# DOSSIER



# CONDOMINIO





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

## **SOMMARIO**

S	SETTEMBRE - OTTOBRE 2017 N. 161		
•	Editoriale di Carlo Parodi	pag. 3	
•	Consulenti in sede	pag. 6	
•	Il lastrico solare e la ripartizione delle spese di Luana Tagliolini	pag. 7	
•	Elenco sportelli del condominio presso i Municipi	pag. 12	
•	Abuso edilizio e legittimità urbanistica di Edgardo Missori	pag. 15	
•	Tutto è iniziato per puro caso		
	di Daniele Valleriani		
•	Notizie	pag. 23	
•	<ul> <li>Inserto:</li> <li>Impugnativa delibera condominiale:</li> <li>occorre provare il pregiudizio subito</li> </ul>		$\bigcap$
	<ul> <li>Rifacimento della facciata e vendita medio tempore dell'unità immobiliare</li> </ul>		
	di Alberto Celeste	p. I-XII	
•	Nuove regole per gli ascensori di Michele Mazzarda	pag. 35	
•	Aggiornamento dati statistici Distribuzione numero condomini e relativi rappresentanti Ministero Economia e Finanze	pag. 41	
•	Il pignoramento del conto corrente postale e la distribuzione del ricavato di Nunzio Izzo	pag. 45	
•	Attività commerciali e professionali in condominio di Fabiana Carucci		
•	La voce della giurisprudenza di Carlo Patti	pag. 53	
•	Professionisti fiduciari	pag. 61	
•	L'altra Roma: Al Verano, la tomba di Enrico Toti, eroe romano di Sandro Bari	pag. 63	

N 161

Rivista bimestrale ANNO XXVII - n. 161 - SETTEMBRE-OTTOBRE 2017 Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

Edita da ANACI ROMA SERVICE S.r.l. - P. IVA 12139271006 In corso di autorizzazione del Tribunale di Roma

Direttore Responsabile: Carlo Parodi

Redazione e pubblicità Via A. Salandra 1/A 00187 Roma

Pagina intera : euro 700 + iva Metà pagina : euro 500 + iva Quarto di pagina : euro 300 + iva

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

www.anaciroma.it e-mail: anaciromaservice@anaciroma.it Tel. 06/4746903

Copertina: Paolo Mohoric



Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)

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

## **EDITORIALE**

di Carlo Parodi \*

In sede di esame del disegno di legge di conversione del D.L. n. 50/2017 (Disposizioni urgenti in materia finanziaria) il Senato ha impegnato il governo a valutare la possibilità di emanare un decreto ministeriale demandando al Dicastero della Giustizia l'attuazione di un regolamento che preveda l'obbligo per tutti coloro che svolgono l'attività di amministratore immobiliare e/o condominiale anche se solo dello stabile in cui sono residenti, ad iscriversi a fini pubblicistici ed a loro spese in un apposito Registro tenuto presso il Ministero della Giustizia indicando i dati anagrafici, l'eventuale Associazione di categoria alla quale è iscritto ed i dati relativi al regime fiscale con il quale opera, riportando annualmente i riferimenti relativi alla frequenza del corso di aggiornamento professionale obbligatorio previsto svolto ai sensi del DM n. 140/2014.

All'art. 71 bis dovrebbe altresì essere prevista la revoca dell'amministratore in caso di svolgimento dell'attività senza essere iscritto nel registro stesso.

Il Ministero della Giustizia è stato già sollecitato per tale adempimento ed il sottosegretario Dott. Cosimo Ferri è stato recentemente interessato da parte di un non meglio identificato "Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari" in merito alla verifica delle condizioni di sicurezza delle parti comuni da parte dell'amministratore (Ilsole24ore 18/7/2017 intervista S. Fossati).

La cura da parte degli amministratori di condominio "dei dati relativi alle condizioni di sicurezza delle parti comuni" previsti dall'art. 1130 c.c. primo comma n. 6 resta sempre soggetta al successivo esame assembleare per una possibile ratifica e la cura degli interessi dei condomini non si esaurisce comunque nei compiti ed attribuzioni che la legge assegna all'amministratore visto l'espresso rinvio operato dalla nuova normativa al contratto di mandato.

D'altronde il divieto di "realizzare e mantenere impianti ed opere che non rispettino le condizioni di sicurezza imposte dalla legge" che il Senato aveva previsto nell'art. 1122 bis (interventi urgenti a tutela della sicurezza negli edifici) è stato eliminato dalla Camera dei Deputati dal nuovo testo frettolosamente approvato poi dal Senato a fine legislatura.

Ed ora alla Camera dei Deputati la proposta di legge Morassut (A.C. 3112) intende inserire l'art. 1122-ter c.c. con l'espresso divieto di realizzare o mantenere impianti od opere che non rispettino la normativa sulla sicurezza degli

edifici. Il secondo comma prevede la nomina di un tecnico che esegua un accesso alle parti comuni per disporre gli opportuni interventi previo assenso del consiglio dei condomini previsto dal secondo comma dell'art. 1130 bis c.c.

Si tratta di una soluzione comunque di grande attualità per la sicurezza degli edifici condominiali.

Il sottosegretario Ferri non ritiene vi siano incertezze sull'interpretazione della durata dell'incarico dell'amministratore che "si intende rinnovato per un altro anno se l'assemblea non è contraria". Se "si intende rinnovato" l'argomento non va posto all'ordine del giorno al termine del primo anno? Se invece l'assemblea non può esprimersi in un senso o nell'altro per il mancato rispetto della maggioranza prevista al riguardo? "Ancora prorogatio"? Lo stesso unico comma sembra richiedere la convocazione assembleare soltanto in caso di revoca o dimissioni espressamente richieste.

La debole iniziativa comunitaria rafforza comunque i tradizionali modelli nazionali di regolazione delle professioni, senza trovare un orizzonte europeo uniforme per le rispettive rappresentanze professionali.

<sup>\*</sup> Consigliere Nazionale

C	ONSULENZE A D	ISPOSIZIONE DE	I SOCI IN SEDE
		<b>Mattina</b> (11-13)	Pomeriggio (16-18)
ρŢ	LEGALE	Avv. Cesarini Avv. Arturi	Avv. Pontuale Avv. Grasselli
LUNEDÌ	CONTABILE	Amm. Colangelo Dott.ssa Bultrini	Sig.ra Spena Dott.ssa Bianchi
	TECNICA	Arch. Pipoli	Arch. Mellace
	FISCALE	Dott. Curti Gialdino	
	VERDE E ALBERI		Baldasso - Loperfido
	CONTABILE	Geom. Maggi	Dott. Iorio Arch. Polizzi
	TRIBUTARIO-FISCALE	Dott. Ghiringhelli	
MARTEDÌ	LEGALE	Avv. Carnevali Avv. Coricelli Avv. Ruello	Avv. Ciaralli Avv. Spinoso
Σ	LAVORO	Dott. Pazonzi	
	TECNICA		Ing. Giannini
	RISCALDAMENTO		P.I. Schiavone
οÌ	TECNICA		Ing. Zecchinelli Arch. Missori
MERCOLEDÌ	LEGALE	Avv. Felli Avv. Petragnani Avv. Villirilli	Avv. Casinovi Avv. Palombi
MER	CONTABILE	Dott. Troiani Dott.ssa Sammarco Amm. F. Pedone	Amm. Martano Dott. Scacchi
	DIRITTO AMM.VO E AMBIENTALE		Avv. Carosi
Ţ	CONTABILE	Amm. Cicerchia Dott. Cervoni Dott. Rescigno	Geom. Ferrantino Dott.ssa Bertollini Rag. Trombino
GIOVEDÌ	LEGALE	Avv. Gonnellini Avv. Sanfilippo	Avv. Pistacchi Avv. Scaldaferri
임	FISCALE	Dott. D'Ambrosio	
G	ASCENSORE/TECNICA	Dott. Silvestri	
	LAVORO	Dott. Pazonzi	
	TECNICA		Arch. Barberini
VENERDÌ	LEGALE	Avv. Patti Avv. Vitullo Avv. Di Chiara	Avv. Zoina Avv. Albini
VEN	CONTABILE	Dott. Gennari Dott. Lanzi	Amm. Montalti Dott.ssa Pandolfi Amm. Giulimondi

## Il lastrico solare e la ripartizione delle spese

di Luana Tagliolini \*

La ripartizione dei due terzi della spesa per la riparazione o ricostruzione del lastrico solare ad uso esclusivo non coinvolge tutti i condomini "proprietari" delle parti comuni (galleria pedonale, portico pedonale, portineria, atrio, piani interrati,ecc.), qualora dovessero sussistere sotto la colonna d'aria sottostante la terrazza o il lastrico solare (Cass. ordin. n.11484/2017).

