

# DOSSIER



# CONDOMINIO

**XXVII anno**



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari  
SEZIONE DI ROMA - 00187 - VIA SALANDRA 1/A - TEL. 06 4746903

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

# SOMMARIO

**LUGLIO - AGOSTO 2017****n. 160**

- Editoriale  
di Fabio Masotta ..... pag. 3
- Consulenti in sede ..... pag. 10
- Il divieto del distacco dal riscaldamento centrale  
è immeritevole di tutela?  
di Franco Petrolati ..... pag. 11
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi ..... pag. 14
- *Scripta manent*  
vale anche per il verbale dell'assemblea?  
di Alberto Celeste ..... pag. 17
- Notizie ..... pag. 25
- Limite al godimento delle proprietà private  
dei condòmini ed opponibilità ai terzi acquirenti  
di Antonino Spinoso ..... pag. 31
- *Inserto:*  
Speciale condominio e spazi esterni privati  
di Fabiana Carucci ..... p. I-XVI
- Elenco dei diplomati ai corsi di formazione FORM.A.C.I.  
Anno Accademico 2016-2017 ..... pag. 37
- La partecipazione all'assemblea del supercondominio...  
quello sconosciuto  
di Giuseppe Buffa ..... pag. 39
- La voce della giurisprudenza  
di Carlo Patti ..... pag. 47
- Professionisti fiduciari ..... pag. 57
- Bilancio ANACI Roma dell'esercizio chiuso al 31/12/2016 .... pag. 58
- L'altra Roma:  
Villa Ada e il suo *bunker*  
di Sandro Bari ..... pag. 67

*Rivista bimestrale*  
*ANNO XXVII - n. 160 - LUGLIO-AGOSTO 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: [anaciromaservice@anaciroma.it](mailto:anaciromaservice@anaciroma.it)*  
*Tel. 06/4746903*

*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 Fabio Masotta \*

Lo ammetto, sono un nostalgico, follemente attratto dagli anni 70. E anche dagli anni 80, decennio nel quale ho avuto la fortuna di avviare la mia attività professionale di geometra e, soprattutto, di amministratore. C'era l'Alfetta a carburatori, i telefilm di Starsky and Hutch, il governo Craxi e la Nazionale di calcio vinse i mondiali. I Pink Floyd portavano negli stadi di tutto il mondo la loro opera Rock The Wall. C'era tanta spensieratezza.

In campo condominiale, non era ancora stato avviato il profondo accanimento legislativo, al quale siamo oramai passivamente abituati ai giorni nostri, che è sfociato nel più alto capolavoro di pasticceria legislativa che è la legge 220/2012.

Il nostro caro avvocato Della Corte sostiene "amichevolemente" che la legge è stata concepita in trattoria. Se così fosse, sarei tentato di giustificare chi l'ha promulgata, almeno immagino sia stata inaffiata da fiumi di buon vino.

Parrebbe essere invece, più che il frutto di una brutta indigestione, l'esito di un'analisi condotta da chi di condominio non ne mastica neanche un pò e che ha recepito solo le proteste delle frotte organizzate di associazioni della proprietà delle quali non facciamo parte. L'Anaci tutela e lavora per innalzare la figura professionale dell'amministratore, che, sì, può essere anche un proprietario=condomino o affittuario. Ma questa è un'altra storia.

Eravamo intenti quindi ad adeguare gli ascensori al timido DM 587/87: qualche rete di ferro da innalzare, interruttore di extracorsa, luce nel vano, un migliaio di "lire" da ripartire, con il piano di riparto fatto con i primi fogli di calcolo in circolazione (il Lotus, per gli antesignani del giocattolo Windows). E il gioco era fatto. Bolletta unica, tutti pagavano e il lavoro era eseguito. Tempo da impegnare all'operazione straordinaria, grasso che cola, tre ore in tutto. E questa era la *notevole entità* richiamata dall'art.1136 c.c.

In quei piani di riparto primordiali - intendiamoci, la Olivetti lettera 22 imperversava ancora in un dominio incontrastato, e non vi nascondo che la mia è esposta in una vetrina dell'ufficio - c'era anche la ripartizione della spesa per l'approvvigionamento dell'acqua potabile senza la quale ogni organismo vivente non solo non si lava, ma proprio non campa. E c'era anche l'Acea, non come la conosciamo oggi, Acea Ato2, ma l'ACEA.

Che tutti noi cittadini e amministratori, quasi ammiravamo. Non che non esistessero problematiche di pagamento, per carità: recentemente, Formigoni mi ricordava che insieme ad altri dirigenti, per una forma di protesta, si presentarono a pagare le bollette con pezzi da cento lire, portando alla Banca interna ACEA interi sacchi di monetine. Oggi verreste allontanati dalla guardia di sorveglianza.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Ricordo bene quel periodo: in studio il postino ci consegnava quattro bollette trimestrali in un anno, le utenze di minore impegno avevano addirittura la fatturazione semestrale. Scartavamo la fattura, la mettevamo in pagamento, a fine anno consegnavamo le fotocopie delle bollette pagate alla ditta addetta alla ripartizione dei costi idrici, che ritornava sotto forma di piano di ripartizione da inserire nel consuntivo annuale.

In assemblea, nessuno, o quasi, si sognava di chiedere spiegazione su quel piano di riparto, incidente per trenta o quarantamila lire sulla spesa della casa; qualche signora o la consigliera di turno protestava, molto elegantemente, che qualche contatore era fermo o illeggibile. Il tutto, per tre, massimo quattro ore di lavoro all'anno.

C'era già quella stranissima colonna chiamata in alcuni casi "*differenza di quadratura Acea*", o chiamata anche più semplicemente "*differenza*", che intuivamo essere solo l'acqua, non conteggiata da misuratore, che il pulitore utilizzava per lavare le scale e le parti comuni. Trenta, o al massimo cinquanta lire! Soprattutto, c'erano molte certezze, benché la nostra Lettera 22 imperversasse incontrastata.

Provate oggi a dare spiegazioni su quella colonna: mi è passata tra le mani una ripartizione con una differenza di ben centodieci euro a unità immobiliare. E' successo anche al nostro Presidente Parodi, il quale giustamente mi pose il problema.

Nella migliore delle ipotesi in assemblea farete scena muta, nella peggiore vi caceranno via dal condominio, col sospetto che avrete nascosto in quella orrida colonna una sorta di perdita occulta, della quale non vi siete accorti in tempo. E se scrivo questo è perché è già successo.

Non potrete fare spallucce come facevo io a fine anni 80, atteggiamento che tradiva una sorta di superficiale scarsa conoscenza del problema, ma era comunque accettato come atteggiamento in totale buona fede. Oggi la buona fede non l'abbiamo persa, abbiamo perso la conoscenza sul tema. Acea è arrivata sonnacchiosa a metà anni 2000, più o meno come l'ho conosciuta io negli anni 80.

Ma nel 2007 c'è un grande cambio di passo: cambia la dirigenza, c'è necessità di assestare il bilancio, frutto anni addietro di gestione "brillante" nel quale il ruolo del recupero del credito appare fondamentale.

Quindi, sulle duecentomila utenze romane a contatore, non quelle a c.d. bocca tarata, che parrebbero esistere ancora, anzi, negli androni dei condomini serviti dalle dette utenze, comparve un avviso che considero una delle pagine più nere nella gestione dell'Ente partecipato al 51% dal Comune di Roma.

La delazione per recuperare il credito, la diffamazione a mezzo avviso in zone aperte al pubblico. Cos'è successo? Vallo a capire. Sicuramente è stato un atto vigliacco e di affronto alla nostra categoria.

Tanto per coprire il loro lassismo adoperato nella gestione finanziaria.

Peraltro, nella maggior parte dei casi, atti basati su dati contabili sbagliati da Acea Ato2. Sono note posizioni dove addirittura è stata sospesa la fornitura, con la bollatura del contatore, con fornitura interamente pagata. Personalmente ho subito, per un condominio da me amministrato, l'asportazione fisica (sì, avete letto bene) del contatore, per una bolletta di otto mesi prima che Acea Ato 2 non aveva correttamente allibrato. Qualcuno di noi ha anche agito in danno, ed ottenuto giustizia e risarcimento danni. Ma ha agito in maniera isolata. Nel frattempo, Acea Ato 2, senza alcun motivo giustificabile, ha iniziato a aumentare la frequenza di fatturazione: la fattura con frequenza trimestrale ha dato l'addio, in favore della bimestrale e subito dopo di quella mensile.

Aumentando la frequenza, ovviamente, sono aumentati i casi di distacco e di contestazione, come sopra descritti. Le famose tre ore di lavoro annuali degli anni 80 da dedicare alla spesa dell'acqua potabile salivano inesorabilmente a un'ora a settimana.

Ma si sa, l'amministratore di condominio è una delle categorie di lavoratori più indefessi che esiste al mondo. Di fronte all'emergenza, l'amministratore bofonchia un po' con i suoi collaboratori, ma alla fine si rimbocca le maniche ed affronta il nuovo impegno. Tanto nessuno ci consulta preventivamente, tantomeno scendendo in piazza otterremmo qualcosa.

Siamo quasi ai giorni nostri. Le giornate proseguono tra procedure illecite di distacco, solleciti basati su errori di allibrazione dei pagamenti, recuperi tariffari retroattivi, anche di nove anni (sì, avete letto bene, nove anni) benché l'AEGSSI e vari Tribunali si siano pronunciati contro, perché ritenuta pratica illegale, contatori bloccati con conseguenti questioni legate alla ricostruzione della fatturazione basata su dati storici, fatture basate su consumo a stima perché da oltre un anno Acea Ato 2 non provvedeva a rilevare la lettura e a fatturare secondo consumo reale, etc. etc.

Potrei scrivere un elenco di venti pagine. Ma quello che scrivo lo subite tutti i giorni sulle vostre ore di tempo libero oramai sfumate inesorabilmente. E siamo ai giorni nostri. Le bollette mensili neanche vengono recapitate, per errori di postalizzazione di Acea Ato2, quindi mi convinco ad accreditarmi sul sito Internet, da utilizzare almeno per scaricare le bollette da pagare. Non per sapere quale sia il saldo contabile dell'utenza, quasi mai reale.

E siamo al colpo d'ala. In quindici mesi la piattaforma migra ben due volte su un nuovo software, che, a detta loro, dovrebbe risolvere molti dei problemi di fatturazione. Quando avviene? Sempre in autunno, o in prossimità delle festività natalizie. Il buio di fatturazione c'è stato per due mesi la prima volta, ma non le procedure di sollecito e di distacco che si sono anche accanite.

Anaci Roma, e il Presidente De Angelis, hanno avviato una protesta clamorosa. Gli avremmo bloccato l'operatività del salone di Piazzale Ostiense, unico posto di dannati sopravvissuto ai mitici anni 80, con un'occupazione clamorosa. Acea Ato 2 a questo punto è corsa ai ripari, per evitare tanto clamore. E fa il gesto di tenderci un mano, apre un tavolo di confronto.

In realtà più che un tavolo di confronto, si riduce ad una collaborazione unidirezionale, nella quale alcuni nostri colleghi, come chi vi scrive, si troveranno all'interno dei meandri del sistema attorcigliatosi su se stesso, e nel quale la nostra opera sarebbe servita solo per risolvere i loro problemi operativi.

Nelle ultime festività natalizie - sempre a dicembre, badate bene - quando eravamo già intenti a capire quale tipo di tegola ci fosse venuta addosso con il nuovo decreto 1 dicembre 2016 (G.U. 20/12/2016 n. 296), Acea Ato 2 fa il grande salto, il colpo da maestro di melandriana memoria. Monicelli ci avrebbe fatto il terzo atto di Amici Miei: la fatturazione con frequenza quindicinale.

Quando la segretaria del mio ufficio me lo ha detto, pensavo che i collaboratori mi volessero fare uno scherzo, tanto m'ero adirato negli ultimi periodi per la problematica dell'acqua.

Sempre la nostra Presidente De Angelis, oramai ai ferri corti con tutta la dirigenza Acea, in una missiva inviata al Responsabile dei Rapporti Istituzionali, scrive testualmente: *Perché non fatturate per ogni bicchiere d'acqua che viene bevuto? Il costo sarebbe bassissimo e voi verreste pagati all'istante (mettiamo le gettoniere).*

L'urto è stato talmente forte che la dirigenza Anaci Roma è stata convocata al tavolo. Un tavolo di fuoco. Con tante belle intenzioni sbandierate. Addirittura abbiamo conosciuto l'Amministratore Delegato di Acea.

Alle belle intenzioni, ovviamente, non è seguito alcun atto concreto da parte di Acea Ato 2. La domanda sorge spontanea. Ma che gli abbiamo fatto a costoro? Cosa gli ha fatto la nostra categoria, perché un ente Pubblico (sissignori, abbiamo fatto un referendum sull'acqua pubblica) arriva a comportarsi come il più bieco dei monopolisti?

Abbiamo messo a disposizione di ACEA un pool di colleghi per spiegare alla dirigenza (e soprattutto ai programmatori) quello che c'era da modificare nel software, abbiamo fornito NOI (perché costoro non erano in grado di farlo) l'elenco dei nostri condomini per associarli agli studi che li gestivano, lavoro che abbiamo fatto con la speranza (rivelatasi vana) che nel futuro i rapporti potessero migliorare e potesse instaurarsi un rapporto di sinergia con l'azienda. Ne abbiamo preso atto. Il nostro nobile intento collaborativo è fallito miseramente. Ma ANACI che fa?

E' la domanda più ricorrente che mi sento rivolgere quando incontro i colleghi alle occasioni dei convegni e seminari di studio, oppure al caffè del lunedì.

Cari Colleghi. Anaci siamo noi. Cortesemente, toglietevi dalla testa questo atteggiamento di terzietà che più volte mostrate per il solo fatto che pagate una quota. Talvolta siamo portati ad occuparci di un qualcosa, anche in conseguenza di un evento particolarmente traumatico.

Quel contatore mi fu asportato, ingiustamente, al quarto giorno di una breve vacanza che mi ero preso dopo un anno che non facevo ferie. Avevo fatto ventotto minuti di decompressione a seguito di un'immersione subacquea, e la notizia mi era stata data appena spogliatomi dell'attrezzatura subacquea. L'embolia mi ha appena sfiorato non per i minuti di decompressione per uno sport che amo, benché pericoloso, ma perché 20 famiglie, di cui due con disabili, erano state private dell'acqua in un giorno di luglio quando a Roma c'erano 39 gradi centigradi. Per una bolletta pagata ma non allibrata da Acea Ato2.

Da quel giorno ho sentito di dovermi occupare un po' di più del mondo dell'acqua, anche perché era ora di smettere di fare spallucce in assemblea sulla colonna "differenza" e di iniziare a dare risposte puntuali e professionali. Che nella nostra vita professionale è il vero ritorno. Formazione e informazione, quindi.

Ma non ho la scienza dell'acqua. Chi ne sa di più, dia una mano, si unisca a un gruppo di colleghi e di amici che hanno deciso in seno al Centro Studi Romano di occuparsi dell'argomento, con una specifica commissione.

A quella commissione si sono uniti, con lo stesso slancio, avvocati civilisti e penalisti, nonché tecnici. E si sono affacciate anche le associazioni della proprietà, che, uscite da un lungo letargo, hanno capito da noi, operatori del settore, il problema. Non fosse altro perché le duecentomila utenze romane sono pagate da noi e da nessun altro.

Abbiamo studiato, abbiamo passato al setaccio Regolamenti, Carta dei Servizi, pronunce dell'autorità di controllo, Decreti della Presidenza del Consiglio dei Ministri, pronunce di Tribunale, tutte sbocciate solo negli ultimi due anni, segno evidente che anche il Legislatore, sul tema acqua potabile, alla luce del disatteso referendum almeno nei fatti, ha acceso i riflettori. E sapete qual'è il primo risultato?

Acea Ato 2 ha ripiegato in ritirata - per il momento - ha dovuto annullare la frequenza di fatturazione quindicinale e ha dovuto ripristinare la frequenza di fatturazione mensile.

Ma non ci fermiamo qui. E chi vuole, e chi può, venga a darci una mano. Solo l'unione fa la forza.

Io sono un nostalgico. Voglio veder ripristinata la frequenza di fatturazione degli anni 80: quella trimestrale. Anche perché le Condizioni di Fornitura Acea Ato 2 (sostanzialmente il Contratto) all'art. 15 recitano: "...Le fatture sono emesse con frequenza di norma trimestrale in base ai consumi rilevati direttamente da Acea ATO 2 o comunicati dal Cliente con le modalità previste in fattura... Acea ATO 2 può modificare, previa autorizzazione delle Autorità competenti, dette modalità di fatturazione, dandone congruo preavviso al Cliente anche mediante avviso pubblico".

Non mi risulta che Acea Ato 2 abbia richiesto alle autorità competenti di modificare le modalità di fatturazione.

Ci vedremo presto, per parlare di un argomento, quello dell'acqua potabile, che investe non solo problemi di fatturazione, che, come avete visto, non sono di poco conto. Esistono anche le responsabilità legate al trasporto dell'acqua, dal punto di consegna al rubinetto, che avvengono per via di un impianto comune, che nessuno si è mai sognato di far verificare. Chi di voi ha fatto mai eseguire una prova di tenuta con cadenza almeno annuale? Chi di voi ha mai fatto un prelievo di acqua potabile al rubinetto da far analizzare a laboratorio chimico specializzato? Le responsabilità gravano, guarda caso, a chi ha l'impianto in custodia. L'amministratore. Non voglio rovinarvi le vacanze estive oramai imminenti, ma presto affronteremo tutti i problemi legati al mondo dell'acqua potabile in condominio.

Nel frattempo un consiglio, anzi più di uno: "accreditatevi al sito Acea Ato 2 (My Acea) ed imparate ad usarlo. Non aspettate di farvi staccare un'utenza perché il postino non vi ha recapitato la bolletta. Non solo verrete cacciati via inesorabilmente, ma potrebbero essere attivate azioni di risarcimento a vostro danno. E sull'acqua non si scherza.

Imparate a leggere la fattura Acea Ato 2. Scoprirete soprusi, come quelli del recuperato tariffario retroattivo, "non consentito". Quindi da contestare. Usate il form presente nel sito MyAcea dedicato ai reclami, per ogni fatto che riterrete anomalo. Acea Ato 2 è tenuta a rispondervi entro 30 giorni, diversamente verrebbe sanzionata. Fate verificare subito gli impianti di distribuzione dell'acqua potabile, sia come tenuta idraulica che come qualità dell'acqua trasportata. Ci apprestiamo ad affrontare uno dei peggiori periodi di siccità degli ultimi vent'anni. Si parla di razionare l'acqua nella Capitale: togliere pressione e ridarla ogni giorno, per razionare la risorsa idrica, mal verrà digerito da impianti che sono all'interno delle murature a fare il loro lavoro da oltre 50 anni senza alcuna manutenzione. Preallertate idraulici e ditte manutentrici, ditegli di tenersi pronte per qualsiasi evenienza, e con il magazzino approvvigionato di ricambi.

Detto ciò, io torno ad ascoltare i Pink Floyd e vi auguro ...buone vacanze.



\* Consigliere Nazionale

il servizio  
è sospeso nella  
pausa estiva

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	<b>Mattina</b> (11-13)	<b>Pomeriggio</b> (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	Dott. Iorio Arch. Polizzi
	<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>DIRITTO AMM.VO E AMBIENTALE</b>		Avv. Carosi
<b>GIOVEDÌ</b>	<b>CONTABILE</b>	Amm. Cicerchia Dott. Cervoni Dott. Rescigno	Geom. Ferrantino Dott.ssa Bertollini Rag. Trombino
	<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>		Arch. Barberini
	<b>LEGALE</b>	Avv. Patti Avv. Vitullo Avv. Di Chiara	Avv. Zoina Avv. Albini
	<b>CONTABILE</b>	Dott. Gennari Dott. Lanzi	Amm. Montalti Dott.ssa Pandolfi Amm. Giulimondi

# Il divieto del distacco dal riscaldamento centrale è immeritevole di tutela?

di Franco Petrolati \*

## LE OSCILLAZIONI DELLA GIURISPRUDENZA

Sono frequenti i regolamenti di condominio, aventi forza contrattuale in quanto accettati da tutti i condòmini al momento dell'acquisto della rispettiva unità immobiliare (od anche successivamente), nei quali è posto il divieto di distacco dall'impianto centrale di riscaldamento ovvero è, comunque, precluso, in caso di distacco, qualsiasi esonero dalle spese relative all'uso dell'impianto.

