

# 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****MAGGIO - GIUGNO 2017****n. 159**

- Editoriale  
di Paolo Maria dal Soglio ..... pag. 3
- Consulenti in sede ..... pag. 6
- Contabilizzazione e termoregolazione  
del calore nei condomini  
di Elisabetta Zoina ..... pag. 7
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi ..... pag. 10
- Notizie ..... pag. 27
- L'esonero del costruttore dal pagamento  
delle quote condominiali  
Il "Sistema Buffa": orientamenti contrastanti  
di Alice Di Chiara ..... pag. 33
- *Inserto:*  
Morosità condominiali e distacco da servizi ed utenze  
di Adriana Nicoletti ..... p. I-VIII
- Gli amministratori di condominio  
senza riconoscimento professionale  
di Carlo Parodi ..... pag. 37
- Titolarità del potere di convocazione dell'assemblea:  
Imputabilità all'amministratore  
di Alberto Celeste ..... pag. 43
- La voce della giurisprudenza  
di Carlo Patti ..... pag. 53
- Professionisti fiduciari ..... pag. 65
- L'altra Roma:  
Una visita a Villa Aldobrandini  
di Sandro Bari ..... pag. 67

*Rivista bimestrale*  
ANNO XXVII - n. 159 - MAGGIO-GIUGNO 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 Paolo Maria dal Soglio \*

Sono passati ormai quasi vent'anni da quando entrai per la prima volta a Via Salandra per iniziare a lavorare per l'ANACI di Roma. Venivo da una formazione e da esperienze lavorative, personali e professionali molto varie e cosmopolite. Da qualche anno ero anche amministratore del mio condominio, un palazzo in periferia, dove ero stato eletto per rimettere ordine e fare chiarezza su una gestione fallimentare e opaca da parte del vecchio amministratore imposto dal costruttore, che non aveva mai convocato un'assemblea per anni.

I condòmini non avevano idea di cosa fosse veramente un condominio, avevano tutti un mutuo da pagare, partecipavano all'assemblea solo per lamentarsi del costo delle rate mensili e litigare per i panni stesi del vicino o per la turnazione dei posti auto.

Mi resi conto che il problema principale era l'ignoranza, intesa nel senso letterale del termine «*l'ignorare determinate cose, per non essersene mai occupato o per non averne avuto notizia*» (Treccani); la stragrande maggioranza delle persone discutevano dei problemi riguardanti il loro condominio senza nulla sapere del codice civile, delle norme e delle dinamiche che regolano la vita del condominio, convinti che il loro "investimento" finisse sullo zerbino davanti alla porta di casa.

Quando entrai la prima volta a Via Salandra il Presidente di ANACI Roma era un tal Dott. Carlo Parodi; non era ancora passata la legge che istituì il condominio come sostituto d'imposta e il "pianeta condominio" era un mondo molto diverso dall'attuale. Non dico migliore o peggiore, semplicemente diverso, molto diverso. Ricordo che uno dei "pallini" di Carlo Parodi era fare cultura condominiale e lo andava ripetendo come un mantra. Quella di spiegare il condominio alle persone sembrava un'utopia, anche se in realtà sarebbe dovuta essere la cosa più normale e naturale, visto che la stragrande maggioranza degli abitanti delle città vive in un condominio e l'unico modo per affrontare e risolvere i problemi è partecipare come cittadini-condòmini consapevoli.

Sono passati ormai quasi vent'anni, e tanta acqua è passata sotto i ponti del Tevere. Il legislatore ha promulgato tutta una serie di leggi che hanno reso sempre più articolata la professione dell'amministratore e sempre più com-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

plesso il "pianeta condominio", ormai diventato una vera e propria "galassia". La sede provinciale è cresciuta ed il lavoro della segreteria si è adeguato alle esigenze sempre nuove degli associati per fornire loro tutti gli strumenti ed i servizi necessari alla loro professione. Sono cambiati i Presidenti ed oggi la sede è presieduta da un'allieva di Parodi, Rossana De Angelis, che ha visto realizzarsi quell'utopia, ha preso al balzo la palla offertale dalla normativa che disciplina i percorsi di alternanza scuola lavoro ed ha lanciato un progetto che, grazie ad una convenzione con alcuni istituti scolastici, ha portato la formazione fuori dal mondo degli amministratori, entrando nelle scuole con un percorso formativo per gli studenti interessati.

Una sfida da non prendere sotto gamba, perché gli studenti delle scuole superiori non hanno ancora la consapevolezza di cosa significhi vivere in condominio, quali sacrifici comporti l'acquisto di una casa da parte di una persona "normale" e spesso vedono il corso di amministratore come una fuga dalle solite noiose lezioni a scuola. Ma è una prima pietra per far comprendere ai giovani, che diventeranno in futuro condòmini e, forse, anche amministratori, come partecipare alla vita del condominio in modo consapevole ed informato, il valore che questa professione merita e le difficoltà che deve affrontare. Vedere un'utopia che diventa realtà è una bella soddisfazione.



\* Dirigente Segreteria 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

# Contabilizzazione e termoregolazione del calore nei condomini

di Elisabetta Zoina \*

*Il Decreto Legislativo 04.07.2014 n. 102 come modificato dal Decreto Legislativo 18 luglio 2016, n. 141 e dal Decreto Legge 30 dicembre 2016, n. 244, convertito con modificazioni dalla L. 27 febbraio 2017, n. 19.*

## Normativa e problemi aperti

Vorrei in premessa evidenziare che l'argomento del "riscaldamento nei condomini" e quindi il tema odierno della contabilizzazione del calore e della conseguente ripartizione delle spese a consumo, risulta una tematica complessa anche a causa delle diverse "interferenze normative" in *subiecta materia* tra i vari rami e le diverse fonti del diritto.

La tematica, infatti, ricade nel *diritto pubblico* ambientale, per il profilo della tutela della qualità dell'aria ed il contenimento dei consumi energetici, ma anche nel *diritto privato* condominiale, trattandosi -appunto- di diritti sugli impianti condominiali e di ripartizione delle spese tra i condomini.

Inoltre, la materia del "condominio", in quanto diritto privato, e la materia "ambiente" sono di *competenza legislativa esclusiva dello Stato*, ma la materia "energia" (e quindi l'efficienza energetica degli edifici) è di *competenza concorrente regionale*, ex art. 118 della Costituzione. Si aggiunga, ovviamente, la normativa internazionale e soprattutto comunitaria in materia, alla quale l'Italia deve conformarsi.

Non sempre la normativa privatistica e quella pubblicistica sono allineate come potrebbero non esserlo le norme statali con quelle regionali o comunitarie<sup>1</sup>, con conseguenti difficoltà applicative.

Tanto premesso, vorrei ricordare che il concetto di contabilizzazione del calore per gli impianti centralizzati e quello della conseguente ripartizione delle spese a consumo (e non a millesimi), sono concetti tutt'altro che nuovi nell'ordinamento legislativo italiano.

È la legge 9 gennaio 1991 n. 10 (recante *norme per l'attuazione del Piano Energetico Nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*), che getta una pietra miliare su quella che sarà in futuro tutta la politica del risparmio energetico, prevedendo, tra l'altro, la contabilizzazione del calore ed il riparto delle spese

a consumo. L'art. 26 della legge citata fissa tre principi fondamentali in materia: 1) Se si adotta la contabilizzazione si paga a consumo e non più a millimetri; 2) Il quorum deliberativo per la contabilizzazione 3) L'obbligo del progetto. Infatti:

- **art. 26, comma 5** (come modificato dalla Legge 220/2012) - spese a consumo e quorum

*"Per le innovazioni (sebbene autorevoli pareri rigettino giustamente tale qualificazione giuridica ritenendoli mere modifiche migliorative<sup>2</sup>) relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile"* (maggioranza degli intervenuti e la metà del valore dell'edificio), ovvero con la maggioranza delle innovazioni c.d. virtuose a quorum agevolato introdotte appunto dalla Legge 220/2012 (e tra le quali sono annoverate quelle per il risparmio energetico).

Sul punto, invero, c'è stata forse una svista del legislatore della riforma della Legge 220/2012, che, mosso dall'intento di uniformare i quorum dell'art. 1120 del codice civile a quelli delle leggi speciali, non si è avveduto che il prevalente quorum indicato dal comma 5 dell'art 26 della legge 10/1991 fosse la mera *maggioranza* e quindi più basso e certamente più agevolativo rispetto a quello introdotto.

- **art. 26, comma 3** - obbligo del progetto:

*"Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica."*

La legge 10/1991 ovviamente prevedeva l'obbligo della contabilizzazione solo per gli edifici di nuova costruzione:

- **art. 26, al comma 6:**

*"Gli impianti di riscaldamento al servizio di edifici di nuova costruzione, la cui concessione edilizia sia rilasciata dopo la data di entrata in vigore della presente legge, devono essere progettati e realizzati in modo tale da consentire l'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare."*

L'obbligo dell'adozione di sistemi di contabilizzazione e termoregolazione del calore per tutti gli edifici ed i condomini con impianto di riscaldamento centralizzato, e non solo per quelli di nuova costruzione, è stato introdotto, come noto, con il Decreto Legislativo 4 luglio 2014, n. 102, attuativo della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica (in Gazzetta Ufficiale n. 165 del 18 luglio 2014).

**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> - piano terra (salone demografico)	<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 Daut 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</b> (presso Pro Loco)	<b>Giovedì</b>	<i>(1° e 3° giovedì del mese)</i> <b>10,30-12,30</b>	Marcucci Della Corte

**SOSPESO**

**SOSPESO**

**SOSPESO**

**SOSPESO**

Il termine ultimo per l'adeguamento, inizialmente fissato al 31.12.2016, è stato prorogato al 30.06.2017 dal Decreto Legge 30 dicembre 2016, n. 244, convertito con modificazioni dalla L. 27 febbraio 2017, n. 19.

Il Decreto Legislativo 102/2014 ha subito per effetto del Decreto Legislativo 18 luglio 2016, n. 141 (in Gazzetta Ufficiale n. 172 del 25 luglio 2016) significative integrazioni, necessarie per contrastare la procedura di infrazione n. 2014/2284 aperta dalla Commissione Europea a carico dell'Italia per incompleto recepimento della Direttiva Europea.

Andiamo dunque ad esaminare la normativa attualmente vigente.

### **Art. 9, comma 5, D.lgs 102/2014 - lettere b) e c)**

L'obbligo della contabilizzazione e le modalità della contabilizzazione  
(diretta / indiretta)

L'articolo in parola sancisce l'obbligo, ora entro il 30.06.2017, dell'adozione del sistema della contabilizzazione e termoregolazione del calore negli edifici o condomini con impianto centralizzato.

Per effetto delle modifiche introdotte dal D.Lgs. 141/2016, il novellato testo dell'art. 9 comma 5 D.Lgs 102/2014 precisa che "*è obbligatoria l'installazione entro il 30 giugno 2017, a cura del proprietario, di sottocontatori per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare*"

Conseguentemente, anche il successivo art. 16 del D.Lgs. 102/2014, in punto di sanzioni, è stato modificato nel senso di chiarire che la sanzione per l'omessa installazione del contabilizzatore o ripartitore di calore colpisce *il singolo proprietario per ogni unità immobiliare*, nella misura da € 500,00 ad € 2.500,00, dissipandosi i dubbi sorti per la precedente generica formulazione della norma.

Ovviamente, la precisazione che l'obbligo dell'installazione del sottocontatore gravi sul singolo proprietario, non significa che ciascun condomino possa attuare a casa proprio un sistema di contabilizzazione astraendosi dal condominio, poiché l'impianto di riscaldamento è unitario e l'installazione del singolo sottocontatore si inserisce nel più ampio e più oneroso obbligo condominiale di progettare e realizzare il nuovo impianto in modo unitario.

La norma tende a chiarire che le opere da effettuarsi dopo il punto di diramazione alle unità immobiliari private sono a carico della singola proprietà che ne sosterrà i costi, pur non potendosi il singolo sottrarre alla loro esecuzione. Impedire infatti le opere nella proprietà privata, comporterebbe danni in termini di efficienza all'intero funzionamento del sistema di contabilizzazione come progettato e pregiudicherebbe il raggiungimento dell'obiettivo energetico prefissato.

La Giurisprudenza si è già ampiamente espressa in merito, riconoscendo legittimo in caso di ostruzionismo del singolo condomino, ad esempio:

- il ricorso ad ex art. 702 ter c.p.c (Ordinanza del Tribunale di Roma del 03.10.2016 dott.ssa Corbo- in fattispecie nella quale si chiedeva di accedere nell'immobile e contestualmente il pagamento delle spese) o il ricorso

d'urgenza ex artt. 700 c.p.c.-843 c.c. per l'accesso al fondo per l'esecuzione delle opere (Ordinanza del Tribunale di Pordenone del 28.09.2015 - pronuncia interessante perché riconosce che il diritto alla contabilizzazione rientra nei diritti tutelabili in via d'urgenza)

- o l'attribuzione della potenza massima calorica dei radiatori agli immobili sprovvisti di contabilizzatori del calore (Trib. Roma sentenza n. 9477/2010 sez. 5ª).