#### 1) IL CASO

Alcuni condomini proponevano ricorso per cassazione avverso la sentenza della Corte d'Appello che, in parziale riforma della decisione di primo grado resa dal Tribunale, aveva dichiarato che le spese inerenti il rifacimento dei lastrici solari siti al quinto ed al sesto piano della scala B dell'edificio del Condominio, oggetto di una deliberazione assembleare, dovevano essere sostenute per un terzo dai proprietari esclusivi dei lastrici e per due terzi da tutti i restanti condomini.

La Corte d'Appello poneva in evidenza come i lastrici solari insistevano su porzione di immobile in seno alla quale si trovavano anche parti di proprietà comune dell'intera comunione (galleria pedonale, portico pedonale, portineria, atrio, piani interrati,ecc.), e quindi costituivano "copertura non solo delle unità immobiliari site ai piani sottostanti e di proprietà esclusiva dei rispettivi comunisti, ma pure, appunto, di tali parti comuni".

Per questo, a dire dei giudici dell'appello, non vi sarebbe stata ragione alcuna per cui i condomini della scala B dovevano farsi esclusivo carico di parti che ricadono nella proprietà comune anche della scala A.

Inoltre, la stessa Corte metteva in rilievo che il Regolamento condominiale prevedeva che le spese riguardanti le parti comuni si suddividevano in proporzione della quota millesimale di proprietà di ciascuno dei comproprietari.

Di diverso avviso la Corte di Cassazione la quale, nell'accogliere il ricorso, e richiamando un ormai consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, ha precisato che le spese di cui all'art. 1126 c.c. si suddividono tra

il proprietario del lastrico solare per un terzo e tra i condomini cui il lastrico stesso fa da copertura per i restanti due terzi.

Sono esclusi tutti gli altri condomini non facenti parte della scala interessata e tutti i partecipanti al condominio qualora il lastrico faccia da copertura anche a parti comuni.

Il regolamento di natura contrattuale può derogare al disposto dell'art. 1126 c.c. ma precisava che nella fattispecie la disposizione contenuta nel regolamento non costitutiva una deroga all'art. 1126 c.c. ma risultava bensì una "mera traslitterazione dell'articolo 1123 c.c., comma 1."

#### 2) LA COPERTURA

Il lastrico solare è la superficie terminale dell'edificio ed esercita l'indefettibile funzione primaria di protezione dell'edificio medesimo in quanto copertura-tetto delle sottostanti unità immobiliari (pur potendo essere destinato ad altri usi accessori come quelli di terrazzo) (Cass. sent. n. 27942/2013).

La terrazza a livello, per la sua funzione di copertura delle unità immobiliari sottostanti, viene equiparata al lastrico solare qualora sia di proprietà o di uso esclusivo.

Le spese per gli interventi finalizzati alla riparazione o ricostruzione di un lastrico o di una terrazza a livello di uso esclusivo, si ripartiscono in base all'articolo 1126 c.c.

Il testuale riferimento dell'art. 1126 c.c. ai lastrici solari di cui un condomino abbia «l'uso esclusivo» non consente di escludere dal suo campo di applicazione le ipotesi in cui il lastrico sia un bene non già condominiale in godimento di un singolo condomino ma, invece, un bene di proprietà esclusiva.

Infatti, l'obbligo di contribuzione alle spese in questione trova il suo fondamento non già nella natura condominiale o privata del lastrico solare, ma nell'utilità che questo assicura sia al condomino utente, sia agli altri condomini, attesa, per quanto riguarda specificamente questi ultimi, la funzione di copertura e di protezione dell'edificio condominiale (Trib. Roma sent. n. 6/2012).

Quando il lastrico solare (o la terrazza a livello) ha un proprietario o usuario esclusivi, pur essendo il bene non condominiale, esso svolge comunque una funzione di copertura del fabbricato in ragione della *utilitas* che la cosa da riparare o da ricostruire è destinata a dare ai singoli appartamenti sottostanti.

## 3) LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI RIPARAZIONE E DI RICOSTRUZIONE DEL LASTRICO SOLARE DI USO ESCLUSIVO

#### a) UN TERZO DELLA SPESA

L'imputazione delle spese di riparazione e di ricostruzione di un lastrico solare ad uso esclusivo in base all'art. 1126 c.c. (e art. 1123 comma 3 c.c.) parte da un presupposto ovvero che chi ne ha l'uso esclusivo debba contribuire in maniera maggiore rispetto agli altri condomini proprietari di immobili ad esso sottostanti poiché lo stesso ne detiene il calpestio ed è, quindi, titolare di un uso privilegiato o più intenso.

L'art. 1126 c.c. esprime un *criterio di attribuzione* della spesa ossia individua i soggetti che devono essere coinvolti (e implicitamente quelli esclusi) nella partecipazione alla spesa, nonché un *criterio di suddivisione* tra gli stessi in quanto stabilisce il *quantum* della spesa da imputare all'usuario del lastrico il quale «deve contribuire nelle spese di riparazione e di ricostruzione soltanto nella misura di un terzo senza dover concorrere nella ripartizione degli altri due terzi della spesa» (Cass. sent. n. 5125/1993);

Lo stesso è tenuto alla doppia contribuzione, nel senso che partecipa anche nei restanti due terzi della spesa - che sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o di quella parte di questo cui il lastrico solare serve - solo qualora sia proprietario di altre unità immobiliari sottostanti il lastrico solare, in proporzione del valore millesimale delle stesse (Cass. n. 11449/1992).

#### b) I DUE TERZI DELLA SPESA

#### b. 1) i soggetti obbligati

L'articolo 1126 c.c. obbligando a partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare di uso esclusivo, nella misura di due terzi, "tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve...", si riferisce a coloro ai quali appartengono le unità immobiliari di proprietà individuale comprese nella proiezione verticale del manufatto da riparare o ricostruire, alle quali, pertanto, esso funge da copertura.

L'obbligo di partecipare alla ripartizione dei cennati due terzi della spesa non deriva, dalla sola, generica, qualità di partecipante del condominio, ma dall'essere proprietario di un'unità immobiliare compresa nella colonna d'aria sottostante alla terrazza o al lastrico oggetto della riparazione che funge da copertura (Cass. sent. n. 2821/1976).

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

#### SPORTELLO DEL CONDOMINIO

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

#### b. 2) i soggetti esclusi

Se l'obbligo di partecipare alle spese di ricostruzione del lastrico di uso esclusivo presuppone l'esistenza di una unità immobiliare sottostante ad esso, l'obbligo non riguarda sicuramente i condomini ai cui appartamenti il lastrico stesso non sia sovrapposto (cfr. Cass. n. 7472/2001; Cass. n. 3542/1994; Cass. n. 244/1974; Cass. n. 2726/2002), i condomini non facenti parte della scala interessata all'intervento del lastrico nel caso di condominio complesso ("qualora un edificio abbia più lastrici destinati a servire una parte dell'intero fabbricato le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità" ex art. 1123, commi 1 e 3 c.c.") così come non coinvolge tutti i condomini dell'edificio o della scala, perché sottoposto alla terrazza c'è un bene comune.

È pressoché inevitabile, infatti, che la terrazza a livello o il lastrico di uso esclusivo copra altresì una o più parti che siano comuni a tutti i condomini, e non solo a quelli della rispettiva ala del fabbricato, come, ad esempio, il suolo su cui sorge l'edificio, la facciata, le fondazioni, l'androne, ecc.

In presenza di tali parti comuni non concorreranno alle spese del lastrico solare anche tutti i condomini in quanto proprietari dei beni comuni perché "... .. agli effetti dell'art. 1126 c.c., i due terzi della spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico solare di uso esclusivo sono a carico non di tutti i condomini, in relazione alla proprietà delle parti comuni esistenti nella colonna d'aria sottostante, ma di coloro che siano proprietari individuali delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale di detto lastrico, alle quali, pertanto, esso funge da copertura" (prosegue la Corte "se bastasse ciò per chiamare a concorrere alle spese del bene di copertura tutti i condomini, l'articolo 1126 c.c. non avrebbe alcuna pratica applicazione") (Cass. ordinanza n. 12578/2017).

#### b. 3) il criterio di ripartizione della spesa

È pacifico che le "coperture", sotto il profilo della loro destinazione funzionale-strutturale, sono da considerarsi beni comuni - a tutti o soltanto ad alcuni (c.d. beni comuni ad uso separato, articolo 1123, comma 3 c.c.) - e ciò giustifica perché la contribuzione ai due terzi della spesa da parte di chi se ne serve come copertura deve avvenire in base all'articolo 1123 comma 1 c.c. ossia in base ai millesimi di proprietà generale, essendo quello il criterio di ripartizione che la legge stabilisce per suddividere le spese di conservazione dei beni comuni (a tutti o solo ad alcuni), a prescindere dalla superficie dell'immobile coperta dal lastrico (Cass. sent. n. 1861/2001).

