaldamento centralizzato non ha necessità di una delibera autorizzativa dell'assemblea, rientrando il distacco fra le facoltà del singolo. Tuttavia, anche quando sia stato autorizzato a rinunciare all'utilizzo dell'impianto e a procedere al distacco, sempre che il contrario non risulti dal regolamento condominiale, il condomino distaccante è sempre obbligato a pagare le spese di conservazione e sempre che abbia necessariamente dimostrato che il distacco non comporta un aggravio di gestione o uno squilibrio termico. Pertanto è legittima la delibera condominiale che ponga a carico anche di coloro che si sono distaccati le spese di sostituzione della caldaia, che è accessorio di proprietà comune.

In secondo luogo, la dimostrazione della sussistenza delle condizioni per un legittimo esonero dalle spese per il caso di distacco deve essere concretamente predisposta dal condomino anche con riferimento alle condizioni antecedenti il distacco. In termini di onere della prova dell'assenza di pregiudizi, statuisce infatti la Suprema Corte che necessita *"di attestare quale fosse la condizione dell'impianto anche prima dell'intervento di distacco operato dai ricorrenti"* e che *"l'omessa attestazione di tali circostanze ben potrebbe risultare imputabile alla stessa condotta degli attori i quali avrebbero potuto far precedere il distacco da una relazione tecnica che fotografasse la situazione precedente il loro intervento"*.

Dunque secondo tali principi espressi dalla S.C., il condomino che si distacca deve dimostrare che il suo distacco non comporta effetti pregiudizievoli e la prova deve essere costituita preventivamente all'operazione di distacco.

Il proprietario locatore non può riprendersi l'immobile al termine della locazione sostituendo la serratura della porta, poiché questa condotta costituisce reato

Cassazione penale sent. 44286/2016

La vicenda si origina dal ritardo del conduttore nella restituzione dell'immobile locatogli. Il conduttore di un immobile destinato a civile abitazione può essere soggetto, nel caso di mancata riconsegna nei termini, ad un'azione di sfratto per finita locazione (art. 657 c.p.c.) e al risarcimento dei danni.

Al fine di ottenere la restituzione del bene il proprietario è tenuto ad agire solo giudizialmente, e non può farsi giustizia da sé, impedendo al conduttore l'accesso all'appartamento cambiando le serrature; tale condotta è illegittima e può comportare una condanna per esercizio arbitrario delle proprie ragioni con violenza sulle cose, reato previsto e punito dall'art. 392 del codice penale.

È questo il principio ribadito dalla Corte di Cassazione penale con una sentenza resa in un caso avente ad oggetto uno "sfratto di fatto" commesso dal proprietario di un appartamento verso la sua ex convivente (Cass. pen. 13 settembre 2016 – 19 ottobre 2016 n. 44286). Secondo l'art. 392 del codice penale *"Chiunque, al fine di esercitare un preteso diritto, potendo ricorrere al giudice, si fa arbitrariamente ragione da sé medesimo, mediante violenza sulle cose, è punito, a querela della persona offesa, con la multa fino a cinquecentosedici euro"*. Agli effetti della legge penale, si ha violenza sulle cose allorché la cosa viene danneggiata o trasformata, o ne è mutata la destinazione.

Uno dei principi cardine del nostro ordinamento è il divieto di autotutela: non è consentito farsi giustizia da sé. Le ipotesi di autotutela nei rapporti tra privati sono rarissime e specificamente disciplinate dalla legge. Non vi rientra certamente lo sfratto del conduttore dall'immobile.

Nella sentenza in commento la Corte di Cassazione ha quindi specificato che *"risponde del reato di cui all'art. 392 c.p. il proprietario di un immobile che, una volta scaduto il contratto di locazione, di fronte all'inottemperanza dell'obbligo di rilascio da parte del conduttore, anziché ricorrere al giudice con l'azione di sfratto, si fa ragione da sé, sostituendo la serratura della porta di accesso ed apponendovi un lucchetto (Sez. 6, n. 10066 del 18/01/2005, De Salvo, Rv. 230886; Sez. 6, n. 2888 del 26/11/1985, dep. 1986, Toscano, Rv. 172430)"*.