### **Come attuare la contabilizzazione?**

L'art. 9 comma 5 lettera b) esprime come preventiva opzione il sistema della contabilizzazione diretta, ovvero l'installazione di un sottocontatore per ciascuna unità immobiliare nel punto di diramazione dell'impianto all'interno dell'unità immobiliare (ovvero all'ingresso dell'unità immobiliare privata), potendosi ricorrere a sistemi diversi (come i ripartitori per ogni singolo corpo scaldante) solo qualora l'installazione del sottocontatore per unità immobiliare:

- non sia tecnicamente possibile
- non sia efficiente in termini di costi
- non sia proporzionata rispetto ai risparmi energetici potenziali.

Circostanze tutte da certificarsi in apposita relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato, della quale, però, non è richiesta anche l'asseverazione.

Prima della novella D.Lgs 141/2016 la relazione tecnica era necessaria solo per certificare l'impossibilità tecnica all'installazione ma non anche per l'inefficienza economica o la sproporzione dei risparmi potenziali.

Come noto, il sistema della contabilizzazione diretta è di prassi realizzabile negli impianti termici a distribuzione orizzontale nei quali una sola diramazione dalla colonna principale condominiale va a servire tutta l'intera unità abitativa e quindi le dispersioni di calore sono di fatto in gran parte recuperate nella stessa unità abitativa. Sono gli impianti detti anche "ad anello" in quanto, sostanzialmente, ci sono solo due tubi che passano in verticale lungo il vano scale e ad ogni piano si stacca un anello per servire un appartamento.

La successiva lettera c) del comma 5 dell'art. 9 prevede che, qualora l'uso dei sotto-contatori di cui alla precedente lettera b):

- non sia tecnicamente possibile o
- non sia efficiente in termini di costi o
- non sia proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali (esimenti certificate da un tecnico), per la misura del riscaldamento si deve ricorrere all'installazione, sempre a carico dei singoli proprietari delle unità immobiliari, a sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per quantificare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun corpo scaldante posto all'interno delle unità immobiliari dei condomini o degli edifici polifunzionali, secondo quanto previsto norme tecniche vigenti (la C.D. contabilizzazione indiretta), salvo che l'installazione di tali sistemi risulti essere non efficiente in termini di costi con riferimento alla metodologia indicata nella norma UNI EN 15459.

Si applica cioè su ciascun corpo scaldante un ripartitore per rilevare la quantità di calore emessa, unitamente alle valvole termostatiche a lettura sia locale che remota. Misurando il calore erogato dai ripartitori viene determinato, attraverso la misura dei loro parametri di funzionamento e la conoscenza delle loro potenze nominali, il reale consumo individuale.

A Roma quasi tutti gli stabili devono optare per la contabilizzazione indiretta considerando le modalità costruttive degli impianti, seppure il legislatore come prima scelta indichi il sistema della contabilizzazione diretta.

### Come ripartire le spese - Art. 9 comma 5 lettera d)

L'articolo 9 comma 5, lettera d) sancisce il principio generale che le spese per il consumo del riscaldamento, una volta adottata la contabilizzazione, debbano essere pagate a consumo e non più a millesimi, come appresso si specificherà nel dettaglio.

In forza di tale principio, il condòmino paga quello che effettivamente consuma, ovvero paga solo il calore che decide di prelevare (oltre la modesta quota per il consumo involontario corrispondente alle dispersioni dell'impianto). Risulta evidente che la "contabilizzazione del calore" sia stata concepita dal Legislatore Europeo e quindi Nazionale come uno strumento per raggiungere l'obiettivo pubblico del risparmio energetico al quale è preordinata la normativa in esame, cioè come uno strumento per sensibilizzare il cittadino a consumare meno energia, in quanto se consuma meno spenderà meno (ed il risparmio economico individuale diventa direttamente proporzionale al risparmio energetico collettivo).

La disciplina sulla ripartizione delle spese del riscaldamento tra i condòmini non ha più solo un ruolo privatistico, interno al condominio, ma ora riveste una finalità pubblicistica ed assurge quindi a norma imperativa vincolante inderogabile, in quanto posta a tutela di un interesse generale e non meramente privatistico (ecco affiorare le interferenze normative di cui alla premessa).

Il condominio non potrebbe, pertanto, deliberare discrezionalmente di disapplicare il sistema della contabilizzazione del calore e dei connessi criteri di ripartizione delle spese a consumo, in quanto si tratta di normativa di natura pubblicistica<sup>3</sup>.

L'art. 9 comma 5 lettera d) D.Lgs 102/2014 stabilisce che le spese vanno ripartite a consumo secondo il criterio della norma UNI 10200: 2015 e successive modifiche ed integrazioni (la norma peraltro è in fase di ulteriore revisione), norma UNI che, richiamata nel testo legislativo, diventa essa stessa cogente ed inderogabile<sup>4</sup>.

La Norma UNI 10200: 2015 prevede che i singoli condòmini debbano pagare a consumo.

Ma il consumo si compone di tre componenti:

- Consumo volontario per riscaldare la singola unità immobiliare, ovvero i prelievi individuali volontari (componente variabile del consumo);
- Consumo per riscaldare i locali ad uso collettivo (se dotati di caloriferi), come scale ed androne;

- Consumo involontario, ovvero il consumo per la dispersione dal sistema di distribuzione (cioè quanto calore si disperde per arrivare all'immobile), a carico di tutti i condomini a prescindere dal consumo individuale (componente fissa del consumo).

Le spese per le tre componenti di consumo vanno così ripartite:

- La spesa per il consumo volontario → in base ai prelievi individuali rilevati dal contatore o dal ripartitore;
- La spesa del consumo per riscaldare i locali ad uso collettivo → in base ai millesimi di proprietà;
- La spesa per il consumo involontario, ovvero il consumo indiretto per le dispersioni dal sistema di distribuzione → in base ai millesimi di fabbisogno di energia termica di ogni unità immobiliare (= quantità di energia ideale di cui ha bisogno un alloggio per mantenere 20°C di temperatura ambiente interno dall'inizio alla fine stagione di riscaldamento, determinabile tramite un calcolo previsto da specifiche indicazioni tecniche).

Il ricorso ai criteri di ripartizione delle spese di cui alla norma UNI 10220 impone quindi la redazione e l'adozione delle nuove tabelle di fabbisogno per ripartire la spesa per il consumo indiretto, tabelle che, a mio avviso, dovranno essere espressamente approvate dall'assemblea con un *quorum* pari alla metà del valore millesimale dell'edificio e la maggioranza degli intervenuti ex art. 1136 secondo comma c.c. (conformemente ai criteri di cui alla nota sentenza della Suprema Corte di Cassazione SS.UU. nr. 18477/2010). Si segnala, però, l'altra tesi espressa in dottrina che ritiene sufficiente una mera presa d'atto delle tabelle implicita nell'approvazione della ripartizione delle spese di bilancio redatto con le nuove tabelle.

La Norma UNI 10200: 2015 stabilisce che le nuove tabelle di fabbisogno siano utilizzate non solo per la ripartizione dei consumi involontari come sopra indicati, ma anche per ripartire i costi gestionali, ovvero le spese generali per la manutenzione dell'impianto, le spese del tecnico abilitato alla conduzione e all'esercizio della centrale termica ed in generale tutte le spese riferite al godimento del servizio e non alla conservazione del bene.

E' importante segnalare che deve essere il tecnico a determinare e comunicare la quota percentuale da attribuire annualmente ai prelievi involontari e da ripartire tra tutti i condomini. Tale quota non può essere convenzionalmente stabilita dall'assemblea, come accadeva impropriamente in passato nella determinazione dell'eventuale quota da attribuire ai distaccati dall'impianto di riscaldamento.<sup>5</sup>

Vero è, comunque, che la norma UNI 10200:2015 esprime una presunzione statistica dell'entità della quota di prelievi involontari per gli impianti comuni, pari al 25% del calore utile totale prodotto dal generatore per gli impianti a distribuzione verticale e al 20% per gli impianti a distribuzione orizzontali, fatta salva la possibilità di calcoli analitici per determinare la quota fissa per ogni tipologia di impianto. Ma la scelta del criterio presuntivo deve essere pur sempre operata e certificata nella relazione del tecnico.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Il D.Lgs 141/2016 ha introdotto la possibilità (non l'obbligo) di derogare ai criteri di ripartizione delle spese di cui alla norma UNI 10200:2015 e successive modifiche e aggiornamenti.

La deroga è possibile *"ove tale norma (la UNI 10200:2015 e successive modifiche ed integrazioni) non sia applicabile o laddove siano comprovate, tramite apposita relazione tecnica "asseverata", differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio o l'edificio polifunzionale superiori al 50 per cento"*.

In sostanza, per effetto della modifica, risulta possibile per l'assemblea deliberare (evidentemente con il quorum della maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio) la deroga ai criteri di ripartizione delle spese di cui alla norma UNI 10200 (e cioè alla ripartizione della quota per i consumi indiretti e le spese di gestione con i millesimi di fabbisogno), allorché il calcolo del fabbisogno termico sarebbe tale da penalizzare grandemente alcuni appartamenti rispetto ad altri, come ad esempio quelli esposti a nord o all'ultimo piano.

Tale deroga, si ribadisce, resta pur sempre subordinata alla preventiva richiamata relazione tecnica, questa volta espressamente richiesta nella forma di perizia "asseverata".

In caso di deroga ai criteri di ripartizione delle spese dettate dalla norma UNI 10200:2015, il novellato comma 5 dell'art. 9 alle lettera d), stabilisce che è *"possibile suddividere l'importo complessivo (delle spese) tra gli utenti finali (condòmini) attribuendo una quota di almeno il 70% agli effettivi prelievi volontari di energia termine. in tal caso gli importi rimanenti possono essere ripartiti, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate (ovvero anche secondo i vecchi millesimi di riscaldamento)"*.

Precisa altresì il novellato articolo di legge che i nuovi criteri sono facoltativi se alla data di entrata in vigore del nuovo D.Lgs in esame si sia già provveduto all'installazione dei contabilizzatori ed alla ripartizione delle spese secondo quanto dettato dal precedente testo del D.Lgs 102/2014 (ovvero secondo la norma UNI 10200:2015). Ovvero, chi ha già adottato i criteri della norma UNI 10200: 2015 non deve fare nuovi calcoli e spendere ancora per adeguarsi alle modifiche legislative.

Resta in ogni caso ferma, per la prima stagione termica successiva all'adozione del sistema di contabilizzazione, la possibilità generale già contemplata nel testo non riformato, di suddividere le spese in base ai soli millesimi di proprietà (si noti che si parla di millesimi di proprietà e non di riscaldamento).

In sintesi: resta vincolante ed inderogabile il principio di base sotteso alla D.Lgs. 102/2014 ed al sistema della contabilizzazione, ovvero che la ripartizione delle spese di riscaldamento deve avvenire a consumo e che il consumo si compone di due componenti: il consumo volontario ed una più modesta quota di consumo involontario.

Ciò posto, si pone l'alternativa:

- 1) Ripartizione delle spese secondo la norma UNI 10200:2015 e successive modifiche ed integrazioni → l'entità della quota per il consumo involontario

è determinata annualmente dal tecnico e la quota di consumo indiretto si ripartisce con i nuovi millesimi di fabbisogno.

- 2) Se la norma Uni non è applicabile o risultano differenze di fabbisogno nella misura indicata dall'art. 9, da certificare in una relazione tecnica "asseverata" → l'assemblea può (non è un obbligo) deliberare (si ritiene con il quorum di cui all'art. 1136 c.c. secondo comma) di suddividere l'importo complessivo delle spese tra i condòmini, attribuendo una quota di almeno il 70% agli effettivi prelievi volontari di energia ed i rimanenti importi tra tutti i condòmini - a titolo esemplificativo - secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, le potenze installate.

Si segnala, infine, che il novellato art. 16 del D. Lgs 102/2014 conferma la sanzione per una ripartizione delle spese non corretta nella misura da € 500,00 ad € 2.500,00 da irrogarsi, questa volta, al condominio.

### **Criticità delle delibere assembleari in materia di contabilizzazione Obbligo del progetto**

Si assiste sovente a delibere che esauriscono la questione dell'adozione del sistema di contabilizzazione (come anche posta all'odg) nell'installazione dei ripartitori sui caloriferi, non solo omettendo l'incarico della redazione delle nuove tabelle di fabbisogno ed oggi, per effetto delle modifiche di cui al citato D.Lgs. 141/2016, l'incarico per la valutazione di eventuali differenze di fabbisogno, ma anche omettendo di deliberare il propedeutico ed imprescindibile incarico ad un tecnico della progettazione.