Secondo un primo orientamento tali divieti sono legittimi in quanto non collidono con alcuna delle disposizioni inderogabili richiamate dall'art.1138, IV, c.c. e rientrano, quindi, nella disciplina dispositiva attinente all'uso dei beni comuni (Cass., II, 21 maggio 2001, n. 6923); si consente, altresì, che nel regolamento contrattuale sia prevista una contribuzione alle spese di gestione del riscaldamento del tutto svincolata dall'effettivo godimento del servizio, con il chiaro intento di disincentivare la rinuncia al riscaldamento (Cass., II, 28 gennaio 2004, n. 1558).

Più recentemente, tuttavia, la Suprema Corte ha mutato indirizzo. Secondo Cass., II, 29 settembre 2011, n. 19893, infatti, una disposizione contraria al diritto al distacco ed al relativo esonero dalle spese per l'uso, si configura come clausola contrattuale atipica non meritevole di essere tutelata (*arg. ex art. 1322, comma 2, c.c.*) sulla base di un duplice ordine di ragioni: in primo luogo, perchè l'ordinamento ha mostrato di privilegiare, al preminente fine d'interesse generale rappresentato dal risparmio energetico, le trasformazioni delle diramazioni degli impianti centrali in impianti autonomi; in secondo luogo, poiché la *ratio* atipica dell'impedimento al distacco sarebbe *espressione di prevaricazione egoistica anche da parte d'esigua minoranza e di lesione dei principi costituzionali di solidarietà sociale*.

A tale secondo orientamento ha inteso, da ultimo, dare continuità Cass., II, 12 maggio 2017, n. 11970. Nei gradi di merito, avanti al tribunale ed alla Corte di appello di Roma, si era accertato che il distacco di un condòmino dall'impianto centrale era bensì lecito ma, in ragione di una clausola del regolamento di condominio, avente natura contrattuale, il condòmino stesso non

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

potrebbe sottrarsi alle spese, oltre che di conservazione dell'impianto, anche di consumo e di esercizio del riscaldamento; tale clausola di divieto di esonero dalle spese del riscaldamento viene, tuttavia, ancora una volta, ritenuta nulla in quanto volta a tutelare un interesse immeritevole di tutela, alla stregua del principio di diritto già sancito in Cass. n. 19893/11.

A conforto di tale indirizzo viene, inoltre, ulteriormente argomentato che il nuovo testo dell'art.1118 c.c., a seguito della legge di riforma del 2012, prevede la contribuzione alle sole spese di manutenzione straordinaria, conservazione e messa a norma dell'impianto da parte del condòmino che, nella ricorrenza dei presupposti di legge, abbia distaccato le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto centrale di riscaldamento.

Sono, altresì, richiamate, a supporto della soluzione adottata, le previsioni in tema di agevolazione delle innovazioni relative ai sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore (art.26, V c., legge n. 10/1991) e quelle che impongono la contabilizzazione dei consumi di ciascuna unità immobiliare (art.9, V c., legge n. 102/2014): tutte in quanto espressive dell'intento del legislatore di correlare il pagamento delle spese di riscaldamento all'effettivo consumo, *"consumo che chiaramente non sussiste nel caso di legittimo distacco"*.

E' da evidenziare, inoltre, che mentre la pronuncia del 2011 non si confrontava con l'indirizzo più risalente di segno contrario, Cass. n. 11970/17 ritiene espressamente che siano da reputarsi *"superati"* i precedenti che avevano ammesso la possibilità di una disciplina regolamentare che, con forza contrattuale, avesse imposto la contribuzione alle spese di gestione da parte del condòmino pur distaccatosi dall'impianto centrale e, quindi, a prescindere dal godimento del relativo servizio.

il servizio  
è sospeso nella  
pausa estiva

## 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 Daux 11</b>	<b>Martedì</b>	<b>15,00-17,00</b>	Cervone Ferrante - Gonnellini
<b>III (ex IV)</b> <b>Via Fracchia 45</b>	<b>Mercoledì</b>	<b>14,00-16,00</b>	Bertolini - 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>	Bianchi - Di Salvo Arturi - Ruello
<b>V (ex VII)</b> <b>Via Prenestina 510</b>	<b>Mercoledì</b>	<b>10,00-12,30</b>	Adamo - Giuliano Orabona - Bultrini
<b>VII (ex IX)</b> <b>Via Tommaso Fortifiocca 71</b>	<b>Martedì</b>	<b>15,00-17,30</b>	F. Pedone Patti
<b>VII (ex X)</b> <b>Piazza Cinecittà 11</b>	<b>Martedì</b>	<b>15,00-17,00</b>	Lavy - De Medici 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
<b>X (ex XIII)</b> <b>P.za Capelvenere 22</b>	<b>Giovedì</b>	<b>15,30-18,00</b>	Casinovi
<b>XII (ex XVI)</b> <b>Via Fabiola 14</b>	<b>Mercoledì</b>	<b>10,00-12,00</b>	Cervone - Grimaldi Ciaralli - Formigoni E. - Albini
<b>XV (ex XX)</b> <b>Via Flaminia 872</b>	<b>Mercoledì</b>	<b>12,00-14,00</b>	V. Grasselli - M. Grasselli
<b>Grottaferrata (comune)</b>	<b>Lunedì</b>	<b>10,00-12,00</b>	Sebastiani Patti
<b>Marina di Cerveteri</b> <b>Largo Finizio snc (presso Pro Loco)</b>	<b>Giovedì</b>	<i>(1° e 3° giovedì del mese)</i> <b>10,30-12,30</b>	Marcucci Della Corte

• **SOSPESO**

• **SOSPESO**

• **SOSPESO**

• **SOSPESO**

**IL DISTACCO ED IL RISPARMIO ENERGETICO**

Non è, invero, chiaro, nel più recente orientamento della Cassazione, quale sia la connessione tra il distacco operato dal singolo condòmino e l'interesse generale relativo al risparmio energetico.

E' da sospettare che Cass. n. 1983/11 abbia confuso la rinuncia di uno o più condòmini al servizio comune del riscaldamento con la trasformazione dell'intero impianto centrale in impianti unifamiliari a gas che era stata, in effetti, sottoposta ad un *quorum* agevolato dall'art.26, II c., legge n. 10/91 (secondo la formulazione applicabile *ratione temporis* alla vicenda scrutinata, anteriormente alla novella di cui all'art.7, comma 1bis, d. lgs n. 311/06, in vigore dal 2 febbraio 2007). E', tuttavia, evidente che di per sé l'installazione di un impianto autonomo, su iniziativa del singolo condòmino, non implichi automaticamente alcun risparmio energetico od uso di energia rinnovabile, essendo, anzi, plausibile che la moltiplicazione delle fonti di riscaldamento - centrale ed autonomi - all'interno di un medesimo edificio implichi un dispendio non razionale dell'energia, quanto meno in termini di impatto ambientale.

In ogni caso, poi, nella nuova formulazione dell'art.26, II c., cit. - già per effetto del d. lgs n. 311/06 cit. - è significativamente venuto meno il rinvio - quanto alle innovazioni agevolate *ex lege* - all'art.8 lett.g) relativo alla trasformazione dell'impianto centrale in impianti unifamiliari a gas; nella versione attualmente in vigore le innovazioni in tanto sono favorite, esigendosi il *quorum* deliberativo circoscritto ad un terzo del valore dell'edificio, in quanto il risparmio energetico e/o l'uso razionale dell'energia siano attestati in concreto da una certificazione o diagnosi tecnicamente qualificata.

In attuazione dell'art. 4, I c. lett. a) e b) del d. lgs n. 192/05 è stato, altresì, emanato il regolamento di cui al dpr 2 aprile 2009 n. 59, in vigore dal 25 giugno 2009, il quale, all'art.4, IX c., ha formulato una direttiva contraria alla predisposizione di impianti separati per ciascuna unità immobiliare negli edifici con numero di abitazioni superiori a 4: non solo, infatti, si afferma che "e' preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti" ma la predisposizione di impianti autonomi in sostituzione di quello comune è consentita solo nella ricorrenza di "cause tecniche o di forza maggiore" rappresentate nella relazione tecnica prevista per attestare la conformità alle prescrizioni sul risparmio energetico.

Di tale regolamento è stata successivamente disposta l'abrogazione a seguito dell'emanazione dei decreti ministeriali sui requisiti della prestazione energetica degli edifici previsti dal nuovo art. 4, I c., d. lgs n. 192/05 così come modificato dal d.l. n. 63/13 conv. in l. n. 90/13.

Come si vede, quindi, la legislazione speciale volta a favorire l'uso razionale dell'energia - sotto la spinta di fonti sovranazionali: direttive 2002/91/CE e 2010/31/UE - sollecita un giudizio di meritevolezza in senso chiaramente contrario a quello formulato dalla Cassazione, in quanto è orientata a preferire la gestione centralizzata del riscaldamento in ciascun edificio piuttosto che la dotazione di separati impianti per ogni unità immobiliare; tale preferenza si impone, poi, a maggior ragione ove si provveda non già alla sostituzione dell'impianto centrale con impianti autonomi, secondo un progetto unitario per

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

l'intero edificio, bensì alla unilaterale separazione di talune unità abitative dal persistente impianto comune.

In tale contesto normativo non si comprende, altresì, come possa qualificarsi il divieto contrattuale del distacco – ovvero dell'esonero dalla spesa di consumo – quale *“espressione di prevaricazione egoistica anche da parte d'esigua minoranza”*, in quanto è in questione una clausola non già adottata a maggioranza bensì formalmente approvata da tutti i condòmini; tantomeno convince la presunta *“lesione dei principi costituzionali di solidarietà sociale”* posto che, come si è visto, la separazione di talune diramazioni dall'impianto centrale del riscaldamento di per sé non corrisponde ad alcun interesse di carattere generale.

Da ultimo, poi, Cass. n. 11970/17 richiama la disciplina speciale in tema di contabilizzazione del calore, in quanto espressiva dell'esigenza di correlare la spesa del riscaldamento all'effettivo consumo: tale rinvio non sembra, tuttavia, pertinente al tema del contendere, che era imperniato non già sul criterio di ripartizione della spesa del servizio bensì sulla validità di una clausola contrattuale che escludeva ogni esonero anche in caso di rinuncia al riscaldamento centralizzato.

Può, al riguardo, osservarsi che un tale divieto, chiaramente volto a disincentivare la separazione dall'impianto comune (come già argomentato in Cass. n. 1558/04), ha in sé una indubbia ragionevolezza anche nell'ambito della regolazione dei rapporti tra i condòmini, in quanto evita l'insorgere di tutte le problematiche connesse agli effetti di ciascun distacco sulla ripartizione della spesa del consumo: posto, infatti, che, da un lato, i condòmini che rimangono serviti dall'impianto centrale non debbono essere pregiudicati da un aggravio nella contribuzione (come ribadito all'art. 1118, IV c., c.c.) e, dall'altro, l'unità immobiliare che pur si separa continua spesso a fruire, in ragione della sua collocazione nell'edificio, di un servizio residuale dall'impianto condominiale, resta del tutto indeterminata - e foriera di contenzioso - la quota di consumo da accollare al condòmino che si è dotato di un autonomo impianto separandosi da quello comune.

Allargando l'orizzonte oltre i rapporti tra i condòmini, inoltre, la preclusione contrattuale al distacco – ovvero all'esonero dalla spesa di esercizio – lungi dal costituire un negozio immeritevole di tutela sembra piuttosto in linea con la cornice di ordine pubblico imposta dalla legislazione sul risparmio energetico, chiaramente volta a preferire la gestione centralizzata nell'ambito di ciascun edificio piuttosto che le iniziative occasionali dei singoli condòmini all'interno di ciascuna unità immobiliare.

In ogni caso, poi, la verifica della meritevolezza è filtrata da una relazione tecnica, inerente all'intero edificio, ove deve attestarsi la conformità di ogni trasformazione agli *standard* invalsi al livello eurounitario per il contenimento del consumo energetico. ■

\* Magistrato

## Scripta manent vale anche per il verbale dell'assemblea?

di Alberto Celeste \*

### LA FATTISPECIE AFFRONTATA DAL SUPREMO COLLEGIO

Nel negare la legittimazione ad impugnare ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c. ad un condomino che non risultava avere espresso dissenso all'approvazione della delibera, il Supremo Collegio - con la recente ordinanza n. 11375 del 9 maggio 2017 - ha colto l'occasione per ribadire importanti principi in ordine all'efficacia probatoria del verbale dell'assemblea condominiale nonché ai possibili mezzi posti dall'ordinamento a disposizione del singolo per inficiarne la veridicità.

Nella fattispecie esaminata, la domanda era stata rigettata da entrambi i giudici di merito sul presupposto che la delibera fosse stata approvata all'unanimità, spettando a chi impugnava la stessa delibera provare, in via documentale, di aver espresso voto contrario.

In particolare, dal verbale dell'assemblea, risultava: *a)* che il suddetto condomino fosse presente all'adunanza, *b)* che l'assemblea avesse approvato i punti all'ordine del giorno in contestazione, e *c)* che non risultasse l'espressione di voto contrario da parte dell'attore, condizione appunto di legittimazione all'impugnazione ex art. 1137 citato.

Al riguardo, i giudici di Piazza Cavour, preliminarmente, hanno osservato che il ricorrente non si è confrontato, nei due motivi del ricorso per Cassazione, con tali plurime *rationes decidendi* adottate dal giudice di merito, provando solo a sollecitare in sede di legittimità un terzo grado del giudizio tramite il quale far valere l'erroneità della ricostruzione fattuale operata dal medesimo giudice.

L'interpretazione della delibera assembleare di un condominio edilizio costituisce, però, un accertamento di fatto istituzionalmente riservato al giudice di merito, e le censure del ricorrente in proposito si sono limitate ad una mera prospettazione di un risultato interpretativo diverso da quello accolto nella sentenza (peraltro, il testo della delibera impugnata, in spregio al principio dell'autosufficienza, non era stato nemmeno trascritto nei motivi di ricorso, come prescrive l'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c.).

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Del resto - aggiungono gli ermellini - l'art. 1137, comma 2, c.c. ammette l'impugnazione della delibera assembleare soltanto da parte dell'assente, del dissenziente e dell'astenuto, sicché il condomino presente, il quale abbia partecipato all'assemblea, non può impugnare la delibera, se non è dissenziente (o non si sia astenuto) proprio in ordine alla delibera che impugna, e il dissenso dell'impugnante rispetto alla delibera deve essere provato ed incombe sullo stesso l'onere della relativa prova (v., tra le altre, anche se datate, Cass. 5 settembre 1969, n. 3060; Cass. 16 aprile 1973, n. 1079).

Invero, il verbale di un'assemblea condominiale ha natura di scrittura privata, sicché il valore di prova legale dello stesso verbale, munito di sottoscrizione del presidente e del segretario, è limitato alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori e non si estende al contenuto della scrittura, e, per impugnare la veridicità di quanto risulta dal verbale, non occorre che sia proposta querela di falso, potendosi, invece, far ricorso ad ogni mezzo di prova (argomentando da Cass. 15 marzo 1973, n. 747).

Incombe, tuttavia, sul condomino che impugni la delibera assembleare l'onere di superare la presunzione di verità di quanto risulta dal relativo verbale (v., da ultimo, Cass. 23 novembre 2016, n. 23903).

Nello specifico, il ricorrente non aveva fatto riferimento nel ricorso per Cassazione ad alcuna sua specifica deduzione istruttoria volta a sovvertire le risultanze del verbale che riportava la sua approvazione senza dissensi della delibera.

Il ricorrente aveva, altresì, allegato soltanto l'omesso esame - non di un fatto storico, ma - di un elemento istruttorio (il CD-rom audio della riunione), peraltro prospettandone una valenza non decisiva, in quanto da esso si trarrebbe pur sempre che non vi era stata "votazione", il che contrastava con il dato documentale che registrava l'approvazione della delibera, e comunque quanto sopra non sarebbe valso a giustificare la mancata espressione sia pur soltanto di un dissenso preventivo nell'ambito delle discussioni preliminari da parte del condomino presente in assemblea.

### **LA PROVA DI QUANTO SUCCEDE NELLA RIUNIONE CONDOMINIALE**

Sul punto, va ricordato che l'ultimo comma dell'art. 1136 c.c. adopera l'espressione (poco categorica) "si redige", e non quella (più vincolante) "deve redigersi": in pratica, il verbale non è imposto, né viene sanzionata la sua mancanza.

Tale rilievo ha sollecitato la questione se la verbalizzazione sia un requisito di validità delle delibere, oppure se l'atto scritto sia prescritto ai soli fini della prova dell'esistenza della relativa decisione assembleare; in altri termini, si tratta di acclarare se il verbale assolva una funzione costitutiva, essendo un elemento essenziale del procedimento di formazione della volontà collettiva, oppure abbia una funzione meramente probatoria, essendo prescritto per ragioni di opportunità affinché il contenuto della delibera resti fissato in modo irrevocabile e rappresenti la prova attendibile dello svolgimento dei fatti avvenuti in assemblea.

La giurisprudenza è orientata, sia pure con qualche diversa sfumatura, in quest'ultimo senso.

Invero, si ritiene che la redazione per iscritto non sia prescritta a pena di nullità (v. Cass. 16 luglio 1980, n. 4615; Cass. 3 aprile 1970, n. 882), essendo richiesta solo *ad probationem*, in quanto la mancanza del processo verbale rende la delibera inopponibile al condomino assente, che non abbia partecipato alla sua elaborazione ed alla sua approvazione, ma non impedisce affatto la conoscenza *aliunde* e l'esecuzione della delibera anche da parte sua.

Al riguardo, il Supremo Collegio ha ripetutamente rilevato che il verbale dell'assemblea condominiale offre una "prova presuntiva" dei fatti che afferma in essa essersi verificati, e dunque spetta al condomino il quale impugna la delibera assembleare, contestando la rispondenza a verità di quanto riferito nel relativo verbale, di provare il suo assunto (v. Cass. 12 agosto 2015, n. 16774; Cass. 13 ottobre 1999, n. 11526; Cass. 11 novembre 1992, n. 12119, nella parte del verbale che indicava la presenza, di persona o per delega, dei condomini).

E', quindi, sufficiente che il verbale dell'assemblea sia sottoscritto dal presidente e dal segretario - ossia dai soggetti che, nell'assemblea, hanno avuto posizioni di direzione, responsabilità o iniziativa - che, in tal modo, attestano, sino a prova contraria, la veridicità di quanto contenuto nel documento; in particolare, si è precisato che la verbalizzazione assume un valore di semplice scrittura privata, idonea a fondare una presunzione di verità di quanto da essa risulta, potendo tale presunzione essere vinta - come ha ribadito la sentenza in commento - "con qualsiasi mezzo di prova" (in fondo, il presidente ed il segretario non sono pubblici ufficiali, ma semplici soggetti privati che agiscono in forza ad un mandato ricevuto dalla maggioranza dei presenti).

### **LA FORMA SCRITTA RICHIESTA AD SUBSTANTIAM**

La forma scritta è, invece, da reputarsi necessaria nel caso in cui la delibera incida su diritti immobiliari, per cui sarebbe richiesta *ad substantiam* (v. Cass. 17 luglio 2006, n. 16228, nell'ipotesi di delibera che, nel destinare un'area comune a parcheggio di autovetture, ne disciplinava l'uso escludendo uno dei condomini; Cass. 30 maggio 1978, n. 2747, in tema di costituzione di servitù riguardanti le proprietà comuni o esclusive).

In un caso particolare, riguardante una delibera dell'assemblea innovativa dell'uso delle cose comuni - nella specie, modifica del sistema di illuminazione delle scale - si è affermato che la stessa non può evincersi da presunzioni, ma deve risultare da un documento scritto *ad substantiam* se incida su diritti immobiliari (rinuncia, ratifica di negozio avente ad oggetto un diritto immobiliare, procura per lo stesso negozio, *et similia*), o, negli altri casi, da un documento scritto *ad probationem*, quale appunto il processo verbale di cui all'ultimo comma dell'art. 1136 c.c. (v. Cass. 24 luglio 1976, n. 2696).