Ancora sulla c.d. "braga", ritenuta parte comune, della quale è responsabile il condominio

Tribunale di Pescara, sentenza 01 giugno 2016

Il Tribunale di Pescara introduce un principio innovativo, ritenendo la responsabilità del condominio in ordine ad un intervento malamente eseguito dal condòmino sulla braga di proprietà comune.

Sono oggetto di proprietà comune *"gli impianti idrici e fognari ed i relativi collegamenti, fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei"*

DAL 1983 I SERVIZI PER LA SICUREZZA E LA SALUTE SUL LAVORO



CORSI DI FORMAZIONE PER PORTIERI PULITORI
D.Lgs. 81/08



DOCUMENTO DI VALUTAZIONE DEI RISCHI CONDOMINIALI



SORVEGLIANZA SANITARIA PER PORTIERI E PULITORI



ASSISTENZA CANTIERI EDILI
D.Lgs. 81/08
REDAZIONE P.S.C. E P.O.S.



CORSI ANTINCENDIO, PRONTO SOCCORSO, ASCENSORI



REDAZIONE D.U.V.R.I.
D.Lgs. 81/08



PREVENZIONE INCENDI
AUTORIMESSE E EDIFICI CONDOMINIALI

SIRIO
DIVISIONE
SICUREZZA



AZIENDA CON SISTEMA DI QUALITÀ CERTIFICATO ISO 9001:2008
REDAZIONE ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA -APE-

SIRIO S.R.L. VIA FILIPPO BERNARDINI, 30 - 00165 ROMA
TEL. 06 39378331 FAX. 06 39378748

www.siriosic.com | info@siriosic.it | siriosic@pec.it

singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza" (articolo 1117 comma 3 c.c.).

In base a tale principio il Tribunale di Pescara, con la sentenza in rassegna, ha condannato il condominio (e non il condòmino) al risarcimento dei danni subiti dall'appartamento sottostante, derivanti dalla cattiva manutenzione del punto di innesto tra la condotta fognaria privata e quella condominiale. Il principio innovativo espresso tiene in considerazione che l'art. 1117 c.c. in questione considererebbe la "braga", ovvero il predetto punto di raccordo, come "parte comune" e non privata.

La vicenda. Il proprietario di un appartamento, ubicato al secondo piano, ha chiesto la condanna al risarcimento dei danni derivanti al proprio immobile dalle infiltrazioni di acqua, di altro condòmino proprietario di appartamento al piano di soprastante del medesimo stabile e/o del condominio di cui fa parte. Un tecnico aveva in precedenza accertato che le infiltrazioni avvenivano intorno al tubo saldato alla colonna di scarico condominiale, da cui veniva servito il vaso del bagno nell'appartamento del condòmino convenuto. In particolare si riscontrava che l'innesto alla colonna condominiale era stato eseguito non

con un pezzo speciale (tipo ad Y), ma con un semplice foro sulla colonna, non perfettamente sigillato, ovvero eseguito non secondo la regola dell'arte.

La Sentenza. In relazione a tale tipologia di rottura, la giurisprudenza della Corte di Cassazione, precedente alla suddetta legge di riforma del condominio, seguiva il principio di diritto per cui, essendo la braga quell'elemento di raccordo fra la tubatura orizzontale, di pertinenza del singolo appartamento, e la tubatura verticale, di pertinenza, invece, del condominio ed essendo la stessa, strutturalmente, posta nella diramazione della tubatura orizzontale, la medesima non rientrava nella proprietà del condominio, poiché non serve all'uso ed al godimento di tutti i condomini, bensì nella proprietà privata, e qualunque fosse il punto di rottura della braga, essa serviva soltanto a convogliare gli scarichi di pertinenza del singolo appartamento, a differenza della colonna verticale, che, raccogliendo gli scarichi di tutti gli appartamenti, serviva all'uso di tutti i condomini (*ex multis* Cassazione Civile n. 19045/2010). In precedenza la Corte di Cassazione con sentenza 19 Gennaio 2012 n. 778 (ante riforma), aveva ritenuto che il raccordo tra la colonna di scarico verticale e le tubazioni dei singoli condomini fosse di proprietà condominiale, stante la sua funzione prevalente di raccordo, senza il quale il funzionamento della colonna di scarico verticale verrebbe meno. In applicazione, quindi, della sopravvenuta norma oggi vigente, nonché in applicazione del suddetto orientamento giurisprudenziale, nel caso di specie, stante l'accertata origine e natura delle infiltrazioni prodottesi nell'appartamento di parte attrice, la responsabilità per i lamentati danni è stata imputata al condominio, in persona dell'amministratore, per mancato controllo, vigilanza e manutenzione, ex art. 2051 c.c.