Il progetto risulta necessario per individuare i sistemi di contabilizzazione migliore, la potenza dei corpi radianti, le soluzioni tecniche, etc. e per la redazione stessa delle tabelle di fabbisogno (come indicato dalla stessa norma UNI che richiama il Progetto) e comunque necessario per garantire l'obiettivo del risparmio energetico. Il Progetto risulta necessario per legge anche ai sensi di:

- l'art. 26 comma 3 Legge 10/1991 *"Gli edifici pubblici e privati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, e gli impianti non di processo ad essi associati devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere al massimo, in relazione al progresso della tecnica, i consumi di energia termica ed elettrica"*.
- L'articolo 28 comma 1 Legge 10/1991 stabilisce che il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare in Comune, in doppia copia insieme alla denuncia dell'inizio dei lavori relativi alle opere di cui agli articoli 25 e 26, il progetto delle opere stesse corredate da una relazione tecnica, sottoscritta dal progettista o dai progettisti, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della presente legge.
- La ex Legge 46/90 e ora il D.M. 37/08 impongono che tutti gli interventi sugli impianti vengano progettati ai fini della sicurezza;
- La Norma Uni 10200:2015, Appendice B *"l'ottenimento degli obiettivi del risparmio energetico che la vigente normativa si propone, è subordinato alla corretta progettazione degli interventi sugli edifici"*.

### Quorum deliberativo e mancata delibera

Con quale quorum approvare il sistema di contabilizzazione?

Da più parti si è detto che trattandosi di obbligo di legge non si sarebbe dovuto porre il problema del quorum deliberativo. La scrivente non concorda perché esiste sul punto una norma di legge specifica in vigore: E' l'art. 26 comma 5 Legge 10/1991<sup>1</sup> *"Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile"*, ovvero con la maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell'edificio, come da ultima modifica apportata dalla Legge 220/2012 alla previgente formulazione dell'articolo in parola che richiedeva invero solo la *maggioranza* in deroga agli articoli 1120 e 1136 c.c.

Il richiamo è appunto alle c.d. innovazioni a quorum agevolato adottabili alla stregua del novellato art. 1120 c.c. secondo comma. La contabilizzazione per il legislatore è dunque tecnicamente "un'innovazione", sebbene a quorum agevolato.

Se l'assemblea non raggiungesse il quorum di legge di cui all'art. 1136 c.c. secondo comma, o non volesse deliberare in merito nonostante il rischio delle richiamate sanzioni amministrative, riterrei percorribile la strada del ricorso alla procedura di cui all'art. 1105 c.c.

### Le spese da attribuire ai distaccati

Il D.Lgs 102/2014 riferisce sostanzialmente, al suo articolo 9 quinto comma, che sussiste sempre la c.d. quota di consumo involontario corrispondente alle dispersioni dell'impianto e che tale quota vada ripartita tra tutti (pur non citando espressamente i distaccati).

Risulterebbe, anche legislativamente, superata l'ipotesi di distaccati che non paghino nulla, cioè che non paghino la quota per i consumi involontari accollata pacificamente anche ai contabilizzati con contabilizzatore sempre spento, ai quali sostanzialmente i distaccati possono essere equiparati.

L'impianto infatti resta comunque di proprietà irrinunciabile anche dei distaccati che dovranno contribuire i costi per le dispersioni dello stesso.

Quanto riferito sembrerebbe porsi in contraddizione con il novellato testo dell'art. 1118, quarto comma. Ma la sua infelice formulazione si riferisce ad un diritto al distacco a contribuzione per costi di consumo pari a "0", condizionato pur sempre a due presupposti: l'assenza di notevoli squilibri di funzionamento o di aggravii di spese per gli altri condomini. Orbene, se ci sono dispersioni dell'impianto (riconosciute ora per legge sussistenti), ci saranno anche aggravii di spese per gli altri se un solo condomino non pagasse la sua quota.

Anche la Cassazione post-riforma Legge 220/2012 si è già espressa nel senso di ritenere che ci sarebbe sempre un aggravio di spese per gli altri condomini se non si verificasse un risparmio dei consumi a distacco avvenuto nelle gestioni successive (Cass. 30 aprile 2014 n. 9526).

Non si tratta di applicare retroattivamente la normativa di cui al D.Lgs 102/2014, quanto di applicarla per il futuro: se il distaccato sino ad oggi non ha pagato ora dovrebbe pagare per effetto dell'intervenuta valutazione legislativa.

Per i distacchi avvenuti ante Legge 220/2012 disciplinati da una sentenza o da un accordo raggiunto in sede assembleare in forza del quale il distaccato paga una certa percentuale di spese compensative appunto della dispersione e dei consumi involontari, si ritiene che la nuova quota di consumo involontario assorba quella precedentemente fissata. Oppure, più prudentemente, potrà ritenersi che si debba continuare ad applicare la percentuale stabilita dalla delibera, dal regolamento o dalla sentenza. L'art. 1118 comma 4 c.c. non è norma inderogabile e pertanto l'accordo (negoziale) scaturente dalla delibera o dal regolamento, ovvero la statuizione contenuta in una sentenza passata in giudicato (non più controvertibile) costituirebbero la fonte regolatrice del regime di spesa applicato al caso specifico.

La problematica comunque ad oggi ancora non trova soluzioni univoche nella Giurisprudenza.

Posso però segnalare sul punto la recente sentenza della dott.ssa Pedrella, sez. 5<sup>a</sup>, Tribunale di Roma, la n. 18748 del 11.10.2016, secondo la quale la percentuale del consumo involontario deve essere ripartita tra tutti i condomini, compresi i distaccati che non utilizzino l'impianto, secondo quanto previsto dalle norme UNI 10200. Peraltro con la sentenza in parola, il Tribunale riconosceva il diritto dei condomini al distacco avendo accertato a mezzo CTU che dal distacco non derivavano squilibri al sistema né aggravii di spese per gli altri condomini, ma anzi un risparmio.

Si potrebbe, in sostanza, ritenere, che il consumo indicato nell'art. 1118 quarto comma c.c. sia solo il consumo "volontario" e non anche quello "involontario".

## Nuovi distacchi?

Riterrei che gli spazi per eventuali nuovi distacchi siano decisamente residui.

Il distacco, infatti, è in linea di massima contrario al risparmio energetico.

Ricordiamo che ai sensi del novellato art. 1118 c.c. quarto comma, il distacco è diventato un diritto del condomino<sup>6</sup>, non subordinato ad alcuna approvazione assembleare ma solo alla prova tecnica - a carico di chi si distacca - della sussistenza dei requisiti previsti dalla legge<sup>7</sup> quali condizioni per l'esercizio del diritto stesso (ovvero assenza di notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spese per gli altri condomini); ma riterrei arduo, seppure non impossibile, trovare oggi un tecnico coscienzioso che neghi le dispersioni e quindi gli aggravii di spese per gli altri condomini conseguenti al distacco se non altro per la quota del consumo involontario.

Ulteriore deterrente al distacco e dovrebbe essere la "diagnosi energetica del fabbricato", che il distaccante dovrebbe presentare. Infatti il paragrafo 5.3 dell'allegato 1 al decreto interministeriale del 26 giugno 2015 c.d."requisiti minimi" (i decreti sulla prestazione energetica) prevede:

### "5.3 Requisiti e prescrizioni per la riqualificazione degli impianti tecnici:

1. *Nel caso di ristrutturazione o di nuova installazione di impianti termici di potenza termica nominale del generatore maggiore o uguale a 100 kW, ivi compreso il distacco dall'impianto centralizzato anche di un solo utente/condomino, deve essere realizzata una diagnosi energetica dell'edificio dell'impianto che metta a confronto le diverse soluzioni impiantistiche compatibili e la loro efficacia sotto il profilo dei costi complessivi (investimento, esercizio e manutenzione). La soluzione progettuale prescelta deve essere motivata nella relazione tecnica di cui al paragrafo 2.2, sulla base dei risultati della diagnosi."*

La diagnosi energetica (che è certificazione diversa dall'APE) già obbligatoria per le grandi imprese ex art. 8 D.Lgs 102/2014, è la procedura tecnica che prevede l'analisi della situazione dei consumi esistente, lo studio delle inefficienze o delle opportunità di miglioramento, la valutazione costi/benefici degli interventi e la pianificazione di possibili strategie di riduzione dei consumi.

Non è vincolante quanto all'azione e quindi rappresenta sostanzialmente uno strumento per acquisire consapevolezza degli effetti dell'intervento realizzato. E' come dire: caro condomino capisci che il distacco non è un intervento né economico né a favore del risparmio energetico.

Un'ulteriore questione sollevata in merito al distacco è la sua liceità in presenza di un regolamento di origine contrattuale che lo vieti.

Già prima dell'entrata in vigore della legge di riforma 220/2012 la Cassazione si era espressa nel senso che: *"Il regolamento di condominio, anche se contrattuale, approvato cioè da tutti i condomini, non può derogare alle disposizioni richiamate dall'art. 1138, comma 4, c.c. e non può menomare i diritti che ai condomini derivano dalla legge, dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, mentre è possibile la deroga alle disposizioni dell'art. 1102 c.c. non dichiarato inderogabile. Il che non è ravvisabile quanto al distacco delle derivazioni individuali dagli impianti di riscaldamento centralizzato e alla loro trasformazione in impianti autonomi per un duplice ordine di ragioni: in primo luogo, giacché proprio l'ordinamento ha mostrato di privilegiare, al preminente fine di interesse generale rappresentato dal risparmio energetico, dette trasformazioni e, nei nuovi edifici, l'esclusione degli impianti centralizzati e la realizzazione dei soli individuali; in secondo luogo, giacché la ratio atipica dell'impedimento al distacco non può meritare la tutela dell'ordinamento in quanto espressione di prevaricazione egoistica anche da parte d'esigua minoranza e di lesione dei principi costituzionali di solidarietà sociale."* (Cass. Civ. 29 settembre 2011 n. 19893).

Autorevole Dottrina (*Il Nuovo Condominio*", a cura di Roberto Triola, pagg. 129 ss, G. 2013, GIAPPICHELLI EDITORE - Torino) riferisce come l'entrata in vigore della Riforma Legge 220/2012 non vanifica il pronunciamento della Suprema Corte con la citata sentenza n. 19893/2011 ed a nulla varrebbe controbattere che l'art. 1118 c.c. ultimo comma non è annotato tra gli articoli inderogabili. Infatti, se una norma non è meritevole di tutela giuridica, non necessita neppure che essa sia indicata quale inderogabile.

Ed in effetti la Giurisprudenza sia di merito che di legittimità (cfr già citata Cass. 18748/2016), sono orientati in tal senso, nonostante qualche iniziale pronunciamento diametralmente opposto che, invero, si divideva.

## Note:

- 1 Esempio emblematico di tali interferenze è stata la fissazione del termine per l'adeguamento al sistema della contabilizzazione e termoregolazione del calore nel Lazio: il Decreto Legislativo 4 luglio 2014, n. 102 (in Gazz. Uff. 18 luglio 2014, n. 165 ed in vigore dal 19 luglio 2014) fissava detto termine al 31.12.2016 (termine successivamente prorogato al 30.06.2017 dal D.L. 244/2016), nel mentre la Legge Regionale Lazio 14 luglio 2014 n 7 (in Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 15.07.2014 entrata in vigore il 16 luglio 2014 cioè solo 2 giorni prima del D.Lgs 102/2014) confermava tale scadenza al 01.09.2017.
- 2 Dott. Franco Petrolati, magistrato della IV sez. della Corte D'appello Di Roma, in Codice del Condominio, Giuffrè Editore
- 3 La Suprema Corte di Cassazione, sentenza n. 6128 del 09.03.2017 (Presidente Petitti e relatore Scarpa) si è recentemente espressa a favore dell'obbligatorietà della ripartizione delle spese a consumo, laddove siano stati adottati sistemi di contabilizzazione del calore, riferendo: *"il riparto degli oneri di riscaldamento negli edifici condominiali in cui siano stati adottati sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare, va fatto per legge in base al consumo effettivamente registrato (si veda art. 26, comma 5 e 6 della Legge 10/1991)."* Nella fattispecie, alcuni condomini avevano impugnato i bilanci lamentando l'erroneità dei dati ricavati dai contacalorie collocati nelle singole unità, e peraltro non nelle loro unità immobiliari ma in quelle di altri condomini. La Cassazione, rigettando il ricorso dei condomini, già soccombenti nei precedenti gradi di giudizio, sentenza che *"il condomino che intenda proporre l'impugnativa di una delibera assembleare per l'assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese di gestione, deve allegare e dimostrare di avervi interesse, interesse che presuppone la derivazione dalla deliberazione assembleare di un apprezzabile suo personale pregiudizio in termini di mutamento della rispettiva posizione patrimoniale"*. Non sembrerebbe sufficiente, in sostanza, assumere genericamente un mancato funzionamento dei contacalorie.

Ma già il Tribunale di Milano, ord. del 30/01/2009: *"l'art. 26 comma 5 L. 10/91 per evidenti connotazioni pubblicistiche che la caratterizzano essendo volta a perseguire l'obiettivo del contenimento energetico, va intesa quale norma imperativa di legge, comunque sovraordinata ai regolamenti condominiali, sia pure contrattuali"*;

Ed anche il Tribunale di Roma sentenza n. 9477 del 2010: *"La legge n. 10/91 ha individuato un sistema di riscaldamento condominiale definibile come "contabilizzazione differenziata dei consumi di calore", applicabile agli impianti centralizzati e determinante una ripartizione della spesa in base agli effettivi consumi (...) Nel contrasto tra l'interesse particolare del condomino a non vedere modificare i criteri di riparto previsti dal regolamento o dalla legge e l'interesse generale a favorire il risparmio energetico, il legislatore si è orientato nel senso di attribuire prevalenza all'interesse più aderente al concetto di utilità sociale, giungendo, per tal motivo, a modificare ed abbassare i quorum assembleari per interventi rispetto ai quali, secondo le norme del codice civile, sarebbe stata necessaria la maggioranza qualificata delle innovazioni o, addirittura, l'unanimità. Si è quindi ritenuto che le disposizioni di cui alla legge citata per il loro carattere pubblicistico prevalgono sulla disciplina privatistica, donde l'autonomia negoziale dei privati risulta limitata. (...) Ne consegue che, sebbene il regolamento contrattuale prevede il riparto delle spese di gestione del riscaldamento su base millesimale, non è necessaria l'unanimità dei consensi per decidere di innovare l'impianto con la creazione del sistema di contabilizzazione, né tanto meno la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136, 5 comma, c.c., essendo sufficiente la maggioranza semplice"*.