In un'altra fattispecie, si è avuto modo di precisare (v. Cass. 24 febbraio 1995, n. 2132) che la rinuncia del diritto di pretendere l'osservanza delle distanze legali tra una preesistente veduta del proprietario di un'unità immobiliare dell'edificio condominiale ed una nuova costruzione condominiale, richiede la forma scritta *ad substantiam*, ai sensi dell'art. 1350 c.c., ma questa può essere espressa anche nel verbale dell'assemblea del condominio sottoscritto dal rinunciante.

E ancora, il Supremo Collegio ha sostenuto che la dichiarazione del condomino soccombente di non voler avvalersi dell'impugnazione avverso la sentenza emessa nei confronti suoi, del condominio e degli altri condomini, è validamente resa, con effetti preclusivi della proponibilità del gravame, nel corso di un'assemblea condominiale, senza necessità che il verbale nel quale essa viene riportata sia sottoscritto dal condomino, giacché la dichiarazione di voler prestare acquiescenza ad una sentenza, potendo essere resa anche tacitamente, non è soggetta al requisito della forma scritta, mentre la sottoscrizione del verbale assembleare da parte dei condomini è necessaria solo quando la delibera abbia il contenuto di un contratto per il quale sia richiesto *ad substantiam* il suddetto requisito (nel caso di specie, affrontato da Cass. 24 luglio 1995, n. 8079, la proposizione che "per quanto di sua competenza non appellerà in giudizio", nonostante l'imperfezione formale, aveva espresso in modo univoco la volontà di accettare la decisione e di non voler impugnare).

Facendo un parallelo con il settore societario, si osserva che, per il condominio, l'art. 1137 c.c. si limita a stabilire la vincolatività delle delibere prese ai sensi delle disposizioni precedenti, senza accennare all'obbligatorietà dell'atto scritto, mentre, per le società, si richiede espressamente la verbalizzazione ex art. 2375 c.c.

E' ovvio che se la delibera venga eseguita senza contestazioni da tutti (amministratore e condomini), la stessa dovrà essere considerata valida tra gli stessi, e ciò potrà avvenire nel caso di decisioni semplici, che non incidano in modo rilevante nella sfera dei singoli, oppure immediate, che sono destinate ad esaurire la propria efficacia in breve tempo.

Ciò, tuttavia, non toglie che soltanto con la verbalizzazione le delibere assembleari possono acquisire certezza giuridica, obbligando l'amministratore ad eseguirle, consentendo agli assenti in un breve termine di decadenza di impugnarle nel caso di eventuali invalidità, e prevenendo possibili contrasti tra i singoli partecipanti in ordine alla gestione condominiale.

L'opportunità di tale redazione si coglie anche nella necessità di evitare alcune manovre ostruzionistiche che potrebbero verificarsi al fine di distruggere l'effetto giuridico di una decisione non gradita: invero, la mancanza di un processo verbale dà luogo inevitabilmente ad una situazione di incertezza, che spesso si riflette sulla ricostruzione dell'espressione della volontà assembleare.

Del resto, il fatto che l'art. 1136, ultimo comma, c.c. prescriva la trascrizione della delibera nel registro dei verbali delle assemblee tenuto dall'amministratore implica che le decisioni siano prese per iscritto, non potendo all'evidenza trascriversi un atto non scritto.

### **I MEZZI PER INFICIANE LA VERIDICITÀ**

La Corte di Cassazione ha affermato, sul punto, che, poiché la delibera condominiale deve risultare in forma documentale ai sensi dell'art. 1136, ultimo comma, c.c., è inammissibile la prova testimoniale diretta a dimostrare una volontà assembleare difforme da quella risultante dal verbale stesso (v. Cass. 8 marzo 1997, n. 2101).

In realtà, l'affermazione secondo cui la documentazione a verbale sia prevista *ad probationem* non sembra da intendersi in senso tecnico, in quanto dovrebbe escludersi l'applicazione dei limiti alla prova per testi o per presunzioni di cui all'art. 2725 c.c., senza contare che le presunzioni dovrebbero ammettersi solo se gravi, precise e concordanti, elementi difficilmente riscontrabili nel verbale dell'assemblea condominiale (nel senso, invece, che la delibera dell'assemblea non può risultare da presunzioni, v. Cass. n. 2696/1976, cit.).

Non è, comunque, necessaria l'impugnativa di falso - come statuisce la sentenza in esame che richiama Cass. n. 747/1973, in relazione ad asserite copie di verbali di assemblee condominiali i cui originali risultavano privi delle sottoscrizioni del presidente e del segretario - volta a tutelare la buona fede solo per togliere ad un atto pubblico o ad una scrittura privata l'idoneità a far fede ed a servire quale prova di determinati atti o rapporti.

Non può ritenersi, infatti, che il presidente (e, *a fortiori*, l'amministratore) imprima al verbale, anche se firmato da altri condomini, quell'impronta di autenticità, non impugnabile se non con la querela di falso che caratterizza le scritture pubbliche ed alcune scritture private; peraltro, anche per gli atti pubblici che fanno fede fino a querela di falso, tale efficacia probatoria è circoscritta alla provenienza del documento dal pubblico ufficiale che lo ha formato ed ai fatti avvenuti in sua presenza o da lui compiuti, ma non si estende mai al contenuto sostanziale delle dichiarazioni rese dalle parti, sicché la verità ed esattezza delle stesse può essere contrastata con tutti i mezzi consentiti dalla legge; negli stessi termini, le scritture private riconosciute fanno prova fino a querela di falso unicamente della provenienza delle dichiarazioni da parte di chi le ha firmate, ma non anche della veridicità del contenuto, che può essere sempre disconosciuta.

Dunque, il verbale non ha, di regola, efficacia costitutiva, nel senso che la mancata redazione di esso non porta all'inesistenza della delibera come se *tamquam non esset*, per la semplice ragione che la legge non ha imposto, sotto pena di nullità, l'osservanza di quella determinata forma, salvo verificare volta per volta l'oggetto della delibera per determinare gli effetti che l'inoservanza della forma scritta produce (si pensi ai diritti reali immobiliari).

Al contempo, la sottoscrizione degli altri partecipanti alla riunione non è necessaria, ma non è affatto vietata: se ciò avviene, il documento, se non disconosciuto, può far fede della provenienza della scrittura stessa e del suo contenuto nei confronti dei condomini presenti alla riunione. ■

\* Magistrato

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Marzo 2016 - Marzo 2017	1,4%	(75% = <b>1,050%</b> )	G.U. 29/04/2017	n. 99
Aprile 2016 - Aprile 2017	1,7%	(75% = <b>1,275%</b> )	<i>in corso di pubblicazione</i>	

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

## **RESPONSABILITÀ SOLIDALE ACQUIRENTE**

Cassazione 22 marzo 2017, n. 7395 Sez. VI ha chiarito che il riferimento "all'anno in corso e a quello precedente" (ex art. 63 Disp. att. c.c.) per obbligo solidale di chi subentra nei diritti di un condomino (quarto comma) va fatto al periodo contabile della gestione condominiale, non necessariamente coincidente con l'anno solare.

## **MANUTENZIONE BALCONI**

Nel caso di manutenzione di balconi di proprietà esclusiva l'assemblea può validamente deliberare per gli interventi intesi al rifacimento degli eventuali elementi decorativi che si armonizzino con il prospetto del fabbricato, mentre la delibera è nulla per la parte che disponga in merito al rifacimento della pavimentazione del balcone a carico dei titolari degli appartamenti che vi accedono (Cassazione Sez. VI 15 marzo 2017, n. 5552).

## **FRAZIONABILITÀ COMPENSO AMMINISTRATORE**

Il comma 14 dell'art. 1129 c.c. stabilisce che l'amministratore all'atto della accettazione della nomina e del suo rinnovo deve specificare analiticamente l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta, ma non è evidenziata la possibilità di frazionamento con riferimento anche al contratto di mandato (art. 1720 c.c. "deve pagargli il compenso che gli spetta").

Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare consiglia di prevedere l'eventuale pagamento frazionato.

## 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%.

# Limite al godimento delle proprietà private dei condòmini ed opponibilità ai terzi acquirenti

di Antonino Spinoso \*

In un'ipotetica classifica degli istituti giuridici oggetto delle richieste di consulenza degli Amministratori durante le mie settimanali presenze in sede, dietro gli inarrivabili "distacco dal riscaldamento centralizzato" e "ripartizione delle spese di riparazione del lastrico solare di uso esclusivo", va inserita (sicuramente nella *top five*) la disciplina dei diritti dei condòmini sulle rispettive proprietà individuali.

Non pochi dubbi assalgono gli Amministratori quando sono chiamati, spesso a seguito di pressanti sollecitazioni dei singoli condòmini, ad intervenire per far rispettare i divieti che vigono nella compagine condominiale in relazione alle unità immobiliari appartenenti a ciascun partecipante. *"Il condòmino Tizio intende adibire il suo appartamento ad un uso vietato dal Regolamento, intervenga subito per impedirlo"*: alzi la mano l'Amministratore che almeno una volta non ha ricevuto una richiesta simile.

Va detto subito, in maniera forse troppo brutale e semplicistica, che all'interno di ogni proprietà individuale, ciascun condòmino ha il diritto di fare ciò che vuole, nel senso che la regolamentazione condominiale non può contenere (in linea generale, sia chiaro) una normativa che disciplini il godimento delle proprietà individuali, avendo ad oggetto l'utilizzo e la conservazione delle cose comuni.

Tant'è che, secondo la normativa vigente, il regolamento condominiale è formato da disposizioni disciplinanti *"l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino"* e da *"norme per la tutela del decoro dell'edificio e relative all'amministrazione"*: così l'art. 1138 c.c. primo comma, che aggiunge al quarto comma (rimasto indenne alla riforma del 2012) che *"le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni"*.

Chiaro ed evidente dunque, in linea generale, come il codice civile intenda limitare il raggio di azione del regolamento condominiale alla disciplina delle parti comuni.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Ma altrettanto evidente è che non è accettabile un'utilizzazione delle proprietà individuali che vada in qualche modo ad incidere negativamente sulla organizzazione condominiale, per cui è prevista la possibilità di introdurre limitazioni al godimento delle parti private, sia pure con una specifica disciplina e con la indefettibile presenza di particolari requisiti, anche di ordine formale.

Di particolare rilevanza appare, in questo contesto, l'intervento delle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione <sup>1</sup> che ha sancito la legittimità di "clausole limitatrici dei diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive" contenute in "regolamenti condominiali predisposti dall'originario proprietario dell'edificio condominiale ed allegati ai contratti di acquisto delle singole unità immobiliari", nonché in "regolamenti condominiali formati con il consenso unanime di tutti i condòmini" <sup>2</sup>.

Dunque, nonostante il regolamento sia essenzialmente diretto a disciplinare "l'uso delle cose comuni" (art. 1138 c.c. primo comma) e non possa "in alcun modo menomare i diritti di ciascun condòmino" (quarto comma), all'interno del condominio è ammesso alle parti di stipulare "convenzioni che limitano il diritto dominicale di tutti o alcuni dei condòmini sulle parti di loro esclusiva proprietà, nell'interesse di tutto il condominio o di una sua parte, e che vietano, in particolare, a tutti o ad alcuni dei condòmini di dare alle singole unità immobiliari una o più destinazioni possibili, ovvero li obbligano a preservarne le originarie destinazioni per l'utilità generale dell'intero edificio, o di una sua parte. Tali convenzioni possono essere anche inserite nei regolamenti condominiali, che per la relativa parte assumono natura contrattuale" <sup>3</sup>.

In definitiva e per sciogliere ogni dubbio che attanaglia gli amministratori, possiamo dire che in generale vige la massima libertà di ciascun condòmino all'interno della sua proprietà individuale, a patto che sia chiaro che tale libertà non può entrare in rotta di collisione con beni di natura condominiale (si pensi

1 Cfr. Sentenza n. 943 del 30 dicembre 1999 delle Sezioni Unite della Cassazione, che, investite per dirimere il contrasto giurisprudenziale in merito alla forma necessaria per la formazione del regolamento di condominio (contrattuale e non contrattuale), hanno sancito il principio per cui la forma sia quella scritta "ad substantiam", affrontando anche il problema della legittimità delle clausole limitatrici dei diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive.

2 Le Sezioni Unite, nella citata sentenza n. 943 del 30 dicembre 1999, hanno altresì deciso in merito alla natura delle norme regolamentari: "hanno natura contrattuale soltanto qualora si tratti di clausole limitatrici dei diritti dei condòmini sulle proprietà esclusive o comuni ovvero attributive ad alcuni condòmini di maggiori diritti rispetto agli altri, mentre, qualora si limitino a disciplinare l'uso dei beni comuni, hanno natura regolamentare. Ne consegue che, mentre le clausole di natura contrattuale possono essere modificate soltanto dall'unanimità dei condòmini e non da una deliberazione assembleare maggioritaria, avendo la modificazione la medesima natura contrattuale, le clausole di natura regolamentare sono modificabili anche da una deliberazione adottata con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 secondo comma cod. civ."

3 Così la Corte di Cassazione, Seconda Sezione Civile, con sentenza del 19 ottobre 1998 n. 10335, che aggiunge: tali convenzioni "per essere valide devono comunque essere approvate da tutti i condòmini per iscritto, sia mediante espressa accettazione del regolamento eventualmente predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio, sia mediante il consenso manifestato in seno all'assemblea dal singolo condòmino, nel caso di regolamento formato mediante approvazione dell'assemblea dei condòmini".

al decoro architettonico) e con la disciplina del regolamento contrattuale volta limitare ed a disciplinare l'uso ed il godimento delle parti private dell'edificio con disposizioni dirette a tutelare un interesse comune.

Assodata la liceità delle clausole, inserite nel regolamento contrattuale, che impongono il divieto di una determinata utilizzazione delle singole proprietà private ed altre specifiche limitazioni, è interessante comprendere la natura giuridica di tali clausole, dalla quale derivano fondamentali conseguenze in materia di opponibilità nei confronti dei terzi acquirenti degli immobili facenti parte del condominio.

La giurisprudenza, ormai in maniera pressoché univoca, qualifica la clausola che restringe e disciplina i diritti dominicali dei singoli condòmini sulle loro proprietà individuali come *"servitù prediale reciproca", "consistente nell'assoggettare al peso della immodificabilità tutti i piani o le porzioni di piano in proprietà esclusiva, a vantaggio di tutte le altre unità immobiliari"*<sup>4</sup>. Tali clausole, quantunque costituiscano *"vincoli obbligatori tendenzialmente perpetui sul diritto di proprietà"*, non sono nulle *"poiché, trattandosi di servitù reciproche, la loro connotazione è proprio quella di apportare, con il carattere della perpetuità, determinati pesi al fondo altrui e, quindi, delle limitazioni alle facoltà ed ai poteri del proprietario di esso"*<sup>5</sup>.

Ancora un recente arresto della Suprema Corte conferma, a riprova dell'ormai definitivamente consolidato indirizzo giurisprudenziale, *"che in materia di regolamento condominiale convenzionale, la previsione ivi contenuta di limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, incidendo non sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino, debba essere ricondotta alla categoria delle servitù atipiche"*<sup>6</sup>.

Ricondotta la normativa regolamentare che limita i poteri dei condòmini sulle proprietà esclusive alla categoria giuridica delle servitù, un problema che si propone piuttosto frequentemente attiene all'opponibilità delle relative clausole ai terzi acquirenti delle singole unità immobiliari: occorre cioè chiedersi se, in che limiti ed attraverso quali procedure le clausole in questione abbiano efficacia nei confronti dei terzi aventi causa a titolo particolare dagli originari condòmini. Tutt'altro che rara è la fattispecie in cui, in un condominio dotato di regolamento, contrattuale e trascritto, contenente clausole limitative dell'uso delle proprietà esclusive, il nuovo condomino, acquirente di un'unità immobiliare, pretenda di non essere obbligato ad osservare le norme che impongono divieti di particolari destinazioni.

---

4 Così la Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione con sentenza n. 14898 del 13 giugno 2013, nella quale è stato escluso che le clausole in parola possano avere la natura di obbligazioni *propter rem*, che sono previste in numero chiuso e si esauriscono nelle specie espressamente indicate dalla legge, anche perché, va aggiunto, tale istituto presuppone un peso gravante sul bene consistente nella necessità di un comportamento attivo a carico dell'onerato, mentre le clausole regolamentari limitatrici dei diritti dominicali dei singoli condòmini sulle loro proprietà individuali danno origine ad un obbligo di carattere negativo, cioè consistono nel "non fare" (ad esempio nel divieto di destinare l'immobile ad una determinata attività).

5 Cfr. Corte di Cassazione sentenza n. 14898 del 13 giugno 2013 appena citata.

6 Corte di Cassazione, Seconda Sezione Civile, sentenza n. 21024 del 18 ottobre 2016.

Orbene, la base di partenza è sempre il presupposto che le clausole in parola, secondo l'orientamento giurisprudenziale ormai pacifico, costituiscono servitù, sia pure atipiche (servitù reciproche).

Dunque la norma di riferimento non può che essere l'art. 2643 c.c. (*"Atti soggetti a trascrizione"*), a mente del quale *"si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione: ... 4) i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali"*. La normativa va completata con il successivo art. 2644 c.c., secondo cui gli atti elencati nell'art. 2643 c.c. (tra cui i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali) *"non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi"*.

Dalla normativa appena enunciata deriva l'incontestabile conseguenza che le clausole del regolamento contrattuale che contengano limiti o divieti relativamente all'uso delle proprietà individuali, avendo natura di vere e proprie servitù prediali, sono efficaci nei confronti dei terzi acquirenti (e dunque possono loro essere opposte) solo se debitamente trascritte in data anteriore alla trascrizione dell'atto di acquisto.

Abbiamo usato l'avverbio "debitamente" in quanto la trascrizione deve avvenire secondo i rigidi criteri previsti dalla normativa.

Infatti, perché si produca un pieno effetto nei confronti dei terzi acquirenti, è necessaria la completezza della nota di trascrizione delle clausole limitatrici dei diritti dominicali sui beni esclusivi.

In altri termini, come evidenziato anche in una recente decisione di merito, *"perché la trascrizione possa rispondere al suo scopo di dare conoscenza ai terzi dell'avvenuta costituzione della servitù, è necessario che la conoscenza possa essere acquisita attraverso il semplice esame dei registri immobiliari perché soltanto quelle parti della nota che menzionano la servitù sono rese pubbliche ed i terzi solo a queste debbono attenersi"* <sup>7</sup>.

Il che significa che non è sufficiente la mera trascrizione del regolamento contrattuale contenente, tra le sue norme, limitazioni o divieti di destinare le parti private ad un uso particolare, in quanto in tal caso l'acquirente di un'unità immobiliare facente parte del Condominio non sarebbe messo nelle condizioni di conoscere, con una semplice ispezione dei Registri Immobiliari, la sussistenza e la vigenza di clausole costituenti servitù reciproche. Illuminante in tal senso è la sentenza n. 21024 del 18 ottobre 2016 della Suprema Corte.

I Giudici di legittimità anzitutto spiegano che le clausole del regolamento contrattuale che impongono limitazioni ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condòmini sulle parti di loro esclusiva proprietà sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti nel caso in cui, anche indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - quantunque non inserito materialmente - deve dunque ritenersi conosciuto e accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto <sup>8</sup>.

<sup>7</sup> Cfr. Tribunale di Roma – Quinta Sezione Civile – Giudice Dott. Ghiron, sentenza n. 23693 del 20 dicembre 2016.

<sup>8</sup> Così anche la Cassazione con sentenza n. 17886 del 31 luglio 2009.

Dunque la dichiarazione dell'acquirente di "conoscere ed accettare" le norme del Regolamento condominiale, tra le quali la clausola che impone il divieto di destinare ad un determinato uso le proprietà private, legittima, anche in assenza di trascrizione, il condominio ad opporsi a tale destinazione.