Ed invero, "è sufficiente quindi che si trovi sotto il lastrico solare anche una sola parte di una unità immobiliare, perché la proprietà di detta unità concorra alla ripartizione delle spese pari ai due terzi dell'intero, restando a carico della proprietà del lastrico il restante terzo.

Quando l'art. 1126 c.c. fa riferimento alla "porzione di piano" non intende avere riguardo alla "porzione" della proprietà, per ragguagliarvi la ripartizione dei restanti due terzi delle spese, ma alla porzione come unità: l'unica esclusione da detta ripartizione attiene a quelle unità che in alcun modo siano "coperte" dal lastrico." (Cass. sent. n.3343/2001).

È necessario precisare che l'art. 1126 c.c. non è compreso tra le disposizioni inderogabili richiamate dall'art. 1138 c.c..

Il regolamento del condominio di natura contrattuale può stabilire la ripartizione delle relative spese a carico di tutti i condomini, ma a tal fine occorre che sia adottata una convenzione espressa di deroga al criterio legale approvata all'unanimità dei partecipanti al condomino.

	Soggetti obbligati		
Art. 1126 c.c.: Criterio di attribuzione della spesa	<ul> <li>proprietario/i esclusivo/i del l.s.;</li> <li>proprietari di u.i. sottostanti il l.s.</li> </ul>		
Art. 1126 c.c.: Criterio di suddivisione della spesa	<ul> <li>1/3 della spesa: proprietario/i esclusivo/i del l.s.;</li> <li>2/3 della spesa: condomini sottostanti a cui il l.s. funge da copertura</li> <li>2/3 della spesa: proprietario/i esclusivo/i del l.s. se possiede (possiedono) unità immobiliari sottostanti il l.s.</li> </ul>		
	Soggetti non obbligati		
	<ul> <li>condomini non sono proprietari del I.s.</li> <li>condomini non coperti dal I.s.</li> <li>condomini facenti parte di altra scala o edificio (condominio parziale art. 1123 comma 3 c.c.)</li> <li>tutti i condomini se sussistono parti comuni coperte dal I.s.</li> </ul>		
Art. 1123, co. 1 c.c.: Criterio di ripartizione della spesa	Millesimi di proprietà generale     a prescindere dalla superficie     dell'immobile coperta		

<sup>\*</sup> Pubblicista

## Abuso edilizio e legittimità urbanistica

di Edgardo Missori \*

Il malcostume degli ultimi decenni ha portato all'insorgere di innumerevoli abusi nel mondo dell'edilizia di carattere privato e condominiale, nella assoluta convinzione che in qualche modo, complice il fatto che senza denuncia l'abuso non esiste e che non sempre è riscontrabile ad occhio nudo, con un condono o per altre vie si sarebbe potuto sanare o meglio mantenere nascosto.

Può capitare infatti, non di rado, di imbattersi in situazioni in cui all'interno di uno stabile condominiale sia presente un abuso edilizio.

#### MA COSA È UN ABUSO EDILIZIO E QUANDO SI RISCONTRA?

Per comprendere bene cosa sia un abuso edilizio e da cosa nasca è necessario fare una breve introduzione, andando a definire cosa siano la regolarità della preesistenza, la legittimità urbanistica e la conformità catastale e l'abuso edilizio e quale relazione esista tra loro.

Per regolarità edilizia delle preesistenze, si intende la conformità tra i progetti edilizi allegati ai titoli abilitativi con cui un fabbricato è stato autorizzato e lo stato dei luoghi.

Per verificare la *legittimità urbanistica* di un edificio per prima cosa bisogna rintracciare l'anno in cui esso è stato realizzato.

In base al periodo storico possiamo trovare diversi titoli abilitativi così modificatisi nel tempo:

 la "Licenza edilizia" è stata in uso dal 1942 con la legge 1150, mutata poi in "Concessione Edilizia" con la legge n. 10 del 1977 (Legge Bucalossi), per arrivare al "Permesso di Costruire" dal 2001 ad oggi, con il D.P.R. 380.

Proprio con la legge nazionale n. 1150 del 1942 venne reso obbligatorio il rilascio della licenza edilizia da parte dei comuni delle grandi città (anche se a Roma ne era previsto il rilascio già dal 1934) e per i comuni dotati di P.R.G.

Si parla di *conformità catastale* invece, quando esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Va specificato che la planimetria catastale, senza un riscontro urbanistico, non legittima le presistenze in quanto utile ai soli fini fiscali.

In merito alla dicitura generalizzata che spesso troviamo negli atti notarili, "...costruito ante 01/09/67...", utilizzata per legittimare immobili di cui non si trova la documentazione necessaria, va specificato che in assenza di titolo abilitativo o in difformità da questo, sono da considerarsi legittimi tutti quegli immobili edificati prima del 1942 o edificati tra il 1942 ed il 1967 nei comuni non provvisti di P.R.G.

Quando un edificio o parte di esso risulta essere realizzato in assenza totale o parziale dei titoli abilitativi o delle autorizzazioni necessarie è *considerato* abusivo.

#### ESEMPI DEGLI ABUSI PIÙ RICORRENTI.

Gli esempi più classici di abuso riscontrabili in un condominio possono essere di natura privata, quando questo viene compiuto da un singolo condomino che opera in assenza dei dovuti permessi, e sono: la diversa distribuzione degli spazi interni di un appartamento, la chiusura di un balcone, la realizzazione di una veranda chiusa non amovibile, sopraelevazione su lastrico solare, bagno su balcone, pensilina e condizionatore in facciata, inglobamento di parti comuni per uso esclusivo, allacci ad impianti, ecc.

Mentre tra quelli a carattere condominiale, sempre in assenza di specifiche autorizzazioni, possiamo trovare le classiche situazioni in cui vengono installate in facciata la canna fumaria, un ascensore, sopraelevazione su lastrico solare, modifiche sostanziali di spazi comuni come un lavatoio o locale tecnico modificati, aumentando o riducendo la superficie per altra destinazione, ecc..., il tutto nella errata convinzione che sia sufficiente una delibera assembleare favorevole all'intervento.

Quindi, alla luce di quanto sopra esposto si evince come, al di là della natura dell'abuso, sia di carattere privato che condominiale, questo esista in presenza di modifiche sostanziali ed in assenza dei dovuti permessi.

È doveroso specificare che possono connotarsi tra gli abusi anche quelle situazioni in cui non vengano realizzate necessariamente opere murarie, ma dove venga semplicemente attribuito ad un locale una *destinazione d'uso* differente da quella originaria anche in assenza di requisiti qualitativi e strutturali.

È bene tener presente che gli abusi possono essere classificati in tre categorie: abusi condonabili, abusi non condonabili e abusi sanabili.

**L'abuso condonabile** è quello per il quale è stata presentata domanda di condono nel rispetto delle norme dei condoni del 1985, 1994 e 2003. Non c'è da incorrere nell'equivoco che la semplice richiesta di condono possa equivalere al rilascio della concessione in sanatoria.

L'abuso non condonabile si ha quando non rientra nei requisiti richiesti dalle leggi sui condoni. In questo caso l'immobile, o parte di esso è soggetto a demolizione a cura e spese dei proprietari. Solo quando la demolizione si rende palesemente impraticabile (come per esempio nel caso in cui la demolizione delle parti abusive comprometterebbe la stabilità delle parti autorizzate) la demolizione può essere commutata in sanzione pecuniaria attraverso una monetizzazione.

**L'abuso sanabile** si ha quando l'opera realizzata in assenza di autorizzazione è comunque conforme alla strumentazione urbanistica sia al momento dell'abuso, che al momento della richiesta di sanatoria (doppia conformità - D.P.R.380/01). Come se il proprietario si fosse dimenticato di chiedere, a tempo debito, le necessarie autorizzazioni.

#### GLI EFFETTI DELL'ABUSO ALL'INTERNO DI UN CONDOMINIO.

Quando ci troviamo di fronte ad un abuso edilizio o ad un'opera realizzata in parziale difformità è bene tenere presente quali siano gli effetti di carattere estetico, sanitario e di sicurezza nonché i danni economici che potrebbero manifestarsi. Osservando più nel dettaglio, una qualunque opera realizzata senza le dovute prescrizioni e i dovuti permessi, atta a soddisfare la sola esigenza funzionale, potrebbe:

- deturpare l'aspetto ed il decoro delle facciate,
- arrecare pregiudizio alla statica dell'immobile portando a dissestamenti, o nei casi più gravi al crollo,
- infine, se realizzato con materiale nocivo, come l'amianto, potrebbe compromettere la salute dei condomini.