La clausola del regolamento condominiale che limiti la destinazione delle unità immobiliari deve essere considerata costitutiva di servitù atipica ed è, quindi, opponibile ai terzi acquirenti solo se risulti nella nota di trascrizione

Cassazione, sent. 18 ottobre 2016 n. 21024

La vicenda ha inizio con l'impugnazione di una delibera assembleare che, a maggioranza, aveva integrato il regolamento condominiale, inserendovi un articolo che vietava ai partecipanti di destinare le unità singole a case-famiglia, bed and breakfast, pensioni, alberghi o affittacamere.

Il condominio convenuto si era difeso sostenendo che la deliberazione impugnata aveva soltanto riprodotto analoga disposizione contenuta nel regolamento originario del 1957.

Il Tribunale di Palermo aveva dichiarato la nullità della delibera, mentre la Corte d'Appello aveva riformato la prima sentenza, osservando come le limitazioni all'utilizzo delle unità immobiliari, benché non fossero state inserite nelle note di trascrizione, derivassero da un regolamento condominiale di origine contrattuale richiamato negli originari atti d'acquisto delle singole proprietà esclusive. Uno degli originari attori aveva proposto ricorso per cassazione lamentando, tra l'altro, che l'omessa trascrizione del regolamento

del 1957 aveva comportato l'inopponibilità delle relative clausole limitative ai successivi acquirenti.

La Corte di Cassazione, con sentenza 18 ottobre 2016, n. 21024, accoglie questa censura. La sentenza della Suprema Corte ricorda come alcune pronunce precedenti avessero affermato che le clausole del regolamento condominiale che impongono limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà possono vincolare gli acquirenti dei singoli appartamenti anche indipendentemente dalla trascrizione, purché nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito materialmente - debba ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto (Cass. 31 luglio 2009, n. 17886). Parimenti, in passato si era affermato che la clausola del regolamento di condominio, che impone il divieto di destinare i locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini a determinate attività, abbia efficacia nei confronti degli aventi causa a titolo particolare dei condomini se trascritta nei registri immobiliari, oppure se comunque menzionata ed accettata espressamente nei rispettivi atti d'acquisto (Cass. 1° giugno 1993, n. 6100).

Altre volte, si era distinto sempre in giurisprudenza tra le clausole del regolamento che impongano pesi a carico di unità immobiliari di proprietà esclusiva e a vantaggio di altre unità abitative, e le clausole che invece impongano prestazioni a carico di alcuni ed a favore di altri condomini o di soggetti diversi, nel primo caso essendo configurabile un diritto di servitù, trascrivibile nei registri immobiliari, e nel secondo, invece, un onere reale e nel terzo un'obbligazione "propter rem", non trascrivibili (Cass. 5 settembre 1990, n. 11684). Altrimenti, a proposito del regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli piani e regolarmente trascritto nei registri immobiliari, le clausole che restringono i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive sono state intese come costitutive su queste ultime di servitù reciproche (Cass. 15 aprile 1999, n. 3749; Cass. 13 giugno 2013, n. 14898).