Ma che succede se nell'atto di acquisto manca un esplicito riferimento al regolamento di condominio, che dunque non può in alcun modo reputarsi conosciuto e accettato dall'acquirente? In tal caso l'opponibilità ai terzi dei limiti alla destinazione delle proprietà esclusive in ambito condominiale deve essere disciplinata sulla base delle norme regolatrici della trascrizione delle servitù, per cui non è sufficiente limitarsi ad indicare nella nota di trascrizione il Regolamento nel suo insieme, ma, ai sensi dell'art. 2659 c.c., comma 1, n. 2, e dell'art. 2665 c.c., occorre indicarne le specifiche clausole limitative<sup>9</sup>.

Pertanto, poiché è necessario indicare il contenuto essenziale del titolo di cui si chiede la trascrizione e menzionare con chiarezza il negozio giuridico cui si vuole dare pubblicità (ex artt. 2659 e 2665 c.c.), onde consentire all'acquirente di accertare con precisione, dall'ispezione della nota depositata presso i Registri Immobiliari, i soggetti a favore ed a carico dei quali la trascrizione deve conseguire i suoi effetti e soprattutto il contenuto dell'atto trascritto, non è sufficiente, per rendere opponibile la servitù ai terzi, fare riferimento, nella nota di trascrizione, al Regolamento di condominio nel suo complesso, ma occorre indicare specificamente le clausole incidenti in senso limitativo sui diritti dei condòmini sui beni di proprietà esclusiva.

Schematicamente si può dire che l'amministratore può pretendere dal condòmino acquirente di un'unità immobiliare facente parte del condominio la cessazione di un'utilizzazione vietata dal Regolamento solo in presenza di una delle seguenti condizioni:

- a) la clausola che impone il divieto di un determinato uso è contenuta in un Regolamento contrattuale richiamato ed accettato nell'atto di acquisto, quantunque non trascritto;
- b) la clausola stessa è stata trascritta nei Registri Immobiliari con indicazione specifica ed immediatamente percepibile nella relativa nota di trascrizione.

È utile evidenziare infine che la trascrizione in termini non specifici delle norme del Regolamento che danno vita a servitù reciproche incide esclusivamente sulla efficacia delle clausole limitative di diritti esclusivi nei confronti dei terzi acquirenti delle singole unità immobiliari comprese nell'edificio condominiale (cui sono dunque inopponibili), ma non influisce in alcun modo sulla validità del Regolamento<sup>10</sup>.

\* Avvocato del Foro di Roma

9 Cfr. Cassazione, sentenza n. 17493 del 31 luglio 2014. Ma, già in passato, la Cassazione, con sentenza n. 7515 del 15 dicembre 1986, aveva sancito il principio per cui "in caso di regolamento di condominio c. d. contrattuale, non basta indicare il medesimo ma occorre indicare le clausole di esso incidenti in senso limitativo sui diritti dei condòmini sui beni condominiali (o sui beni di proprietà esclusiva)".

10 Cfr. Cassazione, sentenza n. 714 del 26 gennaio 1998.

# Speciale condominio e spazi esterni privati

di **Fabiana Carucci** \*

Con l'arrivo della bella stagione, fioriscono le idee per rinnovare ed ottimizzare terrazzi e balconi dei privati condomini. Questo è il momento in cui si pensa all'installazione di nuove strutture come tende o condizionatori, ma anche a fioriere e quant'altro. Andiamo dunque a vedere cosa prevede la legge, affinché tutto avvenga a norma, in sicurezza e non sia fonte di liti e controversie verso terzi o altri condomini.

## FIORIERE E SIMILI

Nel decidere di mettere fioriere sul proprio spazio esterno, bisogna tener conto che la messa in sicurezza delle stesse è fondamentale, affinché si evitino eventi accidentali che possono arrecare danni a cose o persone.

Innanzitutto va detto che nel predisporre piante e fiori, bisogna pensare subito a dotare i contenitori di appositi sottovasi, affinché si prevenga lo stillicidio sui piani sottostanti e/o sui passanti. Non di rado tale fenomeno è causa di litigi e dispute all'interno di un condominio, con casi di richiesta indennizzo, qualora lo stillicidio vada a provocare danni ed un'invasione della proprietà altrui.

In ogni Regolamento Condominiale, disposto anche su quanto previsto nei rispettivi Regolamenti Comunali, vi sono in proposito disposizioni a carico dei condomini, i quali devono ben considerare che in caso di caduta di vasi o fioriere, o del loro contenuto, si possono generare responsabilità di tipo amministrativo, civile e anche penale.

L'art. 2051 c.c. relativo al danno cagionato da cose in custodia recita: *"ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito"*. In proposito troviamo anche la Corte di Cassazione, Sez. III sentenza n. 10860 del 28 giugno 2012: *"...ove vi sia rapporto di custodia, la responsabilità ex art. 2051 c.c. è esclusa solamente dal caso fortuito, che è qualificazione incidente sul nesso causale e non sull'elemento psicologico del-*

*l'illecito, e che individua un fattore riconducibile a un elemento esterno, avente i caratteri dell'imprevedibilità e dell'inevitabilità (confr. Cass. civ. 7 luglio 2010, n.16029; Cass. civ. 19 febbraio 2008, n. 4279; Cass. civ. 6 luglio 2006, n. 15384);... al danneggiato compete provare l'esistenza del rapporto eziologico tra la cosa e l'evento lesivo: più nello specifico, ricordato che la responsabilità presunta per danni da cose in custodia è configurabile anche con riferimento ad elementi accessori, pertinenze inerti e qualsivoglia altro fattore che, a prescindere dalla sua intrinseca dannosità o pericolosità, venga a interferire nella fruizione del bene da parte dell'utente, la prova che il danneggiato deve dare, anche a mezzo di presunzioni, consiste nella dimostrazione del verificarsi dell'evento dannoso e del suo rapporto di causalità con il bene in custodia; spetta invece al custode provare l'esistenza di un fattore estraneo alla sua sfera soggettiva, idoneo a interrompere quel nesso causale (confr. Cass. civ. 19 maggio 2011, n. 11016; Cass. civ. 2 febbraio 2007, n. 2308)".* La legge parla chiaro, solo nel dimostrato caso di un evento accidentale imprevedibile, chi pone vasi e fioriere (seguendo comunque i criteri di messa in sicurezza) che recano danno può far valere la sua estraneità ai fatti; in tutti gli altri casi resta responsabile in pieno di danni provocati a cose o persone.

Un esempio arriva da un caso in cui un inquilino del piano superiore, reo di imbrattamento del davanzale sottostante con sgocciolamento di acqua e terriccio dalle sue piante, è stato ritenuto colpevole dal giudice che ha fatto valere quanto previsto dall'art.674 c.p. riguardo il getto pericoloso di cose, ossia che: *"chiunque getta o versa, in un luogo di pubblico transito o in un luogo privato ma di comune o di altrui uso, cose atte a offendere o imbrattare o molestare persone, ovvero, nei casi consentiti dalla legge, provoca emissioni di gas, di vapori o di fumo, atti a cagionare tali effetti, è punito con l'arresto fino a un mese o con l'ammenda fino a euro 206,00"*. A nulla sono valsi i tentativi di replica dell'inquilino, ritenuto colpevole anche nei gradi successivi, fino alla Corte di Cassazione Sez. III, che con sentenza n.15956 del 10 aprile 2014, ha rigettato ancora una volta il ricorso, prendendo proprio in esame quanto stabilito dall'art.674 c.p.: *"... la condotta esaminata dal Tribunale nel caso in esame è, ovviamente, riconducibile alla prima parte dell'articolo, poiché, concretandosi l'elemento materiale del reato nel "gettare" o "versare" le cose di cui si è detto in precedenza, è ipotizzabile tale ultima azione, chiaramente riferita ai liquidi ed alle sostanze ad essi assimilabili (sabbie, polveri etc.) che possono comunque essere versate, mentre il "gettare" riguarda invece le cose solide o, in ogni caso, aventi diversa consistenza. Va rilevato, inoltre, come i concetti di "getto" e "versamento" contemplati dalla prima parte dell'articolo 674 c.p. abbiano un significato molto ampio, anche in considerazione del fatto che la norma non specifica le modalità con le quali debbano essere effettuati ne', tanto meno, sulla base di quali principi fisici debba avvenire l'azione (ad*

esempio, caduta per gravità, spinta meccanica, lancio manuale, etc.) ne' sulla traiettoria che la cosa deve compiere...da ciò consegue che una condotta quale quella oggetto di contestazione può essere certamente qualificata come "versamento" nei termini delineati dall'articolo 674 c.p. e che l'esito di tale azione possa altrettanto pacificamente risolversi nell'altrui "offesa", "imbrattamento" o "molestia", essendo pacificamente dotata di quella capacità offensiva che la disposizione richiede...In una precedente occasione, proprio con riferimento ad una ipotesi di getto di acqua con una pompa all'interno dell'abitazione altrui, si era precisato come il "versamento" possa avvenire direttamente per mano dell'agente o in qualsiasi altro modo da lui posto in essere o lasciato dolosamente o colposamente in azione e va posto in relazione con l'effetto possibile di offendere, imbrattare o molestare le persone, anche se questo effetto non si sia verificato (Sez. 1, n.8386, 24 luglio 1992)... Il ricorso, conseguentemente, deve essere dichiarato inammissibile e alla declaratoria di inammissibilità – non potendosi escludere che essa sia ascrivibile a colpa del ricorrente (Corte Cost. 7-13 giugno 2000, n.186) – consegue l'onere delle spese del procedimento, nonché quello del versamento, in favore della cassa delle ammende, della somma, equitativamente fissata, di euro 1.000,00". Ecco quindi che la Cassazione non ha avuto dubbi sulla volontaria condotta e consapevolezza di chi recava offesa, arrivando finanche a richiedere una somma maggiore a favore delle casse statali. Determinante è stato anche il fatto che non si è trattato di un singolo episodio casuale, ma di un comportamento ripetuto nel tempo e continuato, a dimostrazione di una effettiva consapevolezza della condotta posta in essere.

Pertanto vasi e fioriere, e qui si chiama in causa il buonsenso e la logica prima di tutto, vanno posti all'interno dei balconi e dei terrazzi e sistemati in massima sicurezza. Come disposto dall'art.675 c.p. sul collocamento pericoloso di cose: "chiunque, senza le debite cautele, pone o sospende cose che, cadendo in un luogo di pubblico transito, o in un luogo privato ma di comune o di altrui uso, possano offendere o imbrattare o molestare persone, è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 103,00 a euro 619,00". Si individua qui la fattispecie colposa che nasce in assenza di un comportamento di comune buonsenso, come si evince dalla richiesta di agire secondo le debite cautele. I danni possibili possono portare anche a conseguenze molto gravi, di stampo penale. Un caso eclatante del 2012 a Roma, ha visto un bimbo di 13 anni perdere la vita colpito da un vaso caduto accidentalmente dal 6° piano. Il vaso non era stato ancorato e non era stato seguito quanto disposto in proposito dal Regolamento di Polizia Urbana della Capitale. I proprietari dell'appartamento sono stati riconosciuti colpevoli e condannati per omicidio colposo, oltre alla richiesta di risarcimento danni per la famiglia del piccolo, in assenza di un'assicurazione legata all'appartamento in questione, per danni

causati a terzi. Il reato ascritto è di omicidio colposo, ossia nato da un'imprudenza, una mancanza di controllo, un'omissione e non da un atto volontario. In proposito si esprime l'art.40 del c.p. sul rapporto di causalità: "Nessuno può essere punito per un fatto preveduto dalla legge come reato, se l'evento dannoso o pericoloso, da cui dipende l'esistenza del reato, non è conseguenza della sua azione od omissione. Non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo". L'art.589 c.p. dispone invece in merito al reato di omicidio colposo: "Chiunque cagiona per colpa la morte di una persona è punito con la reclusione da sei mesi a cinque anni...". I proprietari dell'appartamento del caso di cronaca sopra accennato, sono stati condannati entrambi a 22 mesi di reclusione.

Il problema fioriere non riguarda però solo i piani più alti, ma anche quelli più bassi. In proposito ci è utile consultare quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada, (D.Lgs. n. 285/1992) aggiornato con le modifiche della L. 23 marzo 2016, n. 41, dal D.Lgs. 16 dicembre 2016, n. 257 e D.M. 20 dicembre 2016. Di questi analizziamo quanto disposto al Titolo II - Della costruzione e tutela delle strade, Capo I - Costruzione e tutela delle strade ed aree pubbliche, art. 15 - Atti vietati (1): "1. Su tutte le strade e loro pertinenze è vietato: a) danneggiare in qualsiasi modo le opere, le piantagioni e gli impianti che ad esse appartengono, alterarne la forma ed invadere od occupare la piattaforma e le pertinenze o creare comunque stati di pericolo per la circolazione; b) danneggiare, spostare, rimuovere o imbrattare la segnaletica stradale ed ogni altro manufatto ad essa attinente; c) impedire il libero deflusso delle acque nei fossi laterali e nelle relative opere di raccolta e di scarico; d) impedire il libero deflusso delle acque che si scaricano sui terreni sottostanti; ... f) depositare rifiuti o materie di qualsiasi specie, insudiciare e imbrattare comunque la strada e le sue pertinenze; f-bis) insozzare la strada o le sue pertinenze gettando rifiuti o oggetti dai veicoli in sosta o in movimento; g) apportare o spargere fango o detriti anche a mezzo delle ruote dei veicoli provenienti da accessi e diramazioni...

2. Chiunque viola uno dei divieti di cui al comma 1, lettere a), b) e g), è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 41 (2) a euro 169 (2).

3. Chiunque viola uno dei divieti di cui al comma 1, lettere c), d), e), f), h) ed i), è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 25 (2) a euro 100 (2).

3-bis. Chiunque viola il divieto di cui al comma 1, lettera f-bis), è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 106 (2) a euro 425 (2).

(1) Articolo così modificato dalla L. 29 luglio 2010, n. 120.

(2) Importo aggiornato dall'art. 1, comma 1, D.M. 16 dicembre 2014, a decorrere dal 1° gennaio 2015.

4. Dalle violazioni di cui ai commi 2 e 3 e 3 bis consegue la sanzione amministrativa accessoria dell'obbligo per l'autore della violazione stessa del ripristino dei luoghi a proprie spese, secondo le norme del capo I, sezione II, del titolo VI".

Per meglio chiarire, chi abita ad un piano basso, nell'apporre fioriere, non può agire in deroga a quanto previsto per ogni altro condomino di piano superiore, laddove chi afferma che una fioriera posta quasi ad altezza suolo non possa arrecare danno né essere considerato pericolo, non ha ben considerato il pericolo d'intralcio della stessa per chi si trova a passare, nonché quello di andare ad impattare contro la stessa o anche il poter recare danno al pubblico suolo ed alla libera circolazione, ponendo in essere di fatto una situazione di pericolo.

## TENDE E BALCONI

Nell'applicare coperture o anche tende a terrazzi e balconi, si possono avere discussioni con gli altri condomini per diverse questioni. Nel caso di balconi coperti, la questione verte sulla proprietà esclusiva e sull'aggancio alla parte superiore del proprio balcone, che è poi la base di quello sovrastante. Andiamo subito a distinguere i balconi incassati, che sono quelli che non fuoriescono dalla facciata dell'edificio, da quelli aggettanti ossia che da questi invece sporgono.

L'art.1125 c.c. sulla manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai afferma che: *"Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani, l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto"*. La questione apre un dibattito acceso, laddove spesso s'incappa nel dubbio e nel litigio. Nel nostro caso la diatriba verte sulla facoltà o meno di un condomino di poter agganciare al balcone sovrastante, eventuali tende e coperture, ritenendosi comproprietario dello stesso.

Sui balconi incassati, è da valutare quanto dispone la Cassazione con la sentenza n.637 del 21 gennaio 2000, secondo la quale: *"...appartengono in proprietà (superficiaria) ai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastante..."* (andando così ad allinearsi con quanto disposto con l'art. 1125 c.c.). Il balcone incassato funge da copertura, separazione e sostegno, rivelandosi per sua stessa natura non di esclusiva proprietà.

Diversa è la questione dei balconi aggettanti, considerati a tutti gli effetti un prolungamento della proprietà dell'appartamento e quindi di esclusiva proprietà di quell'inquilino. In merito vi è stata una storica sentenza, quella della Corte di Cassazione civ. Sezione 2 Civile, n.15913 del 17 luglio 2007. Qui l'inquilino del piano superiore aveva appunto richiesto la rimozione della tenda

apposta dal condomino sottostante, il quale a sua volta citava proprio il suddetto art. 1125 c.c. per avvalersi del diritto di comproprietà. Analizzata la questione, la Cassazione ha specificato con questa sentenza che: *“...Deduce la ricorrente a motivo di impugnazione: - la violazione e falsa applicazione dell’articolo 1125 c.c. e dell’articolo 1102 c.c. in relazione all’articolo 360 c.p.c., n. 3: - per avere il Tribunale, applicando analogicamente l’articolo 1125 c.c. ERRONEAMENTE riconosciuto il regime di comunione anche ai balconi “aggettanti” che, a differenza delle terrazze a livello, in quanto escono dal corpo dell’edificio e non fungono da copertura del medesimo, costituiscono un mero elemento accidentale dell’appartamento al quale appartengono e sono di proprietà esclusiva del titolare dell’appartamento al quale appartengono; per cui non rientrando fra le cose comuni, nessun diritto ha il proprietario dell’appartamento sottostante di agganciare le tende da sole sulla soletta del balcone sovrastante. Il ricorso e’ fondato e merita accoglimento. Precipato preliminarmente che con il motivo di impugnazione non viene dedotto un vizio di motivazione...ma l’erronea applicazione alla fattispecie, in via analogica dell’articolo 1125 c.c.; ritiene il collegio, in conformità con la giurisprudenza di questa corte, ormai costante sul punto (v. tra le ultime sentt. 14576/04) che l’articolo 1125 c.c. non possa trovare applicazione nel caso dei balconi “aggettanti”, i quali sporgendo dalla facciata dell’edificio, costituiscono solo un prolungamento dell’appartamento dal quale protendono; e, non svolgendo alcuna funzione di sostegno, ne’ di necessaria copertura dell’edificio (come, viceversa, accade per le terrazze a livello incassate nel corpo dell’edificio), NON possono considerarsi a servizio dei piani sovrapposti e, quindi, di proprietà comune dei proprietari di tali piani; ma rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono”*. La sentenza chiarisce a tutto tondo la questione, facendo anche un distinguo netto e fondamentale di tipologie fra balcone aggettante e le terrazze a livello incassate nel corpo dell’edificio, per le quali si evince una diversa funzione. Anche qui, le terrazze aggettanti sono considerate prolungamento del relativo appartamento e di esclusiva proprietà, fatto salvo il rivestimento esterno che è riconosciuto d’interesse comune e parte del decoro dello stabile, come sottolineato dalla Cassazione civile, Sez. II, sentenza n.14576 del 30 luglio 2004, con cui si ribadisce il concetto relativo alla proprietà esclusiva dei balconi aggettanti, ritenuti il prolungamento dell’appartamento che vi accede.

