

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

**SOMMARIO****MARZO - APRILE 2017****n. 158**

- Editoriale  
di Francesco Pellicanò ..... pag. 3
- Consulenti in sede ..... pag. 6
- Il "fortuito" nel condominio  
di Luigi Salciarini ..... pag. 7
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi ..... pag. 10
- Notizie ..... pag. 17
- Titolarità del potere di convocazione dell'assemblea  
e imputabilità in capo all'amministratore  
di Alberto Celeste ..... pag. 23
- Anagrafe condominiale e collaborazione degli interessati  
di Carlo Parodi ..... pag. 29
- L'interpretazione del regolamento di condominio  
di Luana Tagliolini ..... pag. 31
- *Inserto:*  
Il servizio di portierato  
di Adriana Nicoletti ..... p. I-XII
- Diffamazione, molestie e stalking condominiale  
di Fabiana Carucci ..... pag. 37
- La voce della giurisprudenza  
di Carlo Patti ..... pag. 49
- Professionisti fiduciari ..... pag. 64
- Oggi in Biblioteca ..... pag. 65
- L'altra Roma:  
Un centenario per intenditori di musica  
di Sandro Bari ..... pag. 67

*Rivista bimestrale*  
*ANNO XXVII - n. 158 - MARZO-APRILE 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](http://www.anaciroma.it)*

*[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*  
*e-mail: [scrivi@anaciroma.it](mailto:scrivi@anaciroma.it)*  
*Tel. 06/4746903 - 06/4881348 Fax*

*Copertina: Paolo Mohoric*



**Associato all'Unione**  
**Stampa Periodica Italiana**

*Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)*

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

# EDITORIALE

di Francesco Pellicanò \*

*Cari colleghi*

Stiamo uscendo a fatica da un periodo molto difficile e di intenso lavoro, che ci ha commissionato, quello che con il tempo diventerà il nostro più grande cliente: l'Agenzia delle Entrate.

Per questo cliente dal 1/1/1998 già svolgiamo un intenso lavoro, in quell'anno infatti il condominio è diventato sostituito di imposta e quindi siamo stati chiamati a svolgere numerose incombenze:

- Effettuiamo e versiamo le ritenute d'acconto del 20% per i professionisti e d'imposta per i dipendenti;
- Elaboriamo il modello 770.

Per questo cliente inoltre dal 1/1/2007 effettuiamo anche un altro lavoro ossia quello di:

- Trattenere e versare le ritenute sulle fatture relative a contratti d'appalto o d'opera, la famosa ritenuta del 4%.

Inoltre dal febbraio del 2015 siamo stati chiamati a:

- Inviare all'Agenzia delle Entrate le "Certificazioni uniche".

Infine dal 28/2/2017 prorogato al 7/3/2017 siamo stati chiamati ad:

- Inviare le certificazioni di detrazione per lavori di ristrutturazioni edilizie e riqualificazione energetica.

Tutte queste incombenze devono essere svolte da professionisti competenti, per questo con la legge 4/2013 ci è stato riconosciuto questo status, ma siccome siamo diventati professionisti per legge e non per esame, lo Stato si è preoccupato di uniformare le nostre conoscenze e competenze attraverso i corsi di aggiornamento con esame finale.

Tale incombenza non è propria di nessun'altra categoria, ma è anche vero che le altre categorie professionali sono costituite da persone laureate che hanno superato un esame di stato, e che da sempre sono abituate ad aggiornarsi, requisiti questi che non appartengono invece alla nostra professione.

Dobbiamo quindi porci una domanda, ossia se come categoria siamo arrivati ad avere una competenza tale da poter essere considerati professionisti.

Siamo infatti ancora lontani dall'essere considerati alla stregua di professionisti quali medici, avvocati, notai, nei confronti dei quali i condòmini non avrebbero mai gli stessi atteggiamenti che hanno con noi amministratori, quando non riescono a contattarli o quando si trovano esibite parcelle molto elevate.

C'è da considerare anche il fatto che la nostra capacità contrattuale nei confronti dello Stato è molto limitata rispetto alle altre figure professionali. Provate

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

infatti ad immaginare le conseguenze per lo Stato dello sciopero dei medici, magistrati, commercialisti, sia in termini economici che di disagi, e provate poi ad immaginare alle conseguenze che avrebbe uno sciopero degli amministratori di condominio, riusciremmo solo a far arrabbiare qualche condomino o qualche fornitore a cui si ritarda il pagamento di una fattura.

Purtroppo la parificazione con altre figure professionali non si conquista per legge, ma deve essere prima di tutto conquistata con il nostro comportamento e soprattutto con la nostra competenza.

Sempre più spesso vedo la pubblicità di colleghi, anche della nostra associazione, fatta con un volantinaggio, mentre non vedo mai lo stesso tipo di pubblicità fatta da un notaio o da un avvocato. Sempre più spesso vedo colleghi esibire uno stato patrimoniale pieno di errori che denotano incompetenza e superficialità. Sempre più spesso noto che colleghi si fidano ciecamente del risultato contabile determinato dal software gestionale, senza accorgersi che i dati sono stati inseriti in modo non corretto e quindi il risultato è errato.

Sempre più spesso vedo colleghi arrabbiati perché la legge ha imposto di frequentare un corso di aggiornamento ogni anno con l'esame finale.

Sempre più spesso sento colleghi vantarsi del fatto di aver frequentato un corso di aggiornamento on-line con spedizione dell'attestato senza aver sostenuto alcun esame. Pensiamo veramente che per fare l'amministratore basti frequentare un corso iniziale, acquistare un computer con un software gestionale che redige un rendiconto e una situazione patrimoniale, senza avere le competenze per capire se è corretta o per capire se l'avanzo contabile corrisponde con il saldo del conto corrente. Pensiamo veramente che basti la legge 4/2013 per scrivere sulla nostra carta intestata che siamo professionisti.

Scusate, ma questo mio severo editoriale nasce dal fatto che sono stanco di occuparmi di contenziosi tra colleghi, sempre più spesso vedo infatti i rapporti tra colleghi deteriorarsi perché nel passaggio di consegne viene riportato un avanzo di cassa superiore al saldo del conto corrente e l'amministratore uscente non vuole corrispondere all'amministratore entrante la differenza.

Per queste mie esperienze vi esorto a studiare la contabilità, a fare a mano le situazioni patrimoniali come si faceva prima dell'avvento dei computer, perché solo così impariamo come devono essere fatte. I software gestionali sono una bella invenzione, ma dobbiamo considerarli uno strumento, ossia come la moderna carta e penna, perché se ci fidiamo troppo di loro possono diventare i nostri peggiori nemici.

Infine ricordiamoci che saremo diventati dei professionisti solo quando saranno gli altri a vederci tali, perché preferiranno affidare a noi il condominio in quanto ci ritengono competenti e non perché la nostra offerta è la più bassa o addirittura gratuita per il primo anno, come leggo in tante pubblicità.

Tutto questo non si ottiene con il semplice volantinaggio, ma attraverso lo studio continuo e l'aggiornamento. L'ANACI può assistervi in questo, può darvi supporto e consulenza, ma tutto il resto lo dovete mettere voi.



\* Commercialista - Tesoriere ANACI Roma

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

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

## Il “fortuito” nel condominio

di Luigi Salciarini \*

Le presenti note si prefiggono di evidenziare le caratteristiche sostanziali della c.d. “responsabilità per custodia” con particolare riferimento all’esimente costituita dal caso fortuito applicata all’edificio in condominio.

La necessità di approfondire tale aspetto nasce soprattutto dal fatto che la fattispecie prevista dal codice civile non si riferisce specificamente alla situazione condominiale, ma riguarda in generale tutte le ipotesi nelle quali una “cosa” cagiona un danno.

Dal collegamento tra l’astratta ipotesi codicistica e la particolarissima condizione dell’edificio composto da una pluralità di beni ed impianti, siano essi comuni o esclusivi (e quindi, da un insieme di innumerevoli “cose”), derivano una serie di specificazioni giurisprudenziali che sono particolarmente utili all’operatore del diritto (l’amministratore, *in primis*) che si trova nella necessità di “gestire” una situazione che contempla sempre un conflitto: da un lato, la richiesta di risarcimento da parte del danneggiato, dall’altra, l’intenzione di limitare al massimo un esborso economico.

In tale ottica, è utile ripercorrere *ab origine* i connotati essenziali della fattispecie, partendo, quindi, dal disposto dello specifico articolo del codice che, nel caso, è il 2051 c.c.

Secondo questa sintetica norma: “*Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito.*”

Per comprenderne il funzionamento, un primo utile riferimento giurisprudenziale può esser costituito da una recente pronuncia della Suprema Corte (Cass. 5 dicembre 2008, n. 28811) che ha, assai chiaramente, compendiato la disciplina dell’articolo 2051 c.c., specificando che la responsabilità per i danni cagionati da cose in custodia prescinde dall’accertamento del carattere colposo dell’attività o del comportamento del custode e ha natura oggettiva, necessitando, per la sua configurabilità, del mero rapporto eziologico tra cosa ed evento; tale responsabilità prescinde, altresì, dall’accertamento della pericolosità della cosa stessa e sussiste in relazione a tutti i danni da essa cagionati, sia per la sua intrinseca natura, sia per l’insorgenza in essa di agenti dannosi, essendo esclusa solo dal caso fortuito, che può essere rappresentato - con effetto liberatorio totale o parziale - anche dal fatto del danneggiato, avente un’efficacia causale tale da interrompere del tutto il nesso eziologico

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

tra la cosa e l'evento dannoso o da affiancarsi come ulteriore contributo utile nella produzione del danno.

Sintetizzando:

- perché sia riconosciuta la responsabilità del "custode", non è rilevante il suo comportamento (colposo o doloso che sia) (sul punto, cfr., da ultimo Trib. Salerno, sent. 9 gennaio 2015, n. 85, per il quale non rileva "la condotta del custode o l'osservanza o meno dell'obbligo di vigilanza");
- del pari, non è rilevante la "pericolosità" della "cosa";
- ciò che conta è, ovviamente, l'effettività del "danno", ma soprattutto il c.d. "nesso eziologico", vale a dire il rapporto causa/effetto tra la "cosa" medesima e il "danno", in virtù del quale la prima è causa del secondo;
- tale tipologia di "danno" può scaturire sia dalla "pericolosità" oggettiva della cosa, sia dall'insorgere in essa di agenti dannosi occasionali;
- da ciò deriva anche che tale responsabilità non può esser qualificata come "soggettiva" (vale a dire, dipendente dal comportamento) ma "oggettiva" (che, appunto, ne prescinde);
- il "caso fortuito" è in grado di rompere detto rapporto di causa/effetto, impedendo per l'effetto che sia attribuita la responsabilità risarcitoria al "custode";
- in particolare, il comportamento del "danneggiato" può a volta costituire esso stesso un "caso fortuito" in grado di eliminare, in tutto o in parte, l'addebito di responsabilità (secondo la Corte di Appello di Milano, sent. 5 novembre 2014, n. 3951, il comportamento colposo del danneggiato, che abbia efficacia tale da interrompere il rapporto causale tra cosa ed evento. Il concorso di colpa del danneggiato rileva ai fini della limitazione del risarcimento, ex art. 1227, comma 1, c.c.).

Dunque nel caso di responsabilità ex art. 2051 c.c., il danneggiato deve fornire (soltanto) la prova del fatto storico accaduto e del nesso causale tra tale fatto e le conseguenze dannose il cui risarcimento richiede.

Dal punto di vista del "custode", la norma presuppone la sussistenza di un rapporto di custodia della cosa e una relazione di fatto tra un soggetto e la cosa stessa, tale da consentire il potere di controllarla, di eliminare le situazioni di pericolo che siano insorte e di escludere i terzi dal contatto con la cosa. E' evidente che tale impostazione rimanda *in primis* alla situazione del proprietario il quale, certamente, esercita tale potere di fatto; tuttavia, non è questo il solo soggetto che può essere qualificato come "custode", rientrando in tale categoria certamente l'usufruttuario, nonché colui che ha titolo per utilizzare la "cosa", il possessore oppure colui che la detiene in virtù di un rapporto contrattuale (si pensi al conduttore, o all'appaltatore). In definitiva, sul punto può tornare utile la precisazione giurisprudenziale per la quale "in materia di responsabilità per danni da cosa in custodia, può essere qualificato «custode» della cosa, per i fini di cui all'art. 2051 c.c., soltanto colui che abbia, congiuntamente, la disponibilità giuridica e di fatto di una cosa giacché il rapporto di custodia postula l'effettivo potere sulla cosa, e cioè la disponibilità giuridica e materiale della stessa" (cfr. Trib. Grosseto 5 maggio 2015, n. 429).

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

**SPORTELLO DEL CONDOMINIO**

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

**SOSPESO**

**SOSPESO**

**SOSPESO**

**SOSPESO**

Nella situazione condominiale la giurisprudenza ha particolarmente oscillato nell'individuare il "soggetto" concreto che può essere qualificato come "custode".

Infatti, si riscontrano pronunce che hanno attribuito la qualifica di "custode":

- 1) al condominio (Cass. 16 dicembre 2015, n. 25288; Trib. Bari, sent. 14 marzo 2014);
- 2) ai singoli condomini (cfr. Cass. 29 gennaio 2015, n. 1674, per la quale il risarcimento dei danni da cosa in custodia di proprietà condominiale soggiace alla regola della responsabilità solidale ex art. 2055, comma 1, c.c., sicché devono individuarsi nei singoli condomini i soggetti solidalmente responsabili, poiché la custodia, presupposta dalla struttura della responsabilità per danni prevista dall'art. 2051 c.c., non può essere imputata né al condomino, quale ente di sola gestione di beni comuni, né al suo amministratore, quale mandatario dei condomini);
- 3) alla persona dell'amministratore, in quanto tale soggetto, ai sensi dell'art. 1130 c.c. ha il dovere di sorveglianza sull'uso delle cose e dei servizi comuni e che, nell'espletamento dell'incarico conferito, ha il dovere di osservare, quale mandatario dei condomini, la diligenza del buon padre di famiglia ex art. 1710 c.c., ha la custodia delle parti e degli impianti comuni e, quindi, è obbligato ad adottare tutte le misure idonee ad evitare che le cose comuni arrechino pregiudizio a terzi o ai singoli condomini (Trib. Monza 19 gennaio 2015, n. 178); secondo altra pronuncia, l'amministratore è solo oggetto, ai sensi dell'art. 1218 c.c., all'azione di rivalsa eventualmente esercitata dal condominio per il recupero delle somme che esso abbia versato ai terzi danneggiati (Cass. 14 agosto 2014, n. 17983).

Sul punto, tuttavia, una certa importanza è rivestita dalla recentissima pronuncia a Sezioni Unite (Cass. 10 maggio 2016, n. 9449) che, con riferimento ad un fenomeno di infiltrazioni provenienti dal lastrico solare, ha attribuito la qualità di "custode" ai sensi dell'art. 2051 c.c. al singolo condomino proprietario/utilizzatore esclusivo, con ciò apprezzando il concreto rapporto con la "cosa" rispetto all'obbligo di conservazione rispetto al quale può derivare, al massimo, una responsabilità ex art. 2043 c.c. (per comportamento omissivo o commissivo).

Come può facilmente immaginarsi, nell'edificio in condominio le situazioni potenzialmente lesive (nelle quali esiste una "cosa" – bene o impianto – potenzialmente in grado di determinare un "danno") sono moltissime, come, peraltro, la giurisprudenza ha puntualmente accertato.

Nel concreto, sono state individuate le ipotesi:

- ovviamente, di infiltrazioni (derivanti da un'area adibita a campo da tennis, Cass. 29 agosto 2014, n. 18448 – dal lastrico solare, Trib. Roma 29 ottobre 2013, n. 21600; Cass. 8 maggio 2013, n. 10898 – dal muro comune di contenimento, Cass. 12 luglio 2011, n. 15291);
- di cattivo funzionamento della rete fognaria (Cass. 30 ottobre 2008, n. 26051; Cass. 10 marzo 2005, n. 5326) o delle condutture con causazione

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

- di infiltrazioni dannose dovute a difettosità od omessa manutenzione (Trib. Bari 14 gennaio 2010, 104);
- di tracimazione delle acque luride dalla tazza del bagno a causa di un'occlusione del tratto terminale dell'impianto fognante (Cass. 6 aprile 2004, n. 6753);
- di danno derivante dalla tubazione di adduzione dell'acqua potabile (Trib. Bari 20 settembre 2016, n. 4681);
- di rottura del raccordo di collegamento a "T" (c.d. "braga") (Trib. Bari 15 luglio 2016, n. 3966);
- di caduta dalle scale (Trib. Napoli 29 maggio 2015, n. 8070); o a causa di un tombino dissestato posto sul marciapiede (Trib. Milano 3 marzo 2014, n. 2981), o perché quest'ultimo era scivoloso (Trib. Monza 10 luglio 2012); eccetto il caso del marciapiede che costituisca pertinenza della strada, della cui manutenzione/pulizia deve occuparsi l'ente pubblico (Trib. Torino, sent. 5 dicembre 2012); o, ancora, sul mattonato scivoloso del viale di accesso (Cass. 13 dicembre 2016, n. 25483);
- di danno derivante dalla fossa settica (Cass. 20 ottobre 2014, n. 22179);
- dall'impianto fognario (Trib. Roma 30 maggio 2013, n. 11953);
- per *blackout* elettrico (Trib. Pisa 3 settembre 2015, n. 1036);
- per l'imperfezione coibentazione delle parti comuni (Trib. Savona 31 gennaio 2014), in particolare, delle pareti perimetrali (Cass. 12 luglio 2011, n. 15291);
- di danni derivanti da un giardino condominiale (Cass. 17 giugno 2013, n. 15096);
- dal mal funzionamento di un cancello automatico (GDP Portici 11 ottobre 2011);
- da un incendio (Trib. Roma 14 gennaio 2016, n. 694);
- dall'insufficiente isolamento termico del sottotetto (Trib. Milano 11 maggio 2009, n. 6256).