La sentenza 18 ottobre 2016, n. 21024 afferma decisamente che la previsione regolamentare di limiti alla destinazione delle proprietà esclusive debba essere ricondotta alla categoria delle servitù atipiche, e non delle *obligationes propter rem*. Osserva la Corte che non vi può essere obbligazione reciproca quando ciascuno debba all'altro un eguale speculare a quello cui questi è tenuto verso di lui. Ricondotta alla servitù, l'opponibilità ai terzi acquirenti della clausola del regolamento che stabilisce i limiti alla destinazione delle proprietà esclusive va, quindi, regolata facendo attenzione riguardo alla trascrizione del relativo peso.

Per l'opponibilità delle servitù reciproche costituite dal regolamento di condominio, non è, quindi, sufficiente indicare nella nota di trascrizione il regolamento medesimo, ma, ai sensi degli artt. 2659, comma 1, n. 2, e 2665 c.c., occorre indicarne le specifiche clausole limitative (Cass. 31 luglio 2014, n. 17493). In assenza di trascrizione, queste disposizioni del regolamento valgono soltanto nei confronti del terzo acquirente che ne prenda atto in maniera specifica nel medesimo contratto d'acquisto.

Il regolamento condominiale predisposto dal costruttore/venditore è valido e opponibile all'acquirente che abbia dato al primo incarico contrattuale di predisporlo, anche se la sua predisposizione è avvenuta successivamente all'atto di acquisto

Cassazione 14 novembre 2016 n. 23128

Nel caso di specie, la vicenda aveva preso le mosse dalla richiesta di due condomini di condannare il proprio vicino di casa a rimuovere una fioriera apposta sul suo terrazzo e ogni eventuale altro ingombro che limitava la loro veduta.

Il convenuto, però, sosteneva che il regolamento condominiale contenente il suddetto divieto non gli poteva essere opposto poichè era stato redatto dopo l'acquisto dell'appartamento dal costruttore.

La Cassazione ha rigettato il ricorso: il regolamento in questione ha un'indubbia natura convenzionale che gli deriva dal fatto che il condòmino non si era limitato ad assumere un impegno generico a rispettare il regolamento che sarebbe stato emanato dopo il suo acquisto, ma aveva dato al costruttore un incarico specifico di predisporre in suo nome e per suo conto tale regolamento, peraltro specificando che esso avrebbe potuto prevedere "limitazioni imposte alle destinazioni delle porzioni immobiliari di proprietà immobiliari".

Per la sentenza in commento "è indubbia la natura convenzionale del regolamento in questione, data dal fatto che l'appellante non ha assunto il generico impegno a rispettare l'emanando regolamento, ma ha dato specifico incarico di predisporre tale regolamento in nome e per conto proprio, previsione che consente di superare l'obiezione della mancanza di regolamento al momento dell'acquisto dell'unità immobiliare, posto che il suddetto regolamento, per quanto detto, deve ritenersi dal medesimo accettato nel rispetto delle forme obbligatoriamente prescritte (...). E di più "(...) atteso che ai sensi dell'art. 1388 c.c. gli effetti del contratto concluso dal rappresentante si perfezionano direttamente nei confronti del rappresentato [...] il regolamento condominiale risulta opponibile all'appellante in quanto predisposto dall'originario costruttore su suo specifico incarico contrattuale. [...] Nell'ipotesi in esame non ricorre invero un'ipotesi di regolamento che avrebbe dovuto essere approvato dall'assemblea condominiale ma, semplicemente, l'attribuzione di un incarico alla società venditrice di predisporre il regolamento."

* Consulente legale ANACI Roma

PROFESSIONISTI FIDUCIARI

SICUREZZA SUL LAVORO - SICUREZZA CANTIERI VALUTAZIONE RISCHI

SIRIO	Via F. Bernardini, 30	06-3937 8331
STUDIO MELLACE	Via dei Crispolti, 78	06-4890 7095

DIREZIONE LAVORI, PERIZIE, PROGETTI, CAPITOLATI, VV.F., A.P.E.

Arch. Eugenio MELLACE	Via dei Crispolti, 78	06-4890 7095
P.I. SCHIAVONE (riscaldamento)	V.le G. Stefanini, 10	06-8600 377
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. Saporì, 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.