## **RISPETTO DEL DECORO ARCHITETTONICO**

La Corte di Cassazione civ. con sentenza n.1472 del 13 luglio 1965 ha voluto definire il concetto di decoro come *“...l’insieme delle linee e dei motivi architettonici e ornamentali che costituiscono le note uniformi dominanti ed imprimono alle varie parti dell’edificio stesso nel suo insieme, dal punto di vista*

*estetico, una determinata fisionomia, unitaria ed armonica, e dal punto di vista architettonico una certa dignità più o meno pregiata e più o meno apprezzabile...una volta ultimata la costruzione costituisce un bene cui sono direttamente interessati tutti i condomini e che concorre a determinare il valore sia delle proprietà individuali che di quella collettiva sulle parti comuni".*

Il concetto di decoro è di primaria importanza e coinvolge tutti i comproprietari, proprio perché l'azione non controllata di uno può portare ad un danno per tutti a livello di valutazione economica delle singole proprietà del condominio. Il Regolamento di condominio, pone i parametri che indirizzano le azioni dei comproprietari affinché non vengano effettuate innovazioni che possano in tal senso ledere. Essendo quindi un qualcosa che va a coinvolgere tutti i comproprietari, ogni condomino, non solo l'amministratore, è legittimato a prendere iniziativa ed agire, per tutelare quello che è anche un suo interesse. Seguendo quanto disposto dall'art.1137 c.c. *"Le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti. L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria. L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I (669 bis ss. c.p.c.), con l'esclusione dell'articolo 669 octies, sesto comma, del codice di procedura civile".*

La Corte di Cassazione Sezione 2 Civile, con sentenza n. 851 del 16 gennaio 2007 dispone proprio relativamente ad un caso di condominio, in cui l'azione è stata intentata da una condomina: *"... Il Giudice di Appello, ritenuta la legittimazione attiva ... che aveva esercitato il proprio diritto di condomina a tutela delle parti comuni dell'edificio condominiale, considerata anche l'inerzia del condominio,... Il giudice di appello ha evidenziato, come già sopra esposto, che eventuali lavori innovativi avrebbero dovuto essere previamente autorizzati dall'assemblea, pena la riduzione in pristino ai sensi dell'art. 2 del regolamento condominiale; e del una delibera assembleare ai sensi resto...non vi è dubbio che si è in presenza di una modifica strutturale di una parte comune dell'edificio che avrebbe comunque dovuto essere oggetto dell'art. 1120, 1° comma c.c., cosicché non è possibile supplire alla mancanza di tali requisiti ricorrendo alla configurazione di una approvazione tacita della esecuzione di tali interventi edilizi...".* Così, vista l'inattività ad agire del condominio, la comproprie-

taria ha fatto valere il suo diritto, poiché quanto stava accadendo andava a danneggiare anche la sua proprietà.

Si analizzi infine la sentenza n.1451 del 23 gennaio 2014, prodotta dalla Corte di Cassazione, Sezione 2 civile. In caso di controversia di qualsiasi genere, che coinvolga uno o più condomini verso il condominio si autorizza di fatto l'amministratore ad agire per proporre ricorso, senza il preventivo assenso assembleare, con l'obbligo di riferire poi alla stessa appena possibile ed ottenere consenso per l'azione intrapresa: *"...In siffatta direzione è indirizzata la giurisprudenza (Sez. 2, 25 ottobre 2010, n. 21841), quando riconosce che l'amministratore di condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio (articolo 1130 c.c., comma 1, n. 1), è legittimato ad agire e a resistere in giudizio per ottenere che un condomino non adibisca la propria unità immobiliare ad attività vietata dal regolamento condominiale contrattuale, senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare assunta con la maggioranza prevista dall'articolo 1136 c.c., comma 2, la quale è richiesta soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso..."*.

### **GAZEBO, VERANDE, TETTOIE E PERGOTENDE**

Un numero crescente di proprietari di appartamenti con terrazza annessa decidono di porre in essere su quest'ultima strutture atte a fornire uno spazio riservato, semi o totalmente chiuso. Non sempre però si può operare nel regime di libera edilizia, ossia senza dover chiedere permessi al condominio e/o anche al Comune di pertinenza, seguendo un iter burocratico anche molto oneroso ed arzigogolato. Onde evitare multe ed obbligo di demolire quanto posto in essere, è bene informarsi preventivamente. La giurisprudenza in materia ha visto e vede ancora molti contenziosi, laddove il confine fra edilizia libera e non appare a volte fin troppo labile.

Gazebo sul terrazzo: si possono installare sì o no? Con quali permessi e qual è l'iter corretto? Ci viene in aiuto la Corte di Cassazione con sentenza n. 24305 del 30 settembre 2008, in cui si evidenzia l'opportuna rimozione di un gazebo, *"...fatto con materiali che contrastano con quelli usati per il terrazzo condominiale, anche se l'edificio non ha pregi architettonici e la costruzione del manufatto è stata eseguita sulla parte del lastrico solare di cui il proprietario dell'appartamento dell'ultimo piano ha l'uso esclusivo..."*, rilevando un danno dovuto all'imbruttimento architettonico dell'edificio, che appariva così, anche peggio di prima.

Analizziamo quanto deciso dal Consiglio di Stato con la sentenza n.177 del 21 gennaio 2015. Una sentenza che potremmo definire di cruciale importanza, poiché si è espressa per l'installazione di gazebo ed arredi su terrazze, senza necessità di chiedere autorizzazione. Chiariamo estrapolando da quanto in

testo sentenza: “...con sentenza del Tribunale amministrativo regionale per il Lazio, Roma, sez. I-quater, n. 6842/12 del 24 luglio 2012 (che non risulta notificata) è stato respinto il ricorso proposto dalla...avverso l’ordine di rimozione di opere...concernenti sette gazebo prefabbricati, oggetto di denuncia di inizio attività (DIA), ritenuta inammissibile per opere da realizzare sul lastrico solare dell’edificio, che non sarebbe stato oggetto di condono quale terrazza. Avverso la predetta sentenza è stato proposto l’atto di appello in esame (n. 2260/13, notificato in data 8 marzo 2013...

In sede di appello venivano prospettate censure di eccesso di potere per errore e carenza dei presupposti, difetto di istruttoria, illogicità ed ingiustizia manifeste, difetto di motivazione, in quanto illegittimamente sarebbe stata negata “l’utilizzabilità in senso pieno di un terrazzo [...] non come mero lastrico solare, con conseguente possibilità per la proprietà di ospitare eventi ed effettuare ricevimenti”. Nell’impugnativa veniva specificato che “mentre il lastrico solare, al pari del tetto, assolve esclusivamente la funzione di copertura dell’edificio, il terrazzo calpestabile ha, invece, la funzione di un accessorio destinato a fornire ulteriore utilità e godimento a servizio delle porzioni immobiliari di cui è parte”, con attinenza “allo ius utendi e non già allo ius aedificandi”.

Roma Capitale, costituitasi in giudizio, ribadiva la fondatezza del divieto, imposto alla società appellante, di utilizzare come terrazza il lastrico solare dell’edificio di proprietà, con conseguente impossibilità di effettuare in base a DIA alcuni interventi edilizi (rimozione di un manufatto non condonato e collocazione al posto dello stesso di un solaio orizzontale a raso, ...La DIA in questione veniva parzialmente accolta, ma con successiva comunicazione dell’Ufficio Decoro Urbano, secondo cui il lastrico solare non avrebbe potuto essere utilizzato per lo svolgimento di qualsiasi manifestazione, appunto in quanto non qualificabile come terrazza.

Premesso quanto sopra, il Collegio ritiene che l’appello sia fondato e meritevole di accoglimento.

Nella sentenza appellata, infatti, le ragioni dell’amministrazione comunale vengono accolte, con motivazione assai sintetica, in base al seguente, duplice ordine di ragioni:

- a) la planimetria catastale prodotta non sarebbe risalente al 1939;
- b) nella planimetria depositata... nessun titolo legittimante – di natura sia catastale che edilizia – sosterebbe “la vantata natura di terrazza...Appare chiaro al Collegio, viceversa, che queste considerazioni non abbiano rilievo per la qualificazione dell’area di cui si discute, quale terrazza o mero lastrico solare.

Lo stesso Comune resistente, in effetti, precisa come detta qualificazione debba desumersi “non solo da elementi architettonici, distinguibili ad occhio nudo [...] ma anche da elementi strutturali e progettuali” (ovvero parapetti e

*caratteristiche costruttive, tali da rendere la superficie idonea al “sostegno ed alla sosta delle persone”), di fatto escludendo che siano dettate precise disposizioni regolamentari, di carattere urbanistico-edilizio, che consentano di individuare al riguardo ulteriori parametri rilevanti. In tale ottica, appare di tutta evidenza che le planimetrie, allegate a un contratto di compravendita del 1952 – anche se non risalenti al primo accatastamento dell’intero edificio, effettuato nel 1939 – hanno sicuro rilievo nella parte in cui qualificano come “terrazza” la superficie del sesto piano...Non è contestato poi dalla medesima Amministrazione (oltre a risultare attestato in parte da documentazione fotografica, in parte da perizia tecnica in data 28 febbraio 2013, prodotta dalla società appellante) la presenza di parapetti in muratura e ferro battuto, che appaiono di buona e non recente fattura, con ulteriore affermazione, contenuta nella predetta perizia, di una elevata capacità portante del solaio in questione, per un carico variabile da 350 a 500 Kg/mq, corrispondente a c.d. “folla compatta”...*

*E’ dato di comune esperienza del resto – rilevabile ai sensi dell’art. 115, comma 2, c.p.c., applicabile anche al processo amministrativo – che le coperture orizzontali degli edifici in città, come usualmente è per Roma, in cui dette coperture non richiedono protezioni con tegole o strutture spioventi, vengono normalmente utilizzate come terrazze – cioè come spazi architettonici aperti e agibili, per quanto accessori ad appartamenti sottostanti – con regole private che ne disciplinano l’eventuale uso comune dei condomini (specie, almeno in passato, come stenditoi condominiali). Ne consegue che non vi è alcun mutamento di destinazione d’uso quando, come nella specie, una di queste coperture venga utilizzata quale terrazza, utilizzabile nei modi e con i titoli abilitativi, previsti per tali porzioni immobiliari...Per le ragioni esposte il Collegio ritiene che gli atti impugnati siano illegittimi nei sensi denunciati dalla società ricorrente e che il ricorso debba essere senz’altro accolto, con le conseguenze precisate in dispositivo”.*

Una vicenda dibattuta e complessa in più gradi di appello, ove da evidenziare vi sono i concetti di terrazza e lastrico solare, e qui, oltre a prendere in considerazione elementi architettonici, ci sono anche parametri atti a valutare la capacità portante per non andare a toccare la sicurezza dello stabile. Si ribadisce la necessità che si sia in presenza quindi di una terrazza, per poter legittimare il suo utilizzo come spazio godibile all’aperto. Su questo elemento ha fatto perno la società ricorrente contro il Comune di Roma, ricevendo quindi parere favorevole dal Collegio Giudicante.

L’analisi dettagliata della suddetta sentenza, va comunque integrata da altri elementi per cercare di trovare un filo conduttore nella tematica oggetto di nostro interesse.

Iniziamo ad analizzare le disposizioni del codice civile, il cui art.1126 dispone che: “quando l’uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune

*a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno".* Da quanto in articolo, si deduce che paventando comunque la presenza dei diritti e doveri di altri soggetti condominiali in merito alla terrazza che funge anche da copertura di appartamenti sottostanti, fermo restando il diritto di proprietà e godimento in esclusiva del proprio terrazzo, il proprietario dovrà comunque sempre poter permettere l'accesso in casi di necessità, come ad esempio per consentire la verifica di perdite sul soffitto degli appartamenti che la sua terrazza ricopre.

D'aiuto anche quanto disposto al successivo art.1127 c.c. relativo alla costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio. *"Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare. La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono. I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti. Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare.*

Nel caso in un condominio si evidenzi una costruzione fuori norma, ci si può avvalere di quanto disposto dall'art. 1131. c.c. sulla rappresentanza dell'amministratore, che è legittimato ad agire subito, anche senza preventivo consenso e mandato assembleare. *"Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'articolo 1130 o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi. Può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio; a lui sono notificati i provvedimenti dell'autorità amministrativa che si riferiscono allo stesso oggetto. Qualora la citazione o il provvedimento abbia un contenuto che esorbita dalle attribuzioni dell'amministratore, questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento dei danni".*

Qualora s'intenda quindi costruire un gazebo chiuso sulla propria terrazza, è bene informarsi sulla normativa edilizia presso il Comune di pertinenza e provvedere agli appositi permessi nonché, ove richiesto, anche alla modifica della mappa catastale ed alla comunicazione in assemblea di condominio,

onde evitare multe salate a posteriori e l'obbligo di rimozione coatta di quanto costruito. L'informazione è fondamentale perché non tutte le tipologie di costruzione sono sottoposte a vincoli, ma ve ne sono alcune che possono essere poste senza preventivi permessi né richieste al Comune, piuttosto che al Condominio. Un aiuto per capire se si può costruire in regime di libera edilizia o no, viene dall'analisi di alcuni criteri: innanzitutto capire se la struttura ha la finalità di protezione dagli agenti atmosferici o se vi è l'intenzione di un aumento di metratura. La questione è di grande difficoltà interpretativa e viaggia sempre sulla linea di confine, dando origine a moltissimi contenziosi.

Il Consiglio di Stato, con la sentenza n.306 del 25 gennaio 2017, in una controversia nata proprio sulla tipologia dell'artefatto e sulla conseguente legittimità dello stesso piuttosto che l'obbligo alla sua rimozione ha così chiarito: *"...ciò premesso, si deve osservare che, in relazione ad alcune opere, normalmente di limitata consistenza e di limitato impatto sul territorio, come pergolati, gazebo, tettoie, pensiline e, più di recente, le pergotende, non è sempre agevole individuare il limite entro il quale esse possono farsi rientrare nel regime dell'edilizia libera o invece devono farsi rientrare nei casi di edilizia non libera per i quali è richiesta una comunicazione all'amministrazione preposta alla tutela del territorio o il rilascio di un permesso di costruire.*

*Spesso sono i regolamenti edilizi comunali che dettano le regole, anche sulle dimensioni, che possono avere tali opere per poter essere realizzate liberamente o previa comunicazione o richiesta di assenso edilizio.*

*Alle disposizioni comunali si aggiungono poi, per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico o ad altri vincoli, le limitazioni imposte dai diversi strumenti di tutela.*

*5 - Nella fattispecie, vista la documentazione in atti, si può preliminarmente escludere che le opere realizzate e ritenute abusive dal Comune possano farsi rientrare tutte nella nozione di pergolato.*

*5.1 - Il pergolato costituisce infatti, una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazze e consiste, quindi, in un'impalcatura, generalmente di sostegno di piante rampicanti, costituita da due (o più) file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali posti ad una altezza tale da consentire il passaggio delle persone.*

*Il pergolato, per sua natura, è quindi una struttura aperta su almeno tre lati e nella parte superiore e normalmente non necessita di titoli abilitativi edilizi.*

*Quando il pergolato viene coperto, nella parte superiore (anche per una sola porzione) con una struttura non facilmente amovibile (realizzata con qualsiasi materiale), è assoggettata tuttavia alle regole dettate per la realizzazione delle tettoie.*

*5.2 - Il Consiglio di Stato, al riguardo, ha già affermato che il pergolato ha una funzione ornamentale, realizzato in una struttura leggera in legno o in altro*

*materiale di minimo peso, deve essere facilmente amovibile in quanto privo di fondamenta, e funge da sostegno per piante rampicanti, attraverso le quali realizzare riparo e ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni (Consiglio di Stato, Sezione IV, n. 5409 del 29 settembre 2011).*

*5.3 - In conseguenza le opere oggetto del contestato ordine di demolizione non possono farsi rientrare fra quelli oggetto della suindicata SCIA del 15 marzo 2011 che includevano la sola realizzazione di un pergolato.*

*6 - La struttura realizzata dall'appellante non può farsi rientrare nemmeno nella nozione di gazebo, pur avendone alcune caratteristiche.*

*Il gazebo, infatti, nella sua configurazione tipica, è una struttura leggera, non aderente ad altro immobile, coperta nella parte superiore ed aperta ai lati, realizzata con una struttura portante in ferro battuto, in alluminio o in legno strutturale, talvolta chiuso ai lati da tende facilmente rimovibili. Spesso il gazebo è utilizzato per l'allestimento di eventi all'aperto, anche sul suolo pubblico, e in questi casi è considerata una struttura temporanea. In altri casi il gazebo è realizzato in modo permanente per la migliore fruibilità di spazi aperti come giardini o ampi terrazzi.*

*6.1 - Nella fattispecie l'opera realizzata dall'appellante non può ritenersi assimilabile ad un gazebo per la sua forma, che non è quella tipica di un gazebo, per i materiali utilizzati, che non sono tutti leggeri, e perché la struttura è stata realizzata in aderenza ad un preesistente immobile in muratura.*

*7 - La struttura contestata dal Comune intimato non può poi nemmeno considerarsi una veranda.*

*In proposito si deve ricordare che nell'Intesa sottoscritta il 20 ottobre 2016, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, la veranda è stata definita (nell'Allegato A) «Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili».*

*7.1 - La veranda, realizzabile su balconi, terrazzi, attici o giardini, è caratterizzata quindi da ampie superfici vetrate che all'occorrenza si aprono tramite finestre scorrevoli o a libro. Per questo la veranda, dal punto di vista edilizio, determina un aumento della volumetria dell'edificio e una modifica della sua sagoma e necessita quindi del permesso di costruire».*

*Alcuni elementi quindi appaiono primari per l'identificazione della tipologia di struttura e del conseguente corretto iter per la realizzazione. Una specifica ulteriore va fatta per le cosiddette pergotende, ossia quelle strutture leggere che permettono la miglior vivibilità delle terrazze e degli spazi esterni come giardini etc. Sono strutture destinate ad avere una "vita" quindi durevole*

nel tempo e spesso restare in maniera stabile. La loro natura di struttura di facile rimovibilità e di non modifica di destinazione d'uso dello spazio esterno non richiede permesso di costruzione, come sottolineato dal Consiglio di Stato, che ha appunto identificato la struttura, nella suddetta sentenza, come appartenente proprio alla categoria delle pergolende removibili e quindi non sottoposta a particolari permessi, come invece veniva richiesto alla ricorrente.

## VERANDE CHIUSE IN BALCONE

Uno sguardo va dato anche alla questione dei balconi che vengono chiusi e trasformati da spazi aperti in ambienti chiusi, anche solo parzialmente.