Considerando le diverse posizioni delle parti contrapposte (il danneggiante, da una parte, e il danneggiato, dall'altra), vanno considerati i diversi "oneri" ai quali queste sono sottoposte.

Infatti:

- a) sul danneggiato (che agisce in giudizio chiedendo il risarcimento) grava l'onere di provare il nesso causale tra cosa in custodia e danno, ossia di dimostrare che l'evento si è prodotto come conseguenza normale della particolare condizione, potenzialmente lesiva, posseduta dalla cosa (*ex multis*, Cass. 17 gennaio 2008, n. 858, e Cass. 29 novembre 2006, n. 25243);
- b) resta a carico del custode offrire la prova contraria alla presunzione "*iuris tantum*" della sua responsabilità, mediante la dimostrazione positiva del caso fortuito, cioè del fatto estraneo alla sua sfera di custodia, avente impulso causale autonomo e carattere di imprevedibilità e di assoluta eccezionalità (tra le tante, Cass. 1 gennaio 2010, n. 8005; Cass. 14 settembre 2000, n. 12161; e Cass. 22 febbraio 2000, n. 1971).

A ben vedere, però, le due posizioni non sono poste sullo stesso piano; infatti la prova del danno e del nesso eziologico con la "cosa" (onere posto a carico del danneggiato) costituisce un presupposto logico e giuridico di tutta la fattispecie, con la conseguenza che la successiva valutazione dell'esistenza di un fattore escludente la responsabilità (del danneggiante) può avvenire solo in un secondo momento, quando il primo onere probatorio è stato assolto (Trib. Milano 3 dicembre 2009).

In ogni caso, la prova offerta dal danneggiato deve essere valutata dal Giudice in base all'ordinario criterio posto dall'art. 2697 c.c. secondo cui *"chi vuol far valere un diritto in giudizio deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento."*

Per venire al tema centrale delle presenti note, vanno a questo punto considerate le questioni riguardanti la prova del c.d. "caso fortuito" che, nella nostra situazione, costituisce, come detto, un onere gravante sul condominio e che, se assolto, è in grado di eliminare totalmente la sua responsabilità.

Sinteticamente, secondo la giurisprudenza:

- innanzitutto, il "caso fortuito" non si collega ad un comportamento del responsabile, ma è costituito da un elemento esterno (alla cosa), imprevedibile ed inevitabile (Trib. Arezzo 4 luglio 2016; Trib. Salerno 16 ottobre 2015, n. 4241);
- in secondo luogo, rientra nel "caso fortuito" anche il comportamento del danneggiato, il quale usando l'ordinaria diligenza (e cautela) avrebbe potuto impedire il verificarsi del fatto dannoso (Cass. 22 giugno 2016, n. 12895).

Sul punto, utili sono i riferimenti che le sentenze hanno svolto relativamente alle situazioni di fatto costituenti, o meno, un valido "caso fortuito".

E' stata, infatti, esclusa la responsabilità del condominio:

- qualora la caduta sul pavimento scivoloso (per applicazione della c.d. "cera") è riconducibile al comportamento del danneggiato che non aveva utilizzato la normale diligenza dovuta nell'attraversare l'atrio, laddove in condizioni di normale visibilità il pavimento appariva percettibilmente scivoloso (Cass. 19 giugno 2008, n. 16607);
- nell'ipotesi di caduta all'uscita dall'ascensore (a causa di un dislivello di 20 cm rispetto al piano) da attribuirsi alla disattenzione del danneggiato il quale avrebbe ben potuto superare il pericolo in considerazione delle condizioni di illuminazione e della presenza di una doppia porta di apertura) (Cass. 22 giugno 2016, n. 12895);
- nell'analogo caso di caduta sul pianerottolo, atteso che l'avvallamento ivi esistente consisteva in un difetto di complanarietà di 4 millimetri al massimo, senza formazione di alcuno scalino, inidoneo, quindi, a determinare la caduta (Cass. 2 agosto 2013, n. 18496);
- qualora tre giorni di pioggia forte ed ininterrotta abbiano determinato imprevedibili infiltrazioni dal lastrico solare (Cass. 8 maggio 2013, n. 10898);
- nel tragico caso di un annegamento avvenuto nella piscina condominiale, qualora la vittima si sia introdotta *in loco* superando un cancello, al di fuori del periodo di apertura, e nonostante il divieto di entrata nei confronti delle persone estranee (Cass. 28 ottobre 2009, n. 22807);
- nell'ipotesi di uso anomalo delle condutture di scarico (nelle quali era stato introdotto da ignoti - in modo né prevedibile, né evitabile - un assorbente igienico) e del conseguente danno da occlusione (Cass. 10 ottobre 2008, n. 25029);
- nel caso di danno occorso al figlio minore di uno dei condomini che, introdottosi in ora serale nel cortile comune protetto da apposito cancello e giocandovi a calcio, si era procurato delle lesioni venendo a contatto con i vetri di copertura delle grate di aerazione di un garage, anch'esse appositamente protette (Cass. 8 ottobre 2008, n. 24804);
- allorché, il condomino caduto dalle scale, in ragione della perfetta conoscenza dello stato dei luoghi per non essere lo stesso mutato nel tempo, nonché della breve durata dell'accensione della luce della scala e della sua scarsa potenza, avrebbe potuto evitare l'evento con l'adozione della dovuta prudenza nel percorrere quel tratto di scale (Trib. Milano 12 dicembre 2007, n. 13640).

Ed è stata invece riconosciuta tale responsabilità:

- nel caso di ostruzione di tubature, da qualificarsi come un fatto rientrante nella sfera soggettiva del condominio e non come "fortuito" (Trib. Salerno 28 maggio 2016, n. 2454);
- qualora non sia stato predisposto un sistema di pompaggio per lo smaltimento delle acque piovane, anche nel caso di un temporale di particolare forza ed entità (Cass. 24 marzo 2016, n. 5877);

- se la caduta dalle scale è stata determinata dalla presenza di olio sui gradini, non tempestivamente rimosso per carente pulizia delle scale (Trib. Napoli 29 maggio 2015, n. 8070);
- qualora il danno è stato determinato da infiltrazioni provenienti dal lastrico solare mantenuto in pessime condizioni di conservazione (Trib. Bari 14 marzo 2014), oppure provenienti da condutture per le quali il condominio è venuto meno all'obbligo di manutenzione e conservazione in modo da evitare la produzione di eventi dannosi (Trib. Bari 14 gennaio 2010, n. 104);
- nell'ipotesi di inerzia nell'eliminazione della situazione di pericolo (nel concreto: tombino dissestato sul marciapiede comune) (Trib. Milano 3 marzo 2014, n. 2981);
- se il condominio si è limitato a prospettare circostanze relative alla corretta pulizia dello scarico fognario e del lastrico, non sufficienti ad escludere il c.d. "nesso eziologico" con il danno (Trib. Milano 28 novembre 2009, n. 14229);
- se, pur a fronte di piogge intense, si è verificato un mero aumento di pressione all'interno delle tubature per il massimo quantitativo di acqua da smaltire (Trib. Milano 24 marzo 2009, n. 4012).

Con riferimento alle precipitazioni meteorologiche, e per concludere sull'argomento, è utile evidenziare come la Suprema Corte (nella citata Cass. 24 marzo 2016, n. 5877) ha recentemente precisato che "la pioggia intensa e persistente, tale da assumere il carattere della eccezionale intensità, non può costituire un evento rientrante nel caso fortuito o nella forza maggiore, specie in epoche, come quella attuale, in cui i dissesti idrogeologici richiedono maggior rigore."

In definitiva, se, da una parte, il condominio è tenuto a porre in essere tutti gli accorgimenti concreti per evitare che si generi danno dai beni ed impianti comuni (senza presumere di evitare la responsabilità eccedendo l'accadimento di eventi che non possono dirsi realmente imprevedibili, anche a fronte delle moderne conoscenze e possibilità operative), dall'altra parte, il danneggiato non può esimersi dal porre in essere un comportamento cauto e diligente, rispettoso della propria sfera di responsabilità personale che non consente al medesimo di addebitare al condominio qualsivoglia evento lesivo sol perché è accaduto nell'edificio.

Come dire: a buon intenditore poche parole.



\* Avvocato del Foro di Pescara

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Febbraio 2015 - Febbraio 2016	- 0,6%	(75% = <b>-0,45%</b> )	G.U. 31/03/2016	n. 75
Marzo 2015 - Marzo 2016	- 0,5%	(75% = <b>-0,375%</b> )	G.U. 29/04/2016	n. 99
Aprile 2015 - Aprile 2016	- 0,7%	(75% = <b>-0,525%</b> )	G.U. 31/05/2016	n. 126
Maggio 2015 - Maggio 2016	- 0,5%	(75% = <b>-0,375%</b> )	G.U. 21/06/2016	n. 143
Giugno 2015 - Giugno 2016	- 0,4%	(75% = <b>-0,300%</b> )	G.U. 08/08/2016	n. 184
Luglio 2015 - Luglio 2016	- 0,2%	(75% = <b>-0,150%</b> )	G.U. 13/09/2016	n. 214
Agosto 2015 - Agosto 2016	- 0,2%	(75% = <b>-0,150%</b> )	G.U. 12/10/2016	n. 239
Settembre 2015 - Settembre 2016	0,0%	(75% = <b>0,0%</b> )	G.U. 08/11/2016	n. 261
Ottobre 2015 - Ottobre 2016	- 0,1%	(75% = <b>-0,075%</b> )	G.U. 29/11/2016	n. 279
Novembre 2015 - Novembre 2016	0,1%	(75% = <b>0,075%</b> )	G.U. 23/12/2016	n. 299
Dicembre 2015 - Dicembre 2016	0,4%	(75% = <b>0,300%</b> )	G.U. 31/01/2017	n. 25
Gennaio 2016 - Gennaio 2017	1,2%	(75% = <b>0,900%</b> )	G.U. 07/03/2017	n. 55

C  
O  
n  
d  
O  
m  
i  
n  
i  
O

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

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

I nostri punti di forza sono:

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

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

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

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

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

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

*ADESSO CI MANCA SOLO IL TUO CONTRIBUTO.*

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

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

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

# NOTIZIE

## COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1991	6,03%	2000	3,54%	2009	2,22%
1983	11,06%	1992	5,07%	2001	3,22%	2010	2,94%
1984	8,09%	1993	4,49%	2002	3,50%	2011	3,88%
1985	7,93%	1994	4,54%	2003	3,20%	2012	3,30%
1986	4,76%	1995	5,85%	2004	2,79%	2013	1,92%
1987	5,32%	1996	3,42%	2005	2,95%	2014	1,50%
1988	5,59%	1997	2,64%	2006	2,75%	2015	1,50%
1989	6,38%	1998	2,63%	2007	3,49%	<b>2016</b>	<b>1,79%</b>
1990	6,28%	1999	3,10%	2008	3,04%		

## MISURA INTERESSI LEGALI

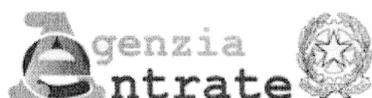
5%	Fino al 15/12/90	(art. 1284 c.c.)
10%	Fino al 31/12/96	(legge 26/12/90, n. 353)
5%	Dal 1/1/97	(legge 23/12/96, n. 662)
2,5%	Dal 1/1/99	(D.M. 10/12/98)
3,5%	Dal 1/1/2001	(D.M. 11/12/00)
3%	Dal 1/1/2002	(D.M. 30/11/01 in G.U. n. 290 del 14/12/2001)
2,5%	Dal 1/1/2004	(D.M. 01/12/03 in G.U. n. 286 del 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

## DIRETTIVE EUROPEE E CONTABILIZZATORI: MODIFICHE ALLO STUDIO

Dopo il rinvio della scadenza dell'obbligo di installare i contabilizzatori ai fini del contenimento energetico nelle gestioni riscaldamento, l'Europa studia la necessità di sostituire gli stessi ove non siano leggibili a distanza. È previsto anche l'obbligo di sistemare in tutti gli edifici le colonnine di ricarica per le auto elettriche (a decorrere dal 2025 in edifici con oltre dieci auto).

## L'INFALLIBILE AGENZIA DELLE ENTRATE *(occhio al codice fiscale!)*



## Ufficio provinciale di: ROMA Territorio

Situazione aggiornata al : 08/03/2017

Immobile selezionato

Catasto: **Fabbricati** Comune: **ROMA** Codice: **H501**  
Foglio: **561** Particella: **106** Subalterno: **7**  
Motivazione: **anagrafe condominiale**

Elenco Intestati

Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota
DONATELLA CRUCIANI nata a ROMA (RM) il 01/06/1953	DNTCCN53H41H501H	Proprieta'	1/2
VINCENZO CRUCIANI nato a ROMA (RM) il 30/01/1962	VNCCCN62A30H501M	Proprieta'	1/2

## LAZIO: PROROGA UTILIZZO GASOLIO PER RISCALDAMENTO

La legge regionale n. 17 del 31 dicembre 2016 ha disposto che, "nelle more dell'aggiornamento del Piano di risanamento della qualità dell'aria, per gli impianti di riscaldamento ad uso civile è consentito l'uso del gasolio da autotrazione EN590 e del kerosene anche emulsionati".

## 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%.

# Titolarità del potere di convocazione dell'assemblea e imputabilità in capo all'amministratore

di Alberto Celeste \*

## LA FATTISPECIE AFFRONTATA DAL SUPREMO COLLEGIO

Una peculiare fattispecie affrontata e risolta di recente dal Supremo Collegio - v. sent. n. 335 del 10 gennaio 2017 - consente di puntualizzare i poteri di convocazione dell'assemblea in capo all'amministratore di condominio, segnatamente laddove l'imputabilità dell'iniziativa non si riveli del tutto chiara o, comunque, si presti a speciose strumentalizzazioni da parte dei condomini impugnanti (ipotesi, questa, non affatto rara).

Nel caso concreto, un condomino aveva impugnato una delibera assembleare, rilevando - per quel che interessa in questa sede - l'invalidità dell'avviso di convocazione dell'assemblea (alla quale non aveva partecipato), in quanto sottoscritto da persona diversa dall'amministratore in carica, e, precisamente, da un tale signore, socio accomandante di una determinata società in accomandita semplice, all'epoca amministratrice del condominio, anziché da un altro soggetto, che ne era invece il socio accomandatario.

Il condominio si era difeso, osservando che la convocazione era stata fatta utilizzando la carta intestata della suddetta società ed era stata sottoscritta con la dicitura prestampata "... S.a.s.", solo materialmente siglata dal socio accomandante della società, nonché consulente della stessa, laddove, per il resto, la convocazione era completa dell'indicazione dell'ordine del giorno, e ad essa era allegato il bilancio preventivo e consuntivo, sicché non vi erano dubbi sull'effettiva provenienza dell'avviso di convocazione dalla società che amministrava il condominio di cui sopra.

Il Tribunale aveva rigettato la domanda dell'attore ma, a seguito del gravame proposto da quest'ultimo, la Corte d'Appello, nel riformare la sentenza di prime cure, aveva annullato la delibera impugnata, sull'assunto che la convocazione dell'assemblea condominiale proveniva da soggetto non legittimato, in quanto era stata sottoscritta da persona che, in quanto socio accomandante della società in accomandita semplice, non aveva la legale rappresentanza di tale società, ragione per cui doveva ritenersi violato il disposto dell'art. 66 disp. att. c.c., il quale prevede che l'assemblea venga convocata dall'amministratore (oltre che da ciascun condomino).

Detta sentenza di appello era stata impugnata per cassazione dal condominio, denunciando, in primo luogo, la violazione del citato art. 66 disp. att. c.c.: si evidenziava, in proposito, l'errore in cui sarebbe incorsa la Corte territoriale ritenendo che tale disposizione prevede che la convocazione dell'assemblea condominiale debba essere autografata dall'amministratore in persona, laddove la convocazione dell'assemblea condominiale sarebbe soggetta al principio di libertà delle forme e, ai fini della relativa validità, sarebbe sufficiente che la stessa raggiunga lo scopo di notificare tutti i condomini del giorno e dell'ora dell'assemblea, nonché dei punti messi all'ordine del giorno.

In secondo luogo, il ricorrente aveva prospettato il vizio motivazionale della gravata decisione, rimproverando al giudice distrettuale di non aver adeguatamente valorizzato i molteplici elementi fattuali sottoposti al suo esame, tra cui il fatto che l'avviso di convocazione era stato redatto su carta intestata della società e che la persona fisica, che aveva sottoscritto la convocazione, era socio accomandante di tale società ed alla stessa era legato da un rapporto professionale di consulenza.

## LA CORRETTA IMPOSTAZIONE DELLA QUESTIONE

Tali motivi di ricorso risultavano formalmente distinti ma, in sostanza, avevano ad oggetto la medesima doglianza, ossia l'errore in cui la Corte territoriale sarebbe incorsa annullando la convocazione dell'assemblea condominiale (*rectius*, la delibera adottata nella relativa riunione), per il solo fatto di essere stata la stessa firmata da persona diversa dal legale rappresentate della società incaricata dell'amministrazione condominiale.

La doglianza, nel suo complesso, è stata ritenuta fondata dai magistrati di Piazza Cavour, ancorché sulla base di considerazioni parzialmente diverse da quelle sviluppate in entrambi i mezzi di impugnazione.