- 4 UNI - Ente Nazionale Italiano di Unificazione - è un'associazione privata senza scopo di lucro fondata nel 1921 e riconosciuta dallo Stato e dall'Unione Europea, che studia, elabora, approva e pubblica le norme tecniche ad adesione volontaria - le cosiddette "norme UNI" - in tutti i settori industriali, commerciali e del terziario (tranne in quelli elettrico ed

elettrotecnico). Tali norme garantiscono standard di qualità ovvero norme di buona regola, cioè *"come fare bene le cose"*.

- 5 Sul punto, una recente pronuncia è la sentenza di merito del Trib. Verbania, sentenza n. 52 del 10.02.2017 fa chiarezza: *"In tema di spese per il riscaldamento centralizzato condominiale è nulla la delibera che modifica il criterio legale di ripartizione delle spese come stabilito dalla legge laddove il decreto legislativo 102/14 ha come dichiarata finalità incentivare la razionalizzazione dei consumi e la riduzione degli sprechi con conseguente contenimento dei consumi energetici, laddove emerge che la percentuale dei costi di riscaldamento attribuita a consumi involontari (e quindi sostanzialmente alla dispersione di calore), pari al 30 per cento, sia stata determinata a priori, in assenza di qualsiasi accertamento e quindi di una perizia affidata a un tecnico specialista"*
- 6 Cass. 3 aprile 2013, n.5331: *"Il condomino può legittimamente rinunciare all'uso del riscaldamento centralizzato e distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, senza necessità di autorizzazione od approvazione degli altri condomini, e, fermo il suo obbligo di pagamento delle spese per la conservazione dell'impianto, è tenuto a partecipare a quelle di gestione, se e nei limiti in cui il suo distacco non si risolve in una diminuzione degli oneri del servizio di cui continuano a godere gli altri condomini; ne consegue che la delibera assembleare che, pur in presenza di tali condizioni, respinga la richiesta di autorizzazione al distacco è nulla per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune"*.  
 - Tribunale di Roma sezione Quinta, sentenza 8906 del 04-05-2016: *"La rinuncia unilaterale al riscaldamento condominiale da parte del singolo condomino, mediante il distacco del proprio impianto dalle diramazioni dell'impianto centralizzato, è da ritenersi pienamente legittima, purché l'interessato dimostri che dal suo operato non derivino né aggravamenti di spese per coloro che continuano a fruire dell'impianto, né, tantomeno, squilibri termici pregiudizievoli della regolare erogazione del servizio. Nulla sarà pertanto la delibera che approva il distacco tout court e stima in un limite forfettario la quota di contribuzione per le spese di conservazione dell'impianto a carico dei condomini che hanno scelto di staccarsi dall'impianto."*
- 7 Tra le tante, interessante pronuncia: Cass. sentenza 23756, sezione seconda del 22-11-2016 *"Deve ricordarsi che in tema di distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato il singolo condominio che vi procede e vuole essere esonerato dal pagamento delle spese di gestione è tenuto a provare che le condizioni che lo giustificano in quanto nessuno squilibrio termico di verifica nelle altre unità immobiliari di proprietà esclusiva: risulta dunque legittima la sentenza di merito che esclude l'esonero nell'impossibilità di poter tecnicamente stabilire in maniera obiettiva la ricorrenza dei presupposti legittimanti la richiesta laddove l'omessa attestazione può risultare imputabile alla stessa condotta del condomino, il quale, proprio nella prospettiva di documentare la sussistenza delle condizioni per l'esonero, avrebbe potuto far precedere il distacco da una relazione tecnica che fotografasse la situazione precedente il suo intervento, onde precostituirsi la prova da spendere nel presente giudizio."*

\* Avvocato del Foro di Roma

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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	0,9%	(75% = <b>0,675%</b> )	G.U. 07/03/2017	n. 55
Febbraio 2016 - Febbraio 2017	1,5%	(75% = <b>1,125%</b> )	G.U. 27/03/2017	n. 72

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

# NOTIZIE

## NUOVI FRANCOBOLLI SENZA VALORE

Sono stati emessi alcuni francobolli denominati con alcune piazze d'Italia senza indicazione del rispettivo valore; occorre infatti ricordare che piazza Esedra vale 95 centesimi, ma ciò che meraviglia di più è che neanche presso gli uffici postali conoscono i rispettivi valori quando si predispongono raccomandate già affrancate.



€ 3,70



€ 0,95

## UN CONTRIBUTO PER IL COMUNE DI ROMA



## 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%.

# L'esonero del costruttore dal pagamento delle quote condominiali

## IL "SISTEMA BUFFA": ORIENTAMENTI CONTRASTANTI

di Alice Di Chiara \*

Nei condomini di nuova costruzione si assiste, ormai nella maggior parte dei casi, all'inserimento nei regolamenti di condominio allegati ai singoli atti di compravendita (considerati, dunque, "contrattuali") delle clausole che prevedono l'esonero della società costruttrice (a volte anche quella venditrice, diversa dalla costruttrice) dall'obbligo di pagare gli oneri condominiali per tutte le unità immobiliari invendute.

Come già propriamente rilevato dall'Avv. Ferdinando della Corte e dal Dott. Giuseppe Buffa nel corso del convegno ANACI del 20 giugno 2014, l'aspetto particolarmente grave di tali clausole è che l'esonero del costruttore dal pagamento non è correlato al divieto per costui di partecipare alle assemblee condominiali e, soprattutto, di votare.

Il costruttore, quindi, ha il potere di approvare spese che poi dovranno pagare tutti i condomini (anche coloro che non hanno approvato la spesa), tranne che lui.

La giurisprudenza, tuttavia, a più riprese, ha confermato la legittimità di tali clausole ai sensi degli artt. 1123 c.c. e ss.

Tali clausole sono dunque vincolanti per tutti i condomini fino al momento in cui una delibera, approvata all'unanimità (per giurisprudenza uniforme e costante del Tribunale di Roma nonché della Corte di Cassazione), non vada a modificare/cancellare le norme contrattuali del regolamento che esonerano il costruttore dal dover pagare gli oneri condominiali relativi alle unità invendute.

Tali clausole si presentano quindi, a prima vista, insormontabili: il costruttore, infatti, non voterà mai a favore di una delibera che elimini un suo privilegio così rilevante.

Da qualche anno a questa parte, l'amministratore Dott. Giuseppe Buffa ha escogitato un "sistema", battezzato proprio con il nome del suo inventore, per aggirare tali clausole, o almeno per provarci.

Molto brevemente, il sistema prevede la convocazione dell'assemblea per l'approvazione del bilancio condominiale, redatto dall'amministrazione con ripartizione delle spese su 1000 millesimi, contrariamente a quanto previsto dal regolamento.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Approvato il siffatto bilancio e il relativo riparto in assenza della società costruttrice (che alle assemblee non interviene quasi mai), il verbale assembleare viene prontamente inviato alla società stessa così da permettere il decorso del termine di trenta giorni, ex art. 1137, II comma, c.c.

Allo spirare di tale termine viene inviato al costruttore un sollecito di pagamento per le quote di cui al bilancio approvato che, nella quasi totalità dei casi, rimane privo di riscontro.

Viene quindi chiesto ed ottenuto, tramite l'assistenza da parte del legale di fiducia, un decreto ingiuntivo nei confronti del costruttore che viene a quest'ultimo notificato.

La società costruttrice propone opposizione al decreto ingiuntivo.

In sede di opposizione, l'argomentazione principale da parte della società sta nella richiesta di accertare la nullità della delibera assembleare, in quanto approvata in violazione delle norme contrattuali del regolamento di condominio.

Dall'altro lato, il condominio sostiene che il vizio della delibera assembleare sarebbe non di nullità, bensì di annullabilità e, pertanto, soggetto al termine di decadenza di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c., ormai spirato al momento della proposizione dell'opposizione.

A questo punto la "palla" passa al giudice dell'opposizione.

Da quando il Dott. Buffa ed altri suoi colleghi amministratori hanno iniziato a sperimentare il sistema appena descritto, si sono andate ad incardinare

presso il Tribunale (e le Corti superiori) un nutrito numero di cause, che non sempre hanno presentato esiti uniformi.

Possiamo dire che allo stato vi sono, presso il Tribunale nonché la Corte d'Appello di Roma, due principali filoni interpretativi sostanzialmente opposti, il che, a parere di chi scrive in veste di "operatrice del diritto" ma soprattutto di cittadina, non è molto di conforto.

Ad ogni buon conto, tali orientamenti si possono schematicamente riassumere nella maniera che segue:

### **1. Nullità delle delibere approvate con il Sistema Buffa**

(Tribunale Roma 21240/09; Corte d'Appello Roma 5508/16)

Tale primo orientamento nega la legittimità delle delibere approvate con il sopra descritto "sistema" sostenendo che esse sarebbero viziose da nullità, abbracciando, quindi, la ricostruzione della società costruttrice.

Nel primo grado di giudizio nonché in quello di appello, il giudicante ha ritenuto che tali delibere non rientrino nella competenza dell'assemblea dal momento che vanno a disporre su di un oggetto che esula dalle competenze dell'assemblea stessa (il criterio di ripartizione delle spese come fissato dal regolamento contrattuale) senza il consenso unanime di tutti i condomini. Tali delibere risultano, quindi, affette da nullità e non sono perciò soggette ai termini per l'impugnazione previsti dall'art. 1137 c.c., secondo comma.

### **2. Annullabilità delle delibere approvate con il Sistema Buffa**

(Tribunale Roma 7171/11; Corte d'Appello Roma 1367/17)

Il secondo orientamento si pone in netto contrasto con il primo, dando un'interpretazione all'estremo opposto.

Nel giudicare il caso in esame, viene ritenuto dal Tribunale nonché dalla Corte d'Appello che la semplice approvazione da parte dell'assemblea del bilancio e del relativo riparto in modo difforme da quanto previsto dal regolamento, senza che venga tuttavia operata una modifica del regolamento stesso (neppure in maniera implicita), non costituisce una modifica di criteri regolamentari quanto piuttosto una errata applicazione del riparto delle spese.

Tale vizio determina non la nullità, bensì la annullabilità della delibera così approvata, che, pertanto, non può essere dedotta con opposizione a decreto ingiuntivo perché fuori termine, come da principio riaffermato anche di recente dalla Corte di Cassazione (sent. n. 305 del 12/1/2016).

Nell'incertezza normativa (e, a questo punto, giurisprudenziale) non ci resta che attendere che la questione, tramite l'impugnazione delle sentenze di appello, arrivi al vaglio di legittimità della Corte di Cassazione che, si auspica, riesca a fare chiarezza sul punto in questione.



\* Avvocato del Foro di Roma



# 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

# Morosità condominiali e distacco da servizi ed utenze

di **Adriana Nicoletti** \*

Al problema costante, rappresentato dalla morosità nel pagamento delle spese condominiali, di norma si pone rimedio ricorrendo al Giudice per ottenere una ingiunzione di pagamento (tema trattato in Dossier Condominio, 2016, n. 155). L'obiettivo, tuttavia, potrebbe essere raggiunto anche tramite la via alternativa indicata dall'art. 63 delle disposizioni attuative del codice civile, che potrebbe rappresentare un deterrente ancora più immediato, nei confronti dei condomini inadempienti rispetto, agli effetti prodotti da un decreto ingiuntivo.

La morosità condominiale interessa due piani che, inevitabilmente, si sovrappongono o, quanto meno, si incrociano.

Il primo, meramente interno al condominio, è costituito dal mancato pagamento dei contributi, approvati e ripartiti in sede assembleare. Il secondo, che contrappone il condominio agli enti erogatori di servizi (luce, gas, acqua), prende corpo quando l'ente non paga le bollette di cui è destinatario, allorché lo stesso sia unico intestatario delle forniture.

Le due situazioni, pertanto, vanno tenute nettamente distinte quanto a disciplina ed effetti.

## MOROSITÀ DEL SINGOLO CONDOMINO ED AUTOTUTELA DEL CONDOMINIO

Nelle maglie del art. 63 disp. att. c.c., norma fondamentale che disciplina la riscossione delle spese comuni, il comma 3 stabilisce che *"in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato"*.

Letta così la norma sembra di semplice applicazione, mentre in realtà non lo è, visto che da un suo esame più approfondito emergono questioni rilevanti, sia di carattere sostanziale che procedurale.