La Riforma del condominio, pur ribadendo il concetto che le facciate di un edificio rientrano nella comunione dei beni condominiali, così come previsto dall'art. 1117 c.c., ha tuttavia lasciato ancora sospese alcune questioni che vanno ad essere valutate dalla giurisprudenza, nel diversificato panorama di costruzione, modifica o ristrutturazione di verande, balconi o finestre che, lo ricordiamo, rientrano nella proprietà esclusiva se di pertinenza di una singola unità immobiliare. Quando parliamo di veranda in balcone, andiamo ad intendere una modifica che riguarda una porzione aperta aderente all'appartamento di proprietà e di questa estensione. La questione nasce dalle conseguenze che una modifica di questo genere, determina sul colpo d'occhio dello stabile intero, portando a variazioni rispetto a quanto previsto in origine dalla costruzione. Una modifica così forte, va ad impattare sull'aspetto globale dello stabile, andando a creare la possibilità di conflitto d'interessi con gli altri comproprietari, in materia di decoro, come anche di sicurezza o d'impedimento di diritti di altri condomini, come ad esempio la privazione della visuale, dell'aria o della luce, come ribadito anche nella sentenza n. 4861 del 30 luglio 1981, ad opera della Cass. Civ., Sezione II, o quanto ancora evidenziato, circa l'occlusione della visuale, dalla Cassazione con sentenza n. 2189 del 1981; App. Napoli 25 giugno 1998. Interessante specificare quanto sottolineato dalla Suprema Corte Di Cassazione, Sezione II Civile, con sentenza, n. 15186 dell'11 Luglio 2011: *"...la Corte d'appello ha infatti correttamente applicato, nel caso di specie, i principi più volte affermati dalla giurisprudenza di legittimità. In primo luogo, la Corte d'appello ha correttamente affermato che il proprietario di un appartamento sito in un edificio condominiale non può eseguire nella sua proprietà esclusiva opere che, in contrasto con quanto stabilito dalla norma dell'art. 1122 c.c., rechino danno alle parti comuni dell'edificio stesso, né, a maggior ragione, opere che, attraverso l'utilizzazione delle cose comuni, danneggino le parti di una unità immobiliare di proprietà esclusiva di un altro condomino (Cass. n. 1132 del 1985). Ha quindi rilevato che il condomino che abbia trasformato il proprio balcone in veranda, elevandola sino alla soglia del balcone sovrastante, non è soggetto, rispetto a questa, all'osservanza delle di-*

stanze prescritte dall'art. 907 c.c. nel caso in cui la veranda insista esattamente nell'area del balcone, senza debordare dal suo perimetro, in modo da non limitare la veduta in avanti e a piombo del proprietario del balcone sovrastante, giacché l'art. 907 citato non attribuisce a quest'ultimo la possibilità di esercitare dalla soletta o dal parapetto del suo balcone una *inspectio* o *prospectio obliqua* verso il basso e contemporaneamente verso l'interno della sottostante proprietà (Cass. n. 3109 del 1993). Da ciò ha tratto coerentemente la conseguenza della illegittimità della condotta della ricorrente, la quale ha realizzato sul proprio terrazzo una veranda pur in assenza al piano soprastante di un balcone aggettante. La Corte territoriale ha poi esaminato la delibera assembleare del 1985 e ha correttamente escluso che la stessa potesse avere efficacia abilitativa della installazione di una veranda che avesse effetti pregiudizievoli per uno dei condomini. Tale affermazione, a prescindere dal rilievo, sul quale la ricorrente ha particolarmente insistito, che la deliberazione assembleare non conteneva la clausola di salvezza dei diritti dei condomini che invece la Corte d'appello ha ritenuto esplicitata, non contrasta con i principi della giurisprudenza di legittimità in materia. È noto, infatti, che l'assemblea condominiale non può assumere decisioni che riguardino i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni (Cass. n. 7603 del 1994)... Con particolare riferimento alle censure svolte dalla ricorrente nel secondo motivo, deve poi rilevarsi che la Corte d'appello ha correttamente affermato che le norme sulle distanze delle costruzioni dalle vedute si osservano anche nei rapporti tra condomini di un edificio in quanto l'art. 1102 c.c. non deroga al disposto dell'art. 907 c.c. (Cass. n. 4190 del 2000) e ha ritenuto quindi che nel caso di specie la denunciata violazione si sia verificata, atteso che la veranda realizzata dalla ricorrente si collocava alla distanza di un metro dal balcone dell'appartamento della resistente. I primi due motivi di ricorso sono infondati. Il terzo motivo è inammissibile...". Si è andati così a condannare la ricorrente, rea di aver costruito una veranda in deroga a quanto già previsto dall'art. 905 c.c. sulla distanza per l'apertura di vedute dirette e balconi: "non si possono aprire vedute dirette verso il fondo chiuso o non chiuso e neppure sopra il tetto del vicino, se tra il fondo di questo e la faccia esteriore del muro in cui si aprono le vedute dirette non vi è la distanza di un metro e mezzo. Non si possono parimenti costruire balconi o altri sporti, terrazze, lastrici solari e simili, muniti di parapetto che permetta di affacciarsi sul fondo del vicino, se non vi è la distanza di un metro e mezzo tra questo fondo e la linea esteriore di dette opere. Il divieto cessa allorquando tra i due fondi vicini vi è una via pubblica". O ancora come da art. 907 c.c. sulla distanza delle costruzioni dalle vedute, per il quale: "Quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino, il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri, misurata a norma dell'art.

905. *Se la veduta diretta forma anche veduta obliqua, la distanza di tre metri deve pure osservarsi dai lati della finestra da cui la veduta obliqua si esercita. Se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette od oblique, essa deve arrestarsi almeno a tre metri sotto la loro soglia*". In sintesi non bisogna incorrere in quelle che sono identificate come innovazioni vietate, le quali abbiano cioè come conseguenza la limitazione dei diritti acquisiti di altro condomino.

## VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI

Va in ultimo, accennato anche al rispetto e la tutela determinata dai vincoli culturali e paesaggistici. In merito dispone il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 "Articolo 1 - Principi.

1. *In attuazione dell'articolo 9 della Costituzione, la Repubblica tutela e valorizza il patrimonio culturale in coerenza con le attribuzioni di cui all'articolo 117 della Costituzione e secondo le disposizioni del presente codice.*

2. *La tutela e la valorizzazione del patrimonio culturale concorrono a preservare la memoria della comunità nazionale e del suo territorio e a promuovere lo sviluppo della cultura.*

3. *Lo Stato, le regioni, le città metropolitane, le province e i comuni assicurano e sostengono la conservazione del patrimonio culturale e ne favoriscono la pubblica fruizione e la valorizzazione...*

5. *I privati proprietari, possessori o detentori di beni appartenenti al patrimonio culturale sono tenuti a garantirne la conservazione..."*

Di utile consultazione nei casi appositi, anche il P.T.P. o Piano Paesaggistico Territoriale, il P.T.P.R. o Piano Territoriale Paesaggistico Regionale.

Nel caso del Comune di Roma va anche valutato quanto disposto dal Co.Q.U.E. (Comitato per la Qualità Urbana ed Edilizia di Roma Capitale) ex art.24, commi 9 lett. C) e 12 delle NTA del PRG ed ex art. 25, comma 8 delle NTA.



---

*Si ringraziano per la consulenza: Arch. Stefania Baldi, Architetti Urbanisti, Dott. Davide Manuguerra.*

\* Giornalista pubblicista freelance

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

**ANNO ACCADEMICO 2016-2017** (79°, 80°, 81° e 82°)



1	ABIUSO Lidia	34	COSENTINO Stefania	66	LOFFREDI Barbara	98	PIREDDA Salvatore
2	ARENA Fabrizio	35	CRISTOFARO Salvatore	67	LONGO Giorgia	99	PIROSO Silvia
3	ARNALDI Stefano		Carlo Rocco Maria	68	MACALI Fabrizio	100	POLELLA Raffaele
4	ARTEBANI Enrica	36	DE ACUTIS Sebastiano	69	MANCINI Nicola	101	PRETE Davide
5	BANALI Alex	37	DE ANGELIS Valentino	70	MANNO Bruna	102	PROIETTI Alessandra
6	BASSAN Matteo	38	DE CARO Andrea	71	MARCONA Claudia	103	PULVIRENTI Alfio Rosario
7	BASTARI Sabrina	39	DE LUCA Vito	72	MARSELLA Anthea Paola	104	RICCI Rita
8	BENZI Sonia	40	DE SANTIS Sabrina	73	MARTORANO Michele	105	ROSIGNOLI Roberto
9	BEVILACQUA Federica	41	DE SIMONE Tiziana	74	MARTORANO Raffaele	106	ROSSI Antonio
10	BIANCHI Dario	42	DEL FA Riccardo	75	MASSIMI Maria Assunta	107	ROSSI Laura
11	BIANCO Alessia	43	DI CARLO Stefano	76	MATERA Marzia	108	SALERA Fabrizio
12	BINI Riccardo	44	DI DOMENICO Alessandro	77	MATTIOLI Veronica	109	SANTANGELO Giulia
13	BOCHICCHIO Lucio	45	DI PASQUALI Simona	78	MELECRINIS Chiara	110	SANTUCCI Loredana
14	BOGOMOLOVA Andrea	46	DI SABANTONIO Enza	79	MINGONI Luca	111	SCARPA Stefano
15	BOLDRINI Stefano	47	DI SOMMA Sveva	80	MONTALTI Giorgio	112	SMALARZ Anna Ewa
16	BORLA Nicoletta	48	DI VITO Karla	81	MORIGGI Gabriele	113	SPAZIANI Paolo
17	CALDERANO Luigi	49	EUSEPI Valentino	82	NERI D'ANGELANTONIO	114	STOCCHI Laura
18	CAMPAGNA Valerio	50	FABI Audra		Alessandro Maria	115	STRANGIO Sonia
19	CAPRARO Michela	51	FALESSI Barbara	83	OSSERVANZA Marco	116	SUANNO Maria Cristina
20	CARIELLO Antonio	52	FEDERICI Enza	84	PACIFICI Alessandro	117	SUSINI Stefano
21	CARLUCCI Marcello	53	FOCI Barbara	85	PAIS Tommaso	118	TOLDI Ivan
22	CARNEBIANCA Veronica	54	GAROFALO Anastasia	86	PATAMIA Manuela	119	TOMASSINI BARBAROSSA
23	CARUSO Antonio	55	GARUFI Davide	87	PATRIGNANI Stefania		Federico
24	CASTALDI Daniele	56	GASPERINI Eleonora	88	PENGE Christian	120	TRAINI Martina
25	CIANCA Valerio	57	GATTO Germana	89	PEROTTI Serena	121	TREBIANI Ilaria
26	CIARAULO Alessandra	58	GIUSEPPEZZI Licia	90	PERRONE Paola	122	TRINGALI Giulia
27	CIARLONE Valentina	59	IMBESI Alessandro	91	PERSICHETTI Alessandro	123	UBALDI Alessandra
28	CICCOTTI Anna Maria	60	KROEGLER Mark	92	PESCETELLI Serenella	124	VALLERIANI Daniele
29	CIMINO FUSILLI Alessandro	61	LA GAETANA Simona	93	PESCETELLI Jacopo	125	VECCHIO Stefano
30	CIOTOLA Raffaele	62	LAGANA' Antonella	94	PETRILLI Claudio	126	VIANELLI Andrea
31	CIRAVOLO Maria Carla	63	LANZA Riccardo	95	PICCI Silvia	127	VICALVI Federico
32	COBRE Paolo	64	LATTUADA Maria Cristina	96	PICCONI Stefano	128	VIGLIANTI Massimiliano
33	CORREANI Matteo	65	LAVALLE Nicola	97	PIGNATARO Gianluca	129	ZACCARI Francesco

## La partecipazione all'assemblea del supercondominio... quello sconosciuto

di Giuseppe Buffa \*

L'art. 1117-bis del Codice Civile, così come novellato dalla Legge n. 220/2012, ha di fatto riconosciuto ciò che viene definito "Supercondominio" stabilendo che *"Le disposizioni del presente capo si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'articolo 1117"*.

L'art. 67 delle disp. att. c.c. , in materia di "Supercondominio", detta particolari disposizioni per disciplinarne lo svolgimento dell'assemblea, considerato l'elevato numero di partecipanti.

L'art. 67 delle disp. att. c.c. è composto da otto commi:

- il primo comma afferma il principio della possibilità di partecipare all'assemblea a mezzo di un rappresentante munito di delega scritta;
- il secondo comma disciplina la partecipazione all'assemblea del condominio quando un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone;
- il terzo comma statuisce che quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui al 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore;
- il quarto comma disciplina il potere di rappresentanza. Il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini;
- il quinto comma contiene una disposizione di carattere generale che vieta all'amministratore di poter essere destinatario di deleghe;
- il sesto ed il settimo comma disciplinano la partecipazione all'assemblea del nudo proprietario e dell'usufruttuario;
- l'ottavo ed ultimo comma, diversamente da tutti gli altri, nulla ha a che vedere con la partecipazione all'assemblea, prevede la solidarietà del nudo proprietario e dell'usufruttuario per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

L'art. 67 delle disp. att. c.c., non può essere derogato dal regolamento di condominio, nemmeno se avente natura contrattuale. I commi 3 e 4 trovano applicazione esclusivamente nel supercondominio per le ipotesi in essi previste, tutti gli altri commi, trovano invece applicazione sia nel condominio che nel supercondominio.

Nell'interpretare i commi 3 e 4 in materia di partecipazione all'assemblea del supercondominio, non si può prescindere dal puntualizzare due concetti fondamentali:

- il supercondominio è disciplinato dalle norme del condominio (in quanto compatibili);
- l'art. 67 delle disp. att. c.c., ha per oggetto (fatta eccezione per l'ultimo comma) la sola partecipazione alle assemblee (sia del condominio sia del supercondominio).

I commi 3 e 4, trovano applicazione ogni qual volta vi sia un supercondominio in cui i partecipanti dello stesso sono complessivamente più di sessanta. Il 3° comma, infatti, dispone che *".....quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condominii e per la nomina dell'amministratore."* Pertanto, fino al citato numero (indipendentemente dal numero delle unità immobiliari) per lo svolgimento delle adunanze occorrerà ricorrere alle "normali" disposizioni in materia di condominio.

Anche nel caso di "supercondomini" composti da oltre sessanta partecipanti, i predetti commi 3 e 4 trovano applicazione solo in due casi:

- gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini;
- nomina dell'amministratore.

In tutti gli altri casi (manutenzione straordinaria, innovazioni, modificazione o tutela delle destinazioni d'uso, casi previsti dagli articoli 1122 e 1122 bis, ecc), anche se il "supercondominio" è composto da oltre sessanta partecipanti, le assemblee si svolgeranno normalmente.

Avendo definito i confini entro i quali i commi 3 e 4 dell'art. 67 trovano applicazione (oltre sessanta partecipanti, gestione ordinaria e nomina amministratore), si può procedere con l'esame degli stessi.

### **OBBLIGO DELLA NOMINA**

La norma in esame prevede che "quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del codice, il proprio rappresentante".

Il terzo comma usa l'espressione d'obbligo "deve designare" tant'è che in mancanza della nomina ciascun partecipante può chiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio".

## **IL RAPPRESENTANTE**

E' da escludere che il rappresentante del singolo condominio possa essere l'amministratore. Infatti il quinto comma dell'art. 67 prevede che *"all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea"*.

Ne consegue che ciascun condominio non può nominare quale rappresentante né il proprio amministratore né l'amministratore del supercondominio.

Tuttavia vi è il rischio che presente all'assemblea vi sia una sola persona, nel caso in cui tutti i condominii nominino quale proprio rappresentante lo stesso soggetto. Sul punto la norma nulla prevede. E' opportuno tuttavia considerare che il termine "assemblea" prevede la partecipazione di almeno due persone. Inoltre vi è il principio di ordine generale previsto al 1° comma del medesimo art. 67 delle disp. att. c.c., il quale vieta il "cumulo" di deleghe. La ratio è quella di impedire l'incetta di deleghe per condizionare l'assemblea. Vi è anche altro principio fondamentale: l'adunanza presuppone la discussione ed il confronto tra i soggetti interessati. Elementi che verrebbero meno in caso di partecipazione di una sola persona.

## **POTERI DEL RAPPRESENTANTE**

La norma è esplicita e non lascia adito a dubbio alcuno sul fatto che ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante ha pertanto carta bianca e può votare anche in senso difforme a quanto discusso dall'assemblea che lo ha nominato

Addirittura il rappresentante nominato dall'autorità giudiziaria non è nemmeno tenuto ad assumere informazioni su quali possono essere gli orientamenti dell'assemblea del condominio. Trovando però applicazione le norme in materia di mandato, egli dovrà operare con la diligenza del caso e tutelare gli interessi dei propri rappresentati.

Si dubita, però, che possa essere lasciato indenne da censure e responsabilità il rappresentante che, senza una giusta motivazione, vada in senso totalmente contrario rispetto a quanto emerso in sede assembleare al momento del suo incarico.

Si pensi all'ipotesi in cui in quella sede sia stata evidenziata una non corretta ripartizione delle spese a danno dei condòmini di quel palazzo e, in sede di assemblea del supercondominio, il rappresentante non facesse rilevare tale circostanza votando, in caso di mancato accoglimento dell'osservazione, in senso contrario.

Si consideri anche che la disposizione, subito dopo avere previsto il divieto di apposizione di limiti o condizioni, ha anche precisato che il rappresentante "risponde" con le regole del mandato.

## **DURATA DELL'INCARICO AL RAPPRESENTANTE**

La norma nulla dice sulla durata dell'incarico. Ci si chiede se questo possa essere effettuato per più annualità o fino a revoca.

Considerazioni di ordine generale porterebbero a dare una risposta negativa a quest'ultima ipotesi. Tutte le norme del condominio (salvo diversa esplicita previsione) sono infatti orientate verso la durata annuale: amministratore, rendiconto, preventivo. Trattandosi in questo caso di una norma speciale e limitata alla partecipazione all'assemblea, non si ritiene che possa avere forza tale, da derogare ad un principio generale ispiratore del complesso delle norme sul condominio. Inoltre, i condòmini divenuti tali successivamente alla sua nomina, sarebbero esclusi dalla partecipazione e dalla discussione per la designazione del proprio rappresentante.

Per tali ragioni la lettura della norma porterebbe a ritenere che la nomina del rappresentante venga effettuata annualmente. Resterebbe valida la nomina nel caso di rinvio per qualsiasi motivo della stessa assemblea.

### ***IMPUGNAZIONI DELLE DELIBERAZIONI DELL'ASSEMBLEA DEL SUPERCONDOMINIO***

Il fatto che l'assemblea del singolo condominio non possa fare altro che prendere atto di ciò che è stato deliberato, non toglie che l'amministratore non

sia tenuto a convocarla immediatamente. Infatti, trovando applicazione le norme in materia di condominio, vale il termine di trenta giorni per le impugnazioni.

Legittimati ad impugnare si ritiene che siano i singoli condòmini e non il condominio nel suo insieme. Questa considerazione è dettata dal fatto che non viene derogata in alcun modo alcuna disposizione diversa dalla partecipazione all'assemblea. Anche perchè, altrimenti (richiamandosi a quanto già esposto) si avrebbe una diversità di trattamento nel caso in cui sia deliberata l'approvazione del rendiconto dal caso in cui oggetto di delibera sia un argomento non rientrante nella gestione ordinaria o nomina dell'amministratore.



\* Consigliere Provinciale

## La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

### **Le spese di manutenzione di beni in supercondominio si ripartiscono fra gli stabili e all'interno di essi secondo la tabella millesimale generale**

*Tribunale di Roma 19 maggio 2017 n.10154*

La vicenda decisa dal Tribunale di Roma prende origine dall'impugnazione di una delibera del supercondominio in tema di ripartizione della spesa di manutenzione di strade interne al supercondominio. Il Tribunale di Roma, richiamandosi ad una precedente pronuncia della Corte di Cassazione (Cass. 19939/2012), ha stabilito che la spesa deve essere ripartita fra gli stabili che compongono il supercondominio e, all'interno di ciascuno stabile, deve essere suddivisa fra i condòmini secondo la rispettiva quota millesimale. La sentenza della S.C. postulava infatti, in caso di supercondominio, l'esistenza di due tabelle millesimali, la prima destinata alla ripartizione delle spese fra gli stabili che lo compongono e la seconda quella interna a ciascun edificio interessato. Il Tribunale di Roma poi, avuto riguardo alla natura della spesa, relativa al rifacimento del manto stradale posto a copertura di autorimesse, ha stabilito che il criterio corretto da applicare per la ripartizione della spesa è quello dell'art.1125 c.c. e non quello dell'art.1126 c.c. La ragione risiede nella necessità di attribuire una congrua quota di spesa ai proprietari che con il traffico veicolare comportano maggiore usura della pavimentazione.

### **In caso di rifacimento del terrazzo esclusivo la spesa grava sui soli condòmini coperti dal terrazzo anche nel caso che copra parti di proprietà comune.**

*Corte di Cassazione 10 maggio 2017 n.11484*

La pronuncia della Suprema Corte scioglie un dubbio che si presenta assai frequentemente nella pratica applicazione del criterio di ripartizione della spesa per il restauro di terrazzi a livello dettato dall'art.1126 c.c. Posto che il titolare esclusivo del terrazzo è onerato della quota di un terzo, ci si pone spesso il

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

problema se la quota dei due terzi debba gravare solo sui condòmini compresi nella colonna verticale del terrazzo in questione anche nel caso di copertura di beni comuni, come ad es. l'androne. Secondo alcuni la spesa andrebbe correttamente ripartita considerando anche la funzione di copertura svolta dal manufatto in favore del bene comune e pertanto escogitano, con alterne sorti, quote di spesa a correttivo del criterio. Orbene, la pronuncia in rassegna, dissipa i dubbi e stabilisce con tutta chiarezza che *"In tema di condominio negli edifici, agli effetti dell'art.1126 c.c. i due terzi della spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico solare esclusivo sono a carico non di tutti i condòmini, in relazione alla proprietà delle parti comuni esistenti nella colonna d'aria sottostante, ma di coloro che siano proprietari delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale di detto lastrico, alle quali, pertanto, esso funge da copertura"*.

In altri termini nella considerazione dei soggetti onerati della quota di due terzi non si considerano i beni comuni ma solo le unità immobiliari di proprietà esclusiva. La pronuncia è ineccepibilmente fondata sulla lettura rigorosa ed attenta dell'art.1126 c.c., pur non escludendo peraltro che, in funzione della derogabilità della disposizione, il Regolamento contrattuale possa validamente stabilire un diverso criterio convenzionale.