In via preliminare, si è sottolineato che, nella presente causa, non viene in questione il principio, richiamato dal ricorrente - e reiteratamente affermato dai giudici di legittimità, v., tra le altre, Cass. 15 luglio 2005 n. 15087, in *Immob. & diritto*, 2006, fasc. 10, 28; Cass. 9 gennaio 1998 n. 138, in *Giur. it.*, 1998, 1807; Cass. 28 gennaio 1995 n. 1033, in *Riv. giur. edil.*, 1995, I, 586; Cass. 15 marzo 1994 n. 2450, in *Vita notar.*, 1994, 1315; Cass. 19 gennaio 1985 n. 140, in *Arch. loc. e cond.*, 1985, 245 - che la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea dei condomini può essere data con qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo e può essere provata anche da univoci elementi dai quali risulti che ciascun condomino ha, in concreto, ricevuta la notizia (ovviamente tali considerazioni attengono ad una fattispecie anteriore alla legge n. 220/2012, atteso che la Riforma ha, sul punto, scelto in via innovativa di predeterminare le forme legittime della convocazione assembleare, prescrivendo opportunamente, nell'art. 66, comma 3, disp. att. c.c., che il suddetto avviso debba avvenire soltanto "a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano", e privilegiando, comunque, la forma scritta, in quanto, da un lato, consente al condominio di provare più agevolmente l'avvenuto e tempestivo invio dell'avviso, e, dall'altro, permette di informare adeguatamente i partecipanti delle materie poste all'ordine del giorno, che talvolta possono essere svariate e complesse).

Nel caso concreto sottoposto all'attenzione degli ermellini, infatti, si trattava di stabilire - non se l'avviso di convocazione avesse raggiunto il proprio scopo di rendere edotti i condomini della data/ora/ordine al giorno dell'assemblea, bensì - se la convocazione dell'assemblea provenisse dall'amministratore del condominio, vale a dire dall'unico soggetto (oltre ai singoli condomini) titolare del potere di convocazione ai sensi del summenzionato art. 66 disp. att. c.c.

## LA RAGIONEVOLE SOLUZIONE OFFERTA

Premesso quanto sopra, il Supremo Collegio ha ritenuto errata la statuizione della sentenza gravata secondo cui, nella specie, doveva escludersi che l'avviso di convocazione proveniva dal soggetto legittimato per il solo fatto che tale avviso risultasse firmato dal socio accomandante invece che dal socio accomandatario della suddetta società.

Pacifico in punto di fatto che amministratore del condominio ricorrente non era una persona fisica, ma una società in accomandita semplice, si è rammentato, in linea di diritto, che all'accomandante è pur sempre consentito il com-

pimento di atti di amministrazione e di operazioni gestorie, purché ciò avvenga nel quadro di un rapporto di subordinazione rispetto all'acomandatario o in base a procura speciale a lui rilasciata per singoli affari (v., in proposito, Cass. 28 luglio 1986 n. 4824, in *Rass. equo canone*, 1987, 36).

Ciò posto, si è messo in luce che l'avviso di convocazione assembleare era stato redatto su carta intestata della società in accomandita semplice, sicché la Corte territoriale non poteva fermarsi al rilievo che il sottoscrittore dell'avviso non era il rappresentante legale di tale società (ossia il socio accomandatario), ma avrebbe dovuto valutare se, dall'uso della carta intestata della società, nonché dalla circostanza che la sigla del socio accomandante (peraltro, con lo stesso cognome) era stata apposta sopra la dicitura "... S.a.s." posta in calce all'avviso di convocazione, non emergesse che la persona fisica che aveva sottoscritto l'avviso avesse speso il nome della società amministratrice, ragion per cui "a tale società dovesse essere giuridicamente imputata la provenienza dell'avviso di convocazione secondo il meccanismo della rappresentanza volontaria".

Per questi motivi, il massimo consesso decidente, stigmatizzando la soluzione troppo formalista adottata dal giudice di merito, ha cassato la sentenza impugnata, rinviando ad altra sezione della Corte d'Appello "perché riesamini la questione dell'imputabilità alla società dell'avviso di convocazione" *de quo*.

## **LE ATTRIBUZIONI DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**

Viene, dunque, ribadito che l'amministratore del condominio è il soggetto "istituzionalmente" deputato alla convocazione dell'assemblea, sia straordinaria che ordinaria.

Sotto il primo profilo, a parte la sollecitazione da parte dei singoli di cui appresso, la convocazione dell'assemblea straordinaria è rimessa alla discrezionalità dell'amministratore - la cui valutazione è sottratta a qualsiasi controllo di legittimità - che ne valuterà l'opportunità a seconda delle esigenze condominiali e degli argomenti da trattare.

Invero, l'amministratore, spesso e per varie ragioni, può avvertire il bisogno di sollecitare le statuizioni dell'assemblea (in ordine alle quali non è possibile attendere la convocazione ordinaria), o di sentire immediatamente il parere dei condomini (su determinate materie attinenti all'amministrazione).

Sotto il secondo profilo, dal sistema si possono enucleare alcune ipotesi in cui sussiste un vero e proprio obbligo in tal senso (sanzionato ora espressamente con la revoca giudiziaria secondo il disposto dell'art. 1129, comma 12, n. 1, c.c.); a mero titolo esemplificativo, si ricorda: *a*) l'assemblea ordinaria annuale, che approva il rendiconto di gestione ed il bilancio (art. 1130, n. 10, c.c.); *b*) l'assemblea per dare notizia "senza indugio" delle citazioni o dei provvedimenti che esorbitano dalle competenze dell'amministratore (art. 1131, comma 3, c.c.); *c*) l'assemblea su richiesta di almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio (art. 66, comma 1, disp. att. c.c.); *d*) l'assemblea per riferire dei lavori di manutenzione straordinaria autonomamente disposti dall'amministratore in quanto "rivestano carattere urgente" (art. 1135, comma 2, c.c.).

Dal relativo avviso di convocazione deve, quindi, risultare chiaramente la provenienza dell'atto, ossia chi ha convocato l'assemblea, anche se appare sufficiente, allo scopo, che la firma dell'amministratore (di regola, in calce all'avviso) sia stampigliata, come sembra di capire dalla lettura della recente sentenza in commento ispirata a buon senso e ragionevolezza.

Diverso, ovviamente, il caso in cui l'avviso di convocazione non porti in calce nessuna indicazione della persona che procede alla medesima convocazione, né alcun riferimento al condominio per il quale l'avviso è stato inviato, sicché, essendo impossibile l'identificazione dei soggetti che hanno assunto l'iniziativa, non è consentito l'accertamento del loro diritto a svolgere detta attività comportando l'inesistenza giuridica del predetto avviso.

Una fattispecie particolare è stata analizzata dai giudici di legittimità: l'assemblea era stata convocata da un amministratore che non aveva il potere per farlo, dal momento che la sua nomina, avvenuta in un'assemblea nulla, era da considerarsi altrettanto nulla; si è affermato, in proposito, che le irregolarità e le lacune del procedimento di convocazione di un'assemblea condominiale, e, in particolare, quelle riguardanti l'iniziativa della convocazione, danno luogo a delibere annullabili, e non nulle, e come tali impugnabili entro il termine previsto dall'art. 1137 c.c., in base al rilievo che la sanzione della nullità della delibera assembleare presidia l'esigenza che tutti i condomini siano preventivamente informati della convocazione dell'assemblea, con la conseguenza che, una volta garantita e salvaguardata questa necessità, si può dedurre solo un vizio che può dar vita a delibere semplicemente "contrarie alla legge", e, come tali, soggette all'impugnazione per annullamento (v. Cass. 24 febbraio 1987 n. 2184)

In parole povere, un'assemblea, anche se convocata da chi non ne aveva il potere - purché ovviamente l'avviso sia inviato a tutti i condomini - sarà considerata valida se tale invalidità non viene fatta valere nei termini prescritti davanti al giudice ad istanza della minoranza dissenziente o assente (anche se poi il *discrimen* tra delibere nulle e annullabili verrà in parte ridelineato dalla magistratura di vertice, la quale, anche nel caso di omessa convocazione di un condominio, individua un'ipotesi di annullabilità della statuizione assembleare).

Resta fermo che, rientrando la convocazione dell'assemblea tra i poteri attinenti alla gestione del condominio in capo all'amministratore, gli stessi permangono anche dopo la sua scadenza e sino alla nomina del nuovo amministratore o alla sua destituzione da parte dell'autorità giudiziaria (al riguardo, si veda l'importante puntualizzazione offerta, da ultimo, da Cass. 11 gennaio 2017 n. 454, secondo la quale il provvedimento camerale di revoca dell'amministratore del condominio ha efficacia, ex art. 741 c.p.c., dalla data dell'inutile spirare del termine per il reclamo avverso di esso, sicché gli atti compiuti dall'amministratore anteriormente al momento in cui tale revoca diviene efficace non sono viziati da alcuna automatica invalidità, continuando a produrre effetti e ad essere giuridicamente vincolanti nei confronti del condominio).



\* Magistrato

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
O



# 8.000 PROFESSIONISTI PRESENTI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

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

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

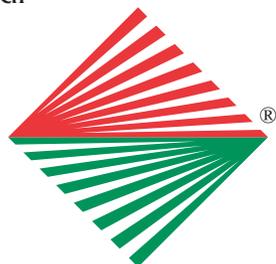
**PER FORNIRE** servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

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

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

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

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



## ANACI

Associazione Nazionale Amministratori  
Condominiali e Immobiliari

**SEZIONE DI ROMA**

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

## Anagrafe condominiale e collaborazione degli interessati

di Carlo Parodi \*

Il messaggio evidenziato nella pagina di sinistra è un invito ad approfondire il contenuto di quella che potrebbe essere definita una pubblicità "auto promozionale" per l'individuazione dell'amministratore condominiale quale protagonista della tutela del patrimonio edilizio privato, interlocutore privilegiato della pubblica amministrazione nella soluzione di tutte le problematiche inerenti la casa, tenuto conto che la sua funzione è ingiustificatamente subalterna nel settore immobiliare. Direttamente a contatto con l'utenza, è determinante perché normative e controlli possano avere una logica applicativa e quindi efficacia nei risultati.

L'art. 2 della Costituzione evidenzia il riconoscimento e la garanzia dei diritti inviolabili dell'uomo sia come singolo che "nelle formazioni sociali ove si svolge la sua personalità e richiede l'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà politica, economica e sociale".

Ruscello ("Condominio negli edifici, rapporti di convivenza e principio di solidarietà") ha definito il condominio una delle formazioni sociali individuate dalla Carta Costituzionale e Lipari (Sviluppo della persona e disciplina condominiale - Rivista giuridica edilizia 1974) ha evidenziato che "bisogna fare in modo che ciascuno avverta la propria presenza accanto ad altri in un medesimo edificio come momento della propria dimensione sociale ed individui nella collettività condominiale non solo una occasione di confronto fra opposizioni individuali eventualmente confliggenti, ma il primo nucleo di una più ampia struttura che si proietta progressivamente verso il quartiere, la città, la Regione, il complessivo assetto territoriale".

Non può ignorarsi che vi sono esigenze finalizzate al miglior perseguimento degli interessi comuni che si pongono in contrasto anche con quelle "proprietarie" dei singoli partecipanti che non possono essere considerate le uniche degne di tutela soprattutto in considerazione della funzione sociale della proprietà prevista dall'art. 42 della Costituzione. E l'amministratore è posto al centro di un complesso di funzioni di rilevanza sociale quale mediatore di diverse culture ed abitudini che transitano sul percorso della cooperazione diventando anche canale di collegamento con le pubbliche amministrazioni che hanno bisogno di supporti professionali esterni per la realizzazione di processi di sviluppo sociali ed economici.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Una scuola di democrazia popolare dove si contrappongono maggioranza e minoranza, la differenza esistente fra potere deliberativo (assemblea) ed esecutivo (amministratore), la correlazione fra informazione, dibattito e decisione, tra libertà di voto, assunzione di responsabilità e partecipazione nel consigliare, nel fare, nel sopportare e soprattutto nel pagare.

Da non sottovalutare la funzione sociale del fabbricato, nella materiale collocazione nel tessuto urbano, proprio nel conflitto di interesse tra pubblico e privato, specie laddove ad un patrimonio immobiliare degradato, corrisponde spesso l'appartenenza della proprietà a classi meno abbienti.

La riforma della disciplina del condominio negli edifici all'art. 1130 c.c. (attribuzioni dell'amministratore) ha evidenziato che l'amministratore deve "curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio con i dati catastali di ciascuna unità immobiliare. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni, ma la collaborazione dei condomini è risultata insufficiente al riguardo con individuazione di proprietari differenti e di risultanze catastali non aggiornate.

Non è scritta alcuna regola di educazione alla proprietà (si diventa condomini senza .....corso di formazione) ma alla scuola elementare viene insegnato come "conoscere e comprendere le forme della convivenza civile e democratica").

La struttura di rappresentanza degli amministratori di condominio è chiamata a svolgere un ruolo propositivo forte per la categoria che non può più essere riferito al pater familias ma ad un vero professionista polivalente che guida un "laboratorio" di valorizzazione del patrimonio immobiliare privato nel rispetto della cultura della qualità, una esigenza affinché il servizio reso possa essere analizzato e valutato in tutte le sue componenti (efficacia, tempestività, opportunità, costo) dai soggetti nel cui interesse viene svolto.

L'attenzione ai problemi comuni, la vigilanza rispettosa, la scrupolosità dei conti, sono atteggiamenti etici che debbono qualificare la professionalità dell'amministratore, un custode delegato a far sì che tutto, in quella piccola o grande porzione di umanità, contribuisca al bene collettivo.



\* Consigliere Nazionale

# L'interpretazione del regolamento di condominio

di Luana Tagliolini \*

Per interpretare il regolamento del condominio *"il giudice deve osservare gli stessi canoni ermeneutici stabiliti dagli artt. 1362 c.c. e segg., per la interpretazione degli atti negoziali, avendo questi validità generale"* (Cass. 23 gennaio 2007 n. 1406)

*"Senso letterale delle parole"* e *"comune intenzione delle parti"* i principali cardini interpretativi.

## 1. "L'INTENZIONE DEI CONTRAENTI" E "L'INTERPRETAZIONE COMPLESSIVA DELLE CLAUSOLE"

Per interpretare un contratto non ci si deve limitare al senso letterale delle parole ma è necessario indagare su quale sia stata la comune intenzione delle parti, valutando il loro comportamento complessivo anche posteriore alla sua conclusione.

Al regolamento condominiale, in linea di principio, sono applicabili i criteri di interpretazione del contratto e, ai fini della ricerca della comune intenzione dei contraenti, il principale strumento è rappresentato dal senso letterale delle parole e delle espressioni utilizzate nel regolamento, il cui rilievo deve essere verificato alla luce dell'intero contesto (articolo 1362 c.c.).

Per "senso letterale delle parole" si intende tutta la formulazione letterale della dichiarazione negoziale, in ogni sua parte ed in ogni parola che la compone, e non già in una parte soltanto, così come le singole clausole vanno considerate in correlazione tra loro, dovendo il giudice collegare e raffrontare, tra loro, frasi e parole, al fine di chiarirne il significato a norma dell'articolo 1363 c.c. (Cass. sent. n. 18052/2012).

Tali regole assumono particolare rilievo quando si tratta di interpretare, perché sussistono dubbi, clausole contenenti limiti o divieti all'uso dei beni privati.

Il regolamento condominiale di origine contrattuale, infatti, può imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in esclusiva proprietà sia mediante elencazione di attività vietate, sia con riferimento ai pregiudizi che si intende evitare alle proprietà stesse.

Nel primo caso, per stabilire se una determinata destinazione sia vietata o limitata, è sufficiente verificare se la destinazione sia inclusa nell'elenco; nella seconda ipotesi, è necessario accertare l'effettiva capacità della destinazione contestata a produrre gli inconvenienti che si vuole evitare.

Così si potrebbe creare una situazione di incertezza quando una clausola del regolamento contiene il divieto di destinare gli appartamenti a determinati usi e l'esatto significato lessicale delle espressioni adoperate può non corrispondere all'intenzione comune delle parti, *"allorché i singoli vocaboli utilizzati possiedano un preciso significato tecnico-scientifico, proprio di determinate nozioni specialistiche, non necessariamente a conoscenza dei dichiaranti in tutte le sue implicazioni"* (Cass. sent. n. 14460/2011).

I divieti ed i limiti, quindi, *"devono risultare da espressioni chiare, avuto riguardo, più che alla clausola in sé, alle attività e ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentate intende impedire, consentendo, in tal modo, di apprezzare se la compromissione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario corrisponda ad un interesse meritevole di tutela"*.

*"Anche la compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini, deve risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo a incertezze"* (Cass. sent. n. 21307/2016).

In base all'articolo 832 c.c. il proprietario può godere e disporre del proprio bene in modo pieno ed esclusivo purché rispetti i limiti e gli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.

Ciò non toglie che nel regolamento condominiale si possano disporre limitazioni nel godimento e nella utilizzazione del bene privato in funzione di un comune superiore interesse della collettività dei partecipanti al condominio, purché nel rispetto del dispositivo contenuto nell'articolo 1138 c.c. in base al quale *"le norme del regolamento di condomino non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni ...."*.

## 2. IL PRINCIPIO “*UBI VOLUIT DIXIT, UBI NOLUIT TACUIT*”

Il principio “*ubi voluit dixit, ubi noluit tacuit*” (secondo cui “*dove la legge volle, parlò; dove non volle, tacque*”) può essere esteso, con alcune riserve, anche in materia di interpretazione del regolamento di condominio.

In base a tale principio le disposizioni regolamentari che limitano i diritti soggettivi dei condomini, assumono un carattere tassativo e non sono passibili di applicazione analogica (Trib. Milano, sent. n. 13988/2005); trattasi di quelli che contengono un *divieto diretto*, consistente ad es. in un divieto ad utilizzare gli immobili ad attività particolari (ad es. affittacamere) o in un *divieto indiretto* (destinazione consentita degli immobili, ad es. uso abitativo).

Le stesse non possono essere interpretate in modo *restrittivo* e *rigoroso* perché ridurrebbero la libera disponibilità della proprietà privata, così come si devono evitare interpretazioni di carattere *estensivo* sia per quanto attiene all’ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, ma ancor più per quanto concerne la corretta individuazione dei beni effettivamente assoggettati alla limitazione circa le facoltà di destinazione, di norma, spettanti al proprietario.