In via preliminare va detto che, con la riforma del 2012, il legislatore ha modificato la precedente versione eliminando quella parte della norma che poneva un limite di azione non indifferente: ovvero la necessità, per applicare tale misura, di espressa autorizzazione del regolamento di condominio. Attualmente, invece, ampia libertà di scelta è riservata all'amministratore il quale, in difetto di espressa previsione legislativa, sembra non essere tenuto neppure a chiedere il consenso all'assemblea.

Viene subito da evidenziare che la formulazione della disposizione legislativa pone un problema di applicabilità in considerazione della sua estrema genericità, facendo essa riferimento al mancato pagamento di non meglio identificati contributi e consentendo, quindi, di ricorrere alla sanzione punitiva indipendentemente dalla natura e dall'oggetto dell'inadempimento. La sospensione dai servizi potrebbe avvenire, infatti, anche se il condomino fosse debitore non di spese relative, ad esempio, alle forniture idriche, elettriche o di gas per il riscaldamento, ma di oneri di natura ordinaria o straordinaria. Tutto ciò malgrado nelle ripartizioni dei bilanci condominiali tutte le voci abbiano delle precise collocazioni.

Una interpretazione strettamente letterale della norma pone, quindi, alcuni dubbi in merito.

Per quanto si possa credere che mettere in atto questa barriera contro la morosità non sia pratica molto diffusa, tuttavia dalla giurisprudenza esistente emerge il contrario, segno che il terzo comma dell'art. 63 è stato spesso oggetto di applicazione da parte degli amministratori di condominio. Ed è dalla stessa casistica giurisprudenziale, soprattutto di merito, che si possono trarre indicazioni utili per inquadrare la questione.

Potenzialmente sono suscettibili di godimento separato il servizio di ascensore, quello di riscaldamento e quello di fornitura dell'acqua perché potrebbero essere sospesi, con procedure differenti, nei confronti dei singoli condomini senza incidere sul continuo godimento del servizio da parte degli altri soggetti appartenenti al condominio. Diversamente non sono tali il servizio di illuminazione delle scale o dei box/autorimesse e neppure quello di pulizia delle parti condominiali.

Il Tribunale di Roma (sent.14/12/2015 n. 24892), nel pronunciarsi in senso negativo sulla decisione assembleare di sospendere il servizio di ascensore nei confronti di un condomino moroso, ha formulato una importante considerazione preliminare sul legame tra la natura di questo provvedimento ed i diritti fondamentali dell'individuo.

In sintesi è stato evidenziato che il potere di autotutela del condominio, riconosciuto dall'art. 63, deve essere coordinato tanto con il principio specifico della solidarietà condominiale, quanto *"con i principi generali dell'ordinamento, nel quale vanno compresi i valori ed i diritti fondamentali, con l'effetto*

*che il potere di sospensione del condomino moroso dalla fruizione del servizio comune se deve necessariamente creare disagio per poter svolgere un'efficacia persuasiva e spingere l'obbligato ad adempiere, non può tuttavia mettere in pericolo e comprimere gravemente i diritti fondamentali, i quali nel bilanciamento dei rispettivi e contrapposti interessi non possono che valutarsi prevalenti. L'interpretazione della norma costituzionalmente orientata fa propendere pertanto nel senso che la manifestazione di tale potere di sospensione, sia nel suo contenuto che anche nelle modalità di attuazione, trovi un limite nell'esigenza che il suo esercizio in concreto non possa gravemente menomare le fondamentali esigenze di vita del soggetto passivo" (nella specie: ascensore).*

L'amministratore, quindi, al quale è demandato ampio potere di azione in questo campo, non dovrebbe ignorare un principio di tale portata, né lo stesso dovrebbe essere sottovalutato dall'assemblea deliberante alla quale, molto spesso, viene demandato il compito di rilasciare l'autorizzazione.

L'orientamento del giudice romano ha un precedente nella decisione del Tribunale di Milano (ord. 24/10/2013, r.g. 72656/13), il quale aveva dichiarato illegittima l'interruzione del servizio di riscaldamento in periodo invernale, definita fornitura essenziale per la vita. La sospensione, quindi, si poneva come lesiva del diritto fondamentale alla salute, garantito dall'art. 32 della Costituzione ed al quale il diritto al recupero delle morosità resta subordinato.

La giurisprudenza esaminata in materia, tuttavia, non appare certamente univoca. Basti infatti ricordare che:

- il Tribunale di Modena (ord. 05/06/2015, in Arch. Loc. 2015) ha definito, dopo l'entrata in vigore della riforma del 2012, la prerogativa dell'amministratore come un potere-dovere esercitabile in piena legittimità se la sospensione sia effettuata intervenendo sulle parti comuni e senza incidenza sulle parti di proprietà esclusiva del condomino moroso (nella specie: approvvigionamento idrico).

Interessante la fattispecie, costituita da un ricorso in via possessoria ex artt. 700 e ss. c.p.c. promosso avverso il condominio da soggetto nominato custode del proprio immobile soggetto a pignoramento.

In una articolata motivazione il giudice, pur riconoscendo il valore della salvaguardia, in via generale, dei diritti fondamentali connessi all'uso dell'abitazione, ha rilevato che il ricorrente non rivestiva alcuna posizione tutelabile in rapporto all'utilizzo dell'immobile, dovendo essere considerato un occupante senza titolo, con la conseguenza che nessun bilanciamento con diritti fondamentali potesse, nel caso concreto, essere compiuto.

Per quanto concerne il tipo di azione prescelta (art. 700 c.p.c.) il Tribunale, nel sottolineare il carattere residuale della stessa, nel merito ha affermato l'improponibilità di un'azione cautelare/possessoria in quanto la fornitura di acqua potabile non può essere, di per sé, oggetto di tale tutela in quanto "...l'inter-

ruzione di fornitura non comporta spoglio essendo l'acqua in corso di prelievo già consumata (o accumulata), mentre non è configurabile lo spoglio per quella eroganda, che non può essere oggetto di possesso attuale, perché prima dell'apprensione vi è solo potenziale disponibilità del bene, realizzabile mediante la concreta utilizzazione, solo con la persistente collaborazione dell'ente erogatore e, nella specie, del condominio”.

La decisione rappresenta un' applicazione analogica del principio espresso da Cass. n. 24182/2004 in tema di somministrazione di energia elettrica;

- il Tribunale di Lecco (ord. 29/12/2014, in *Arch.Loc.* 2015, 311), invece, ha accolto, *sic et simpliciter*, la richiesta del condominio di autorizzazione a procedere alla sospensione della fruizione dei servizi comuni, senza porsi alcun problema in merito all'aspetto posto in evidenza dal giudice romano (nella specie: riscaldamento ed acqua);
- il Tribunale di Brescia (ord. 427/2014) sempre sulla sospensione del servizio di fornitura di acqua nei confronti di più condomini morosi, con dubbia decisione, accoglieva il ricorso presentato, in via d'urgenza, dal condominio per ottenere l'autorizzazione ex art. 63 disp.att.c.c.. Affermava, infatti, il giudice che *“la lettera della norma non consente di ravvisare alcun messo di corrispettività fra il servizio di cui si chiede l'autorizzazione alla sospensione e la natura dei servizi per i quali il condomino risulti moroso. La regola, infatti, istituisce una forma di autotutela del condominio, funzionale al recupero degli oneri nel suo complesso, senza invocare un rapporto sinallagmatico fra la prestazione inadempita e prestazione sospesa”* (in senso conforme Trib. Brescia, ord., 21 maggio 2014).

In presenza di un orientamento della giurisprudenza visibilmente contrastante è consigliabile che l'amministratore, pur essendo titolare di un potere a lui attribuito dalla legge, a propria tutela investa sempre l'assemblea della decisione. Ed ancora che il condominio rifletta bene prima di assumere una decisione obiettivamente ed altamente penalizzante.

Permane il dubbio – anche se si propende per una risposta negativa – se l'autorizzazione alla sospensione possa essere chiesta tramite il ricorso all'art. 700 c.p.c., in considerazione sia del carattere residuale dell'istituto, sia del fatto che vi è uno strumento immediato per ottenere la condanna dell'inadempiente al pagamento degli oneri condominiali: il decreto ingiuntivo.

Non da sottovalutare, inoltre, la problematica attuazione della norma, poiché, come ad esempio nel caso di sospensione del servizio di riscaldamento centralizzato, l'operazione dovrebbe avvenire all'interno delle proprietà esclusive, tramite l'apposizione ai sigilli dei radiatori. In questo caso, infatti, dovrebbe essere richiesta al Tribunale una autorizzazione a che i tecnici del condominio possano entrare nell'immobile del condomino per operare la sospensione del servizio.

A fronte della genericità della norma appare lecito domandarsi ancora, anche a fronte di qualche decisione favorevole in tal senso, se una morosità non correlata ad un determinato servizio (ad esempio mancato pagamento di spese ordinarie) si possa lasciare libero l'amministratore di scegliere quale dei servizi sospendere. Mentre va evidenziato che, se è vero che il limite per la morosità è previsto in sei mesi di mancati pagamenti, non è detto che l'entità dell'inadempimento sia tale da giustificare l'applicazione dell'art. 63 in esame.

Poiché ad ora non risultano sussistere decisioni di legittimità sul punto, non resta che attendere i lumi della Corte di Cassazione su tutte le questioni qui evidenziate.

### **MOROSITÀ DEL CONDOMINIO VERSO GLI ENTI CHE EROGANO I SERVIZI**

Non è inconsueto che, anche per effetto della persistente crisi economica, siano gli stessi condominii a rendersi morosi nei confronti degli enti erogatori di forniture di gas, luce, acqua ecc. allorché un numero cospicuo di proprietari non adempia alle proprie obbligazioni specifiche.

Non di rado, inoltre, è accaduto che amministratori infedeli, malgrado i condomini abbiano versato regolarmente i contributi condominiali relativi alle forniture stesse, non abbiano, poi, provveduto a pagare le bollette intestate al condominio. Questo è fatto che può rilevare solo nei rapporti interni al condominio, senza effetto alcuno verso i soggetti terzi i quali restano, comunque, creditori nei confronti del condominio.

La conseguenza di tali inadempimenti è stata quella di assistere alla sospensione dei servizi da parte degli enti distributori.

Prima di esaminare il DPCM 29 agosto 2016 (Disposizioni in materia di contenimento della morosità del servizio idrico integrato") nelle sue finalità e nei suoi aspetti peculiari, va brevemente ricordato che i giudici, spesso, sono stati chiamati a decidere di controversie tra i soggetti erogatori e/o distributori di servizi (con particolare riferimento a quello idrico) e coloro – come le comunità condominiali, ma anche semplici cittadini – che hanno subito la sospensione del servizio.

Da un rapido esame di tale giurisprudenza sono emersi alcuni principi che qui si sintetizzano:

- la società erogatrice, quando vi siano due distinti contratti di somministrazione idrica riferiti a due differenti utenze, di cui una non essenziale (ad esempio: garage) e l'altra concernente l'immobile ad uso residenziale, non può adottare un comportamento volutamente afflittivo, applicando la sospensione della fornitura a quest'ultimo piuttosto che a quello per il quale sussiste la morosità (Trib. Fermo, ord. 703/2016).

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

- la società fornitrice di acqua può effettuare una riduzione dell'erogazione a tutti i condomini quando vi sia inadempimento nei suoi confronti ed indipendentemente dal fatto che la morosità, in ambito condominiale, si riferisca a solo alcuni dei proprietari.

Questa è la sostanza di una decisione del Tribunale di Alessandria (del 17/07/2015 tratta dal portale "*Condominio Web*") in sede collegiale che, in sede di reclamo, aveva ribaltato la decisione del primo giudice il quale, in accoglimento del ricorso promosso dai condomini adempienti, aveva ordinato alla società erogatrice di ristabilire l'ordinario flusso dell'acqua.

Nella decisione il Tribunale, in linea con i principi enunciati dalla Corte di Cassazione (sent. 17/02/2014 n. 3636) ha affermato che "a fronte di un contratto che vincola il condominio, solo l'amministratore *pro tempore* è legittimato a provvedere al pagamento delle somme dovute a titolo di corrispettivo per il servizio erogato, con la conseguenza che il pagamento eventualmente eseguito dal singolo condomino non è idoneo ad estinguere il debito nei suoi confronti".

Tradotto tale principio di ordine generale nella fattispecie particolare, è stato riconosciuto il diritto della società di operare la riduzione del flusso dell'acqua nei confronti di tutti i condomini, senza escludere coloro che avevano versato le proprie quote in mani dell'amministratore poiché, non risultando pagato alla stessa società alcun corrispettivo per il servizio reso, anche i condomini che avevano agito per fare valere il proprio diritto nei confronti del fornitore devono essere considerati, al pari di tutti gli altri, totalmente inadempienti.