Sotto l'aspetto economico, non di minor conto, c'è da considerare che, un eventuale eccessivo aumento di cubatura o di superficie potrebbe comportare uno squilibrio dei millesimi gravando economicamente sugli altri inquilini. Così come eventuali nuovi allacci sugli scarichi resterebbero celati all'interno dell'abuso stesso.

Vista la sempre più restrittiva normativa urbanistico-edilizia, nell'ipotesi di dover effettuare dei lavori di ristrutturazione o nella esigenza di ottenere una nuova destinazione d'uso, o ottenere un'adeguamento delle barriere architettoniche ci troveremmo con le mani legate, in quanto al momento della presentazione di una qualunque pratica edilizia, il Comune richiederebbe inderogabilmente la conformità urbanistica.

Inoltre c'è da tener presente che, in merito agli abusi edilizi, la normativa di riferimento è quella Urbanistica che viaggia parallela al Regolamento condominiale. Il singolo condomino, anche se ha ottenuto dal Comune il permesso di costruire in sanatoria, dovrà comunque ottenere l'assenzo dell'assemblea condominiale.

In ogni caso è consigliabile che l'amministrazione condominiale acquisisca, oltre la documentazione catastale, tutta la documentazione urbanistica che attesti la regolarità delle presistenze, anche alla luce della circolare della Regione Lazio n. 15/08 dove in materia di vigilanza sugli abusi edilizi viene menzionata attività di indagine aerofotogrammetrica.

20

<sup>\*</sup> Consulente tecnico ANACI Roma

# Tutto è iniziato per puro caso

di Daniele Valleriani \*

Ero in Sicilia con un amico con il quale condivido da anni una passione sportiva. Non avevamo molta frequentazione poiché vive in un piccolo paese vicino Gorizia

Conversando, in quell'occasione, mi disse che insieme ai suoi genitori, già da qualche anno svolgeva l'attività di amministratore di condominio ed era inoltre socio ANACI. Cominciò a spiegarmi alcuni aspetti di quella professione e, ascoltando le sue parole, iniziai ad avvertire un interesse sempre maggiore per quello che diceva e la mia curiosità aumentava.

Pur non comprendendo perfettamente quali fossero le reali mansioni svolte da un amministratore di condominio, intuivo comunque che le radici di tale professione erano molto vicine al terreno giuridico che era stato il fondamento del mio percorso formativo e che successivamente sarebbe stato quello professionale.

Così, dopo qualche mese, portata a termine la pratica forense presso lo studio di famiglia, decisi di iscrivermi all'82 corso di formazione per amministratori di condominio ANACI. La professionalità e l'eccellente preparazione dei docenti ANACI suscitarono in me, sin da subito, un tale interesse per la materia sino al punto di modificare completamente i miei obiettivi professionali futuri: VOLEVO DIVENTARE UN AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO.

Al termine del corso ho chiesto alla dottoressa Gisella Casamassima (Direttore del Centro Studi dell'ANACI) se poteva darmi l'opportunità di frequentare il suo studio, consentendomi così di approfondire il mio percorso formativo e quindi cominciare a vivere appieno la professione di amministratore.

Ho avuto quindi la possibilità di conoscere e utilizzare alcuni software informatici specifici e tali da considerarsi, oggi, uno strumento di fondamentale importanza per la gestione condominiale.

Inoltre ho avuto l'opportunità di assistere a diverse assemblee condominiali ed è stato molto interessante comprendere, sul campo, quanto sia difficile, ma anche stimolante per un amministratore dover risolvere o dare anche una

risposta immediata ed esaustiva ad una qualsiasi problematica rappresentata da un condomino: a cominciare da un corretto inquadramento della fattispecie concreta all'interno dell'istituto astrattamente previsto dal codice e dalle leggi che disciplinano la materia, al recepimento dell'interpretazione che ne dà la giurisprudenza.

L'importanza di una risposta convincente ed esauriente permette di stabilire e consolidare il rapporto di fiducia e collaborazione con i partecipanti all'assemblea che ovviamente andrà ad incidere in modo positivo sia sulle decisioni successive da prendere e sia sulle modalità di attuazione delle stesse. Tutto questo però sempre in ossequio ai principi di diligenza, lealtà e correttezza nel rispetto dei quali l'amministratore deve svolgere il proprio mandato.

Mi sono reso conto che il raggiungimento del risultato atteso dipende sempre dalla passione, dalla dedizione e da una preparazione specifica di alto livello, nella piena consapevolezza che ogni caso va affrontato nella sua unicità.

Ringrazio ANACI per avermi supportato in questo.

<sup>\*</sup> Valente corsista ANACI

#### **AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI**

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% =	0,0%)	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% =	0,075%)	G.U. 23/12/2016	n. 299
Dicembre 2015 - Dicembre 2016	0,4%	(75% =	0,300%)	G.U. 31/01/2017	n. 25
Gennaio 2016 - Gennaio 2017	0,9%	(75% =	0,675%)	G.U. 07/03/2017	n. 55
Febbraio 2016 - Febbraio 2017	1,5%	(75% =	1,125%)	G.U. 27/03/2017	n. 72
Marzo 2016 - Marzo 2017	1,4%	(75% =	1,050%)	G.U. 29/04/2017	n. 99
Aprile 2016 - Aprile 2017	1,7%	(75% =	1,275%)	in corso di pubbl	icazione
Maggio 2016 - Maggio 2017	1,4%	(75% =	1,000%)	G.U. 27/06/2017	n. 148
Giugno 2016 - Giugno 2017	1,1%	(75% =	0,825%)	G.U. 31/07/2017	n. 177
Lualio 2016 - Lualio 2017	1.0%	(75% =	0.750%)	G.U. 30/08/2017	n. 202

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

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

I nostri punti di forza sono:

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

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

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

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

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

#### ADESSO CI MANCA SOLO IL TUO CONTRIBUTO.

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

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

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

#### COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

## SPECIFICA ANALITICA COMPETENZE DELL'AMMINISTRATORE

"L'amministratore all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo deve specificare analiticamente a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta" (art. 1129 comma XIV). Il Tribunale di Milano nella sentenza 3/4/2016 ha affermato la nullità di delibera e nomina in assenza di specifica analitica delle competenze richieste (non è sufficiente tra l'altro il riferimento generico alle precedenti competenze liquidate).

#### **TUTELA LAVORO AUTONOMO**

È entrata in vigore la legge 22 maggio 2017, n. 81 sul lavoro autonomo con l'obbligo per tutti i professionisti di indicare in forma scritta o digitale il preventivo di spesa relativo alla propria prestazione a tutela sia del cliente sia del professionista stesso.

#### DI NUOVO IL FASCICOLO DI FABBRICATO?

L'Atto Senato n. 2826 ripropone di nuovo (Mineo, De Petris, Torri e D'Adda) misure in materia di tutela del territorio e disposizioni volte ad istituire il fascicolo di fabbricato. Le Regioni adottano misure finalizzate a renderne obbligatoria l'istituzione relativamente ad ogni immobile di proprietà privata presente nel territorio qualsiasi sia la sua destinazione funzionale.

Adottano disposizioni in materia di tempistica per l'aggiornamento del fascicolo stesso con una cadenza non superiore a 3 anni.

Il fascicolo di fabbricato contiene le informazioni attinenti alla costruzione dell'edificio ed indica una serie di dati relativi allo stesso.

#### 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 qq. 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 sequenti (causale RP):

<ul> <li>NUOVO CONTRATTO</li> </ul>	1500	• SANZIONI ritardato pagamento	1509
• RINNOVO ANNUALE	1501	• INTERESSI ritardato pagamento	1510

<ul> <li>PROROGA</li> </ul>	1504

ROMA 1 VIA IPPOLITO NIEVO, 36	NLT
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%.

## www.anaciroma.it

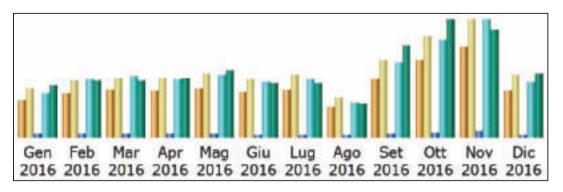
Il sito web www.anaciroma.it si conferma uno strumento di riferimento nel settore delle gestioni immobiliari e condominiali, arrivando a superare i 5.000.000 di pagine visitate.

Dopo le "rivoluzioni" della Legge 220/2012 (la cosiddetta Riforma del Condominio) e del Decreto Ministero di Giustizia n. 140/2014 sulla formazione e aggiornamento, il sito della sede romana aveva raggiunto una media di oltre 300.000 visitatori l'anno e circa un milione di pagine visitate negli anni 2013-2015.