Le clausole possono stabilire non quali sono le destinazioni vietate ma, agendo in positivo, quelle che sono consentite (Cass. sent. n. 21841/2010).

Se, quindi, il regolamento condominiale nulla dice in merito alla estensione di espressi limitazioni o vincoli alla destinazione d’uso disposti per alcune unità immobiliari, anche ad altre unità ricomprese nello stabile, tale silenzio deve, in linea di principio, essere interpretato non come un implicito tacito divieto (in base al principio “*ubi voluit dixit, ubi noluit tacuit*” “*ciò che non sta scritto in una legge si presume che non sia stato voluto dal legislatore*”) bensì, all’opposto, come facoltà consentita, occorrendo per una limitazione al diritto di proprietà una precisa ed espressa previsione contenuta nel regolamento.

In tal caso le limitazioni espressamente previste nelle clausole contrattuali del regolamento possono reputarsi operative, cioè applicabili, “*essendo il silenzio sintomatico, più che di una volontà di porre dei limiti, piuttosto della necessità di preservare integre le facoltà tipiche del diritto di proprietà*” (Cass. sent. n. 21307 cit.).

### **Il caso: Corte di Cassazione, sentenza 20 ottobre 2016, n. 21307**

Il proprietario di un appartamento in condominio conveniva in giudizio il convenuto perché, a suo dire, quest’ultimo, in violazione del regolamento condominiale e di una delibera assembleare, aveva adibito il proprio immobile, destinato esclusivamente ad uso abitativo, a pizzeria, mediante la creazione di una scala di collegamento interna con il sottostante locale, adibito a sua volta a pizzeria-ristorante.

Il Tribunale con sentenza rigettava la domanda e, a seguito di gravame proposto dall’istante, la Corte d’Appello, in riforma della pronuncia impugnata, condannava il convenuto, al ripristino della destinazione abitativa per l’immobile di sua proprietà.

Rilevavano i giudici di appello, che, poiché in base all’articolo 5 del regolamento (“i locali cantinati e i terranei potranno essere destinati ad autorimesse,

a deposito, ...ed all'esercizio di qualsiasi attività commerciale, industriale, artistica e professionale, nonché ad uffici, senza alcuna limitazione"), non poteva condividersi l'interpretazione data, a tale articolo, dal giudice di primo grado il quale aveva ritenuto che le limitazioni ivi contemplate valessero solo per i locali cantinati e terranei, non sussistendo, quindi, analoghi vincoli per l'utilizzo degli immobili posti ai piani superiori, destinabili, quindi, anche ad uso diverso dall'abitazione.

Per la Corte di merito, invece, la previsione di una specifica possibilità di utilizzo solo per i detti locali, imponeva di ritenere che, *ab implicito*, per gli altri locali, come gli appartamenti posti ai piani superiori, fosse vietata una diversa destinazione ("*ubi vouit dixit, ubi noluit tacuit*").

Accoglieva l'appello e dichiarava illegittima la destinazione dell'appartamento ad uso di pizzeria.

Di diverso avviso la Corte di Cassazione, che ha sostenuto che il principio "*ubi vouit dixit, ubi noluit tacuit*", sarebbe stato erroneamente applicato dalla corte di merito, atteso che il discorso della volontà implicita poteva avere ad oggetto solo le unità immobiliari espressamente richiamate nell'articolo 5, ma non poteva estendersi ai locali posti ai piani superiori, di cui non vi era menzione alcuna.

Infatti, il regolamento condominiale nulla diceva in merito ad espressi limitazioni o vincoli alla destinazione d'uso da attribuire alle unità immobiliari dei piani superiori e tale silenzio doveva essere interpretato, non come divieto tacito bensì, all'opposto, come facoltà consentita, occorrendo che una limitazione al diritto di proprietà derivi da una precisa ed espressa previsione contenuta nel regolamento.

Per tali motivi, la Corte Suprema ha dichiarato inammissibile tale motivo del ricorso.

### **3. INTERPRETAZIONE INCENSURABILE IN SEDE DI LEGITTIMITÀ**

*L'interpretazione di clausole limitative dei diritti esclusivi di singoli condomini per accertare se esse integrino oneri reali o invece un'obbligazione personale del condomino soggetto alla limitazione dei propri diritti, costituisce un'attività riservata al giudice di merito "censurabile in sede di legittimità soltanto per violazione dei criteri legali di ermeneutica contrattuale".*

Circostanza, quest'ultima, che sussiste non quando l'interpretazione data avrebbe potuto, in astratto, essere "migliore", ma nel solo caso in cui la stessa risulti "contraria a logica o incongrua", e quindi "tale da non consentire il controllo del procedimento logico seguito dal giudice per giungere alla decisione".

L'interpretazione data dal giudice di merito, infatti, non deve essere l'unica possibile o la migliore, ma una delle possibili e non illogiche.

Per cui, "quando di una clausola contrattuale siano possibili due o più interpretazioni plausibili, non è consentito alla parte che aveva proposto l'interpretazione poi disattesa, dolersi, in sede di legittimità, del solo fatto che sia stata privilegiata l'altra" (Cass. sent. n. 24958/2016).

#### **Il caso: Corte di Cassazione, sentenza 6 dicembre 2016, n. 24958**

Nella sentenza in esame, infatti, la Corte è stata chiamata a pronunciarsi sul ricorso presentato da un condomino che, in entrambi i gradi di merito, aveva domandato, soccombendo, l'annullamento di una delibera condominiale con cui, in applicazione dell'art. 3 del regolamento condominiale, gli era stato impedito di far uso ad "asilo nido" del proprio appartamento stante il divieto contenuto nell'articolo citato di destinare gli appartamenti ad un uso "contrario alla tranquillità dell'intero fabbricato".

La Corte di cassazione nel richiamare i principi esposti, ha ritenuto che l'interpretazione data dal giudice di merito, non doveva essere l'unica possibile o la migliore, ma una delle possibili e non illogiche e che, "quando di una clausola contrattuale siano possibili due o più interpretazioni plausibili, non è consentito alla parte che aveva proposto l'interpretazione poi disattesa dolersi in sede di legittimità del solo fatto che sia stata privilegiata l'altra", cosa che, nel caso di specie, non era avvenuto, dal momento che era stata anche esperita la CTU, dalla quale si era riscontrato che l'attività di asilo, esercitata nell'appartamento del ricorrente, era a tutti gli effetti molto rumorosa.

\* Pubblicista

# Il servizio di portierato

di **Adriana Nicoletti** \*

Da lungo tempo, oramai, si sostiene che il servizio di portierato è superato ed in quanto tale è andato in soffitta lasciando, come testimonianza di un passato economicamente più florido, le guardiole e le postazioni occupate dal portiere in divisa tristemente vuote. Addirittura si è scritto, già in una sentenza della Corte di appello di Palermo risalente al lontano 1998, che il servizio di portierato “va gradatamente scomparendo perché non corrisponde più alle esigenze di sicurezza e di decoro”.

Con l'avvento della riforma del condominio l'installazione nelle aree comuni di sistemi di videosorveglianza, posti a sentinella della sicurezza dei condomini nelle sole parti comuni, è stata ufficialmente riconosciuta quale intervento innovativo, da assumere con la maggioranza degli intervenuti all'assemblea che rappresenti la maggioranza dei millesimi (art. 1122ter). Una finalità parzialmente svolta anche dai videocitofoni.

Pur riconoscendo che anche il condominio si deve adeguare al cambiamento dei tempi, sia consentito evidenziare che l'importanza del servizio reso dal portiere, per tutte le mansioni dallo stesso svolte, non potrà mai essere sostituito né da mezzi altamente tecnologici né, tantomeno, dalle attività rese da un pulitore o lavascale (sia esso persona fisica o ditta specializzata) il quale, prestando un servizio limitato ad orari determinati nell'arco della giornata, non assicura né la vigilanza né la custodia dello stabile.

Concessaci questa riflessione, per tutti gli edifici ancora dotati del servizio di portierato, con l'aiuto della giurisprudenza vogliamo richiamare l'attenzione su alcune interessanti ed in alcuni casi singolari situazioni che si sono verificate anche nei rapporti interpersonali tra portiere e condomini.

## **IL CONDOMINIO NON PUÒ ESSERE CHIAMATO A RISPONDERE AI SENSI DELL'ART. 2049 c.c. PER UN COMPORTAMENTO PENALMENTE RILEVANTE DEL PORTIERE NEI CONFRONTI DI UN CONDOMINO.**

Premesso che con la sottoscrizione del relativo contratto il portiere è un dipendente del condominio la questione, abbastanza inconsueta, è stata oggetto di una decisione della Corte di Cassazione la quale, nel caso di aggressione da parte di un portiere ad un condomino ha affermato che “*Il condominio non è responsabile, ex art. 2049 c.c., per le lesioni personali dolose causate da un pugno sferrato*”.

*dal portiere dell'edificio condominiale ad un condomino (o ad un inquilino) in occasione dell'accesso del primo nell'appartamento del soggetto leso per ispezionare tubature ed escludere guasti ai beni comuni o limitare i danni da essi producibili, difettando il nesso di occasionalità necessaria tra la condotta causativa del danno e le mansioni esercitate, posto che in queste non rientra alcuna ipotesi di coazione fisica sulle persone presenti nell'edificio condominiale, né tali condotte corrispondono, neanche sotto forma di degenerazione ed eccesso, al normale sviluppo di sequenze di eventi connesse al loro ordinario espletamento" (Cass. 9 giugno 2016, n. 11816).*

La norma richiamata, che concerne la responsabilità del padrone e del committente per i danni arrecati da fatto illecito dei loro domestici e commessi nell'esercizio delle incombenze a cui sono adibiti, non si applica – neppure in via analogica - al condominio. Ha, infatti, ritenuto la Corte che, come da precedente giurisprudenza (Cass. n. 23448/2014), l'automatismo dell'insorgenza della responsabilità del proponente (nel caso di specie: il condominio) si attenua a mano a mano che la condotta del preposto (il portiere) si allontana dalle mansioni e dalle incombenze che gli sono state affidate.

Nell'ipotesi in esame il fatto che il portiere, sollecitato da un condomino abbia avuto accesso all'immobile di questi in funzione di un'attività (o meglio di un primo intervento immediato che, in ogni caso, gli impone l'obbligo di avvertire subito l'amministratore) solo in astratto riconducibile alla sua funzione, si circoscrive ad una mera occasione che si sarebbe potuta presentare in qualsiasi luogo o circostanza.

Quindi nessun pericolo per il condominio di dover risarcire il malcapitato, cui si oppone il pieno diritto di licenziare il dipendente.

Tuttavia, potrebbe essere ipotizzabile una responsabilità in capo al condominio per *culpa in eligendo* nel momento in cui emergesse che l'amministratore, pur essendo a conoscenza del carattere a dire poco intemperante del futuro portiere, avesse ugualmente proceduto alla sua assunzione alle dipendenze del condominio.

## IL LICENZIAMENTO DEL PORTIERE PER MOTIVI DISCIPLINARI

Non necessariamente l'aggressione è solo fisica: essa può essere anche essere verbale e presentarsi sotto forma di minaccia anche accompagnata da turpiloquio nei confronti del condominio o di altri sottoposti all'ente (nella specie: minacce all'addetto alle pulizie ed al sostituto-portiere, entrambi allontanati dal posto di lavoro, accompagnate da volgarità verso l'ente datore di lavoro).

Anche in questo caso il portiere è passibile di licenziamento per giusta causa, poiché il comportamento tenuto dal soggetto è contrario al vivere civile della collettività condominiale con la quale si interrompe, per questo solo fatto, il rapporto di fiducia che intercorre tra datore e prestatore di lavoro.

Questo è quanto affermato dalla Suprema Corte (Cass. sez. lav. 12 dicembre 2007, n. 26073), la quale ha altresì precisato che nella fattispecie è del tutto irrilevante, ai fini della correttezza del licenziamento, la mancata compilazione ed affissione del codice di comportamento previsto dall'art. 7 della legge 20 maggio 1970, n. 300, come tali finalizzate ad impedire che il datore di lavoro addebiti al dipendente un illecito disciplinare arbitrariamente e dopo il verificarsi dell'evento.

Trattasi, infatti, di esigenza che, secondo i giudici di legittimità, sussiste solo nel caso di illeciti consistenti in violazione di discipline aziendali ignote alla generalità e – come tali – difficilmente conoscibili se non espressamente previste, mentre nel caso di cui ci stiamo occupando il comportamento tenuto dal portiere era manifestamente contrario con la legge, con il contratto e con i valori comunemente accettati.

Occorre, tuttavia, precisare che la decisione della Corte ha fatto riferimento solo alla mancata affissione del codice di comportamento (per la fattispecie in esame, ad esempio, nell'androne del palazzo) che il prestatore di lavoro deve rispettare, lasciando così impregiudicato tutto il restante contenuto dell'art. 7 cit., che riguarda la necessità di contestare al portiere i precisi addebiti e le conseguenti modalità da rispettare prima di avviare la procedura di licenziamento.

Peraltro, è lo stesso contratto collettivo nazionale a fare espresso riferimento all'art. 7 della legge n. 300/1970, là dove stabilisce che i provvedimenti disciplinari più gravi del semplice rimprovero verbale si applicano nel rispetto delle procedure previste dalla legge richiamata; che le contestazioni da parte del datore di lavoro devono essere tempestive rispetto al verificarsi dei fatti e che la comminazione delle sanzioni disciplinari, commisurate alla gravità degli eventi contestati, può avvenire entro e non oltre trenta giorni dalla scadenza del termine a difesa concesso al lavoratore.

Non senza dimenticare che, sempre secondo il contratto nazionale, il portiere (come ogni altro lavoratore addetto al condominio) è passibile di licenziamento per motivi disciplinari ad esempio nei casi di ripetuta ubriachezza in servizio; assenza ingiustificata per più di tre giorni consecutivi; altre mancanze di tale gravità che rendano impossibile la prosecuzione, anche temporanea, del rapporto di lavoro.

### **ASSUNZIONE DEL PORTIERE PER *FACTA CONCLUDENTIA***

E' pacifico che l'assunzione del portiere avviene tramite la sottoscrizione di un contratto di lavoro ad opera del soggetto incaricato e dell'amministratore in rappresentanza dell'ente condominio.

Con una interessante decisione la Corte di Cassazione (Sent. Sez. Lav. 6 marzo 2014, n. 5297), tuttavia, ha dichiarato che *"in materia di rapporto di portierato, in favore di un condominio, l'assemblea dei condomini ha il potere di prestare direttamente il proprio consenso, anche per fatti concludenti, alla conclusione di un contratto. Ne consegue che l'instaurazione del rapporto di lavoro subordinato può essere desunta, oltre che da delibere assembleari, anche dalla esplicitazione dell'attività lavorativa, dall'occupazione, da parte del lavoratore, dell'appartamento condominiale assegnato, e dall'accettazione della prestazione di lavoro da parte del condominio"*.

Il caso è molto lineare: due sorelle, che avevano svolto il servizio di portierato ma prive di un contratto di lavoro chiedevano in via giudiziale l'accertamento della sussistenza del rapporto lavorativo alle dipendenze del condominio, con conseguente richiesta di riconoscimento di differenze retributive e revoca del licenziamento.

Entrambi i giudici di merito escludevano la configurabilità di un duplice rapporto di lavoro per lo svolgimento di mansioni semplici espletabili da un unico lavoratore, rilevando la mancata indicazione da parte delle ricorrenti della persona che le avrebbe assunte, non ritenendo rilevanti allo scopo neppure i verbali delle assemblee condominiali, meri atti preparatori, tanto più in assenza di prova circa la percezione di compensi o la sottoposizione a direttive di lavoro.

La Suprema Corte, invece, ribaltava la decisione di merito affermando, *in primis*, che “la quantità del lavoro espletato, non è sufficiente ad escludere la costituzione di un duplice rapporto di lavoro, se del caso con le particolari modalità del rapporto di portierato e con orari di lavoro compatibili” tanto è vero che “la riduzione dell’orario di lavoro rispetto alle previsioni della normativa collettiva, concordata dalle parti per loro particolari fini e per determinati effetti, non è da sola sufficiente per escludere l’esistenza di un rapporto di portierato e, quindi, l’applicabilità dei relativi contratti collettivi di categoria (nella specie: nei confronti del lavoratore che svolge attività di sorveglianza ai cancelli di un comprensorio immobiliare, costituito da più palazzine ognuna delle quali fornita di un portiere)”.

Ugualmente non decisiva è “la mancata indicazione da parte delle ricorrenti della persona che le avrebbe assunte, al fine di escludere la costituzione del rapporto di lavoro, in ragione della mancanza di personalità giuridica del condominio”.

Al contrario, assumono rilevanza le delibere assembleari con le quali il condominio abbia instaurato con il portiere un rapporto di lavoro ridotto negli orari ma in linea con la paga sindacale, poiché l’assemblea dei condomini ha il duplice potere di delegare l’amministratore a concludere un determinato contratto, fissando i limiti precisi dell’attività negoziale da svolgere e di prestare direttamente il proprio consenso alla conclusione di un contratto.

Nella disciplina del condominio, infatti, non è previsto alcun divieto al riguardo e non sussiste alcun impedimento tecnico-giuridico per una efficace manifestazione di volontà negoziale da parte dell’assemblea, non essendo – a tal fine – prevista una specifica forma (o addirittura quella scritta).

Ne consegue – sempre ad avviso della Corte - che il perfezionamento del rapporto di lavoro può ben avvenire per fatti concludenti anche nei confronti di un soggetto privo di personalità giuridica, qual è il condominio.

In tale situazione, pertanto, elementi presumibili dai quali trarre la sussistenza del rapporto lavorativo di portierato sono molteplici, quali: la continuativa esplicazione dell’attività lavorativa; l’accettazione della prestazione da parte del condominio; l’occupazione dell’alloggio condominiale assegnato; le particolari modalità della prestazione senza predeterminazione di orario ma in relazione al contenuto delle mansioni medesime; la continuità delle prestazioni lavorative; l’assoggettamento del lavoratore al potere direttivo del datore di lavoro, esercitato anche mediante il controllo dei singoli condomini nonchè la somministrazione dell’alloggio ubicato nell’edificio condominiale, se non giustificata da un diverso titolo.