Interessanti argomentazioni sono emerse da altra decisione di merito. Il Tribunale di Sassari (sent. 18/02/2013, tratta da *Condominio Web*) nell'ambito di un procedimento cautelare di urgenza promosso da alcuni condomini, i quali chiedevano che venisse ordinato al gestore del servizio per la fornitura di acqua potabile in rete di astenersi dalla minacciata sospensione per inadempimento del condominio nel pagamento di quanto dovuto ha evidenziato che:

- non ogni volta che si sia formata una morosità di qualunque importo, anche modesto, è consentito al fornitore del servizio idrico integrato di prospettare la sospensione del servizio, subordinando il ripristino all'integrale pagamento di quanto domandato;
- il preavviso di sospensione è considerato illegittimo ove non abbia riguardo all'entità della mora che deve essere cospicua, perdurante da lungo tempo, totale o comunque riferibile ad una quota elevata dell'obbligazione di pagamento del corrispettivo, non giustificata da una contestazione relativa ad un rapporto singolo e non all'utenza condominiale;
- nell'esecuzione del contratto il fornitore del servizio, al pari di qualsiasi altro fornitore, si deve comportare in buona fede e, nel caso specifico, non

deve fare lievitare il proprio credito fino a fargli raggiungere misure assai elevate per poi richiedere al Condominio il pagamento maggiorato di interessi, rafforzando la propria richiesta con la minaccia della sospensione del servizio in nome del principio *inadimplendi non est adimplendum*.

## CENNI SULLA NUOVA NORMATIVA IN MATERIA DI CONTENIMENTO DELLA MOROSITÀ NEL SERVIZIO IDRICO INTEGRATO

Fatta questa premessa, che fornisce solo un panorama, sicuramente non esaustivo, di quelle che sono le problematiche in tema di rapporti tra utenti condominiali e fornitori di servizi, assume rilevanza particolare il recente provvedimento governativo che, prendendo atto di una situazione in costante evoluzione in senso negativo, mira a delineare un margine alla morosità nel pagamento delle forniture idriche prendendo in considerazione, per quanto di nostro diretto interesse, alcuni elementi che dovrebbero prevenire tale stato di indebitamento.

In questo ambito ci riferiamo in particolare: **a)** alla rilevanza economica del servizio idrico integrato, i cui costi di gestione e di investimento devono essere coperti dalle relative tariffe che garantiscano l'equilibrio economico della gestione e della sostenibilità per tutti gli utenti; **b)** alla consapevolezza che il fenomeno della morosità, fattore di evidente criticità, deve essere contenuto e prevenuto e che l'interruzione della somministrazione dell'acqua ai soggetti inadempienti è soggetto a molteplici varianti; **c)** al riconoscimento che deve essere fornito un quantitativo minimo di acqua vitale, fissato in 50 litri per abitanti al giorno, per il soddisfacimento dei bisogni essenziali e che solo le utenze domestiche disagiate e documentate devono essere sostenute e garantite anche in caso di morosità tramite detto quantitativo.

Il provvedimento, che detta le linee guida alle quali si dovrà uniformare l'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico (e non si comprende perché l'oggetto dello stesso sia stato limitato solo a quest'ultimo, considerato che anche il gas – soprattutto quando sia attinente al riscaldamento – e la luce rappresentano forniture essenziali per la vita degli individui), definisce, *in primis*, le modalità, anche in ordine di tempo, per prevenire le morosità nonché le procedure di messa in mora degli utenti, assicurando una congrua tempistica per il rientro delle stesse.

Sono tutelati, in modo particolare, gli utenti domestici residenti (il ché escluderebbe i proprietari delle seconde case in quanto non residenti) economicamente disagiati, nei confronti dei quali la fornitura di acqua non può essere sospesa (ovvero "disalimentata" secondo il termine utilizzato dal legislatore) ed in favore dei quali è riconosciuto un minimo vitale di fornitura di acqua pari a 50 litri abitante al giorno. In ogni caso tutti gli utenti residenti, indipendentemente dal loro *status* di soggetto disagiato godranno del quantitativo minimo a tariffa agevolata.

Tutti gli altri soggetti non rientranti nella categoria protetta saranno sottoposti, in caso di morosità, alla sospensione del servizio idrico.

In considerazione del fatto che – come emerso anche dalle sentenze richiamate – molto spesso si è verificata una sproporzione tra l’entità della morosità ed il provvedimento punitivo assunto dal gestore, il recente provvedimento ha decretato che la sospensione può avvenire solo successivamente al mancato pagamento di fatture di importo complessivo superiore al corrispettivo annuo dovuto e relativo al volume della fascia agevolata e dopo la regolare messa in mora da parte del gestore, previa escussione del deposito cauzionale che, versato, non copra integralmente il debito.

La definizione dei parametri che consentono di stabilire quale sia lo stato di disagio economico-sociale; le modalità ed i termini per procedere alla messa in mora preventiva dell’utente; le forme di rateizzazione e la definizione dei piani di rientro e le modalità di riattivazione del servizio in caso di sospensione e così via sono demandate all’Autorità per l’energia elettrica, il gas ed il sistema idrico.

Se il decreto appare di semplice applicazione per i singoli utenti i quali, sostanzialmente, per non subire l’odiosa sanzione devono documentare il loro stato di indigenza in base ai relativi indici, resta da vedere se e con quali modalità esso sia applicabile anche ai condomini, considerato che la conformazione dell’impianto di adduzione dell’acqua è comune ma solo fino al punto di diramazione nei singoli appartamenti. Ciò, quindi, renderebbe difficilmente ipotizzabile una sospensione generalizzata dell’erogazione idrica da parte del gestore.

Va, da ultimo evidenziato, che il decreto in esame ha per oggetto la sospensione del servizio idrico, ma non parla di riduzione del flusso. Fattispecie che, come visto, si è già verificata.

Non resta, quindi, che attendere quelle che saranno le direttive emanate dall’Autorità per l’energia elettrica, il gas ed il sistema idrico che, in ogni caso, si dovranno coordinare con le competenze delle Regioni a Statuto speciale e delle Province autonome di Trento e Bolzano, tenuto conto dei rispettivi Statuti e relative norme di attuazione.

Dagli emanandi provvedimenti amministrativi, inoltre, sapremo se e come l’Autorità intende procedere anche in relazione alla sospensione dei flussi di gas e fornitura di energia elettrica nei casi di morosità. E soprattutto se ci chiarisca come intende intervenire se la morosità è riconducibile all’intera compagine condominiale.



\* Avvocato del Foro di Roma

# Gli amministratori di condominio senza riconoscimento professionale

di Carlo Parodi \*

L'Agenzia delle Entrate inserisce tra le "attività professionali" insieme a commercialisti, ragionieri e consulenti tributari, fisioterapisti, ingegneri, architetti e geometri, medici chirurghi, studi legali, studi notarili, studi odontoiatrici e veterinari, anche gli "amministratori di beni immobili", che invece non hanno alcun riconoscimento professionale, individuandoli come interlocutori "necessari" per tutte le problematiche dell'ambito condominiale.

E il Ministero dell'Economia ha fissato con DM 1° dicembre 2016 termini e modalità per la trasmissione all'Agenzia delle Entrate dei dati relativi alle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali ai fini della dichiarazione pre-compilata, con modalità di trasmissione telematica stabilite dall'Agenzia stessa.

Il Ministero dello Sviluppo Economico ha reso disponibile sul suo sito un elenco di Associazioni professionali non organizzate in Ordini o Collegi ai sensi della legge n. 4/2013 le cui finalità sono la valorizzazione delle competenze degli associati, l'osservanza dei principi deontologici, con struttura adeguata e formazione permanente; vigilano sulla condotta professionale, stabiliscono sanzioni per le violazioni e dichiarano il possesso dei requisiti con finalità esclusivamente informativa da parte del Ministero. È pubblicato l'elenco delle seguenti Associazioni che rilasciano l'attestato di qualità dei servizi:

- AIAC Associazione Italiana Amministratori Condominiali - Brescia
- AIMA Amministratori Immobiliari Associati - Roma
- ALAC Associazione Liberi Amministratori Condominiali - Genova
- ANACI - Associazione Nazionale Amministratori Condominio Immobili - Roma
- ANAI - Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari - Roma
- ANAPI - Amministratori Professionisti Immobili - Bari
- APAC - Associazione Professionale Amministratori di condominio - Milano
- ARAI - Associazione Amministratori Immobiliari - Palermo
- ARCO - Revisori Contabili Condominiali - Bari
- Associazione Amministratori Professionisti - Roma
- CONFAI - Confederazione Amministratori Immobiliari - Ferrara
- FNA - Federazione Nazionale Amministratori Immobiliari - Milano
- MAPI - Movimento Amministratori e Proprietari d'Immobili - Benevento
- REVCOND - Revisori contabili associati - Roma
- UNAI - Unione Nazionale Amministratori d'Immobili - Roma

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## LA TARGA DELL'AMMINISTRATORE

Il quinto comma dell'art. 1129 c.c. stabilisce che "sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune (??), accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici dell'amministratore".

L'accessibilità anche ai terzi farebbe individuare, con qualche dubbio sulla relativa liceità ai fini privacy (Celeste-Scarpa : Riforma del condominio), l'applicazione di una targa esterna ma, pur trattandosi di parti comuni, in caso di indicazione di uffici pubblici e privati esistenti nell'edificio è normalmente richiesta una preventiva richiesta all'amministrazione comunale.

Eppure per l'ambito condominiale non è previsto l'obbligo di comunicazione all'Agenzia delle Entrate da parte dell'amministratore uscente (dimissionario o sostituito), come si verifica per le Società tenute a trasmettere al competente Registro imprese la variazione dei relativi rappresentanti (il compito è invece affidato al nuovo amministratore condominiale).

## IL CODICE FISCALE DEL CONDOMINIO

Così risulta ancora amministratore di alcuni stabili in condominio non più gestiti da tempo, nonostante per l'Agenzia delle Entrate le "tracce" del nuovo amministratore sono rinvenibili in una serie di adempimenti tra i quali il versamento delle ritenute da parte del sostituto d'imposta o la redazione del quadro AC.

E l'art. 71 delle Disposizioni di attuazione c.c. stabilisce che "il registro indicato dal quarto comma dell'art. 1129 c.c." (nessun registro risulta citato) e dal terzo comma dell'art. 1138 (si riferisce al regolamento) deve essere tenuto da una Associazione professionale dei proprietari di fabbricati soppressa con D. Lgs. luogotenenziale n. 369 del 1944 della quale il Tribunale di Milano (7/11/1974) aveva riconosciuto la "funzione pubblicitaria esterna diretta a portare a conoscenza dei terzi il nominativo dell'amministratore che rappresenta il condominio e gli eventuali limiti o i maggiori poteri a lui attribuiti dal regolamento".

Risulta quindi paradossale l'inapplicabilità del citato art. 71 quando risultano previsti ed applicati i relativi bis/ter/quater a tutela di interessi generali per assicurare all'utente la capacità tecnica e professionale dell'amministratore; senza vigilanza sugli iscritti l'amministratore italiano risulta penalizzato anche nell'ambito europeo in assenza di riconoscimento delle rispettive qualifiche professionali.

## IL "NUOVO AMMINISTRATORE" DEGLI ESPERTI

### **Fortunato Lazzaro - Il condominio dopo la riforma - Giuffrè editore**

Le novità sulla figura dell'amministratore del condominio: pur senza indulgere nella tentazione di far emergere una figura professionale, nel corso dell'iter parlamentare era stata immaginata l'iscrizione obbligatoria in un registro presso un Organismo pubblico (Camere di Commercio per il controllo dei requisiti) deputato anche ad irrogare una sanzione pecuniaria a chi avesse svolto l'attività in assenza dell'iscrizione. Pur essendo stata scartata tale soluzione, una "eco professionale" resta avvertibile sia laddove (art. 71 bis) sono comunque pretesi in capo a colui che intende svolgere la funzione di amministratore i requisiti normalmente richiesti dai rispettivi statuti per l'iscrizione ad un albo professionale, sia quando si configura l'amministratore come una sorta di organo dell'ente di gestione condominio con l'attribuzione di competenze esclusive legittimandolo a richiedere al giudice, senza bisogno di preventiva approvazione dell'assemblea, la determinazione delle tabelle che non siano state predisposte, a segnalare in occasione dell'assemblea la morosità di alcuni condomini ai fini dell'esclusione dal voto, a suopplaire all'inerzia degli interessati per acquisire i dati necessari a tenere aggiornata l'anagrafe condominiale.

### **Michele Costantino - Destinazioni d'uso e discipline inderogabili in condominio - Giuffrè editore**

La difficoltà di conciliare la figura del mandatario con la facoltà di agire contro il mandante (possono essere interessati anche altri soggetti oltre all'adempimento di interessi generali superiori) hanno indotto a considerare l'amministratore più che un mandatario un titolare di un ufficio di diritto privato. La cura degli interessi del condominio non esaurisce i compiti e le attribuzioni che la legge assegna all'amministratore e l'espresso rinvio operato all'art. 1129, 15° comma c.c. va a colmare eventuali lacune (interessi di natura pubblicitaria come la sicurezza).

**Roberto Triola - La riforma del condominio tra novità e occasioni mancate - Giuffrè editore**

Successivamente alla legge di riforma del condominio è stata emanata la legge 14/1/2013, n.4 che contiene disposizioni in materia di professioni non organizzate per cui si potrebbe prospettare che sono state abrogate tutte le disposizioni relative ai requisiti (art. 71 bis). Non sembra ipotizzabile tale ipotesi in quanto la nuova normativa si riferisce all'attività professionale già esercitata.