All'inizio del 2016 la piattaforma è stata potenziata e rinnovata con un importante investimento in risposta alle esigenze dell'utenza. Il sito è stato arricchito con nuove funzionalità e sezioni informative sia nell'area riservata agli Associati, sia nelle aree ad accesso pubblico. Nel corso del 2017 ulteriori aggiornamenti e innovazioni sono stati fatti per permettere una più agevole gestione del sistema di accreditamento agli Eventi ed ai Corsi di aggiornamento.

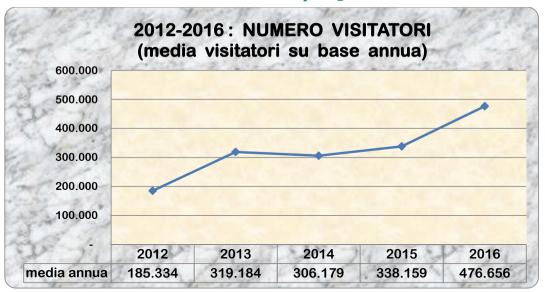
www.anaciroma.it ha saputo raccogliere la sfida ed ha portato a risultati che riflettono in rete il grande e impegnativo lavoro svolto in questi anni dall'associazione.

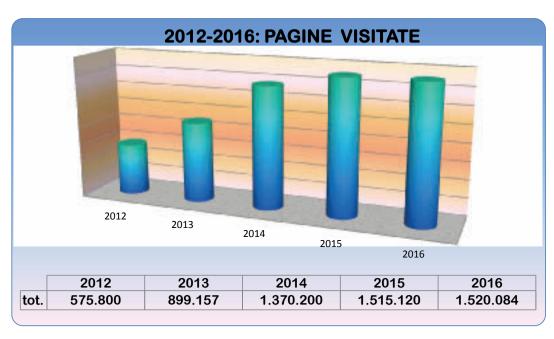
I risultati hanno dato ragione a chi ha creduto in questo prezioso strumento di comunicazione e diffusione, come dimostra l'incredibile crescita dell'interesse da parte degli utenti, che nel 2016 hanno raggiunto quasi mezzo milione di visitatori (476.656) e oltre un milione e mezzo di pagine consultate (1.520.084).



Mese	Visitatori diversi	Numero di visite	Pagine	Accessi
Gen 2016	28738	37323	135756	1843128
Feb 2016	33656	43335	117606	2457670
Mar 2016	36215	45869	114924	2537140
Apr 2016	35688	45848	112507	2444038
Mag 2016	37395	49051	125888	2580813
Giu 2016	34746	44725	102075	2345556
Lug 2016	36861	47357	101267	2426580
Ago 2016	23331	30301	70458	1424786
Set 2016	44955	59647	136727	3159116
Ott 2016	59298	77577	166226	4098420
Nov 2016	69662	90454	236282	4920189
Dic 2016	36111	47835	100368	2306046
Totale	476656	619322	1520084	32543482

## ...oltre 5 milioni di pagine visitate





Ora siamo pronti ad affrontare le sfide imposte dalle nuove normative, come quella della Regione Lazio che ha approvato il collegato al bilancio con cui crea nel proprio sito istituzionale un collegamento ipertestuale con l'elenco delle associazioni professionali degli amministratori di condominio pubblicato sul sito internet del Ministero dello sviluppo economico ai sensi dell'articolo 2, comma 7, della legge 14 gennaio 2013, n. 4 (Disposizioni in materia di professioni non organizzate).

Intanto Facebook diventa sempre più uno strumento di comunicazione immediata sempre "sul pezzo", e porta la voce di ANACI Roma sui social. Ricordiamo le dirette in streaming degli ultimi eventi come il Convegno Tecnico di maggio ed il Concerto alla Festa della Musica del 21 Giugno, per non parlare delle migliaia di like a seguito delle notizie sull'approvazione dell'elenco degli amministratori da parte della Regione Lazio.



#### CENTRO STUDI PROVINCIALE

Direttore d.ssa Gisella Casamassima

Si ricorda a tutti gli Associati che il combinato disposto degli articoli 7/8 della legge 4/2013; 71 bis c.c.; 3 dello Statuto ANACI in vigore dal 1/1/2017, impegna il Presidente Nazionale a rilasciare – per ciascun periodo di iscrizione all'Associazione, la certificazione attestante per ciascun Associato

la regolare iscrizione del professionista all'associazione e quindi il possesso dei requisiti necessari alla partecipazione, nonché degli standard qualitativi e di qualificazione professionale che gli iscritti sono tenuti a rispettare nell'esercizio dell'attività professionale ai fini del mantenimento dell'iscrizione all'associazione.

Per consentire dunque il rilascio di tali certificazioni, ogni Associato dovrà conseguire annualmente:

- 1) l'attestazione di formazione periodica ai sensi del DM 140/14;
- 2) i crediti previsti dallo Statuto in numero di 28;
- 3) provvedere all'atto del rinnovo annuale, alla presentazione di una certificazione attestante i requisiti di cui al 71 bis, con particolare riferimento ai certificati del Casellario Giudiziale.

Anaci Roma Service è in grado di fornire agli Associati il supporto operativo necessario alla acquisizione di tale ultima documentazione personale.

# 8.500 PROFESSIONISTI PRESENTI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

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

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

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

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

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

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

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

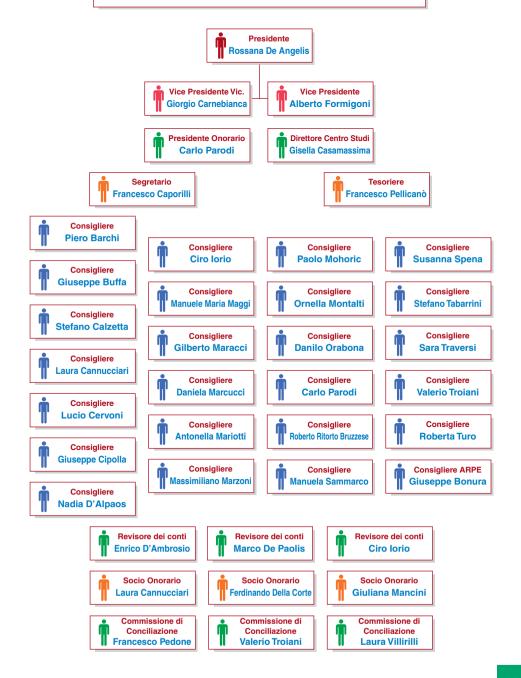


Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

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

### ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

#### **ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO**



## Impugnativa delibera condominiale: occorre provare il pregiudizio subito

di Alberto Celeste \*

#### LA FATTISPECIE AFFRONTATA DAL SUPREMO COLLEGIO

La massima enucleata dalla recente Cass. 9 marzo 2017, n. 6128 - secondo la quale il condomino, che intenda impugnare una delibera dell'assemblea, per l'assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese, deve allegare e dimostrare di avervi interesse, il quale presuppone la derivazione, da tale delibera, di un apprezzabile pregiudizio personale, in termini di mutamento della sua posizione personale - sollecita interessanti considerazioni in ordine all'interesse ad agire in capo al condomino impugnante, al fine anche di porre un freno a soventi iniziative giudiziarie meramente strumentali.

Nel caso deciso dal Supremo Collegio, entrambi i giudici di merito avevano rigettato l'impugnazione di una delibera assembleare, che aveva adottato un riparto delle spese di riscaldamento sulla base dei consumi ("solo in minima parte") presunti.

Si era evidenziato, sul punto, che l'attore non aveva contestato il metodo di ripartizione delle spese di riscaldamento utilizzato nel condominio nell'ultimo decennio (30% in base ai millesimi e 70% in base ai consumi), perché, a base dell'impugnazione, si era soltanto dedotta l'erroneità dei dati di consumo ricavati dai c.d. contacalorie collocati nelle singole unità immobiliari.

Nel ricorso per Cassazione, il condomino aveva denunciato la violazione degli artt. 1123, 1130 e 1137 c.c., in quanto la sentenza di merito aveva disatteso la domanda di declaratoria di invalidità di un rendiconto che ripartiva le spese di riscaldamento sulla base di consumi presunti o comunque errati, dovendo il riparto avvenire secondo il già richiamato metodo convenzionalmente adottato nei precedenti esercizi; si prospettava, altresì, la violazione degli artt. 115 c.p.c. e 2697 c.c. per l'erronea valutazione delle prove e la mancata ammissione delle deduzioni istruttorie che avrebbero dimostrato il cattivo funzionamento dei contabilizzatori di calore e l'inesatto rilievo dei consumi.