L'ALTRA ROMA

LA PIZZA NAPOLETANA: UNA SPECIALITÀ... ROMANA

di Sandro Bari *

Gli amici napoletani scusino la contraddizione, ma è così: la pizza napoletana "vera" si trova solo nel Napoletano, in tutto il resto d'Italia e in buona parte del mondo il modello di Pizza più comune è quello romano. Ed è un affare economico, la pizza, che ha un fatturato mondiale da capogiro. Solo in Italia si consumano annualmente più di 200 pizze a testa. Roma ne consuma quasi il doppio di Napoli. Ma cominciamo dalle origini. Il termine pare derivi da *pinza*, originato dal latino *pinsere*, pigiare, pestare, schiacciare. La prima traccia di *pinza* la troviamo nel Museo Nazionale Archeologico di Napoli; nella figura del *Placentarium*, statuetta bronzea reperita tra le ceneri di Ercolano che tiene in mano una *placenta*, una pizza che si vendeva sui banchi dei *Thermopoli* di Pompei-Ercolano ed era spesso composta di farro o di farina di ceci e uvetta passita. Gianbattista Basile, a cavallo tra il XVI e il XVII sec., nel *Cunto de li Cunti*, o *Pentamerone*, chiama *picea* una specie di focaccia.

La pizza, piatto povero ma gustoso, era gradita non solo dal popolo napoletano, ma anche dai nobili, che la acquistavano a spicchi dal pizzaiuolo e la consumavano in piedi o passeggiando. Si distingueva in tre parti ognuna delle

quali aveva il suo pregio: il fondo, il condimento, il cornicione. Il fondo doveva essere relativamente sottile, ben cotto e mai bruciato, il cornicione alto e soffice e leggermente colorito, il condimento concentrato sul fondo, ma mai eccessivo. Gli ingredienti usati per il condimento erano vari, il più comune era aglio, sugna (lardo macinato e salato), formaggio (cacio) e basilico; il pomodoro entra nella composizione soltanto dopo il XVII secolo (prima era sconosciuto, poi fu



considerato velenoso, infine troppo caro). Nel 1762 Maria Carolina d'Austria col figlio Ferdinando I di Borbone partivano dalla Reggia di Capodimonte per andare a mangiarla alla Salita di S. Teresa al Museo, dal pizzaiuolo 'Ntuono Testa, e, poiché gradivano mangiarla seduti, il Testa dette inizio all'usanza dei tavolini e sedie nel locale.



Ferdinando II, grande divoratore di pizza, era servito dal figlio di 'Ntuono Testa, Domenico, il quale, invitato dal sovrano a scegliere come dono una proprietà terriera o un titolo onorifico, scelse il titolo di Monzù.

Dopo l'Unità, il re Umberto e la Regina Margherita, mentre soggiornavano nella Reggia di Capodimonte, vollero assaggiare la pizza e chiamarono a corte il più famoso pizzaiuolo del tempo, Raffele Esposito detto "On Rafe" e "Nas'e Cane", il quale aveva una pizzeria a Chiaia. Costui, con la moglie

Rosina Brando, si recarono nelle cucine di corte con gli ingredienti e prepararono tre pizze diverse: una con aglio, sugna, formaggio e basilico, una con olio, aglio e pomodoro e l'ultima con pomodoro, mozzarella e basilico. La regina, che non amava molto l'aglio, gradì molto l'ultima che, tra l'altro, "On Rafe" aveva furbesca-mente preparato con gli ingredienti che avevano tre colori nazionali, e quindi, questa fu chiamata "Pizza Margherita" in suo onore.

I pizzaiuoli famosi all'epoca furono anche Ciccio, Peppone Acin'e pepe e Peppino o Paziello.

La prima pizzeria di Roma fu inaugurata nel 1884, e alla cerimonia erano intervenuti, come ambasciatori delle napoletanità, Edoardo Scarfoglio e Matilde Serao.

A New York la prima pizzeria aprì nel 1899 ad opera del pizzaiuolo napoletano Gennaro Lombardi.

Paolo Monelli, affascinato più dalla situazione visivo olfattiva che non dal gusto, descrive una pizza mangiata a Spaccanapoli in un giardino ombroso accompagnata da un vino asprino, verdolino, inconsistente e muschioso: grande come il sole, rosea di pomodoro, verde di basilico, soffice con vaste chiazze d'olio d'oro.