È ipotizzabile un problema di legittimità costituzionale per violazione del principio di uguaglianza in quanto i requisiti dell'art. 71 bis non sono previsti per chi amministra solo il proprio condominio; anche l'anzidetta legge n. 4/2013 non richiede requisiti per le professioni non organizzate con irragionevole disparità di trattamento.

La responsabilità contrattuale dell'amministratore non sarà misurata quale mandatario con la diligenza del buon padre di famiglia ma sarà speciale e rafforzata, valutata in base all'art. 1176



\* Consigliere Nazionale

# Titolarità del potere di convocazione dell'assemblea: IMPUTABILITÀ 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 rappresentante 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 compimento di atti di amministrazione e di operazioni gestorie, purché ciò avvenga nel quadro di un rapporto di subordinazione rispetto all'accomandatario 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).

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

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 condomino, 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

## La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

### **Il condòmino che impugna una delibera deve dimostrare di avervi interesse e pertanto deve provare di aver subito un apprezzabile pregiudizio patrimoniale**

*Cass.VI sez. Ordinanza 09-03-2017 n.6128*

La sezione VI della Cassazione ha elaborato un interessante principio in tema di impugnazione della delibera dell'assemblea.

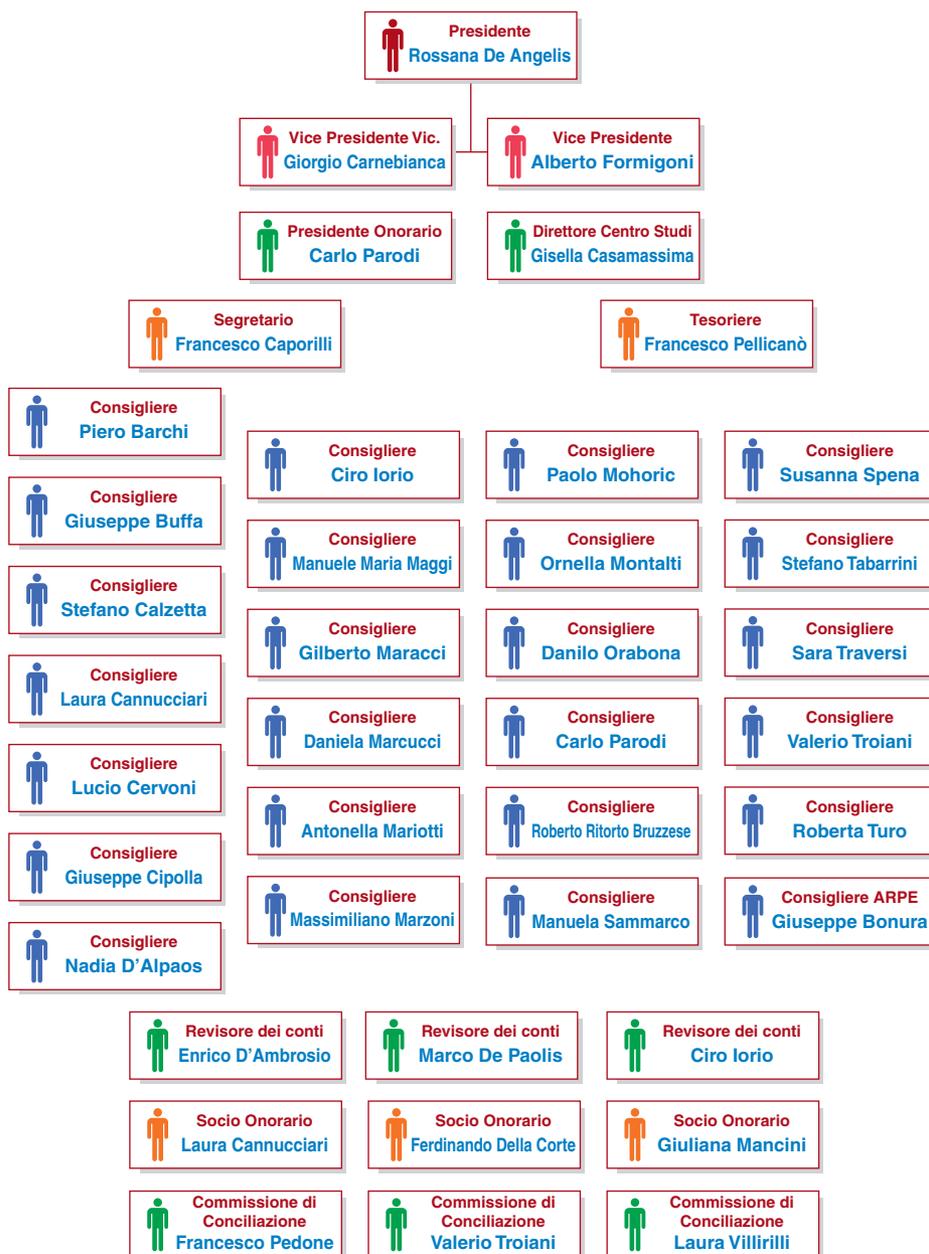
Il riparto degli oneri di riscaldamento, negli edifici condominiali in cui siano stati adottati sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare, va fatto per legge in base al consumo effettivamente registrato, in base all'articolo 26, commi quinto e sesto, della legge 10/1991, come modificato dalla legge 220/12, dovendosi inoltre osservare che il condòmino, il quale intenda proporre l'impugnativa di una delibera dell'assemblea, per l'assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese di gestione, deve allegare e dimostrare di avervi interesse, interesse che presuppone la derivazione dalla deliberazione assembleare di un apprezzabile suo personale pregiudizio, in termini di mutamento della rispettiva posizione patrimoniale, ciò che non sussiste quando i consumi "presunti" contabilizzati riguardino tre condòmini diversi dagli attori.

In sostanza la Cassazione richiede che l'impugnante dimostri che la delibera ha leso i propri interessi e non quelli di altri condòmini, che nella specie sono soggetti terzi, non potendosi far valere in giudizio diritti altrui. Ma ciò che è più importante è che il soggetto impugnante deve allegare e dimostrare di avere un interesse ad agire degno di tutela, fornendo prova che la delibera impugnata gli arrechi un apprezzabile pregiudizio patrimoniale. La pronuncia, pienamente condivisibile, appare contrastare con il tradizionale indirizzo della giurisprudenza che identifica l'interesse ad agire in capo all'impugnante con il mero interesse alla rimozione dell'atto che si assume illegittimo, ossia la delibera stessa.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

# ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

## ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



### **Le limitazioni regolamentari alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare devono essere specificamente menzionate nella nota di trascrizione**

*Tribunale di Roma, V sez. sent. 20-12-2016 n. 23693*

Deve essere rigettata la domanda del condominio derivante dalla violazione del regolamento di natura contrattuale trascritto presso i registri immobiliari da parte del singolo proprietario esclusivo che ha dato in affitto l'unità immobiliare a una scuola di danza - domanda fondata sul rilievo che il cambio di destinazione d'uso sarebbe dovuta essere previamente autorizzata dall'assemblea - laddove una clausola regolamentare siffatta costituisce una servitù atipica che in quanto tale deve essere menzionata nella nota di trascrizione per essere opponibile al singolo proprietario esclusivo, il quale non ha approvato specificamente il regolamento o la clausola, mentre l'atto di acquisto di proprietà esclusiva non contiene alcun riferimento al regolamento condominiale.

La pronuncia del Tribunale di Roma aderisce al recente indirizzo giurisprudenziale (fra le altre Cass.17493/2014 e Cass.21024/2016) per il quale le limitazioni all'esercizio di facoltà proprietarie, ancorché contenute nel regolamento condominiale contrattuale trascritto presso i pubblici registri, possono essere opponibili agli acquirenti successivi solo ove siano specificamente menzionate nella nota di trascrizione.

Va infatti osservato che se l'atto di acquisto non richiama il regolamento e le sue specifiche limitazioni, che hanno natura di servitù atipiche, queste saranno opponibili all'acquirente solo ove siano menzionate nella nota di trascrizione del regolamento, unico documento che viene rilasciato ai fini della pubblicità dichiarativa.

### **L'intervento sostitutivo del condòmino è legittimo solo nei casi di urgenza**

*Cass. 10 aprile 2017 n.9177*

L'intervento sostitutivo del singolo condòmino è ammesso nei casi in cui, in presenza di un'esigenza che richiede un urgente intervento, non dilazionabile nel tempo, non appaia ragionevolmente prevedibile investire dell'attività l'amministratore, senza porre in concreto pericolo il bene condominiale. Per contro, ove il condominio versi in una situazione di stasi patologica, cioè in una inerzia operativa stabilizzata, non è consentito al singolo condòmino sostituirsi, salvo i casi urgenti di cui s'è detto, agli organi condominiali in via generalizzata.

Con la sentenza in commento la Suprema Corte conferma un principio già noto delimitando i casi di intervento del singolo a quelle sole ipotesi di urgenza ed emergenza, anche ove il condominio sia in patologica impasse, non potendosi frammentare le attività gestorie in una moltiplicazione di iniziative anche contrastanti e rivendicatorie che finiscono per nuocere all'interesse comune.

**L'articolo 1669 c.c. si applica a tutti gli interventi che compromettono il normale godimento dei beni e l'appaltatore è responsabile anche quando la rovina deriva da lavori di ristrutturazione e non di nuova costruzione**

Cassazione Sezioni Unite Sent. 27-3-2017 n.7756

Con la sentenza in rassegna, le Sezioni Unite, superano il tradizionale concetto della natura extracontrattuale della responsabilità di cui all'art. 1669 c.c. per affermare che l'appaltatore risponde dei gravi difetti anche quando la sua opera abbia avuto ad oggetto opere di ristrutturazione dell'edificio.

La controversia ha origine dall'azione risarcitoria promossa da un condominio nei confronti della società venditrice e della società che, su appalto della prima, aveva curato i lavori di ristrutturazione e consolidamento. Mentre il Giudice di prime cure aveva accolto la domanda, in sede di appello le due società convenute avevano avuto una pronuncia favorevole fondata sulla natura di ristrutturazione e non di edificazione dell'immobile e quindi sulla inapplicabilità della responsabilità edificatoria di cui all'art.1669 c.c.

La Suprema Corte, III sezione investita del ricorso promosso dai condomini, ha tuttavia ritenuto di rimettere la questione alle Sezioni Unite: il Collegio ha infatti ritenuto che l'art. 1669 c.c. *"non si applichi ai soli vizi riguardanti la costruzione ex novo di un edificio o di una parte di esso, ma concerne anche gli interventi edilizi compiuti su un edificio già esistente, laddove si determini - comunque - una situazione di rovina (o pericolo di rovina) o si manifestino gravi difetti"* e ha pertanto rimesso la questione alle Sezioni Unite al fine di risolvere un contrasto manifestatosi nella giurisprudenza degli ultimi anni (Cass. civ., sez. 3, ord. 10 giugno 2016, n. 12041).

Nella sentenza in rassegna si osserva che *"anche opere più limitate, aventi ad oggetto riparazioni straordinarie, ristrutturazioni, restauri o altri interventi di natura immobiliare, possono rovinare o presentare evidente pericolo di rovina del manufatto, tanto nella porzione riparata o modificata, quanto in quella diversa e preesistente che ne risulti altrimenti coinvolta per ragioni di statica"*.

Quanto al concetto di "gravi difetti" la giurisprudenza della Corte di Cassazione, dopo un primo indirizzo di tipo restrittivo, che riteneva tali *"quelli che determinano una situazione di apprezzabile menomazione del bene, ovvero la possibilità di alterazione del suo stato, con il conseguente giustificato timore di vederne compromessa la statica e la conservazione"* (Cass. civ., 29 aprile 1983, n. 2940) ha esteso notevolmente la portata della nozione di vizi edificatori ritenendo tali quelli che incidano, oltre che sugli elementi essenziali della struttura dell'immobile, anche su parti secondarie ed accessorie, quando tali carenze siano idonee a compromettere la funzionalità complessiva dell'opera medesima, ancorchè rimovibili con opere di manutenzione ordinaria.

La sentenza delle Sezioni Unite recepisce il mutato quadro giurisprudenziale che ha esteso l'indagine anche agli elementi secondari ed accessori e ritiene quindi *"ben possibile che l'opus dell'appalto consista e si esaurisca in quegli stessi e soli elementi [...], a fortiori deve ritenersi che ove l'opera appaltata consista in un intervento di più ampio respiro edilizio (come appunto una ri-*

strutturazione), *quantunque non in una nuova costruzione, l'art. 1669 sia ugualmente applicabile*".

Si osserva quindi nella Sentenza delle SS.UU. da un lato che nell'ambito di operatività della norma viene così ad essere inclusa *"qualsiasi opera immobiliare che (per traslato) sia di lunga durata e risulti viziata in grado severo per l'inadeguatezza del suolo o della costruzione"*; dall'altro si supera *"l'originaria visione dell'art. 1669 come norma di protezione dell'incolumità pubblica, valorizzando la non meno avvertita esigenza che l'immobile possa essere goduto ed utilizzato in maniera conforme alla sua destinazione"*: e dunque *"la categoria dei gravi difetti tende a spostare il baricentro dell'art. 1669 dall'incolumità dei terzi alla compromissione del godimento normale del bene, e dunque da un'ottica pubblicistica ed aquiliana ad una privatistica e contrattuale"*.