Il suddetto ricorso è stato ritenuto "manifestatamente infondato" dai giudici di Piazza Cavour.

In proposito, si è premesso che, in via di principio, sono da considerare nulle per impossibilità dell'oggetto - e perciò pure impugnabili indipendentemente dall'osservanza del termine perentorio di 30 giorni di cui all'art. 1137, comma 2, c.c. - tutte le delibere dell'assemblea adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese, e dunque in eccesso rispetto alle attribuzioni dell'organo collegiale, seppur limitate alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione, non potendo la maggioranza dei partecipanti incidere sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata per legge o per contratto, ed occorrendo, piuttosto, a tal fine, un accordo unanime, espressione dell'autonomia negoziale.

D'altro canto - aggiungono gli ermellini - il riparto degli oneri di riscaldamento, negli edifici condominiali in cui siano stati adottati sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore per ogni singola unità immobiliare, va fatto per legge in base al consumo effettivamente registrato (v. art. 26, commi 5 e 6, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, come modificato dalla legge n. 220/2012; al riguardo, v. anche, da ultimo, Cass. 7 novembre 2016, n. 22573).

Su queste premesse, il massimo organo decidente ha opinato che, con la delibera impugnata, non poteva affatto sostenersi che l'assemblea condominiale avesse, esulando dalle proprie attribuzioni, modificato i criteri di riparto delle spese di riscaldamento stabiliti dalla legge (o comunque dapprima approvati in via convenzionale da tutti i condomini), sicchè era da escluderne la nullità.

Ma allora, trattandosi allora di mera annullabilità, avrebbe dovuto applicarsi quell'altro principio - di cui è espressione, tra le altre, Cass. 25 agosto 2005, n. 17276 - per il quale l'interesse ad agire di un condomino per la rimozione di una delibera assembleare contraria alla legge o al regolamento di condominio, oltre a sostanziarsi nell'utilità di ciascun partecipante allo svolgimento delle relazioni condominiali nel rispetto delle regole, è costituito proprio dall'accertamento dei vizi da cui è affetta la medesima delibera (laddove, invece, nelle delibere nulle, é necessario un concreto interesse ad agire ex art. 1421 c.c., che non può rinvenirsi *in re ipsa* soltanto nell'accertamento di tale vizio o in un non meglio precisato "rispetto delle regole condominiali").

In quest'ultima fattispecie analizzata dal Supremo Collegio, si era rigettato il ricorso incidentale, spiegato dal condominio resistente, il quale aveva eccepito la carenza di interesse ad agire, in capo al condomino ricorrente, in ordine all'impugnazione di una delibera assembleare concernente la ripartizione della spesa relativa al servizio comune di riscaldamento, secondo nuovi, e per essa condomino, più favorevoli criteri rispetto a quelli precedentemente applicati, di cui alle originarie tabelle millesimali.

Tali i sopra esposti rilievi meritano, dunque, un approfondimento della tematica, prendendo le mosse dai principi enucleabili dal codice di rito, da "calare" poi nella materia condominiale.

#### L'INTERESSE AD AGIRE IN GIUDIZIO AI SENSI DELL'ART. 100 C.P.C.

In generale, mette punto rammentare che, tra le condizioni dell'azione vi è - oltre la legittimazione attiva, anche - l'interesse ad agire: invero, l'art. 100 c.p.c. prevede che, per proporre una domanda in giudizio, è necessario avervi interesse, sicché l'interesse ad agire può essere definito come il rapporto di utilità corrente tra la lesione di un diritto, che è stata affermata, ed il provvedimento di tutela giurisdizionale, che viene domandato.

Esso si distingue dall'interesse "sostanziale", per la cui protezione si intenta l'azione: l'interesse ad agire è perciò un interesse "processuale", secondario e strumentale rispetto all'interesse sostanziale primario, ed ha per oggetto il provvedimento che si domanda al magistrato, come mezzo per ottenere il soddisfacimento dell'interesse primario, rimasto leso dal comportamento della controparte (o, più genericamente, dalla situazione di fatto oggettivamente esistente).

Quando l'interesse sostanziale non è riscontrabile o è già stato soddisfatto, viene a mancare il presupposto per lo svolgimento dell'attività giurisdizionale, perché non sono ammissibili le astratte dichiarazioni di diritto, essendo appunto l'attività processuale condizionata alla necessità di un interesse concreto ed attuale delle parti.

Per stabilire, quindi, se sussista l'interesse ad agire, come condizione dell'azione, non si possono prendere in esame fatti eventuali o ipotetici, ma è necessario che esistano circostanze concrete che dimostrino l'esistenza di un pregiudizio attuale (e non meramente potenziale) rispetto alla temuta lesione del diritto; nella valutazione dell'interesse ad agire, il giudice deve, poi, fare riferimento alle ragioni prospettate dalle parti ed alla concreta utilità che esse si possano ripromettere di ottenere dall'accoglimento della domanda.

#### L'INTERESSE AD IMPUGNARE EX ART. 1137 C.C.

Fatte queste premesse generali, va ora esaminato l'atteggiarsi dell'interesse ad agire per quanto riguarda l'impugnazione della delibera condominiale.

In base ai principi generali del nostro ordinamento giuridico, per impugnare una delibera condominiale l'attore dovrebbe avere sempre un interesse giuridicamente rilevante alla sua caducazione, anche se, al riguardo, la giurisprudenza distingue inspiegabilmente tra delibere annullabili e delibere nulle.

In ordine alle prime, si è affermato che la legittimazione ad agire attribuita dall'art. 1137 c.c. ai condomini dissenzienti ed assenti - e dalla riforma del 2013 anche gli astenuti - non è subordinata alla deduzione ed alla prova di uno specifico interesse diverso da quello della rimozione dell'atto impugnato, deliberato in conseguenza delle violazioni di legge o del regolamento condominiale,

essendo l'interesse ad agire, richiesto dall'art. 100 c.p.c. come condizione dell'azione di annullamento anzidetta, "costituito proprio dall'accertamento dei vizi formali di cui sono affette le stesse delibere" (v., altresì, Cass., sez. II, 23 marzo 2001, n. 4270; Cass., sez. II, 4 aprile 1997, n. 2912).

Non occorre, quindi, da parte del condomino impugnante, quella allegazione e dimostrazione della concreta lesione del suo diritto, che era stata richiesta in precedenza, quando non si riteneva sufficiente la mera affermazione dell'illegittimità formale della delibera; ciò, peraltro, si rivela conforme ad un orientamento giurisprudenziale per il quale, qualora si tratta di rimuovere una situazione determinata con atto annullabile, cioè si tende ad una pronuncia costitutiva di annullamento, basta l'allegata esistenza del vizio a determinare l'interesse, mentre le diverse conseguenze pratiche costituiscono, nello stesso giudizio, un *plus* rispetto alla domanda di annullamento (v. Cass. S.U 16 giugno 1955, n. 1831).

Il potere di impugnativa persegue un interesse individuale del condomino, ed è teso ad impedire che si realizzi il risultato della decisione contro la quale ha votato o avrebbe votato se fosse stato presente.

Ne consegue che tale potere da parte del singolo (dissenziente/assente/astenuto) non è attribuito per tutelare l'interesse della collettività, o per garantire l'interesse, comune a tutti, alla regolarità degli atti di gestione e alla loro conformità alla legge, oppure per salvaguardare la minoranza dissenziente: non la prima ipotesi, perché, se fosse stata prevista la tutela di un interesse collettivo, distinto e diverso da quello individuale, si sarebbero adottati mezzi e strumenti idonei; non la seconda, perché l'interesse sarebbe proprio anche di quei condomini che hanno prestato l'assenso, per cui la legittimazione ad impugnare spetterebbe anche a questi; non, infine, la terza, perché la minoranza potrebbe preferire che la delibera produca i suoi effetti, anziché impugnarla.

#### LE DELIBERE NULLE

Diverso discorso viene fatto relativamente alle delibere affette da nullità, che teoricamente dovrebbero essere affette da un vizio più grave; quest'ultimo può essere fatto valere, secondo i principi generali, al di fuori del termine di decadenza di cui all'art. 1137 c.c., mediante un'azione di accertamento imprescrittibile, esperibile da chiunque, e, quindi, non solo dalla minoranza dissenziente o assente.

In termini generali, può affermarsi che colui che propone l'azione di nullità deve comunque dimostrare di avere un concreto interesse ad evitare, a mezzo della pronuncia del giudice, una lesione del proprio diritto ed il conseguente danno alla sua sfera giuridica, e quindi va valutata la posizione di vantaggio effettivo che dalla pronuncia di merito può derivare.