## ISTITUZIONE DEL SERVIZIO DI PORTIERATO: INNOVAZIONE OPPURE ATTO DI STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE?

L'art. 1120 c.c., come novellato dalla legge n. 220 del 2012, nel definire le innovazioni da assumere con la maggioranza prevista dall'art. 1136, commi 5 e 2, c.c. si riferisce sia ad interventi materiali finalizzati a migliorare ovvero a rendere più comodo l'uso (anche da un punto di vista quantitativo) del bene comune (comma 1), sia a quelle opere ed interventi di varia specie che sono indicati nella stessa norma (comma 2).

L'istituzione del servizio di portierato, ove non sia previsto nel regolamento contrattuale, rappresenta una novità in ambito condominiale anche se non ha i caratteri propri delle innovazioni disciplinate dall'art. 1120 cit.

Si può istituire il servizio destinando, ove esistenti, i locali comuni ad alloggio del portiere, così come quest'ultimo può essere assunto senza godere dell'alloggio: il tutto come previsto nel contratto collettivo nazionale.

La decisione di instaurare un rapporto lavorativo che incide in modo profondo sulle obbligazioni patrimoniali dei condomini e che, altresì, pone a carico degli stessi notevoli responsabilità in merito non solo al pagamento della retribuzione e dei contributi accessori ma anche al rispetto di tutte le normative in materia di sicurezza, non può essere assunta con la maggioranza prevista per gli atti di straordinaria amministrazione ma richiede la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 co.5. Tanto più se la delibera comporti anche la destinazione di locali comuni ad alloggio di servizio, mutando l'attuale destinazione degli stessi in altro uso (Cass. 25 marzo 1988, n. 2585 alla quale, ancora di recente, si è conformato il Tribunale di Roma con sent. n. 1657 del 28 gennaio 2016).

Nel caso in cui, invece, i locali condominiali fossero destinati *ab origine* ad alloggio del portiere, l'istituzione del relativo servizio non ricadrebbe più nell'ambito delle innovazioni ma configurerebbe un'ipotesi di straordinaria amministrazione soggetta all'applicabilità dell'art. 1136, co. 2. Nella specie, infatti, si tratterebbe di dare una finalità compiuta ad una destinazione che, senza il complemento del relativo servizio, resterebbe del tutto inutile.

Una volta che l'assemblea abbia deliberato in senso positivo sarà l'amministratore, nell'ambito dei poteri conferitigli dall'art. 1130, n. 1 c.c., a dare esecuzione al *decisum* dei condomini, i quali potranno delegare il rappresentante a scegliere il soggetto più adatto a ricoprire l'incarico; indicare essi stessi le qualità ed i profili richiesti per il futuro portiere nonché, ovviamente, individuare nominativamente la persona cui affidare il servizio di custodia e vigilanza.

## SOPPRESSIONE DEL SERVIZIO

Alla soppressione del servizio segue, come conseguenza naturale, il licenziamento del portiere trattandosi di due situazioni strettamente connesse tra di loro.

La relativa decisione è rimessa all'assemblea dei condomini. A tal fine occorre fare riferimento ad alcune decisioni della Suprema Corte che, seppure datate, rappresentano, ancora oggi, un valido punto di riferimento.

Nella già richiamata sentenza n. 2585/1988 si affermava che la delibera avente ad oggetto la soppressione del servizio di portierato previsto dal regolamento di condominio, con la destinazione di locali comuni ad alloggio del portiere, configura un atto innovativo da assumere con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, co. 5 c.c. (giur. costante).

Successivamente la Corte specificava che tale maggioranza è necessaria solo allorché il regolamento di condominio preveda, espressamente, l'obbligatorietà del servizio stesso. Diversamente, se lo stesso atto (anche se di natura contrattuale) si limiti a "disciplinare il servizio di portierato, prevedendo i compiti, le funzioni, l'alloggio del portiere, ecc., ma senza incidere sui diritti dei singoli condomini", la delibera di soppressione sarà valida con la maggioranza prevista dall'art. 1136, co. 2, c.c., trattandosi nella specie di decidere in merito al contenuto di una norma regolamentare.

## ALLOGGIO DEL PORTIERE: PROBLEMATICHE VARIE

### 1) Soppressione del servizio ed alloggio

Si ritiene che nel momento in cui la sussistenza del servizio venga a cessare per volontà assembleare l'alloggio del portiere perde la sua destinazione naturale per cui, una volta liberato, può essere locato in modo da assicurare ai condomini un congruo profitto.

Se l'abitazione del portiere, per regolamento contrattuale, è di proprietà comune i canoni di locazione devono essere ripartiti tra i condomini in base ai millesimi di proprietà generale (Cass. 14 aprile 2015, n. 7459). Diversamente se il bene appartenga, sempre per regolamento, solo ad una parte dei condomini (condominio parziale) la ripartizione sarà effettuata a vantaggio di questi.

La ripartizione viene effettuata dall'amministratore e consegnata a ciascun condomino il quale – secondo quanto precisato dall'Agenzia delle entrate – deve dichiarare nella denuncia dei redditi la propria quota percepita nei seguenti limiti: *"i locali per la portineria, l'alloggio del portiere e per gli altri servizi oggetto di proprietà condominiale cui è attribuibile un'autonoma rendita catastale devono essere dichiarati dal singolo condomino solo se la quota di reddito a lui spettante per ciascuna unità immobiliare è complessivamente superiore a euro 25,82. L'esclusione non si applica per gli immobili concessi in locazione e per i negozi"*.

La delibera assembleare con la quale l'abitazione del portiere viene locata a terzi deve essere assunta con la maggioranza semplice, trattandosi di argomento che riguarda il miglior uso della cosa comune, tanto più che nella fattispecie in esame la stessa concerne un bene che ha perduto la sua originaria destinazione, rimanendone del tutto privo per effetto della soppressione del servizio.

2) *Sospensione o sostituzione del servizio di portierato e modifica della destinazione d'uso dell'immobile contrattualmente previsto come alloggio.*

Se il termine sopprimere è sinonimo di abolire, eliminare e, quindi, abolire il servizio di portierato, da interpretare in un'ottica definitiva (anche se nel condominio vige il principio di modificabilità delle delibere assembleari, che possono sempre essere oggetto di nuova discussione), la *sospensione* del servizio corrisponde ad un'interruzione temporanea dello stesso, in attesa di una decisione nel senso di mantenere o rinunciare alla presenza del portiere.

E' evidente che la questione si può porre solo in particolari condizioni, in quanto il condominio non potrà mai deliberare di sospendere un servizio attivo, mentre lo potrà fare, ad esempio, nel caso in cui il portiere fosse stato licenziato per motivi disciplinari, avesse deciso di rinunciare all'incarico lavorativo, avesse maturato i limiti di anzianità o fosse deceduto.

In questi casi la decisione, in un senso o nell'altro, potrebbe essere messa in *stand by* con effetti diretti sulla destinazione dell'alloggio, che rimarrebbe quella determinata nel regolamento condominiale. Rimane, pertanto, difficile ipotizzare – pur a fronte della comprensibile esigenza di mettere a frutto l'immobile comune – un cambio di destinazione dello stesso che potrebbe essere sempre effettuato con il consenso unanime dei condomini (ovvero anche con la nuova maggioranza prevista dall'art. 1117<sup>ter</sup> c.c. concernente proprio la modificazione delle destinazioni d'uso ed introdotto dalla legge n. 220/2012) lasciando, poi, ad una successiva delibera di determinare se proseguire con il servizio di portierato che, a fronte di tale scelta, ovviamente escluderebbe l'uso dell'alloggio.

Differente ancora è l'ipotesi di *sostituzione* del servizio con altro diverso quale, ad esempio, quello del pulitore o lavascale.

Nella specie il servizio di portierato viene soppresso a favore di altro tipo di contratto che non prevede la consegna dell'alloggio, a meno che questo non venga concesso in locazione a titolo abitativo al pulitore, oppure non sia considerato come parte della retribuzione.

In entrambi le ipotesi, cessato il contratto di pulizia il dipendente dovrà restituire l'immobile al condominio e se non lo farà sarà considerato occupante senza titolo.

### **POTERI DELL'AMMINISTRATORE NEI CONFRONTI DEI LOCALI ADIBITI A PORTINERIA**

In questo caso l'amministratore esercita, di diritto, tutti i poteri che gli sono conferiti per legge dall'art. 1130, nn. 3 e 4, c.c. che si riferiscono rispettivamente alla riscossione dei contributi necessari alla manutenzione ordinaria delle parti comuni ed al dovere di compiere tutti gli atti conservativi delle stesse.

Se compito dell'assemblea è quello di istituire, sospendere o sopprimere il servizio, ovvero licenziare il portiere (là dove sarà l'amministratore a provvedere a tutti i passaggi che rendano esecutiva la deliberazione assembleare), l'amministratore ha, invece, il potere di agire in giudizio – senza chiedere autorizzazione ai condomini – per liberare i locali destinati alla portineria nel caso in cui questi siano detenuti illegittimamente dal portiere licenziato. Ciò in quanto tale rilascio è strettamente connesso alla risoluzione del rapporto contrattuale lavoratore/condominio ed il recupero dell'alloggio è fondamentale per la prosecuzione dello stesso servizio.

Come chiarito dai giudici di legittimità (Cass. 8 febbraio 2012, n. 1768), inoltre, l'azione promossa dall'amministratore si configura come azione *propter rem*, volta non ad ottenere un accertamento sulla titolarità del bene ma una declaratoria sulla insussistenza in capo al convenuto/ex-portiere di qualsivoglia diritto sul bene.

Da ricordare, ancora, che l'amministratore resta titolare di tale diritto anche nei confronti del coniuge del portiere deceduto, poiché il subentrante sarebbe un occupante senza titolo, visto che alloggio e servizio di portierato sono strettamente connessi tra loro.

### **MANSIONI DEL PORTIERE: VIGILANZA, CUSTODIA, PULIZIA ED ALTRO**

I compiti del portiere sono oggetto del contratto collettivo nazionale ed in via primaria si sostanziano nella *vigilanza*, ovvero nella sorveglianza dello stabile da espletarsi nell'orario lavorativo, che si svolge mediante la presenza continua del portiere nel suo posto di lavoro (guardiola) in modo da poter garantire un attento controllo sulle persone che entrano ed escono dall'edificio.

La *custodia*, invece, è caratterizzata da un costante obbligo di controllare e provvedere alla generica conservazione e tutela dello stabile e può essere svolta anche al di fuori dell'orario di lavoro. In quest'ambito, in via del tutto esemplifi-

cativa, il portiere dovrà controllare il comportamento dei condomini e degli inquilini; l'uso dell'ascensore; il funzionamento delle apparecchiature di natura comune presenti nell'edificio effettuando, ove dotato di relativa certificazione, interventi di prima necessità e, comunque, sempre dando immediata comunicazione all'amministratore di eventuali guasti.

Da precisare che tali attività, salvo contraria norma regolamentare di natura contrattuale, vengono svolte anche nell'interesse dei proprietari delle unità immobiliari accessibili direttamente dalla strada mediante autonomo ingresso per cui le spese del servizio di portierato vanno ripartite ai sensi dell'art. 1123 c.c. in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno dei condomini (Cass. 21 agosto 2003, n. 12298).

Per quanto concerne la *pulizia*, infine, si tratta di compito da svolgere quotidianamente per tutte le parti comuni dello stabile da esercitare secondo le linee guida della legislazione speciale in materia di sicurezza.

Argomento importante nell'ambito delle mansioni è quello che concerne la distribuzione della *corrispondenza, ordinaria e straordinaria*, nonché quello della ricezione degli atti giudiziari.

Rientrano nel termine ampio di corrispondenza ordinaria la posta prioritaria, i pacchi, i periodici (mensili o settimanali) gli espressi, i plichi recapitati a mano da corrieri privati. Il ritiro di raccomandate ed assicurate è attività aggiuntiva.

Nel primo caso sussiste l'obbligo del portiere di distribuire la corrispondenza corrente (dovere che, invece, non spetta al pulitore a meno che tale servizio aggiuntivo non sia contrattualmente previsto e retribuito a parte), tanto che il suo rifiuto costituisce inadempimento. Più articolato il discorso della posta straordinaria nella quale – come detto- rientrano le lettere raccomandate (semplici o con ricevuta di ritorno) e le assicurate.

La questione è al momento ancora disciplinata dal contratto collettivo nazionale che impone che questo tipo di corrispondenza, la cui ricezione si perfeziona con la firma del destinatario, non possa essere presa in consegna dal portiere se ad esso non sia stata conferita apposita delega dall'interessato (condomino, inquilino o chi utilizzi l'immobile in base ad un titolo valido).

Il condominio, inoltre, per la dovuta garanzia di trasparenza e certezza di esecuzione dell'incarico da parte del portiere, dovrà fornire al medesimo un registro ove saranno annotate le date di arrivo e di consegna al destinatario, previa sottoscrizione per ricevuta. All'espletamento del servizio aggiuntivo da parte del portiere corrisponde un'indennità economica *extra*, che è stata quantificata in apposita tabella allegata al contratto nazionale in ragione delle variabili indicate.

Altra mansione importante e delicata per il portiere è il *ritiro di copia delle notifiche di atti giudiziari* al quale egli è tenuto per effetto dell'art. 139, co. 3 e 4, c.p.c., sottoscrivendo relativa ricevuta. In merito è stato affermato che "in caso di notifica eseguita ai sensi dell'art. 139, c.p.c., con consegna dell'atto al portiere di un con-

dominio, qualificatosi, nella dichiarazione resa all'ufficiale giudiziario, come "ad-detto" alla ricezione, senza alcun riferimento alle concomitanti funzioni connesse all'incarico di portierato, per superare la presunzione che il consegnatario sia incaricato della ricezione degli atti diretti al destinatario della notifica non è sufficiente che quest'ultimo provi l'insussistenza di un rapporto di lavoro subordinato con il consegnatario ovvero che questi sia alle dipendenze esclusive di un terzo, ma è altresì necessario che dimostri che il medesimo consegnatario non sia ad-detto ad alcun incarico per conto o nell'interesse del destinatario nell'ambito dello stesso stabile" (Cass., ord., 5 marzo 2014, n. 5220).

Può il portiere rifiutarsi di ricevere la notifica?

La questione tocca due aspetti: il primo di carattere meramente processuale, per cui l'ufficiale giudiziario, nel caso di specie, dovrà effettuare ugualmente la notifica ai sensi dell'art. 140 c.p.c., depositando la copia dell'atto nella casa del comune dove la notificazione si deve eseguire e affiggendo avviso del deposito in busta chiusa e sigillata alla porta dell'abitazione o dell'ufficio del destinatario, dandone notizia per raccomandata con avviso di ricevimento.

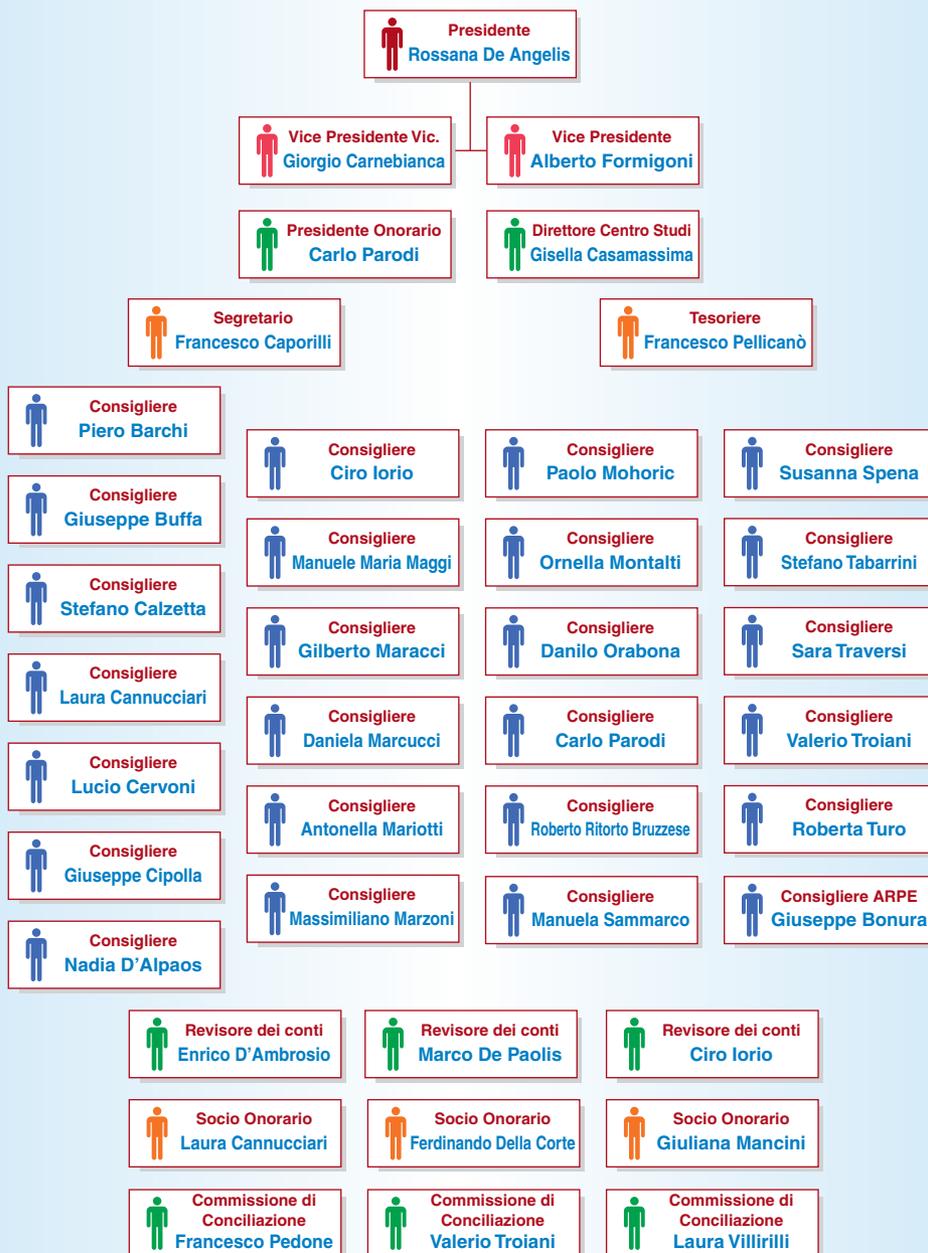
Il secondo profilo è di carattere strettamente condominiale. Il portiere, infatti, potrà rifiutare la ricezione dell'atto/i solo se sia stato espressamente diffidato dal condomino, inquilino, usufruttuario/destinatario, tramite atto da questi sottoscritto. L'autorizzazione scritta ad un *non facere* rispetto ad un obbligo di legge, infatti, metterà il portiere al riparo da qualsivoglia responsabilità. Responsabilità che può essere extracontrattuale nei confronti del condomino eventualmente danneggiato e di tipo contrattuale ove involga interessi di carattere condominiale.