### **L'opera del condòmino che non lede il decoro architettonico non necessita del consenso dell'assemblea.**

*Corte di Cassazione Sent.16 maggio 2017 n.12190*

La vicenda nasce dalla installazione, da parte di alcuni condòmini di una tettoia sul rispettivo balcone. Il condominio ne chiedeva la rimozione, non avendo gli stessi ricevuta la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale, sostenendo la lesione del decoro architettonico dell'edificio.

La Corte di Cassazione ha quindi stabilito il seguente principio: se l'installazione della tettoia da parte del condòmino non compromette il decoro architettonico dell'edificio e non pregiudica la sicurezza del fabbricato, non serve l'autorizzazione dell'assemblea.

Una volta accertato, infatti, che l'installazione del manufatto non pregiudica la stabilità e la sicurezza dell'edificio e non lede il suo decoro, è superflua la verifica sull'applicabilità della disposizione del regolamento condominiale che stabilisce la necessità della previa autorizzazione dell'assemblea condominiale. Come è noto le norme di un regolamento di condominio di natura contrattuale possono derogare o integrare la disciplina legale, essendo consentito all'autonomia privata di stipulare convenzioni che pongano nell'interesse comune limitazioni ai diritti dei condòmini, sia relativamente alle parti condominiali, sia riguardo al contenuto delle facoltà proprietarie sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva. Ne deriva che il regolamento di condominio può legittimamente dare una definizione più rigorosa del decoro architettonico estendendo il divieto d'innovazioni sino a imporre maggiori limiti per il rispetto della simmetria, dell'estetica, dell'aspetto generale dell'edificio (Cass. Civ., 24 gennaio 2013, n. 1748).

Nel caso di specie la Cassazione ha constatato che i giudici del primo e del secondo grado hanno escluso che le tettoie installate abbiano potuto nuocere alla stabilità e sicurezza del fabbricato condominiale e al suo decoro architettonico. Appurato che l'installazione del manufatto non ha pregiudicato né la stabilità e la sicurezza dell'edificio né il suo decoro, si è quindi correttamente ritenuto "superflua la verifica sull'applicabilità della disposizione del regolamento condominiale che stabiliva la necessità della previa autorizzazione dell'assemblea condominiale". L'importanza di questa pronuncia risiede nella possibilità di verificare la legittimità della condotta del condòmino che, utilizzando le parti comuni, vi apporti modificazioni a proprie spese, indipendentemente dalla formale autorizzazione assembleare: spesso infatti, nella pratica applicativa, le facoltà di utilizzo delle parti comuni si fermano di fronte alla negazione di un consenso assembleare, spesso di carattere unicamente vessatorio, ma considerata del tutto impeditiva. Questa pronuncia permette di superare il dato meramente formale, per esaminare nella sostanza se vi sia lesione del decoro architettonico da parte dell'interessato e quindi stabilire la legittimità della sua condotta.

### **Alcune pronunce in tema di servizio di riscaldamento e distacco del singolo.**

Di seguito riportiamo brevemente alcune pronunce in tema di riscaldamento e distacco che delineano un quadro giurisprudenziale ancora non uniforme in materia.

#### **1) Il distacco dall'impianto centralizzato è legittimo anche in presenza di divieto contenuto nel regolamento contrattuale e la clausola che lo prevede è nulla.**

*Corte di Cassazione ordinanza 12-05-2017 n.11970*

E' legittima la rinuncia di un condòmino all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento - anche senza necessità di autorizzazione o approvazione da parte degli altri condòmini - purché l'impianto non ne sia pregiudicato, con il conseguente esonero, in applicazione del principio contenuto nell'art. 1123, secondo comma, c.c., dall'obbligo di sostenere le spese per l'uso del servizio centralizzato; in tal caso, egli è tenuto solo a pagare le spese di conservazione dell'impianto stesso. Né può rilevare, in senso impediante, la disposizione eventualmente contraria contenuta nel regolamento di condominio, anche se contrattuale, essendo quest'ultimo un contratto atipico meritevole di tutela solo in presenza di un interesse generale dell'ordinamento. Deve quindi ritenersi che la condivisibile valutazione di nullità della clausola regolamentare impeditiva del distacco del singolo condòmino, si estenda anche alla correlata previsione che obblighi il condòmino al pagamento delle spese di gestione malgrado il distacco, dovendosi ragionevolmente sostenere che la permanenza di tale obbligazione di fatto assicura la sopravvivenza della clausola affetta da nullità, impedendo il prodursi di quello che è il principale ed auspicato beneficio che il condòmino intende trarre dalla decisione di distaccarsi dall'impianto comune.

Dunque in questa pronuncia la Suprema Corte non sembra considerare tutta la normativa in tema di riscaldamento comune e contabilizzazione, anche derivante da fonti sovranazionali a tutela delle esigenze dell'ambiente, per riaffermare la prioritaria esigenza che il singolo condòmino possa rinunciare all'utilizzo del servizio di riscaldamento condominiale, anche in presenza di espresso divieto. La clausola che pone tale divieto di distacco, ancorchè abbia natura contrattuale, è da ritenersi nulla, al pari della clausola che stabilisca un obbligo di riallaccio, in quanto tendente alla medesima finalità di impedire l'esercizio della facoltà di rinuncia. Il principio è stato espresso anche da altre precedenti pronunce (Cass. 1558/2004, Cass. 7708/2007, Cass. 28679/2011).

## **2) E' legittima la delibera assembleare che, in applicazione di norma del regolamento contrattuale, attribuisca le spese di riscaldamento anche ai distaccati.**

*Corte di Cassazione ordinanza 18 maggio 2017 n.12580*

La vicenda nasce dalla doglianza di una condòmina che, avendo a suo tempo distaccato la propria unità immobiliare dall'impianto centralizzato di riscaldamento, si vedeva attribuire dall'assemblea la quota di riscaldamento in applicazione di una norma del regolamento condominiale. Riteneva questa infatti che la rinuncia irreversibile e definitiva al servizio la esonerasse del tutto dalla partecipazione a qualsiasi spesa di gestione salve le eccezioni di squilibrio termico o di aggravio di spesa. Nella pronuncia in rassegna la Corte di Cassazione esamina il testo della clausola del regolamento (dove esso disciplina "la rinuncia al servizio di riscaldamento centrale... purché per un'intera stagione", stabilendo comunque per il rinunciante "l'obbligo di pagare la metà del contributo"). Il Collegio afferma che, nel caso di specie, "la disposizione regolamentare in esame, limitandosi ad obbligare il condòmino rinunciante a concorrere parzialmente anche alle spese per l'uso del servizio centralizzato, non va intesa come clausola impeditiva del distacco (il che, ad avviso di precedenti decisioni di questa Corte, renderebbe il contratto non meritevole di tutela: Cass. Sez. 2, 29 settembre 2011, n. 19893; Cass. Sez. 2, 13 novembre 2014, n. 24209). E' stato, piuttosto, stabilmente affermato dalla giurisprudenza, con orientamento che deve trovare conferma [...] come sia legittima la delibera assembleare che disponga (proprio come nel caso in esame), in esecuzione di apposita disposizione del regolamento condominiale avente natura contrattuale posta in deroga al criterio legale di ripartizione delle spese dettato dall'articolo 1123 c.c., che le spese di gestione dell'impianto centrale di riscaldamento siano a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono del relativo servizio (per avervi rinunciato o essersene distaccati), tenuto conto che la predetta deroga e' consentita, a mezzo di espressa convenzione, dalla stessa norma codicistica (Cass. Sez. 2, 23 dicembre 2011, n. 28679; Cass. Sez. 2, 20 marzo 2006, n. 6158; Cass. Sez. 2, 28 gennaio 2004, n. 1558). "Dunque la Corte, ritenuto che un divieto regolamentare di distacco non sarebbe lecito anche se di natura contrattuale, ben può il regolamento (e di conseguenza l'assemblea) disporre che le spese di gestione del servizio di

riscaldamento siano a carico anche delle unità distaccate. Ne deriva che la previsione dell'art.1118 co.4 c.c. è ben derogabile dal regolamento condominiale in funzione di superiori esigenze di distribuzione della spesa e di uso razionale dell'energia. Statuisce la pronuncia della S.C. che *"non e' dunque ravvisabile nella previsione che il rinunziante all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento debba concorrere alle sole spese per la manutenzione straordinaria o alla conservazione dell'impianto stesso, una norma imperativa non derogabile nemmeno con accordo unanime di tutti i condomini, in forza di vincolo pubblicistico di distribuzione degli oneri condominiali dettato dall'esigenza dell'uso razionale delle risorse energetiche e del miglioramento delle condizioni di compatibilita' ambientale, ed essendo percio' i condomini liberi di regolare mediante convenzione il contenuto dei loro diritti e dei loro obblighi mediante una disposizione regolamentare di natura contrattuale che diversamente suddivida le spese relative all'impianto, ferma l'indisponibilita' del diritto al distacco."*

### 3) E' legittima la clausola del regolamento che vieta il distacco dall'impianto centralizzato, in considerazione dell'assetto e delle finalità della disciplina legislativa attuale.

*Tribunale di Roma, G.U. Dr Miccio, Sentenza 6 aprile 2017 n.6833*

In questa interessante pronuncia sembra confortato l'indirizzo interpretativo propugnato da ANACI sul tema del distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento in presenza di un divieto di regolamento. Tale indirizzo ritiene pur sempre applicabile ed efficace il divieto posto dal Regolamento condominiale, non solo in considerazione della derogabilità dell'art.1118 co.4 c.c. (non incluso fra le disposizioni inderogabili di cui all'art.1138 c.c.) ma anche in considerazione della disciplina legislativa, informata a norme di rango europeo, che predilige il mantenimento del sistema di riscaldamento centralizzato con contabilizzazione del calore, ormai obbligatoria in funzione del D.Lgs.102/2014 successivamente modificato dal D.Lgs. 141/2016.

Orbene la pronuncia del Tribunale in rassegna, partendo dall'arresto giurisprudenziale della Cassazione (Sent.22285/2016 commentata in Dossier n.1/2017) che impone al singolo condòmino di dimostrare la sussistenza delle condizioni per il distacco dall'impianto di riscaldamento, statuisce in primo luogo che la compresenza delle condizioni richieste dalla legge non abilita automaticamente il condòmino a distaccarsi ove il Regolamento contenga una clausola di divieto.

La lamentata illegittimità di tale divieto di regolamento, peraltro, confligge con l'attuale assetto normativo *"tale da pregiudicare la complessiva legittimità del diritto al distacco, come costruito dal legislatore del 2012"*, i cui termini sono da identificare, da un lato nella tutela generale di natura anche sovranazionale accordata al risparmio energetico in edilizia, dall'altro alla recente normativa che impone l'adozione di sistemi collettivi di termoregolazione finalizzata alla riduzione dei consumi, che non si realizzerebbe consentendo una molteplicità di caldaie autonome in aggiunta (o in sostituzione) alle caldaie condominiali.

In tale contesto, prosegue la sentenza in commento, il divieto di regolamento, ben lungi dall'essere carente di meritevole tutela deve essere invece rispettato e il distacco individuale non può costituire espressione di un diritto potestativo del singolo condòmino ma viene necessariamente confinato ad una ipotesi residuale di forza maggiore, previa autorizzazione assembleare.

■

\* Consulente legale ANACI Roma

## PROFESSIONISTI FIDUCIARI

### SICUREZZA SUL LAVORO - SICUREZZA CANTIERI VALUTAZIONE RISCHI

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

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

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

### STUDI LEGALI

<b>Avv. Giovanni ARTURI</b>	Viale delle Milizie, 22	06-4554 7300
<b>Studio CARNEVALI - CORICELLI</b>	P.za Giovine Italia, 7	06-9684 9725
<b>Studio DELLA CORTE - PISTACCHI</b>	Via Montevideo, 21	06-8543 450
<b>Studio Avv. Mario FELLI</b>	Via Val di Fassa, 54	06-8719 1346
<b>Studio Avv. Carlo PATTI</b>	Via Tuscolana, 55	06-7026 854

### STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

<b>Studio PELLICANO'</b>	Via Barisano da Trani, 8	06-5783 637
--------------------------	--------------------------	-------------

### CONSULENZA AGRONOMICA - PERIZIE ALBERATURE

<b>Studio BALDASSO - LOPERFIDO</b>	Via F. Saporì, 49	320-8716 922
------------------------------------	-------------------	--------------

### ACUSTICA AMBIENTALE

<b>Ing. Luciano LACROCE</b>	Via R. Nasini, 18	327-9988 190
-----------------------------	-------------------	--------------

### DIRITTO AMMINISTRATIVO E AMBIENTALE

<b>Studio PICOZZI &amp; MORIGI</b>	Via dei Condotti, 9	06-6798 633
------------------------------------	---------------------	-------------

## SERVIZIO QUESITI

*Ai quesiti scritti proposti dagli associati in regola con il pagamento della quota annuale verrà data risposta entro **quindici giorni** dalla data della 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 del pagamento effettuato va inviata a [quesiti@anaciroma.it](mailto:quesiti@anaciroma.it)).*

*Sono invece a disposizione degli associati tutti i consulenti (vedi elenco a pag. 10) 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.*



Sede provinciale di ROMA - Via Salandra 1/a

## RELAZIONE AL BILANCIO CHIUSO IL 31 DICEMBRE 2016

### PREMESSA

Pur essendo un'associazione senza fine di lucro, e quindi non tenuta a presentare il bilancio secondo gli schemi previsti dagli articoli 2424 e 2425, si è però preferito ricorrere a detti schemi per poter garantire nel tempo la confrontabilità delle poste. Si è deciso adottare i seguenti criteri:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva di continuazione dell'attività;
- i proventi e gli oneri sono stati considerati secondo il principio della competenza
- gli utili sono stati inclusi soltanto se realizzati alla data di chiusura dell'esercizio secondo il principio della competenza;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente.
- la presente nota integrativa viene adattata per mostrare le poste, gli scostamenti e quant'altro necessario ad evidenziare le peculiarità della gestione di un'associazione;
- sono stati mantenuti i medesimi criteri di valutazione utilizzati nei precedenti esercizi, così che i valori di bilancio sono comparabili con quelli del bilancio precedente senza dover effettuare alcun adattamento;
- per meglio evidenziare alcune poste peculiari di tali soggetti si è preferito aggiungere nel conto economico alcune poste ad esempio relative ai corsi che non trovano una autonoma specifica nello schema previsto dalla legge, ma che serve per poter analizzare i corsi nel tempo e le poste attive e passive di ogni corso.

La presente nota integrativa costituisce parte integrante del bilancio.

### ATTIVO

#### IMMOBILIZZAZIONI

- **Immobilizzazioni finanziarie:** € 10.000,00, rappresenta la partecipazione nel 100% del capitale sociale di ARS.

#### CREDITI

- **Crediti v/ clienti € 0,00**, Non risultano crediti.
- **Crediti ceduti da Graficanaci € 0,00 e Crediti di Grafica incassati € 0,00** sono stati totalmente eliminate queste due voci, rispetto al 2015, in quanto sono stati completamente incassati detti crediti, ad eccezione della somma irrecuperabile di € 2.386,06, inserita tra le sopravvenienze passive. Dette sopravvenienze passive sono relative ad un credito di Luigi Portale per € 1.386,06 e ad un credito di Multienergy & Service per € 1.000,00, che avevano un contratto di sponsorizzazione.

- **Crediti V/so Anaci Roma Service srl € 10.000,00**, trattasi di un finanziamento a titolo gratuito per avviare la nuova società, per la specifica si rimanda alla tabella riepilogativa allegata al bilancio. Si fa notare che tale somma è stata quasi completamente rimborsata da ARS srl ad Anaci nel corso del 2016, e che tra le disponibilità liquide è stato inserito il conto Rettifica saldo banca per € 8.000,00, in quanto trattasi dell'ultimo bonifico fatto da Ars ad Anaci il 29/12/2016, che era uscito dalle disponibilità di ARS ma non era ancora stato accreditato nel conto di Anaci al 31/12/2016.
- **I Crediti per Acconti imposte per € 10.316,00** sono relativi agli acconti Ires 2012 pagati da Anaci per la quota degli utili percepiti da Graficanaci, di cui è stato chiesto il rimborso in dichiarazione.  
Tale credito è stato completamente rimborsato dall'Agenzia delle entrate a Dicembre 2016.
- **Crediti V/so Regionale € 0,00** non ci sono crediti v/so il Regionale.
- **Crediti per il deposito cauzionale € 5.100,00**, relativo al deposito cauzionale della nuova sede int. 5 pari a tre mensilità di € 1.700, che è infruttifero.
- **Crediti per Iva € 4.880,07**, Relativi all'anno 2012 di cui Graficanaci ha chiesto il rimborso.
- **Crediti da collegata ARS € 37.284,52**, è relativo ad due ricevute da incassare, il cui importo è relativo ad una quota del 20% di spese per il personale dipendente che Anaci ha prestato nel 2015 e nel 2016 ad ARS per la organizzazione dei corsi DM 140.
- **I Depositi bancari** ammontano al 31/12 ad **€ 214.554,07** comprensivi della somma di € 8.000,00 di competenza del 2016 ma incassata il 02/01/2017.
- **Denaro e valori in cassa € 100,62.**

## RATEI E RISCOINTI ATTIVI

- **Anaci:** non si evidenziano Ratei e/o Risconti attivi.

## PASSIVO

### PATRIMONIO NETTO

Si riportano i risultati di gestione degli ultimi anni:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Euro	4.200	6.361	13.060	3.216	19.887	7.090

La somma del patrimonio netto di € 269.604, che, diminuito dei crediti per € 57.264, aumentato dei debiti da pagare per € 12.601, fornisce un valore di € 224.941 in linea con l'effettiva consistenza di cassa e banca pari ad € 214.940, essendo la differenza di circa € 10.000 investita nel 100% del capitale sociale di ARS.

Nel patrimonio netto sono stati inseriti gli utili degli ultimi anni pagati da Formaci ad Anaci per € 69.234.

Si ricorda che l'accordo con i dipendenti prevede che venga pagato a fine d'anno il TFR accantonato, pertanto non esiste più il Fondo.

Si fa presente che ANACI Roma ha evitato di aumentare la quota nel 2015 portandola da € 255 ad € 275 per i soci ordinari e da € 127,50 ad € 137,50, a causa dell'aumento della quota del Nazionale.

Inoltre ANACI Roma ha ridotto la quota di € 25,00 nel 2015 e di € 25,00 nel 2016, conseguendo comunque un risultato positivo.

Si elenca di seguito l'andamento della quota di Roma nel corso degli anni.

<b>Minori entrate</b>	<b>Quota soci ordinari</b>	<b>Quota Elenco speciale</b>
- 2011	€ 255	€ 127,50
- 2012 minori entrate per € 20.179	€ 241	€ 120,50
- 2013 minori entrate per € 22.525	€ 241	€ 120,50
- 2014 minori entrate per € 22.899	€ 241	€ 120,50
- 2015 minori entrate per € 24.344	€ 216	€ 108,00
- 2016 minori entrate per € 63.252	€ 191	€ 95,50
<b>Totale minori entrate € 153.199</b>		

Calcolo delle minori entrate per Roma nel 2016:

- maggiori entrate per € 56.448 per i 672 soci ordinari (la quota di Roma è diminuita di € 84, passando da € 275 (quota prevista per il 2012) a € 191,00 nel 2016),
- maggiori entrate per € 6.804,00 per i 162 soci e.s. (la quota di Roma è diminuita di € 42, passando da € 137,50 (quota prevista per il 2012) a € 95,50 nel 2016),

### **DEBITI**

**Anaci:**

- **Debiti Vs/ Fornitori € 1.570,70.**
- **Debiti Vs/ Formaci € 2.046,00** sono relativi ad un rimborso da fare a Formaci per un errato pagamento di quest'ultima di una fattura di Anaci.
- **Debiti per F24 per € 7.709,35** è il modello F24 di dicembre da versare a Gennaio.
- **Debiti v/so Regionale € 1.275,00** sono relativi a nuove iscrizioni fatte nel provinciale e quindi relativi alla quota incassata di competenza del Regionale.