In particolare, è però opportuno richiamare qualche caso concreto affrontato (con scarsa coerenza) dalla giurisprudenza di legittimità, stante che la possibilità di impugnare la delibera viene riconosciuta anche a chi ha partecipato all'assemblea ed abbia espresso voto favorevole alla delibera che si assume nulla.

Si è, infatti, rilevato che il condomino è legittimato ad impugnare con azione di nullità ex art. 1421 c.c. una delibera come esorbitante i poteri che competono all'assemblea, purché deduca e dimostri di avere interesse all'accertamento della nullità, e cioè che "la delibera impugnata gli arreca un apprezzabile pregiudizio", non essendo sufficiente un mero interesse alla legittimità formale della delibera (v. Cass. 5 novembre 1990, n. 10602: nella specie, un condomino aveva fatto valere la nullità della delibera che aveva deciso il rifacimento della pavimentazione per tutta la superficie del lastrico medesimo, sostituendo altro tipo di mattonato a quello preesistente, senza indicare quale concreto pregiudizio era a lui derivata dall'anzidetta sostituzione; v. anche Cass. 29 gennaio 1974, n. 244, nel caso di una delibera che stabiliva una ripartizione provvisoria di spese in base ad un criterio difforme da quello previsto dalla legge o dal regolamento per il riparto definitivo, dove si è affermato che il condomino ha interesse ad impugnare "sempreché dall'adozione del diverso criterio gli derivi un pregiudizio").

Con riferimento alla richiesta dichiarazione di nullità della delibera presa non all'unanimità, ma a maggioranza, concernente la ripartizione delle spese di installazione di una nuova caldaia dell'impianto di riscaldamento in parti uguali, anziché in misura proporzionale ai valori della proprietà di ciascun condomino ex art. 1123 c.c., si è ravvisato, invece, l'interesse ad agire nella mera "violazione del diritto del condomino di concorrere alle spese per le cose comuni in misura non superiore a quella dovuta per legge" (v. Cass. 6 maggio 1987, n. 4197).

Al contempo, Cass. 3 maggio 1993, n. 5125, ha sottolineato che, in tema di ripartizione delle spese condominiali, le attribuzioni dell'assemblea ex art. 1135 c.c. sono circoscritte alla verificazione ed all'applicazione in concreto dei criteri stabiliti dalla legge, che non comprendono il potere di introdurre deroghe ai criteri medesimi, atteso che tali deroghe venendo ad incidere sul diritto individuale del singolo di concorrere nelle spese per le cose comuni dell'edificio condominiale in misura non superiore a quelle dovute per legge, possono conseguire soltanto ad una convenzione cui egli aderisca; pertanto è nulla, anche se presa all'unanimità (sic!), la delibera che modifichi il criterio legale di ripartizione delle spese di riparazione del lastrico solare stabilito dall'art. 1126 c.c. per cui detta nullità può essere fatta valere, a norma dell'art. 1421 c.c., anche dal condomino che abbia partecipato all'assemblea esprimendo voto conforme alla delibera stessa, "purché alleghi e dimostri di avervi

 $\begin{array}{c} 1 \\ N \\ S \\ \in \\ R \\ T \\ \end{array}$ 

interesse per derivare dalla delibera assembleare un apprezzabile suo pregiudizio", non operando nel campo del diritto sostanziale la regola propria della materia processuale secondo cui chi ha concorso a dare causa alla nullità non può farla valere.

E' stata, infine, ritenuta correttamente motivata la decisione che aveva escluso l'interesse del ricorrente ad impugnare la delibera condominiale con la quale erano state modificate le tabelle millesimali in seguito alle mutate condizioni di una parte dell'edificio, come conseguenza delle innovazioni di vasta portata, consistenti nel mutamento della destinazione degli immobili sottotetto, "senza che da tale modifica derivasse al ricorrente stesso alcun pregiudizio", non potendosi considerare concretamente tale il dedotto minor peso che allo stesso sarebbe derivato dalla delibera in conseguenza della diminuzione dei millesimi del suo appartamento, né la circostanza che questo, in seguito alla trasformazione del sottotetto, non si trovasse più all'ultimo piano, e, perciò, avesse subìto una diminuzione di valore (v. Cass. 1° dicembre 2000, n. 15377).

# Rifacimento della facciata e vendita medio tempore dell'unità immobiliare

di Alberto Celeste \*

#### LA FATTISPECIE AFFRONTATA DAL SUPREMO COLLEGIO

Il caso affrontato, di recente, dal Supremo Collegio, sez. VI/II, con l'ordinanza n. 15547 del 22 giugno 2017, ricorre spesso nella realtà condominiale: si approvano rilevanti lavori che interessano le parti comuni dell'edificio ma, nelle more, un'unità immobiliare viene venduta, sicché il venditore e l'acquirente di quest'ultima litigano su chi si debba addossare i relativi oneri e, al contempo, si pone la questione del soggetto a cui il condominio possa chiedere gli importi.

In proposito, i giudici di legittimità hanno ribadito importanti principi che, anche se concernenti una fattispecie anteriore all'entrata in vigore della legge di riforma della normativa condominiale (18 giugno 2013), risultano in parte esportabili anche per il futuro, e comunque sollecitano interessanti rilievi idonei a risolvere alcune problematiche (sostanziali e processuali) sottese alla vendita de qua.

Nello specifico, la causa aveva preso le mosse da un ricorso per decreto ingiuntivo chiesto ed ottenuto dal condominio, nei confronti dell'alienante di un appartamento dello stabile, relativo al pagamento di una data somma dovuta a titolo di contributo per i lavori di manutenzione straordinaria del fabbricato, deliberati nel 2000 ed eseguiti tra il 2001 ed il 2002, avendo poi il condomino venduto la propria unità immobiliare nel 2003.

Per quel che rileva in questa sede, entrambi i giudici di merito avevano ritenuto infondata l'eccezione di carenza di legittimazione passiva del soggetto ingiunto, basata sull'asserito difetto di titolarità passiva del relativo rapporto obbligatorio, essendo lo stesso opponente condomino al momento in cui erano stati deliberati i lavori di manutenzione straordinaria, e perciò obbligato alle spese ad essi inerenti, pur non essendo più condomino all'epoca dell'approvazione della delibera di ripartizione nel 2006.

Di contro, il suddetto condomino, ricorrendo in Cassazione, aveva evidenziato la contraddittoria motivazione in ordine alla sua carenza di legittimazione

passiva riguardo alla pretesa creditoria del condominio, la quale si basava su una delibera di ripartizione delle spese del 2006, allorché egli aveva ormai venduto la propria unità immobiliare e, quindi, non poteva partecipare all'assemblea né impugnarne la decisione.

#### IL MOMENTO DI INSORGENZA DELL'OBBLIGO CONTRIBUTIVO

I magistrati di Piazza Cavour hanno ritenuto tale doglianza infondata, avendo invece la sentenza impugnata dato correttamente rilievo alla data della delibera di approvazione di tali lavori, quando il ricorrente era ancora condomino e, perciò, era obbligato a contribuire agli esborsi azionati giudizialmente in via monitoria.

Invero, trova qui applicazione *ratione temporis*, attesa l'epoca di insorgenza dell'obbligo della relativa spesa, l'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. - nella formulazione antecedente alla modificazione operata dalla legge n. 220/2012 - in forza della quale chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente.

In particolare, dovendosi individuare, ai fini dell'applicazione del citato art. 63, quando sia insorto l'obbligo di partecipazione a spese condominiali per l'esecuzione di lavori di straordinaria amministrazione sulle parti comuni - nella specie, ristrutturazione della facciata dell'edificio condominiale - deve farsi riferimento alla data di approvazione della delibera assembleare che ha disposto l'esecuzione di tale intervento, avendo la stessa delibera valore "costitutivo" della relativa obbligazione (v., da ultimo, Cass., sez. VI/II, 22 marzo 2017, n. 7395).

Tale momento rileva anche per imputare l'obbligo di partecipazione alla spesa nei rapporti interni tra venditore e compratore, se gli stessi non si siano diversamente accordati, rimanendo, peraltro, inopponibili al condominio i patti eventualmente intercorsi tra costoro.

Si è affermato, altresì, che, poiché, una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, l'alienante perde la qualità di condomino e non è più legittimato a partecipare alle assemblee - potendo far valere le proprie ragioni sul pagamento dei contributi solo attraverso l'acquirente che gli è subentrato - non può essere chiesto ed emesso nei suoi confronti decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c. per la riscossione dei contributi condominiali, atteso che la predetta norma di legge può trovare applicazione soltanto nei confronti di coloro che siano condomini al momento della proposizione del ricorso monitorio (v. Cass., sez. II, 9 novembre 2009, n. 23686; Cass., sez. II, 9 settembre 2008, n. 23345).