\* Avvocato del Foro di Roma

# ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

## ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



## Diffamazione, molestie e stalking condominiale

di Fabiana Carucci \*

Non sempre il dialogo con il vicino di pianerottolo o con chi amministra il condominio è all'insegna di toni pacati e socievoli. Camminando sullo spinoso terreno della convivenza in ambito condominiale, capita molto spesso dunque che si instaurino litigi sulla base di antipatie, di incomprensioni o peggio, fino ad arrivare a quel reato noto come stalking condominiale.

### DIFFAMAZIONE VS DIRITTO DI CRITICA

L'art. 595 c.p. cita riguardo il reato di diffamazione: *"Chiunque, fuori dei casi indicati nell'articolo precedente, comunicando con più persone, offende l'altrui reputazione, è punito [c.p. 598] con la reclusione fino a un anno o con la multa fino a euro 1.032. Se l'offesa consiste nell'attribuzione di un fatto determinato, la pena è della reclusione fino a due anni, ovvero della multa fino a euro 2.065..."*

Molto labile è il confine che passa tra il diritto di critica ed il reato di diffamazione in cui si può incorrere andando a giudicare l'operato altrui. D'esempio il caso di 2 condomini, a carico dei quali il Giudice di Pace di Recanati aveva riconosciuto il reato di diffamazione avvenuta a mezzo lettera indirizzata a tutti gli altri condomini, con la quale i due avevano criticato l'operato dell'Amministratore. La Corte di piazza Cavour, alla quale è stato fatto appello, ha riconsiderato il caso, andando a sottolineare il diritto di critica degli stessi: in proposito la sentenza n.12209 del 2014, Sezione IV Cass. Civ., in cui si legge in merito all'operato del Giudice di Recanati: *"...Il tribunale ha ritenuto che il tenore della missiva inviata agli altri condomini apparisse tale da ledere l'onore della persona offesa, dipingendola quale soggetto prevaricatore e incompetente, colluso con soggetti che avevano posto in essere condotte illecite. Ed è forse questo il punto della motivazione che non risulta adeguatamente approfondito, non ponendo a confronto i due diritti in conflitto: quello all'onore della persona offesa e quello alla critica da parte dei condomini. E' noto, infatti, che in tema di diffamazione, per la sussistenza dell'esercizio del diritto di critica, è necessario che quanto riferito non trasmodi in gratuiti attacchi alla sfera personale del destinatario e rispetti un nucleo di veridicità, in mancanza del quale la critica sarebbe pura congettura e possibile occasione di di-*

*leggio e di mistificazione, fermo restando che l'onere del rispetto della verità è più attenuato rispetto all'esercizio del diritto di cronaca, in quanto la critica esprime un giudizio di valore che, in quanto tale, non può pretendersi rigorosamente obiettivo (Sez. 5, n. 43403 del 18/06/2009 - dep. 13/11/2009, Ruta, Rv. 245098)... La diffamazione viene integrata principalmente quando la critica avviene al di fuori di qualsivoglia funzione di controllo o di denuncia nei confronti della persona offesa e si sostanzia in affermazioni aggressive e gratuite, ingiustificatamente offensive dell'onore della persona. Qualora le critiche, pur aspre, siano ricondotte nell'ambito della funzione esplicata, che viene contestata nel suo operato, più profondo deve essere il giudizio di bilanciamento sugli opposti diritti delle parti, il che si traduce in un più pregnante onere di motivazione, che nel caso di specie è stato solo in parte rispettato. Ne consegue che il ricorso deve essere accolto, con annullamento della sentenza e rinvio ai tribunale di Macerata affinché approfondisca la motivazione in ordine al ritenuto superamento dei limiti del diritto di critica, tenendo conto di quanto sopra osservato". La partita è dunque giocata su un filo sottile che separa proprio il diritto di critica e di cronaca dal reato di diffamazione, ove l'arbitro sembra essere il non sfioramento ingiustificato nella sfera privata del singolo, andando con ciò oltre l'analisi del pubblico interesse, di quanto rilevato e sottoposto a critica.*

Nel 2016 è stato emesso il D.Lgs. n. 7 ove vengono disposti l'abrogazione di reati e le modifiche al codice penale. In particolare al Capo I, art. 1, tra gli altri si dispone in merito all'art. 594 c.p., portando il reato di ingiuria da fattispecie penale ad illecito civile, ferme restando le sanzioni pecuniarie previste. Nello specifico, all' art. 2. Modifiche al codice penale "...g) all'articolo 596: 1) al comma primo, le parole «dei delitti preveduti dai due articoli precedenti» sono sostituite dalle seguenti: «dal delitto previsto dall'articolo precedente»;..."

Ancora: "2) al comma quarto, le parole «applicabili le disposizioni dell'articolo 594, primo comma, ovvero dell'articolo 595, primo comma» sono sostituite dalle seguenti: «applicabile la disposizione dell'articolo 595, primo comma»; h) all'articolo 597, comma primo, le parole «I delitti preveduti dagli articoli 594 e 595 sono punibili» sono sostituite dalle seguenti: «Il delitto previsto dall'articolo 595 è punibile»;...". Proseguendo, riguardo alle sanzioni: "Art. 4. Illeciti civili sottoposti a sanzioni pecuniarie. 1. Soggiace alla sanzione pecuniaria civile da euro cento a euro ottomila: a) chi offende l'onore o il decoro di una persona presente, ovvero mediante comunicazione telegrafica, telefonica, informatica o telematica, o con scritti o disegni, diretti alla persona offesa;".

Incorrono nel reato di diffamazione sia l'Amministratore, che quei condomini i quali divulgano informazioni relative ad altri condomini, in modalità tale da recare danno agli stessi. Esplicativa in merito la sentenza n.39986 del 2014 ove la Suprema Corte ha condannato per diffamazione due condomini, in merito all'affissione dei nomi dei morosi sulla bacheca condominiale, affissione che i due si erano premurati di curare: "...è stato, correttamente, dato atto che la comunicazione contenente i nominativi dei condomini morosi affissa al portone condominiale, anche in presenza di un'effettiva morosità degli stessi condomini, costituiva una condotta diffamante, non sussistendo alcun interesse da parte dei terzi alla conoscenza di quei fatti, anche se veri". Ossia, il fatto di mettere uno scritto a disposizione di chiunque, anche non condomino, che andasse a transitare per il portone, andava a rendere inutilmente pubblica una notizia atta, in tal modo trattata, solo ad andare a ledere la reputazione dei morosi.

Si legge di seguito: "Quanto, poi, all'elemento soggettivo del reato, di cui tratta il terzo motivo di ricorso, altrettanto correttamente la Corte territoriale ha evidenziato che, ai fini dell'integrazione del delitto di diffamazione è sufficiente il dolo generico, che può assumere anche la forma del dolo eventuale, ravvisabile laddove l'agente faccia consapevolmente uso di parole ed espressioni socialmente interpretabili come offensive (sez. 5 n. 4364 del 12/12/2012, Rv. 254390)...". Viene così riconosciuta l'inutilità della comunicazione posta, andando anche ad escludere il diritto di cronaca, ravvisando invece una precisa e consapevole volontà di lesione della reputazione, a carico dei due rei.

Sulla stessa linea la Corte di Cassazione della V Sez. Pen. con sentenza n. 44387 del 2015, sentenza con la quale si riconosce a carico dell'Amministratore di condominio il reato di diffamazione, dopo che questi aveva riportato nella lettera di verbale assembleare per tutti i condomini, le ingiurie pronunciate nel corso di un'assemblea da uno degli intervenuti verso altri due presenti. La motivazione riporta come: "...non aveva alcun interesse per la comunità dei condomini apprendere dei presunti epiteti...".

La Cassazione riconosce altresì che è reato offendere per lettera l'Amministratore, come da sentenza n. 18919 del 2016, rilevando qui non l'illecito civile dell'ingiuria, bensì il più grave reato penale di diffamazione, portata all'Amministratore tramite lettera destinata a tutti i condomini, ad opera di uno di essi: "...può considerarsi concretata la fattispecie dell'ingiuria aggravata dalla presenza di altre persone...".

**MOLESTIE & CO.**

Nella convivenza all'interno di un condominio, vi sono una serie di atteggiamenti che possono dar luogo al reato di molestia.

In particolare, andiamo a considerare l'abitudine di violare la privacy dei vicini, magari spiandoli, piuttosto che andando a gettare nell'altrui proprietà materiale di vario genere, di natura anche pericolosa come cicche di sigarette o materiale corrosivo, nonché oggetti che possono ferire o altro. Tutte queste cattive abitudini possono andare a ledere seriamente la qualità di vita del soggetto verso cui vengono emesse; finanche a creare allo stesso un disagio tale da rilevare uno stato d'impossibilità al corretto e sereno godimento della propria porzione di proprietà, nonché di una serena qualità di vita. Dispone in merito l'art. 660 c.p. *"Chiunque, in un luogo pubblico o aperto al pubblico, ovvero col mezzo del telefono, per petulanza o per altro biasimevole motivo, reca a taluno molestia o disturbo è punito con l'arresto fino a sei mesi o con l'ammenda fino a euro 516"*.

La sentenza n.15450 del 2011 della I Sez. Cass. Pen., ha rigettato il ricorso, andando di fatto a confermare la condanna avvenuta, con cui si puniva l'atteggiamento molesto di un condomino nei confronti di un altro. *"...Con sentenza del 31 marzo 2010 il Tribunale di Pordenone ha condannato [OMISSIS] alla pena di Euro 600 di ammenda, siccome ritenuto responsabile del reato di cui agli articoli 81, 660 c.p. (avere in più occasioni arrecato molestie ai coniugi [OMISSIS] e [OMISSIS], suoi vicini di casa, posizionandosi su di un terrazzo posto a brevissima distanza dall'appartamento abitato dai predetti, scrutando in continuazione all'interno di esso, che aveva cinque finestre prospicienti su detto terrazzo, in tal modo costringendo le parti offese a tirare i tendaggi ed ad accendere la luce anche in pieno giorno per proteggersi dalla sua intrusione; per avere altresì fatto gesti con la bocca e con le mani a titolo beffardo, in tal modo arrecando fastidio alle parti offese, da lui altresì apostrofate con frasi irridenti, sghignazzi e fischi, quando erano da lui incontrate sulle scale dell'edificio ovvero sulla pubblica via)..."*.

La Cass. Pen. III Sez. con la sentenza n. 16459 del 2013 ha rigettato il ricorso di un condomino che era stato condannato per aver a lungo vessato un altro condomino, sulla cui terrazza buttava di continuo cose: di particolare gravità l'abitudine di gettare mozziconi di sigarette e liquidi corrosivi come la candeggina. La Corte ha altresì confermato e ribadito la colpevolezza dell'imputato, come in prima battuta aveva già fatto il competente Foro di Palermo, come si legge. *"...con sentenza del 2/12/2011, ha dichiarato R.I. colpevole del reato di cui agli artt. 81 e 674 c.p. per avere arrecato molestie a S.S., in quanto abitante nello stesso stabile, aveva gettato nel piano sottostante ove si trovava l'appartamento di quest'ultima, rifiuti, quali cenere e cicche di sigarette, nonché detersivi corrosivi, quale candeggina, e la ha condannata alla pena di euro Euro 120,00 di ammenda..."*.

**STALKING CONDOMINIALE**

L'art. 612 bis del c.p. in merito al reato di atti persecutori ed il reato di stalking, ha visto applicazione anche in materia condominiale: *"Salvo che il fatto*

*costituisca più grave reato, è punito con la reclusione da sei mesi a cinque anni chiunque, con condotte reiterate, minaccia o molesta taluno in modo da cagionare un perdurante e grave stato di ansia o di paura ovvero da ingenerare un fondato timore per l'incolumità propria o di un prossimo congiunto o di persona al medesimo legata da relazione affettiva ovvero da costringere lo stesso ad alterare le proprie abitudini di vita...". La pena prevista è l'ammenda fino a 516 € in caso di lievi molestie, fino alla reclusione da 6 mesi a 4 anni per gravi atti.*

Dapprima previsto per la tutela del singolo relativamente soprattutto a reati di tipo sentimentale affettivo, lo stalking è stato progressivamente esteso verso forme diverse dalla pura relazione sentimentale, o presunta tale nei confronti del singolo. Da qui si è proceduto verso un ulteriore ampliamento, identificando una vera e propria tipologia di reato erga omnes, basato su una sorta di tortura psicologica e violenza morale ai danni del prossimo, atta a procurare ripercussioni sulla di questi salute e sulla vita quotidiana. Un primo passo concreto verso la configurazione del reato di stalking in condominio è rappresentato dalla sentenza n.20895 del 2011 ad opera della V sez. della Cass. Pen. Il caso in questione riguardava una condotta persecutoria posta in essere da un condomino nei confronti di due vicine di casa; si riconosce altresì un comportamento reiterato e rivolto a persone diverse, non solo verso una sola, del genere femminile: è stata rilevata la percezione delle vittime di sentirsi in uno stato di minaccia potenziale e ripetuta. Non solo, in virtù di quanto emerso, è stato anche riconosciuto lo stesso potenziale pericolo verso tutte le appartenenti allo stesso genere e residenti nello stabile. Nel giudicare il fatto si ponevano di fronte l'art 612 bis c.p. ed il 610 c.p. *"...Finalmente se la norma incriminatrice di cui all'art. 612 bis è speciale rispetto a quelle che prevedono reati di minaccia o molestia, non lo è rispetto all'art. 610 c.p. La violenza privata anzitutto può essere commessa con atti per sé violenti ed è poi soprattutto finalizzata a costringere la persona offesa a fare, non fare, tollerare o omettere qualche cosa, cioè ad obbligarla ad uno specifico comportamento.*

*La previsione dell'art. 610 c.p. perciò non genera solo il turbamento emotivo occasionale dell'offeso per il riferimento ad un male futuro, ma esclude la sua stessa volontà in atto di determinarsi nella propria attività, d'onde il quid pluris di cui all'art. 610 c.p..*

*In questa luce risulta in conclusione incensurabile la sentenza sia nell'aver ravvisato lì concorso di reati, sia nel ritenere taluni atti turbativi di persone diverse, oltre il soggetto coinvolto dalla singola condotta, sia nel motivare la responsabilità per i fatti ritenuti".*

In merito al reato di stalking condominiale, anche in considerazione dell'impedimento di una sana e godibile vita in spazio in comproprietà, può essere considerato quanto disposto dalla Cass. Pen., Sez. V, con sentenza n.39933 del 2013, in cui si è confermato un intento persecutorio reiterato e volontario, che ha portato proprio alla modifica di una vita relazionale all'interno di una situazione di convivenza in Condominio: *"La Corte di Appello di Brescia, con sentenza del 5-4-2012, confermando quella del Tribunale di Brescia, sez. dist. di Breno in data 14-7-2011, riconosceva F.M. responsabile del reato di atti persecutori, commesso fino alla 'data odierna', in danno del fratello S.M., rea-*

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

*lizzato insozzando quasi quotidianamente l'abitazione ed il cortile di proprietà di quest'ultimo gettandovi rifiuti di ogni genere, cagionandogli in tal modo un perdurante e grave stato d'ansia e il fondato pericolo per l'incolumità, al punto che la p.o. si trasferiva altrove per alcuni periodi e rinunciava a coltivare presso la propria abitazione relazioni con i terzi".*

Dal Tribunale di Genova è arrivata nel 2015 la prima sentenza con cui si è nettamente riconosciuto il reato di stalking condominiale. Qui si configurava la specie di comportamento persecutorio fino a minacce di morte, di condomini nei confronti dei loro vicini. Tale condotta aveva portato dapprima a pesanti modifiche dello stile di vita dei due coniugi vessati, fino alla decisione degli stessi di lasciare il condominio a seguito delle ricevute minacce di morte verso il loro figlioletto. Di qui la decisione del Tribunale di vedere un preciso intento persecutorio reiterato ed aggravato da futili motivi, consumato all'interno di un condominio, nel caso in oggetto nato per il diritto al godimento di uno spazio comune.

La giurisprudenza si è mossa rapidamente e la Cass. Pen. Sez. V, sentenza n. 26878 del 2016 ha di fatto confermato la misura di reclusione preventiva per la violazione di un condomino riguardo a quanto previsto all'art. 612 bis c.p. nei confronti di un altro condomino.