### **RISCONTI PASSIVI**

- **Risconti passivi per € 0,00.**

## **VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE**

- **Anaci ricavi per quote:** si sono evidenziati:
- Ricavi per quote incassate per € 142.794,00, contro € 155.148 dell'anno precedente, riduzione non dovuta ad una diminuzione del numero dei soci, che invece sono aumentati, ma dalla diminuzione della quota di iscrizione a carico di Roma, che come detto è diminuita di € 25,00.

- **Quesiti € 6.458** rappresentano i proventi versati dai soci per avere quesiti scritti.
- **Altri ricavi € 2.844** relativi alla vendita del registro di nomina e revoca degli amministratori.
- **Ricavi per Convegni € 27.280,00** sono i ricavi per le quote di partecipazione ai Convegni, pagati dai soci.
- **Contributo da ARS € 19.722,93** è un rimborso dei costi pari al 20% del personale di Anaci, utilizzato per l'organizzazione dei corsi DM 140 organizzati da ARS.

## ONERI DELLA PRODUZIONE

- **Oneri del personale:** risultano in linea con quelli dell'anno precedente, leggermente aumentati a causa del passaggio di livello. I dipendenti sono: Dal Soglio Paolo (full time da settembre 2010), e Margherita Marino.
- **Proventi Straordinari € 9.520,33** è stato incassato il credito derivante dalla sentenza di primo grado che ha accolto il ricorso contro la cartella esattoriale emessa in seguito all'accertamento per studi di settore anno 2004 che ha colpito Anaci in quanto socio di Graficanaci.  
Con questo rimborso sono chiusi tutti i ricorsi nei confronti di Equitalia.
- **Oneri Straordinari € 2.386,06** è la perdita su crediti ceduti da Graficanaci ad Anaci, già descritti nel settore relativo ai crediti.

## CONCLUSIONI

Il bilancio è stato sottoposto al controllo del collegio dei revisori il 05/04/2017 alla presenza dei revisori: Enrico D'Ambrosio e Marco De Paolis.

Si ribadisce che i criteri di valutazione qui esposti sono conformi alla normativa civilistica. La presente nota integrativa, così come l'intero bilancio di cui è parte integrante, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio.

L'esposizione dei valori richiesti dall'art. 2427 del codice civile è stata elaborata in conformità al principio di chiarezza.

Sulla scorta delle indicazioni che sono state fornite, si rimane ovviamente a disposizione per fornire in assemblea i chiarimenti e le informazioni che si rendessero necessarie.



ANACI

Sede provinciale di ROMA - Via Salandra 1/a

## BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2016

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	ANACI	
	2016	2015
<b>B) Immobilizzazioni</b>		
<b>I. Immateriali</b>		
1 - Valore originario	-	-
2 - Fondi di ammortamento	-	-
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	-	-
<b>II. Materiali</b>		
1 - Valore originario	3.383,43	3.383,43
2 - Fondi di ammortamento	- 3.383,43	- 3.383,43
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	-	-
<b>III. Immobilizzazioni finanziarie</b>		
1a - Partecipazioni in Anaci Roma Service srl	10.000,00	10.000,00
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>10.000,00</b>	<b>10.000,00</b>
<b>B) Totale Immobilizzazioni</b>	<b>10.000,00</b>	<b>10.000,00</b>
<b>C) Attivo circolante</b>		
<b>II. Crediti</b>		
1 - Crediti Vs/Clienti	-	75.885,00
- Crediti Ceduti da Graficanaci	-	- 69.485,00
- Crediti Vs ARS per finanz. soci infruttifero	10.000,00	90.541,31
4 - Crediti per imposte unico 2013	10.316,00	10.316,00
- Rimborso credito IRPEG unico 2013 Anaci	- 10.316,00	-
5a - Crediti verso altri (Regionale)	-	-
5b - Crediti per deposito cauzionale sede	5.100,00	5.100,00
- Crediti per imposte Iva ceduti da Grafica	4.880,07	4.880,07
- Crediti da ARS per Corsi D 140	37.284,62	17.561,69
- Crediti da ARS per fitto dicembre 2015	-	3.307,43
<b>Totale crediti</b>	<b>57.264,69</b>	<b>138.106,50</b>
<b>IV. Disponibilità liquide</b>		
1 - Banca c/c	206.554,07	114.924,70
- Rett. saldo banca bonif. da ric. p. cred. ARS	8.000,00	-
- Disponibilità beni di terzi	286,19	12.473,61
3 - Denaro e valori in cassa	100,62	119,16
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>214.640,88</b>	<b>127.517,47</b>
<b>C) Totale attivo circolante</b>	<b>272.25,57</b>	<b>265.623,97</b>
<b>D) Ratei e Risconti attivi</b>		
1 - Ratei attivi	-	-
2 - Risconti attivi costi acq. Computer corsi	-	-
<b>D) Totale ratei e risconti attivi</b>	-	-
<b>Totale stato patrimoniale attivo</b>	<b>282.205,57</b>	<b>275.623,97</b>

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	ANACI	
	2016	2015
<b>A) Patrimonio netto</b>		
I. Capitale sociale	-	-
VIII. Risultato gestionale da esercizi prec. (+/-)	193.279,66	173.392,56
VIII. Risultato Graficanaci da esercizi prec. (+/-)	-	-
VIII. Capitale sociale di Grafica	-	-
VIII. Incasso utili da Formaci 2007-2013	69.234,30	69.234,30
IX. Risultato gestionale dell'esercizio (+/-)	7.090,56	19.887,10
<b>A) Totale Patrimonio Netto</b>	<b>269.604,52</b>	<b>262.513,96</b>
<b>C) Trattamento fine rapporto di lavoro</b>		
1 - Trattamento Fine Rapporto	-	-
1 - T.F.R. versato	-	-
<b>C) Totale T.F.R.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D) Debiti</b>		
7 - Debiti Vs/Fornitori	1.570,00	543,10
9 - Debiti Vs/Collegate	-	-
12 - Debiti tributari Fondo imposte esercizio	-	-
12 - Debiti verso Formaci	2.046,00	2.046,00
12 - Debiti tributari per F24 dipendenti	7.709,35	7.309,41
14 - Debiti v/s Regionale per quote incassate sede	1.275,00	982,50
<b>D) Totale debiti</b>	<b>12.601,05</b>	<b>10.881,01</b>
<b>E) Ratei e Risconti</b>		
1 - Ratei passivi	-	-
- Sopravv. passiva saldo imposte	-	-
2 - Risconti passivi quote	-	719,00
- Risconti passivi quote conv. anno inc. anno prec.	-	1.510,00
<b>E) Totale ratei e risconti</b>	<b>-</b>	<b>2.229,00</b>
<b>Totale stato patrimoniale passivo</b>	<b>282.205,57</b>	<b>275.623,97</b>

VALORE DELLA PRODUZIONE	ANACI	
	2016	2015
La descrizione in parentesi è dell'esercizio precedente		
<b>A) Quote associative</b>		
1 - ANACI quote associative		
Quote MAV 2016 (580 SE + 126 ES + 25 società)	122.826,00	136.968,50
Quote MAV arretrati 2014 (3 SE)	216,00	723,00
Nuovi associati (iscrizioni in sede)	–	–
(13 SE + 4 SE@50% + 68 ES + 6 società)	9.660,46	14.101,00
Quote rinnovi 2016 sede (33 SE + 6 ES + 2 soc.)	8.359,00	2.511,00
Quote arretrate incassate nell'anno in corso	1.014,00	
Quote anno successivo incassate nell'anno in corso	–	719,00
Risconti quote anno succ. incass. nell'anno in corso	–	- 719,00
Quote anno in corso incassate nell'anno precedente	719,00	844,00
5 - Altri ricavi e proventi		
Quesiti formativi	6.458,00	7.150,00
Altri ricavi	2.844,00	600,00
Ricavi per quote Convegni / Evento	27.280,00	24.201,60
Contributo da ARS		
(per Convegni/evento e Corsi Dm 140)	19.722,93	17.561,69
<b>A) Totale valore della produzione</b>	<b>199.099,39</b>	<b>203.150,79</b>

ONERI DELLA PRODUZIONE	ANACI	
	2016	2015
La descrizione in parentesi è dell'esercizio precedente		
<b>B) Oneri della produzione</b>		
6 - Per materie prime, di consumo e merci		
Cancelleria, tipografia, spedizioni	3.249,83	3.934,28
Pony e francobolli	588,77	511,89
7 - Per servizi generici		
Energia elettrica	1.431,20	2.117,33
Assicurazione ufficio	336,30	216,50
Spese condominio e riscaldamento	2.282,70	2.057,36
Pulizie ufficio	1.220,00	1.342,00
Tariffa rifiuti e TASI	649,69	719,76
Telefoniche	2.758,35	2.472,99
Gestione e manutenzione ufficio	727,00	3.510,10
Piccola manutenzione	479,34	966,43
Manutenzione Hardware e Software	963,80	854,00
Spese bancarie	1.141,66	2.176,05
Abbonamenti riviste, programmi, ecc.	876,10	847,50
Spese pubblicità	–	4.880,73
7 - Per servizi specifici		
Assemblee, Giunte, Consigli prov.li	1.087,50	2.302,15
Consigli e riunioni Nazionali	2.021,31	–
Congresso Nazionale Verona	9.849,88	6.825,16
Ventennale Siviglia	5.631,66	–

Iniziativa "Preparate le valigie - si parte"	2.218,05	1.648,07
Professionisti	3.185,08	2.205,69
Convegni / Evento	2.604,00	17.178,10
Convegni vari e Sportelli Condominio (Cerveteri)	719,20	0,00
8 - Per godimento beni di terzi		
Affitto sede	20.229,29	21.064,49
Spese garages consulenti	9.733,00	11.430,00
9 - Per il personale		
Salari stipendi dell'anno	49.402,97	44.340,94
Oneri sociali inps + inail	27.736,62	24.735,00
Pagato T.F.R al 31-12	4.745,03	4.317,06
Ritenute Irpef Regione e Comune	16.730,02	14.415,46
Collaborazioni	9.370,29	0,00
Servizi sostitutivi mensa	3.998,12	3.119,41
10 - Ammortamenti e svalutazioni		
Ammortamenti	0,00	0,00
14 - Oneri diversi di gestione		
Spese di rappresentanza	964,98	3.287,03
Gestione qualità sede	1.098,00	5.368,00
Altri oneri: Lavori e trasloco		0,00
Fornitura NIMS e tasse (CCIAA etc)	1.380,00	150,00
Contributo terremoto centro Italia	8.060,00	0,00
Beneficenza (versamento a Onlus)	2.086,00	1.336,00
<b>B) Totale oneri della produzione</b>	<b>199.555,74</b>	<b>190.329,48</b>
<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>		
<b>C) Proventi e Oneri finanziari</b>		
- Proventi finanziari	-	-
- Oneri finanziari	-	-
<b>C) Totale proventi e oneri finanziari</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>PROVENTI E ONERI STRAORDINARI</b>		
<b>E) Proventi e oneri straordinari</b>		
20 - Proventi straordinari (Rimborso Equitalia)	9.520,33	10.431,44
21 - Proventi straord. (int. su Rimborso Irpeg 2012)	412,64	-
21 - Oneri straordinari (Insuss. attivo Perdite Grafica)	- 2.386,06	3.365,65
<b>D) Totale partite straordinarie</b>	<b>- 7.546,91</b>	<b>- 7.065,79</b>
<b>Totale oneri</b>	<b>192.008,83</b>	<b>183.263,69</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>7.090,56</b>	<b>19.887,10</b>
22 - Imposte dell'esercizio (previsione)	-	-
23 - Utile o perdita dell'esercizio	7.090,56	19.887,10
<b>Totale a pareggio</b>	<b>199.099,39</b>	<b>203.150,79</b>

# L'ALTRA ROMA

## VILLA ADA E IL SUO BUNKER

di Sandro Bari \*

Motivo in più per una passeggiata a Villa Ada è una visita al *bunker* recentemente restaurato e reso accessibile al pubblico.

La Villa, seconda per dimensioni solo a Villa Borghese, è ricca di bellezze naturali e architettoniche. La zona era sempre stata frequentata fin dall'antichità, in quanto limitrofa alla città di Antenne, le rovine della quale sono sepolte sotto l'omonimo Forte costruitovi dal nuovo governo sabauda dopo la conquista di Roma del 1870. Sede dell'Accademia Irlandese nel Seicento, fu poi acquisita dai principi Pallavicini che ne unificarono le varie frazioni (architetti Auguste Chevalle e Francesco Bettini) nel periodo finale del Settecento, edificandovi tra l'altro il Tempio di Flora.

Verso il 1839 la villa viene acquistata dai Potenziani, nobile famiglia di origine sabina, che dopo averla ingrandita e abbellita la vendono nel 1872 al re Vittorio Emanuele. Questi, amante della campagna e della caccia, la rende sua residenza ufficiale acquisendo altre vigne vicine e dà incarico, nel 1874, al paesaggista Emilio Richter, Direttore delle Ville e Parchi Reali, di trasformarla in un parco rustico all'inglese edificandovi anche il Casino Nobile e poi lo Chalet svizzero e la torre gotica. Si chiamerà, da allora, Villa Savoia.

Ma alla morte del padre, il nuovo re Umberto, più amante dello sfarzo e della comodità cittadine, la abbandonerà vendendola nel 1879 al Conte Giuseppe Telfener, amministratore dei beni della Real Casa, il quale le attribuirà il nome della moglie, l'americana Ada Hungerford, rendendola anche luogo di incontri politici, culturali e sportivi.

Successivamente villa Ada sarà venduta a Bernardo Tanlongo, Governatore della Banca



Condizioni iniziali di degrado.

Romana: al suo arresto per il famoso scandalo nel 1893, la villa diviene proprietà della stessa banca. [Per inciso: a quei tempi, per un fallimento bancario si andava pure in galera e il nome rimaneva per sempre macchiato... proprio come oggi...]

Nel 1900, alla morte del padre assassinato da un anarchico, sale al trono Vittorio Emanuele III. Il nuovo re non ama troppo l'ufficialità e nel 1904 riacquista la Villa per renderla sua residenza privata insieme alla famiglia. Riappare dunque il nome Villa Savoia, che durerà fino alla fuga dell'8 settembre 1943. Dopo tale data il complesso rimarrà abbandonato, e negli anni Cinquanta una delegazione diplomatica egiziana si instaurerà nella Palazzina Reale; il resto andrà in degrado fino ai restauri del Comune di Roma che la riaprirà al pubblico nel 1958 con ingresso in via Salaria e poi in via di Forte Antenne. Il nome verrà definitivamente stabilito come "Villa Ada (già Savoia)".

Passeggiando dunque per la Villa, entrati dal nuovo ingresso di via Panama, ci si imbatte in un manufatto completamente avulso dal contesto architettonico: eccoci al *bunker*.



*Anta della porta blindata esterno -1800 kg.*



*Anta della porta blindata interno.*

Nel 1942 il pericolo dei bombardamenti sulla città aveva imposto la costruzione di rifugi antiaerei di protezione immediata per i governanti: ne furono realizzati due, uno a villa Torlonia, abitazione del Duce, l'altro a Villa Ada, sede della famiglia reale. Quest'ultimo venne eseguito secondo i parametri germanici della protezione anti-bombe: normativa chiamata "armatura di Braunschweig" costituita da cemento armato rinforzato. Si trattava di un piccolo rifugio antiaereo, costruito a circa 350 metri dalla Palazzina Reale e da questa raggiungibile in auto in un paio di minuti. La costruzione fu ricavata sotto una piccola collina, denominata Colle delle Cavalle madri, a fianco alle Scuderie, luogo dove si portavano le cavalle partorienti. Ha una forma circolare ed è grande poco più di un appartamento medio, circa 200 mq. L'ingresso dà adito ad un corridoio a ciambella, che permette l'entrata delle auto (anche tre insieme) e la loro riuscita dopo aver scariato i passeggeri. La zona era ricca di cave fin dall'antichità e ciò ha facilitato il compito della realizzazione di collegamenti sotterranei. All'interno del corridoio, due stanze, delle quali una protetta da una porta blindata a due ante, ognuna spessa 20 cm e pesante circa



*Corridoio a ciambella-entrata e uscita.*

fuga alternativa era stata ricavata mediante una scala a chiocciola di 40 gradini in travertino che dà uscita in una specie di garitta ben mascherata tra la vegetazione. Tracce di una linea telefonica o citofonica fanno ritenere che esistesse un collegamento del rifugio con la Palazzina Reale. All'intorno, una efficace posa in opera di lastroni in calcestruczo sospesi su colonne di mattoni e mimetizzati nella boscaglia e tra i pini fungeva da "cuscinetto" per ammortizzare le esplosioni.



*Resti dell'impianto a pedaliera.*

1800 kg, in quanto di ferro riempite di cemento. Tutte le porte sono protette da guarnizioni in gomma antigas e un impianto di depurazione si attiva con un sistema di propulsione umana a pedale in caso di mancanza di corrente: una sorta di bicicletta che produce energia, chiamata "elettroventilatore a pedaliera". Le pareti interne sono di mattoni rossi a vista. Vi sono due bagni, con scarichi a "fossa Imhoff" e altri ambienti di servizio. Una via di



*Impianto citofonico.*

Non si è in grado di sapere se la famiglia reale abbia mai frequentato il *bunker*, dalla mattina del 19 luglio 1943, quando nessuno pensava che Roma sarebbe stata bombardata rispettandone l'immensa ricchezza artistica e la presenza del Papa. Fatto sta che alle 11,13 cominciarono i lanci di bombe su una città inerme per opera di 556 bombardieri angloamericani. Fu il primo di 51 bombardamenti che causarono migliaia di morti e feriti. Tra i quartieri colpiti fu anche la zona vicina ai *bunker*.

Dopo decenni di abbandono al totale degrado, di vandalismi, di insediamenti di sbandati, di frequentazioni di ogni specie comprese presunte



Scala a chiocciola.

sette sataniche, la struttura è stata affidata dal Comune di Roma all'Associazione Roma Sotterranea, che con impegno e fatiche encomiabili ha provveduto ad un restauro conservativo degno di ogni lode.

L'intervento di recupero, coordinato da Fabio Ciccone, sotto la guida della restauratrice Roberta Tessari, con la supervisione della d.ssa Emma Marconcini della Sovrintendenza Capitolina ai Beni Culturali, è durato più di cinque mesi e si è concluso con l'inaugurazione del marzo 2016.



Servizi di conforto.

Consultando l'interessante sito [www.bunkervillaada.it](http://www.bunkervillaada.it) si potrà ottenere un quadro completo e dettagliato delle operazioni effettuate: recupero, restauro, materiali, tecniche, rifacimenti, studi e ricerche storiche. E anche orari di visita.

Ma le istruzioni e le informazioni che hanno permesso la realizzazione di quest'opera sono dovute in gran parte al collegamento dell'Associazione con la "consorella" che ha gestito e operato la gigantesca opera di restauro del "bunker Soratte"

([www.bunkersoratte.it](http://www.bunkersoratte.it)). Anche questa è una visita imperdibile, emozionante e per certi versi strabiliante.



Ufficio.



Uno dei bagni.

\* Direttore Rivista "Voce romana"

# SINTESE INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## **ASCENSORI**

DEL BO pag. 32

## **EDILIZIA**

BAIOCCO pag. 66

EDILIZIA ALTERNATIVA pag. 54

EDILFUNI pag. 44

LAURENTI HRS pag. 8

SIRE pag. 48

VACCA E. pag. 18

## **ENERGIA**

DUE ENERGIE pag. 12

E-ON ENERGIA pag. 50

## **ORGANISMI NOTIFICATI**

ELTI IV di copertina

## **PULIZIE E AMBIENTE**

ECOSERVIZI pag. 70

## **RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE**

CONSULTING & SERVICE pag. 4

LIGNICARBO Termica pag. 30

LINEA TECNICA Servizi III di copertina

MARINI IMPIANTI pag. 38

METROTERMICA pag. 46

MULTIENERGY & SERVICE pag. 56

ROSSETTI pag. 40

UNOGAS pag. 22

## **SERVIZI**

OPEN JOB METIS pag. 52

SAI CONSULTING pag. 20

SARA SERVIZI II di copertina

## **SICUREZZA E IMPIANTI**

SIRIO pag. 45

## **SOFTWARE CONDOMINIALE**

MM DATA pag. 42