Roma vanta la nascita della Pizza Capricciosa, creata da Umberto Santarini nel primo dopoguerra e brevettata (Brev. 35825C/72) nella famosa pizzeria





La pizza, da un manoscritto del 400.

che ne ha preso il nome: "La capricciosa" in Largo dei Lombardi. La ricetta originaria è un condimento generale con pomodoro e mozzarella, con l'aggiunta in quattro distinti settori di funghi, alici, prosciutto, cozze. La pizza così originale vi si poteva gustare fino agli anni Ottanta del secolo scorso, poi la proprietà del locale è passata di mano e ormai la pizza "capricciosa", non più protetta dal marchio, è divenuta di tutto e di più.

Ma già dagli anni Sessanta Roma stava diventando terra di esperimento: con lo sviluppo turistico e l'avvento di

tanti imprenditori dalla Sardegna, la pizza ha via via acquistato sempre maggiore sottigliezza, e questo perché i pizzaioli sardi trovavano più facile la preparazione della base sul modello del "*pane carasau*". È stata quindi sempre maggior gara a fare pizza più sottile, più grande e più condita, e non sempre a vantaggio dell'estetica e del gusto, ma solo della moda. Moda che ha però coinvolto turisti e locali, giovani e anziani, con la crescita illimitata delle pizzerie, spesso gestite in modo improvvisato, ma soprattutto laboratori di esperimenti "pizzaiuoli" che non di rado fanno inorridire.

La pizza napoletana si accosta perfettamente ad uno di quei vini meravigliosi della Costiera Amalfitana, specialmente quelli fatti "in casa" nella zona di Aggerola, magari sopra Conca dei Marini, aspretti, erbacei e fragranti di elicriso.



La pizza "romana", se buona, dovrebbe essere accompagnata da un buon vino di Marino o di Lanuvio, bianchi e freschi, o da un Frascati di quelli per amatori (magari della Vedova a piazza dell'Olmo); al limite da una birra, purché alla spina.

Estremo insulto è soltanto la visione, vicino ad una bella pizza, colorata e profumata, di una lattina di quelle bevande

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



(Le immagini allegate sono tratte dal bellissimo libro *'a pizza - viaggio nella canzone napoletana* di Tommaso Esposito, L'ARCAEL'ARCO edizioni, Nola 2013)

* Direttore Rivista "Voce romana"

dolciastre appiccicose e frizzanti, dal colore marrone, che sono forse anche il simbolo del degrado del gusto. Ma che ha il solo pregio di adattarsi al malsano sapore di una pseudo-pizza condita con cioccolato spalmabile.

Occorre però dire che se non altro per la fioritura di locali, a Roma una buona pizza si può sempre degustare. E infatti, in tutta Italia, è Roma, per quantità, la patria della pizza e anche turisti e stranieri hanno imparato ad apprezzarne la fattura, completamente diversa dalla napoletana.

Agli amici napoletani spetta dunque il merito della creazione di questa sfiziosa specialità, a Roma quello della diffusione internazionale nella sua diversa versione. Che a noi piace tanto.



Regina Margherita.

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 44
DEL BO II di copertina

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 14
EDILIZIA ALTERNATINA pag. 30
RESINE IND.LI pag. 56
SIRE pag. 20
VACCA E. pag. 42

ENERGIA

DUE ENERGIE III di copertina
E-ON ENERGIA pag. 54

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

PULIZIE E AMBIENTE

ECOSERVIZI pag. 62

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 16
LIGNICARBO TERMICA pag. 48
LINEA TECNICA SERVIZI pag. 50
MARINI IMPIANTI pag. 46
METROTERMICA pag. 8
MULTIENERGY & SERVICE pag. 4
ROSSETTI pag. 34
UNOGAS pag. 32

SERVIZI

SARA SERVIZI pag. 22

SICUREZZA E IMPIANTI

SIRIO pag. 52

SOFTWARE CONDOMINIALE

MM DATA pag. 38