*"...1.1 Applicando tale criterio di valutazione alla fattispecie in esame va osservato che il Tribunale ha operato un sintetico ma esauriente esame della credibilità del querelante, escludendo la presenza di intenti calunniatori o di contrasti economici e valorizzando razionalmente il fatto che le sue ripetute querele, pertanto, erano state originate da una reale esasperazione derivante dalle condotte dell'indagato che aveva denunciato.*

*1.2 Dal testo del provvedimento – che ha passato in rassegna gli omogenei contenuti delle plurime denunce e querele sporte dalla persona offesa – è apprezzabile un implicito giudizio di attendibilità delle accuse nei confronti del*

ricorrente, del resto riscontrate più volte anche da interventi della Polizia Giudiziaria.

1.3 Con motivazione adeguata e logicamente ineccepibile il provvedimento impugnato ha dato conto, altresì, delle conseguenze sulla condizione di vita della persona offesa costretta ad assentarsi dal lavoro ed assumere tranquilli, ravvisando in esse gli eventi del mutamento delle abitudini e dell'insorgere di un grave stato d'ansia. Tale deduzione è coerente con la giurisprudenza di legittimità, secondo la quale la prova dell'evento del delitto in riferimento alla causazione nella persona offesa di un grave e perdurante stato di ansia o di paura deve essere ancorata ad elementi sintomatici di tale turbamento psicologico, ricavabili dalle dichiarazioni della stessa vittima del reato, dai suoi comportamenti conseguenti alla condotta posta in essere dall'agente ed anche da quest'ultima, considerando tanto la sua astratta idoneità a causare l'evento quanto il suo profilo concreto in riferimento alle effettive condizioni di luogo e di tempo in cui è stata consumata. Sez. 5, Sentenza n. 14391 del 28 febbraio 2012 c.c. (dep. 16 aprile 2012) Rv.252314...".

Ad integrazione un'altra sentenza, la n.35778 del 2016 con cui la V Sez. Pen. della Corte di Cassazione, ha rilevato il reato di stalking, da configurarsi come tale anche se la vittima sottoposta a stress ed ansia non porta cambiamenti di stile di vita.

Singolare e certamente oggetto anche di accesa discussione il caso di un'amministratrice di un condominio di Novara che ha dapprima fatto un esposto nel 2012 e che nel 2016 è arrivata ad un processo per stalking contro un condomino reo di continue richieste di revisione del suo operato, nella convinzione che la stessa potesse in essere una condotta non lecita. L'amministratrice denuncia un atteggiamento eccessivo di controllo, sfociato anche in atti persecutori. Il condomino reo (che sembra aver tenuto tale condotta anche verso i 3 precedenti amministratori), ha ribattuto di aver solo posto in essere il suo diritto di controllo e revisione dell'operato dell'amministratore.

In attesa di sentenza definitiva, va detto che anche il nuovo amministratore ha presentato denuncia di stalking verso il condomino imputato, il quale continua con lo stesso modus operandi nei confronti dell'operato dell'amministrazione.



\* Giornalista pubblicista freelance

## La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

### **Ai termini di impugnazione della delibera si applica in via analogica la legge 890/82 sulle notificazioni a mezzo posta**

*Cassazione, 14 dicembre 2016, n. 25791*

La sentenza in esame contiene un interessante affermazione di diritto da parte della Cassazione che, con pronuncia sostanzialmente "additiva", porta una novità nel panorama delle pronunce in tema di condominio e che attende la prova della pratica applicativa e le successive pronunce sul tema.

Si verte in tema di decorrenza del termine per impugnare, ed in particolare sul momento iniziale del decorso del termine in capo al condòmino assente in assemblea. Tradizionalmente si applica il principio stabilito dall'art. 1335 c.c., per il quale la comunicazione del verbale, da cui inizia la decorrenza del termine di trenta giorni, si ha per eseguita nel momento in cui il destinatario riceve l'avviso postale di giacenza della raccomandata contenente il verbale stesso.

La Suprema Corte si discosta dall'orientamento tradizionale, in forza del quale la ricezione dell'avviso di giacenza equivale alla comunicazione del verbale ed alla sua legale conoscenza.

Ritiene infatti la Corte che, a ben guardare, la legale conoscenza del contenuto del verbale non può farsi risalire al momento in cui viene lasciato l'avviso di giacenza della raccomandata presso l'Ufficio postale, poiché in tal caso il destinatario non ha alcuna possibilità di conoscenza effettiva del contenuto, dovendo infatti ancora materialmente ritirare il plico in giacenza.

In assenza di norme più specifiche al riguardo, la Corte ritiene di applicare in via analogica la regola per la quale, in caso di mancato recapito della raccomandata all'indirizzo del destinatario, la comunicazione si ha per eseguita dopo che sono decorsi 10 giorni dalla data del rilascio dell'avviso di giacenza oppure dalla data del ritiro del plico, se anteriore.

In questo modo il termine per l'impugnazione non decorre dal giorno in cui l'addetto al recapito lascia l'avviso di giacenza, non avendo potuto consegnare il plico raccomandato per l'assenza del destinatario o di una persona incaricata del ritiro in sua assenza; ma la data di decorrenza dell'impugnazione in caso di mancato recapito della raccomandata contenente il verbale della delibera-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

zione per assenza del destinatario, va computata a partire dal decimo giorno dalla data del rilascio dell'avviso di giacenza oppure dalla data del ritiro del plico, se anteriore a quella.

La pronuncia in esame ha ribaltato le pronunce nei gradi di merito, sostanzialmente fondate sull'indirizzo interpretativo consolidato dell'art. 1335 c.c., per le quali il termine di impugnazione decorre dalla data dell'avviso di giacenza, spettando poi all'interessato, assente, dimostrare di essere senza colpa.

Nella motivazione, la Suprema Corte ha ricordato che essa stessa aveva in precedenza affermato che la prova dell'avvenuto recapito della lettera raccomandata contenente il verbale dell'assemblea condominiale all'indirizzo del condomino assente in assemblea comporta l'insorgenza della presunzione legale, valevole fino a prova contraria, della conoscenza, in capo al destinatario, prevista dall'art. 1335 c.c., nonché, con essa, la decorrenza del primo giorno utile per impugnare la deliberazione, ai sensi dell'art. 1137 c.c. (tra le molte *Cass., sent. n. 22240 del 27 settembre 2013*).

La Suprema Corte ha però rilevato che il principio di carattere generale enunciato nel precedente giurisprudenziale richiamato è condivisibile se lo si colleghi effettivamente "all'avvenuto recapito dell'atto all'indirizzo del condomino assente", ma che il problema interpretativo sorge invece nel caso in cui venga compiuto solo un tentativo di recapitarlo nell'assenza del destinatario o di persone abilitate alla ricezione della sua posta e, in tale ipotesi, non si può estendere la suddetta regola perché il presupposto è molto diverso; in tale caso manca infatti il presupposto essenziale per l'applicabilità della presunzione di conoscenza prevista dall'art. 1335 c.c., che è costituito dall'arrivo dell'atto all'indirizzo del destinatario, perché la norma fa testuale riferimento al momento in cui gli atti da essa menzionati "giungono" all'indirizzo; per questo motivo la presunzione di conoscenza non può trovare applicazione nel caso in cui, invece, all'indirizzo del destinatario venga lasciato unicamente l'avviso di tentativo di consegna, che però è costituito solo da un modulo che non indica il contenuto dell'atto a cui si riferisce.

Ed ecco il punto.

La Cassazione richiama una precedente decisione (*Cass., ord. n. 2047 del 2 febbraio 2016*), secondo cui nel regolamento postale nessuna disposizione stabilisce un contenuto analogo a quello della regola dettata dall'art. 8, comma 4, della legge 890 del 20 novembre 1982, riguardo alle notifiche effettuate a mezzo posta, che individua il momento in cui si deve ritenere pervenuto al destinatario un atto che l'agente postale ha depositato in giacenza presso l'ufficio postale, non avendolo potuto recapitare a causa dell'assenza del destinatario o di altra persona abilitata al ritiro; la Corte, confermando quella decisione, ha aggiunto che, in mancanza di una disposizione espressa, deve trovare applicazione il principio di effettiva conoscenza e, nel caso in esame, questo principio non consente di legare il momento perfezionativo della comunicazione (dal quale decorre il termine per l'impugnazione della delibera, ai sensi dell'art. 1137 c.c.) all'esecuzione di un adempimento (rilascio dell'avviso di giacenza) riguardo al quale il destinatario dell'atto non ha conoscenza, ma senza sua colpa, non essendo stato reperito dall'agente postale e non avendo ancora avuto la possibilità di recarsi a ritirare l'atto presso l'ufficio postale.

Secondo la pronuncia in commento, in tale evenienza l'applicazione della presunzione di conoscenza degli atti recettizi prevista dall'art. 1335 c.c. risulterebbe in contrasto con l'art. 24 Cost., che assicura il diritto di agire e difendersi in giudizio. Il principio è stato variamente affermato anche dalla Corte Costituzionale con una sua sentenza (*Corte Cost., sent. n. 346 del 23 settembre 1998*) relativa alla notificazione degli atti giudiziari (enunciando un principio che deve valere logicamente anche riguardo a una comunicazione da cui decorre un termine decadenziale per l'esercizio di un diritto), ove si afferma la necessità che il legislatore trovi un bilanciamento di interessi fra le parti nel perseguire lo scopo di portare l'atto a conoscenza del destinatario, al fine di consentire l'instaurazione del contraddittorio e l'effettivo esercizio del diritto di difesa, evitando però di comprimere eccessivamente i diritti del soggetto notificatario, principio ribadito anche dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite (*Cass., Sez. Unite, sent. n. 24822 del 9 dicembre 2015*).

E' per tale motivo che la recente sentenza della S.C. stabilisce una applicazione analogica della regola dettata dall'art. 8, comma 4, della legge 890/1982, secondo cui la notificazione si ha per eseguita decorsi 10 giorni dalla data di spedizione della lettera raccomandata di cui al comma 2, ovvero dalla data del ritiro del piego, se anteriore.

### **Il Regolamento contrattuale può vietare il distacco del singolo dall'impianto di riscaldamento**

*Tribunale di Roma, Sentenza 10 gennaio 2017, n. 235*

Il regolamento condominiale contrattuale può vietare il distacco dell'impianto del singolo condomino da quello centralizzato condominiale, non essendo tale divieto in contrasto (anzi in sintonia) con la disciplina legale (ancorché inderogabile) dell'uso della cosa comune. Laddove invece il distacco sia consentito (e sia possibile secondo le modalità richieste dalla legge), il condomino distaccato rimane comunque obbligato al pagamento delle spese di conservazione e manutenzione dell'impianto, e tale obbligo non può essere escluso neppure da un regolamento di natura contrattuale.

Il provvedimento affronta il tema del diritto al distacco dall'impianto comune di riscaldamento, con particolare riferimento ai possibili limiti a tale diritto contenuti nel regolamento di condominio. Nel caso in esame, peraltro, il Tribunale ha disposto l'obbligo per i distaccati di continuare a pagare anche le spese di consumo, seppur in misura ridotta, per evitare che le dispersioni termiche, accertate dal CTU, possano determinare un indebito godimento di calore ai danni degli altri condomini.

La questione in esame trae origine dall'approvazione di bilanci condominiali di riscaldamento, dai quali risultava una forte morosità per spese di riscaldamento non pagate, a carico dei comproprietari di un'unità immobiliare. I due condomini impugnavano la delibera, dichiarandosi esentati da qualsiasi onere di contribuzione per le spese di "gestione", avendo gli stessi, infatti, già da 4 anni provveduto al distacco del loro immobile dall'impianto centralizzato di riscaldamento.

Il condominio sosteneva invece che le spese di funzionamento dell'impianto comune del riscaldamento andavano poste a carico anche dei condomini distaccati, tenuto conto di quanto previsto dall'art. 14 del regolamento di condominio, di natura contrattuale, che non consente di essere esentati dalle spese di gestione per il riscaldamento anche in caso di distacco.

Per definire la controversia, il tribunale richiama anzitutto la distinzione tra spese di conservazione e spese di godimento. Soltanto quelle per la conservazione della cosa comune costituiscono obbligazioni "propter rem", alle quali il condomino non si può sottrarre. Invece, quelle sostenute per il godimento delle cose comuni, avendo diversa natura, possono essere unilateralmente rinunciata in modo legittimo.

Ora, dopo la rinuncia al riscaldamento condominiale, operata dal singolo condomino mediante distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato, può venir meno l'obbligo di contribuire alle (sole) spese per l'uso, purché l'interessato dimostri che, dal suo operato, non derivino né aggravii di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto né squilibri termici pregiudizievoli per la regolare erogazione del servizio. Così dispone espressamente l'art. 1118 co.4 c.c.,

Il Tribunale di Roma ha quindi esaminato i limiti al distacco che possono derivare dal regolamento del condominio. La rinuncia al riscaldamento centralizzato non è consentita in presenza di un divieto contenuto nel regolamento condominiale di natura contrattuale che, *"mentre non può derogare alle disposizioni richiamate dall'art. 1138 ultimo comma c.c. e non può menomare i diritti che ai condomini derivano dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, ben può, invece, derogare alle disposizioni legali non dichiarate inderogabili (Cass. 9.11.1998 n. 11268)"*.

Nel caso oggetto della sentenza in commento, il Tribunale di Roma ha riconosciuto il diritto al distacco dei condomini dall'impianto di riscaldamento, sancendo l'obbligo degli stessi di contribuire, oltre alle spese di manutenzione e di gestione secondo i millesimi di proprietà, anche alle spese di consumo in misura ridotta, condannando di conseguenza il condominio a restituire le spese pagate in eccesso dai due condomini nel corso degli ultimi quattro anni.

Quanto alle ragioni del deciso, innanzitutto nella fattispecie mancava la prova della natura contrattuale del regolamento di condominio, con conseguente diritto al distacco dall'impianto centrale da parte dei condomini.

In secondo luogo, la CTU ha accertato che il distacco operato dagli attori non ha comportato alcuno squilibrio nel funzionamento dell'impianto stesso, mentre ha invece determinato l'esistenza di dispersioni termiche *"che aggraverebbero gli oneri dovuti dagli altri partecipanti al condominio (relativamente al calore residuo fornito all'appartamento del condomino distaccatosi) e determinerebbero un indebito godimento di calore (in particolare proveniente dalle colonne montanti) da parte degli attori distaccatisi"*.

Da qui l'obbligo dei condomini distaccati di continuare a contribuire anche alle spese di funzionamento dell'impianto centralizzato, nella misura del 13,86% della partecipazione originaria a titolo di spese di godimento ed, in particolare, per l'acquisto del combustibile.

Sotto quest'ultimo aspetto la pronuncia in esame, ammettendo il distacco con pagamento ridotto di una quota di riscaldamento sembra discostarsi da un indirizzo interpretativo diffuso dell'art.1118 co.4 c.c. che ritiene possibile il distacco solo ove sia dimostrata l'assenza di pregiudizi a carico degli altri condomini (Cass. 22285/16 e 23756/16 in Dossier Condominio gen-feb 2017).

### **Il costruttore deve rendere accessibile la rampa d'accesso al garage attenendosi alle norme di sicurezza antincendio e l'inadempimento costituisce responsabilità edificatoria**

*Cassazione, 18 gennaio 2017, n. 1208*

La Corte d'appello di Lecce - Sezione di Taranto aveva dichiarato inammissibile il ricorso proposto contro la condanna di un costruttore-venditore a risarcire i danni procurati agli acquirenti di un' autorimessa, perché la rampa di accesso era stata realizzata con una pendenza tale da impedire l'utilizzo del locale. Ad avviso del Giudice di secondo grado i ricorrenti avrebbero dovuto denunciare entro il termine di decadenza di otto giorni previsto dall' articolo 1495 del codice civile, quale vizio della cosa venduta, fermo restando che "il giudice di primo grado, sulla base delle risultanze della Ctu, aveva correttamente ritenuto che la rampa di accesso all'autorimessa, ancorché non realizzata a regola d'arte, ne aveva soltanto reso disagiata l'utilizzo". La sentenza muove dal presupposto che l'azione di garanzia evocata dalla Corte d'appello in riferimento alla vendita sia recessiva rispetto a quella specificamente prevista dall'articolo 1669 del codice civile (Responsabilità edificatoria dell'appaltatore). Azione, quest'ultima, che non può essere limitata ai gravi difetti della costruzione, ma che ricomprende ogni carenza o alterazione che vada a compromettere in modo significativo sia la funzionalità che la normale utilizzazione dell'opera e degli altri immobili (Cassazione, Sezione II, 29 aprile 2008, n. 10857 ). Indagine che nel caso di specie il giudice di merito avrebbe dovuto compiere alla luce del decreto ministeriale del 1° febbraio 1986 in tema di misure di sicurezza antincendio e dei rilievi del consulente tecnico d'ufficio circa l'effettiva portata del difetto, per verificare in concreto l'incidenza dei vizi di costruzione sulla funzionalità dell'autorimessa e l'agibilità della rampa di accesso. La sentenza in rassegna conferma peraltro l'orientamento giurisprudenziale in tema di responsabilità in aedificando, che include fra i vizi dell'opera appaltata tutti i difetti anche estranei al concetto di rovina che possano avere incidenza negativa sulla fruizione di tutto o parte dell'immobile edificato, con estensione della responsabilità dell'appaltatore al costruttore-venditore.

### **Il conduttore può impugnare la delibera condominiale in materia di servizio di riscaldamento**

*Cassazione, 5 gennaio 2017, n. 151*

Nella sentenza in esame si afferma il principio "ripetutamente affermato da questa Corte, secondo cui il potere di impugnare le deliberazioni condominiali compete, per il disposto dell'art. 1137 c.c., ai titolari di diritti reali sulle singole unità immobiliari, anche in caso di locazione dell'immobile, salvo che nella par-

ticolare materia dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, per la quale la decisione e, conseguentemente, la facoltà di ricorrere, sono attribuite ai conduttori (ex plurimis, Cass., sez. 2, sent. n. 869 del 2012)."