### **E' legittima l'installazione di un ascensore nel condominio poiché la rimozione delle barriere architettoniche supera anche il divieto del Regolamento contrattuale**

*Cass. Sent. 28 marzo 2017 n. 7938*

Nella sentenza in commento la Suprema Corte applica il nuovissimo principio di *"solidarietà condominiale"* che a sua volta si collega con i precetti costituzionali dell'art.2 e 32 Cost.

La vicenda trae origine dall'iniziativa giudiziaria promossa per inibire l'installazione (o meglio il prolungamento) dell'ascensore nello stabile, a servizio dell'unità immobiliare al superattico.

Mentre il Giudice di prime cure autorizzava detta installazione, la Corte di Appello ribaltava la prima pronuncia, ritenendo che mancasse la prova per l'applicazione della legge sulle barriere architettoniche e che pertanto dovesse applicarsi la norma del Regolamento condominiale che vieta la modificazione delle parti comuni (tanto più di tipo strutturale) senza il consenso assembleare.

La Corte di Cassazione disattende la sentenza di appello e statuisce che la normativa in materia di rimozione delle barriere architettoniche *"non si è limitata ad innalzare il livello di tutela in favore di tali soggetti [disabili], ma come questa Corte ha già affermato (Cass.18334/2012), ha segnato un radicale mutamento di prospettiva rispetto al modo stesso di affrontare i problemi delle persone affette da invalidità, tali da dover essere assunti dall'intera collettività. [...] Le disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche costituiscono norme imperative ed inderogabili, direttamente attuative degli artt.32 e 42 Cost."* e *"la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il temperamento di vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi di quella convivenza che è propria dei rapporti condominiali, e ciò a maggior ragione laddove vengano in rilievo diritti fondamentali di persone disabili e comunque anziane"*. Dunque le norme richiamate, essendo portatrici di superiori interessi costituzionali a tutela delle persone anziane o disabili superano il disposto regolamentare ancorchè di natura contrattuale.

### **Chi afferma il diritto di uso comune di un'area (parcheggio) deve provarne la destinazione**

*Cass. Ordinanza 8 marzo 2017 n.5831*

La controversia aveva ad oggetto il riconoscimento della destinazione a parcheggio, invocata da un condòmino nei confronti di altri condòmini.

La Corte di Cassazione respinge il ricorso motivando che, per affermare la natura condominiale dell'area ai sensi dell'art.1117 c.c., in assenza di espressa riserva nel titolo originario alla costituzione del condominio e qualsiasi richiamo negli atti di vendita, il ricorrente avrebbe dovuto dimostrare, conformemente alla speciale disciplina sul tema, che si tratti di spazio destinato a parcheggio secondo la prescrizione della concessione edilizia e che tale spazio sia stato riservato proprio a parcheggio secondo l'art.41 sexies legge urbanistica, quale elemento costitutivo dell'affermato diritto e che non vi siano stati realizzati altri manufatti.

### **Il dissenso alla lite del condòmino non vale nelle controversie che rientrano nelle competenze dell'amministratore**

*Cass. 20 marzo 2017 n.7095*

Secondo la sentenza in rassegna, qualora l'assemblea non abbia deliberato la lite attiva o passiva, che rientra nelle competenze dell'amministratore, il singolo condòmino non può utilmente dissentire dalla lite, poichè è soggetto alla regola maggioritaria.

Nei limiti delle competenze di cui all'art.1130 c.c., o dei maggiori poteri conferiti dall'assemblea o dal regolamento, l'amministratore ha la rappresentanza del condominio e può agire in giudizio sia contro i condòmini sia contro i terzi.

La controversia origina dall'azione promossa da un condòmino nei confronti dell'amministratore, "reo" di aver intrapreso un giudizio senza informarne l'assemblea e di fatto impedendo così all'interessato di esprimere il proprio dissenso.

Nella propria motivazione la Corte spiega che "nel condominio negli edifici, va osservato che l'amministratore può resistere all'impugnazione della delibera assembleare e può gravare la relativa decisione del giudice, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea, giacché l'esecuzione e la difesa delle deliberazioni assembleari rientrano fra le attribuzioni proprie dello stesso (Cass. n. 1451/14)".

Anche l'opposizione nel giudizio sull'impugnativa delle delibere assembleari rientra nelle attribuzioni dell'amministratore, (vedasi Cass. 10586/2016). Ne consegue che in tali casi, "non si versa nell'ipotesi dell'art. 1132, primo comma, c.c. Com'è noto, tale ultima disposizione, tesa a mitigare gli effetti della regola maggioritaria che informa la vita del condominio, consente al singolo condòmino dissenziente di separare la propria responsabilità da quella

degli altri condomini in caso di lite giudiziaria, in modo da deviare da sé le conseguenze dannose di un'eventuale soccombenza. Dunque, ove non sia stata l'assemblea a deliberare la lite attiva o passiva ai sensi del predetto art. 1132 c.c., il condomino dissenziente soggiace alla regola maggioritaria. In tal caso egli può solo ricorrere all'assemblea contro i provvedimenti dell'amministratore, in base all'art. 1133 c.c., ovvero al giudice contro il successivo deliberato dell'assemblea stessa (nei limiti temporali, è da ritenere, previsti dall'art. 1137 c.c., richiamato dall'art. 1133 c.c.)". Quindi, in caso di impugnativa della delibera assembleare, essendo materia rientrante nelle attribuzioni proprie dell'amministratore ex art. 1131 c.c. questi può resistere in giudizio, ma anche proporre il conseguente gravame, senza necessità alcuna di autorizzazione assembleare.

Il condomino potrà esprimere il proprio dissenso alla lite, ai sensi dell'articolo 1132 del codice civile, solo nel caso che la lite sia deliberata dall'assemblea.



\* 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.*

# L'ALTRA ROMA

## UNA VISITA A VILLA ALDOBRANDINI

di Sandro Bari \*

Dopo anni di degrado, che cittadini ed estimatori non hanno mancato di denunciare sia sui giornali che sui *blog* (per certi versi meritori, quando usati per scopi seri), Villa Aldobrandini è stata riaperta al pubblico. Anche se, subito dopo la "minacciata" riapertura di circa un anno fa, non è stato facile trovare il cancello aperto, per potervi accedere, nella seminascosta via Mazzarino, spesso frequentata da facce poco rassicuranti.

La faticosa scala d'ingresso alla villa mostra già un suo fascino, ricca di simbolismi intarsiati nella pavimentazione mista in ghiaia e mattoni, nella quale si inseriscono ruderi romani del I secolo. A metà salita un cartello esplicativo della Sovrintendenza Capitolina spiega succintamente la storia del complesso. Giunti all'apice si osserva che i sentieri e la pavimentazione sono stati sistemati (ma già invasi dalle erbacce), le antiche fontane sono state recuperate (ma già sporche), molti marmi antichi sono stati restaurati insieme a buona parte degli arredi, degli elementi architettonici e delle basi dei monumenti e delle statue (tutte acefale tranne una). Si nota la cura delle tante specie arboree e



*Villa Aldobrandini, fronte est.*



*Panorama che si godeva dal lato nord della Villa.*

uso, e sarebbe un minimo risarcimento per la mutilazione effettuata dopo l'Unità dall'apertura della sottostante via Nazionale. Con quell'intervento urbanistico ne è stata tagliata via tutta la parte che si estendeva fino al Casino Pallavicini Rospigliosi (già proprietà del cardinale Scipione Borghese), a fianco ai Dioscuri del Quirinale. Mons. Clemente Vitelli, che aveva acquistato il complesso nella seconda metà del '500, mediante l'opera dell'arch. Carlo Lambardi aveva disposto la creazione di un giardino segreto e di un parco a complemento della Villa, secondo i canoni dell'epoca. Papa Clemente VIII (1592-1605) l'aveva acquistata per donarla nel 1601 al nipote, il cardinale Pietro Aldobrandini, il quale aveva affidato i lavori di restauro e di arricchimento sia negli edifici che nel giardino all'arch. Giacomo Della

floreali (vi sono camelie centenarie) anche se l'impianto di irrigazione già appare poco efficiente o deteriorato. È sempre in voga l'antica abitudine di alcuni "vagabondi – stanziali" di sistemarsi comodamente (per loro) sui sedili e sulle superfici marmoree, e non sembra prudente disturbarli.

La villa meriterebbe la massima cura e attenzione, magari ripristinando la vecchia usanza di adibirla a magnifico contorno e scenario di spettacoli teatrali all'aperto, come ai tempi della storica Compagnia di Checco Durante. Essendo un giardino pensile, si presta meravigliosamente a tale



*Unica testa sul lato est.*



*Pavimento ghiaia.*

Porta. Ecco quindi viali, statue, fontane, sedili, cippi e una peschiera oggi scomparsa. La villa ospitava una grande raccolta di opere d'arte lasciate in eredità al cardinale nel 1598 dalla duchessa di Urbino, Lucrezia d'Este. Per via ereditaria, la villa e i contenuti erano passati alle famiglie Pamphilj e Borghese, finché nel periodo napoleonico vi ebbe sede il conte de Miollis, governatore francese a Roma. Dopo i primi dell'800, tornò in possesso degli Aldobrandini che vi effettuarono altri interventi di abbellimento, finché la legge urbanistica post-unitaria nel 1871 ne dispose il taglio della parte settentrionale per il passaggio della importante Via Nazionale. Fu dunque costruito il nuovo muraglione di sostegno, ma i livelli subirono modifiche al punto tale che il portone sottostante al loggione ideato dal Lambardi come ingresso alla Villa, che si nota sulla destra salendo da via IV novembre, risulta inagibile in quanto molto più alto del piano stradale, e sulla sinistra è stato poi edificato un torrione gemello a completamento del quadrilatero delle mura.



*Fontana secca.*



*Globo.*



*Fontana viva.*



*Fontanella.*



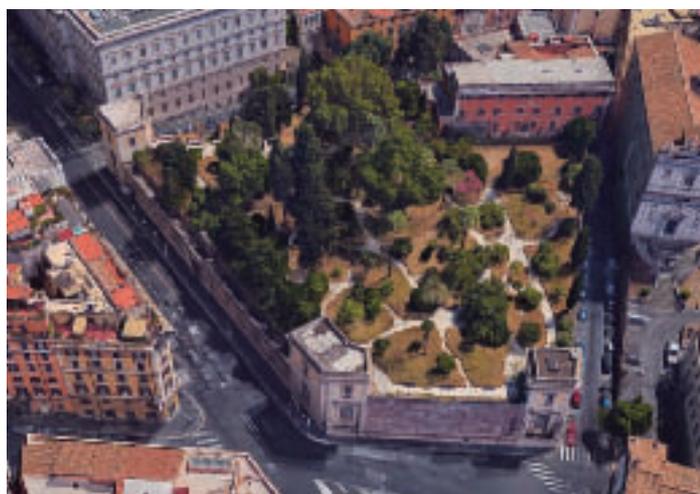
*Statua ingresso Villa.*



*Stele.*

La proprietà passò definitivamente nel 1926 allo Stato italiano, e ne fu affidata la modifica all'arch. Marcello Piacentini. Il Comune di Roma gestisce oggi i tre padiglioni e il parco restante, al quale si accede mediante la scalinata aperta nel 1938 su progetto dell'arch. Cesare Valle.

La preziosa collezione d'arte è ormai divisa in altre sedi e ospitata in altri musei: comprendeva quadri di Giovanni Bellini, Tiziano, Correggio, Giorgione, Leonardo da Vinci, Mantegna, Tintoretto, Veronese, Dosso Dossi, i Carracci, Raffaello, compreso l'affresco di epoca romana del I secolo scoperto nelle vicinanze nel 1601, noto come Nozze Aldobrandini, oggi alla Biblioteca Apostolica Vaticana.



*La Villa vista dall'alto su google.*

Occorre accontentarsi della bellezza naturale del giardino, in quanto gli interventi di recupero e restauro, realizzati dal Dipartimento Tutela Ambientale-Servizio Giardini di Roma Capitale e dalla Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali, avranno breve vita se non accompagnati da sorveglianza e continuità; perciò meglio far presto a visitare la Villa, finché si è in tempo. ■

\* Direttore Rivista "Voce romana"

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

# SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## **ASCENSORI**

ELEVATOR QUALITY	pag. 8
DEL BO	pag. 20

## **EDILIZIA**

BAIOCCO	pag. 14
EDILFUNI	pag. 58
EDILIZIA ALTERNATINA	pag. 34
RESINE IND.LI	pag. 62
SIRE	pag. 22
VACCA E.	pag. 16

## **ENERGIA**

DUE ENERGIE	pag. 60
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. 56
MARINI IMPIANTI	pag. 26
METROTERMICA	pag. 52
MULTIENERGY & SERVICE	pag. 48
ROSSETTI	pag. 40
UNOGAS	pag. 66

## **SERVIZI**

OPEN JOB METIS	pag. 46
SAI CONSULTING	pag. 46
SARA SERVIZI	pag. 32
YOU COND	pag. 64

## **SICUREZZA E IMPIANTI**

CIODUE	pag. 50
SIRIO	pag. 58

## **SOFTWARE CONDOMINIALE**

MM DATA	pag. 42
---------	---------