Riteniamo di riportare questo orientamento della Suprema Corte, tutt'altro che pacifico, che annovera in verità sporadiche pronunce (v. anche Cass.18-8-1993 n.8755). La perplessità deriva da interpretazioni contrastanti delle (poche) disposizioni di legge, variamente intese da chi vorrebbe includere il conduttore fra i soggetti legittimati all'impugnazione della delibera, specialmente in materia di servizio di riscaldamento. L'opinione favorevole si rifà ad argomentazioni logiche e al dato testuale dell'art.10 L.392/1978 (in materia di locazioni urbane) ove richiama "*in quanto applicabili*" le norme sull'assemblea del condominio.

L'opinione tradizionale, che esclude la legittimazione del conduttore, si rifà invece essenzialmente al rapporto di terzietà del rapporto locativo cui il condominio è estraneo, comportando non solo la carenza di legittimazione del conduttore all'impugnazione delle delibere (anche in materia di riscaldamento) ma anche la carenza del diritto di essere direttamente convocato in assemblea e di ricevere il relativo verbale in copia. Sarebbe auspicabile un intervento giurisprudenziale interpretativo più organico, se non addirittura un intervento del legislatore.

### **Il regolamento può derogare al criterio dell'art.1126 c.c. per le spese di riparazione del terrazzo**

*Cassazione, 16 febbraio 2017, n. 4183*

Le spese di impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione della terrazza a livello di uso esclusivo possono essere ripartite in difformità dal criterio di legge (art.1126 c.c.), ove il regolamento contrattuale disponga altro criterio.

La Corte di Cassazione ha infatti accolto il ricorso di un condomino che aveva contestato i criteri di ripartizione delle spese utilizzati dall'assemblea per attribuire le spese di riparazione del terrazzo. La Corte di Appello aveva applicato il criterio legale di cui all'art.1126 c.c. pur in presenza di una espressa disposizione del regolamento posta in deroga a tale criterio.

Ai sensi dell'art. 1126 c.c., le spese di riparazione o ricostruzione dei lastrici solari di proprietà o uso esclusivi (a cui sono equiparabili le terrazze a livello esclusive con funzione di copertura) devono ripartirsi per un terzo a carico dei condomini che ne hanno l'uso esclusivo, mentre gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

Nel caso di specie, tuttavia, la Corte territoriale aveva applicato l'art. 1126 c.c. senza tenere conto dell'esistenza del regolamento di condominio di natura contrattuale, ove si prevede la ripartizione delle spese delle parti comuni tra tutti i condomini in proporzione ai millesimi di proprietà, anche in considerazione della peculiare forma a "T" della palazzina in questione.

Nel caso di specie, osserva la suprema Corte, esiste una disciplina convenzionale, rappresentata dal regolamento di condominio contrattuale, in deroga

alla disciplina di cui all'art. 1126 c.c. e tale regola convenzionale deve essere applicata in luogo di quella legale derogata.

La Corte di Cassazione ha dunque ritenuto errata la sentenza d'appello, nella parte in cui ha ritenuto applicabile la (sola) disciplina del codice civile, senza considerare la particolare disciplina convenzionale vigente nel condominio. *"Tale disciplina convenzionale va adeguatamente interpretata ed applicata al caso di specie, anche in considerazione della peculiare forma a "T" dell'edificio condominiale, e quindi della necessità che le spese dei lavori di manutenzione del lastrico solare non facciano carico ai soli proprietari degli appartamenti sottostanti al lato danneggiato."*

### **Il Giudice identifica gli elementi essenziali che devono essere contenuti nel verbale di assemblea**

*Tribunale di Roma, 6 dicembre 2016 n. 22763*

La pronuncia in rassegna focalizza l'analisi dei due punti seguenti: a) Indicazione dei condomini presenti e necessità di indicare espressamente coloro che hanno votato a favore; b) Ordine del giorno e possibilità di discutere e deliberare su argomenti non indicati ma connessi all'ordine del giorno.

Con l'ormai storica sentenza n. 4806 del 7 marzo 2005 le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno stabilito i parametri di distinzione tra delibere nulle e delibere annullabili. Debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto

Debbono invece qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto.

Premesso che i vizi del verbale si configurano di solito come motivi di annullabilità delle delibere condominiali, in ordine al primo punto il tribunale ha precisato che il verbale non deve necessariamente contenere i nominativi dei condomini che hanno votato a favore dell'assemblea.

Infatti, non risulta viziata la delibera il cui verbale – anche se privo dell'indicazione nominativa dei condomini che hanno votato a favore – contenga comunque l'elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi e, nel contempo, indichi nominativamente i partecipanti astenuti e contrari, nonché il valore complessivo delle rispettive quote millesimali.

La presenza di tali dati consente di stabilire con sicurezza, per differenza, quanti e quali condomini abbiano costituito il *quorum* richiesto dall'art. 1136 c.c., senza che, tra l'altro, l'eventuale correzione del verbale – effettuata dopo la conclusione dell'assemblea, allo scopo di eliminare gli errori relativi al computo dei millesimi ed ai condomini effettivamente presenti all'adunanza – possa inficiare l'adottata delibera (cfr. Cass. civ. n. 6552/2015).

Nel caso specifico il verbale di assemblea riportava tanto l'elenco di tutti i condomini presenti, personalmente o per delega, con i relativi millesimi, nonché i partecipanti astenuti, non risultando alcun voto contrario.

Circa il secondo aspetto (possibilità di estendere la discussioni ad argomenti connessi ma non espressamente indicati nell'ordine del giorno), in linea generale *“non è necessario che l'avviso di convocazione elenchi, sia pure in modo non analitico e minuzioso, gli argomenti da trattare, in modo da consentire ai condomini la comprensione dei termini essenziali di essi, l'eventuale preventiva acquisizione, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1105, comma 3, e 1139 c.c., delle opportune informazioni e le conseguenti determinazioni in sede di deliberazione, senza, peraltro, implicare la necessaria prefigurazione, nell'avviso di convocazione, dello sviluppo della discussione e del risultato dell'esame dei singoli punti da parte dell'assemblea”* (cfr. Cass. n. 13047/2014).

E dunque è ben possibile che la discussione dell'assemblea si estenda ad argomenti connessi a quelli indicati nell'ordine del giorno ancorchè ivi non specificamente compresi o considerati.

\* 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
-----------------------------	-------------------	--------------

### ACUSTICA AMBIENTALE

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

## SERVIZIO QUESITI

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

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

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

# OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

**Francesco Maniscalco e Silvia Rao**

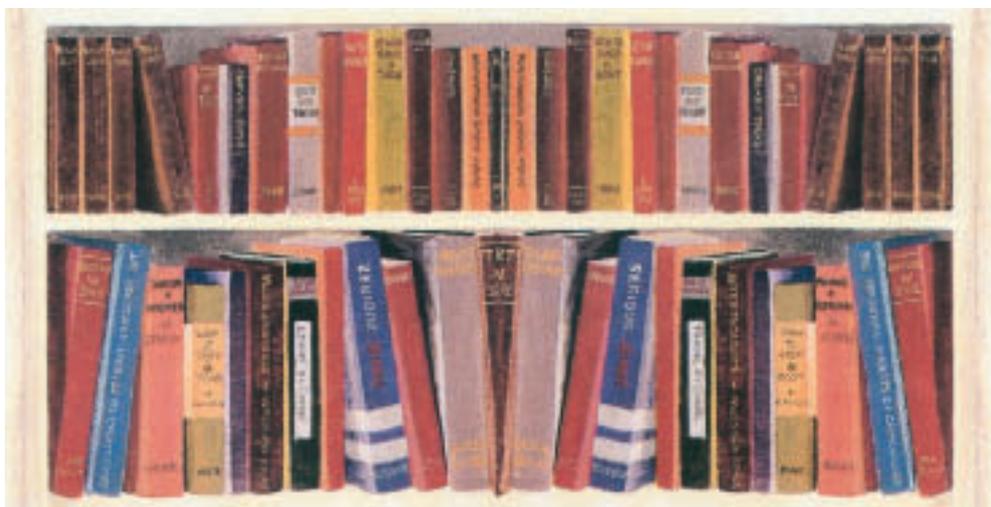
## **OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**

*Maggioli Editore – euro 28,00*

Venti capitoli per evidenziare le “novità della riforma del 2012” con una introduzione che plaude all’individuazione dei requisiti del professionista amministratore richiesti non solo in occasione della nomina, ma in tutto il percorso del mandato.

E il primo capitolo riassume le principali modifiche ed integrazioni della riforma stessa, evidenziando poi nei venti capitoli (200 pagine) con grassetto, corsivi e “nota bene” gli elementi più importanti da ricordare.

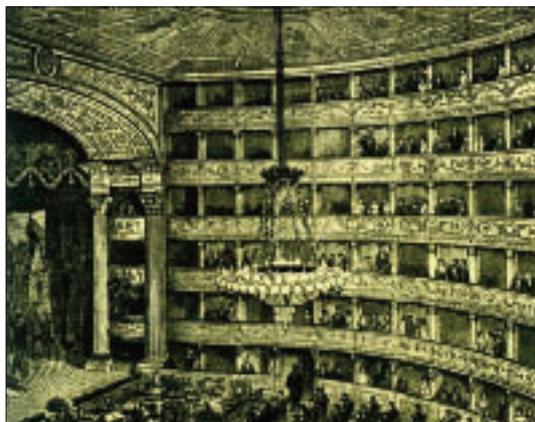
Una sintesi finale evidenzia in venti punti un utile “promemoria per l’amministratore” definendo l’etica professionale come il corretto comportamento verso i colleghi, i propri amministrati, i fornitori ed anche verso la intransigenza, la rigidità, la burocratica lentezza della pubblica amministrazione. ■



# L'ALTRA ROMA

## UN CENTENARIO PER INTENDITORI DI MUSICA

di Sandro Bari \*



Teatro Tordinona, interno.



Teatro Valle.

Obnubilati da quello che si ostinano a chiamare festival di Sanremo - l'ex *Festival della Canzone Italiana* - saranno forse in pochi a rammentare quando esisteva un diverso tipo di musica. Senza passare per polverosi re-criminatori dei bei tempi che furono, occorre soltanto ricordare che, fino a non molti lustri or sono, c'era ancora il bel canto, la bella musica composta di melodia e armonia, di note musicali in scala gradevole all'orecchio accompagnate da un ritmo piacevole, il tutto presentato in uno spettacolo degno di questo nome. Abituati ormai a scenografie improbabili sfavillanti di effetti spaziali, a presentatori brutti, impacciati e maleducati, a spettacolari ostentazioni di bellezze - meglio se zitte, però - ci si contenta ormai dell'apparenza invece della sostanza... che non c'è.

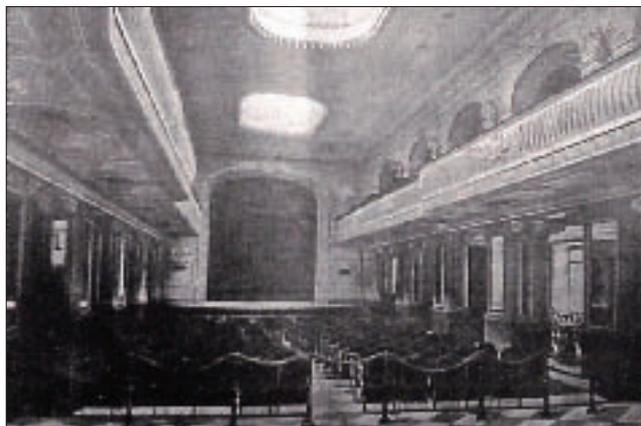
Eppure una volta c'era, e Roma rifulgeva di spettacoli e risuonava di musica e di canto. Non solo per le accademie (Santa Cecilia in testa), non solo per i concerti spettacolari nel tempio dell'eccellenza acustica (il Corea,

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



Giovanni Paolo Pannini, *Argentina festa musicale 1747*.

contendevano gli estimatori, solo per citare coloro che venivano immortalati anche nei sonetti del Belli o raccontati da Giggi Zanazzo. Ma c'erano anche, più esclusivi e ricercati, i salotti. Nei salotti, e non solo nelle case principesche ma anche in quelle degli "intellettuali" dell'epoca, si svolgevano esibizioni musicali e canore con autori ed esecutori della valenza di un Franz Liszt o di un Giovanni Sgambati.



Salone Margherita 26 ottobre 1912.

Ecco allora che il ricevimento, nelle case della buona società, dell'aristocrazia o della borghesia che può permetterselo, offre agli intervenuti il tè, il gioco a carte, le chiacchiere in poltrona, ma anche l'aria dell'opera o dell'operetta alla moda per voce e pianoforte. E la novità più notevole è l'evoluzione della tecnica dell'esibizione: ora basta un pianoforte verticale, più accessibile per prezzi e per ingombro, ad accompagnare il canto di un tenore leggero o di un mezzosoprano che eseguono una romanza; e si tratta di una poesia messa in musica, non più di una musica adornata di parole dopo la sua composizione.

Uno dei protagonisti, sicuramente il principale, di questo nuovo modo di comporre è Francesco Paolo Tosti, del quale si è appena compiuto il centenario della morte. Tosti è stato lo splendido compositore che ha messo in musica le

cioè quello che nel 1908 diventò l'Augusteo), non solo per le affollatissime esibizioni della Banda Comunale del maestro Alessandro Vessella a Piazza Colonna o nel piazzale del Pincio, non solo per le melodie notturne che i serenanti dedicavano alle *ciumachelle* affacciate ai *mignanelli*, non solo per il Festival di San Giovanni che dal 1898 produceva le più belle canzoni che ancor oggi restano i classici della nostra tradizione musicale e canora. C'erano i teatri, sempre gremiti, come l'Alibert, l'Apollo, il Valle o l'Argentina, dove imperavano i melodrammi, dove Rossini e Donizetti si

Il teatro aveva intanto la sua evoluzione con la musica operistica, i concerti, il melodramma, e vedeva passare i migliori autori nel corso di secoli, da Vivaldi a Verdi a Puccini a Mascagni; ma anche il salotto aveva i suoi momenti di splendore, da Cristina di Svezia a M.me de Stael, fino a raggiungere l'apice dall'Unità fino alla Prima Guerra Mondiale, quando impera la Romanza.



Francesco Paolo Tosti.

non erano però riusciti a farlo dimenticare dalla sua numerosa corte di amici ed estimatori romani, tra i quali gli artisti marguttiani, che nel 1909 in occasione di un suo rientro, gli avevano tributato un solenne festeggiamento al Circolo, presente anche il sindaco Nathan, talmente grandioso e commovente che lui aveva pensato di non tornare più in Inghilterra. Infatti poco dopo tornava definitivamente a Roma, stabilendosi in via Veneto 84, la strada dove sarebbe rimasto fino al giorno della sua morte, avvenuta a settant'anni, il 2 dicembre 1916. La sua bella ed elegante figura, giovanile, disinvolta, dalla barba e dai capelli bianchi, è immortalata nelle foto con i suoi amici, e indimenticabili sono le sue romanze, ancor oggi eseguite nonostante le mode attuali così diverse. Gli intenditori sanno che Tosti ha musicato le poesie di Carducci, di Hugo, di Leoncavallo, di Ada Negri, di Emilio Praga, di Verlaine, di Hugo, addirittura trentadue di D'Annunzio, e poi di tanti altri fino ad arrivare ad un numero di circa 355 romanze. Ed era talmente apprezzato che soltanto quando la cantante di Cafè Concerto Lucy Darmond cantò la sua *Marechiare* al Salone Margherita, il 26 ottobre 1912, il pubblico la fece ripetere tre volte e uscì

più belle poesie dell'epoca, da *Marechiare* su versi di Salvatore Di Giacomo a *'A vucchella*, che Gabriele D'Annunzio scrisse proprio perché lui la rendesse cantabile.

Musicista colto, aveva studiato al Conservatorio di Napoli con i più grandi maestri dell'epoca, come Giacomo Costa e Saverio Mercadante, quindi dopo la presa di Roma vi si era trasferito partecipando alle avventure goliardiche dei colleghi del Circolo Artistico di via Margutta, tra i quali Augusto Sindici, Pietro Cossa, Ferdinando Martini, e coltivando le amicizie preziose di D'Annunzio, Puccini, Mascagni, Illica, Sgambati, Pascarella, Sartorio, Ricordi... Dopo cinque anni ricchi di successi si era trasferito in Inghilterra, dove era diventato Maestro di Corte, premiato col titolo di baronetto. Trent'anni all'estero



D'Annunzio, Puccini, Tosti.



Giacomo Puccini e Francesco Paolo Tosti.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



*Tosti, caricatura.*



*Pianoforte Tosti,  
Liceo Santa Cecilia 1922.*

portando Tosti in trionfo. Un protagonista della musica, dunque, che è stato ben ricordato dal M° Anton Giulio Perugini, noto tra l'altro per le sue trascrizioni delle canzoni popolari romane, nel suo *Francesco Paolo Tosti a Roma*, ed. Edilazio 2016.

■

\* Direttore Rivista "Voce romana"

# SINTESE INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 8  
DEL BO pag. 50

## EDILIZIA

BAIOCCO pag. 44  
EDILFUNI pag. 54  
EDILIZIA ALTERNATINA pag. 24  
RESINE IND.LI pag. 58  
SIRE pag. 62  
VACCA E. pag. 46

## ENERGIA

DUE ENERGIE pag. 56  
E-ON ENERGIA III di copertina

## ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

## PULIZIE E AMBIENTE

ECOSERVIZI pag. 70

## RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 4  
LIGNICARBO Termica II di copertina  
LINEA TECNICA SERVIZI pag. 52  
MARINI IMPIANTI pag. 16  
METROTERMICA pag. 48  
MULTIENERGY & SERVICE pag. 36  
ROSSETTI pag. 38  
UNOGAS pag. 66

## SERVIZI

SAI CONSULTING pag. 34  
SARA SERVIZI pag. 22

## SICUREZZA E IMPIANTI

CIODUE pag. 60  
SIRIO pag. 54

## SOFTWARE CONDOMINIALE

MM DATA pag. 42