Tuttavia - per quanto dapprima detto - obbligato a contribuire alle spese di manutenzione straordinaria dell'edificio è chi era condomino, giacché proprietario dell'unità immobiliare poi alienata, al momento della delibera assem-

bleare che abbia disposto l'esecuzione di detti lavori, proprio per il valore costitutivo della relativa obbligazione.

In quest'ordine di concetti, la circostanza della vendita dell'unità immobiliare prima che siano stati approvati tutti gli stati di ripartizione delle spese inerenti quei lavori, o comunque prima che il condomino che aveva approvato gli stessi abbia adempiuto ai propri oneri verso il condominio, può impedire che sia emesso il decreto ingiuntivo con la clausola di immediata esecutività di cui all'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., ma non estingue il debito originario del cedente, che rimane azionabile in sede di processo di cognizione o di ingiunzione ordinaria di pagamento.

#### L'IMPUTAZIONE DELLE INGENTI SPESE DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

Le suesposte considerazioni possono essere svolte ogniqualvolta si tratti di verificare l'imputazione delle ingenti spese necessarie per la conservazione dell'edificio condominiale - si pensi all'impermeabilizzazione del lastrico solare - spese che, appunto, vengono deliberate in un dato momento e la cui pratica attuazione viene differita nel tempo, o ai lavori effettuati in un determinato periodo ed il relativo consuntivo approvato successivamente, sicché, mutato il soggetto titolare della porzione dello stabile condominiale, deve essere individuato su chi incombe il relativo onere contributivo.

Il quesito era, dunque, quello concernente l'individuazione del momento di insorgenza dell'obbligo di contribuzione alle spese condominiali nell'ipotesi di trasferimento di proprietà di un'unità immobiliare e, pertanto, del soggetto sul quale, nei rapporti interni tra venditore e compratore, ricade tale onere, restando inteso che l'alienante e l'acquirente possono sempre liberamente pattuire, nel contratto di compravendita di un appartamento posto in un edificio in condominio, su quale delle due parti sia destinato a ricadere l'onere per spese comuni deliberate ed ancora da eseguire. In difetto di tale pattuizione, soccorre la legge, ma, al riguardo, va registrato che la giurisprudenza di legittimità aveva offerto, prima del 2010, risposte alquanto contrastanti.

Secondo un orientamento - v. Cass. nn. 23345/2008, 6323/2003, 857/2000, 4393/1997, 4467/1988 - l'obbligo del condomino di pagare i contributi per le spese di manutenzione delle parti comuni dell'edificio derivava non dalla preventiva approvazione della spesa, bensì dalla "concreta attuazione dell'attività di manutenzione" e sorgeva, quindi, per effetto dell'attività gestionale concretamente compiuta, senza che rilevasse la data della delibera di approvazione dell'opera, avente una funzione meramente autorizzativa del compimento di una determinata attività di gestione da parte dell'amministratore; ne derivava che, nel caso di vendita di un appartamento sito in un edificio soggetto al regime del condominio, obbligato al pagamento delle spese era il proprietario nel momento in cui vengono eseguiti i lavori.

Un altro indirizzo - v. Cass. nn. 15288/2005, 981/1998, 9366/1996 - identificava, invece, il momento di insorgenza dell'obbligo con la delibera della spesa da parte dell'assemblea condominiale: il condomino che vendeva l'immobile di sua esclusiva proprietà era tenuto a contribuire alle spese condominiali deliberate quando era ancora proprietario; l'obbligo dei condomini di contribuire al pagamento delle spese condominiali sorgeva per effetto della "delibera dell'assemblea che approvava le spese stesse" e non a seguito della successiva delibera di ripartizione, volta soltanto a rendere liquido un debito preesistente, e che poteva anche mancare ove esistessero le tabelle millesimali, essendo in tal caso l'individuazione delle somme concretamente dovute dai singoli condomini il frutto di una semplice operazione matematica.

Ad avviso di Cass., sez. II, 3 dicembre 2010, n. 24654 - commentata da Carrato in *Immob*. & *diritto*, 2011, fasc. 2, 22, da Valenti in *Nuova giur. civ. comm.*, 2011, I, 395, da Izzo in *Giust. civ.*, 2011, I, 2861, e da Torroni in *Riv. notar.*, 2011, 1404 - la soluzione al suddetto quesito di diritto dipende, invece, dalla diversa origine della spesa alla quale il condomino deve contribuire.

Invero, può trattarsi: *a)* di spesa necessaria alla manutenzione ordinaria, o al godimento delle parti comuni dell'edificio, o alla prestazione di servizi nell'interesse comune, oppure *b)* di spesa attinente a lavori che comportino un'innovazione o che, seppure diretti alla migliore utilizzazione delle cose comuni o imposti da una nuova normativa, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere rilevante, superiore a quello inerente alla manutenzione ordinaria dell'edificio.

Nel primo caso, la nascita dell'obbligazione coincide con il compimento effettivo dell'attività gestionale mirante alla manutenzione, al godimento delle parti comuni dell'edificio o alla prestazione di servizi nell'interesse comune; l'obbligo insorge, ex lege, non appena si compia l'intervento nel nome di un'esigenza collettiva apprezzata dall'organo (l'amministratore), nelle cui attribuzioni rientra appunto quella di "erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni" (art. 1130, n. 3, c.c.).

Diversa è, invece, per le opere di manutenzione straordinaria e per le innovazioni, le quali devono essere preventivamente determinate dall'assemblea nella loro quantità e qualità nonché nell'importo degli oneri che ne conseguono: la delibera condominiale che dispone l'esecuzione degli interventi assume qui valore costitutivo della relativa obbligazione in capo a ciascun condomino; in tal caso, l'obbligo di contribuire alle spese discende - non dall'esercizio della funzione amministrativa rimessa all'amministratore nel quadro delle appostazioni di somme contenute nel bilancio preventivo, ma - direttamente dalla delibera dell'assemblea.

Ne consegue - in linea con quanto statuito dalla sentenza in commento - che, in caso di vendita di un'unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati lavori di straordinaria manutenzione/ristrutturazione/innovazioni, in mancanza di accordo tra le parti, nei rapporti interni tra alienante ed acquirente, è tenuto a sopportarne i relativi costi chi era proprietario al momento della delibera dell'assemblea, sicché, ove tali spese siano state decise prima della stipulazione del trasferimento dell'appartamento, ne risponde il venditore, a nulla rilevando che tali opere siano state, in tutto o in parte, eseguite successivamente, e l'acquirente ha diritto a rivalersi, nei confronti del proprio dante causa, di quanto pagato al condominio in forza del principio di solidarietà passiva di cui all'art. 63 disp. att. c.c.

#### LE NOVITÀ DELLA RIFORMA DEL 2013

A seguito della Riforma del 2013, gli ultimi due commi dell'art. 63 disp. att. c.c., oltre a lasciar fermo - come in precedenza - l'obbligo di "chi subentra nei diritti di un condomino", in solido con questo, "al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente", prevedono - innovativamente rispetto a prima - che "chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto".

Del resto, l'amministratore è tenuto a curare ora, in forza dell'art. 1130, n. 6), c.c., la tenuta del registro di anagrafe condominiale, contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, ed ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro 60 giorni.

Tale onere di comunicazione all'amministratore della variazione di titolarità della porzione esclusiva non incide sull'individuazione del momento traslativo dei contratti di cessione dei diritti, il quale comunque coincide con lo scambio del consenso tra il precedente condomino cedente ed il condomino subentrante cessionario; piuttosto, la comunicazione della variazione, la quale deve non soltanto assumere la forma scritta, per l'annotazione nel registro dell'anagrafe, ma essere accompagnata dalla trasmissione di "copia autentica" dell'atto di proprietà, serve a procurare la liberazione dell'alienante dall'obbligo di contribuzione alle spese condominiali: in particolare, nei confronti del condominio, il cedente viene individuato come coobbligato con il cessionario per tutti i contributi che maturano fino al momento in cui sia data, con la prescritta modalità formale, notizia del trasferimento del medesimo diritto.

A questo punto, qualora, nella nuova fattispecie obbligatoria contemplata dal comma 5 dell'art. 63 disp. att. difetti la trasmissione del titolo di trasferimento all'amministratore, l'omissione informativa non ha la forza di sospen $\begin{array}{c} 1 \\ N \\ S \\ \in \\ R \\ T \\ \end{array}$ 

dere l'efficacia della vicenda traslativa nei confronti del condominio, al quale non si concede un potere sanzionatorio di opposizione di tipo invalidante, rivolta contro l'altrui attività negoziale; l'irrilevanza della vicenda traslativa non comunicata all'amministratore è volta solo a contestare l'opponibilità di una cessione già perfetta e predeterminata, dando luogo ad un effetto transitorio sospensivo destinato a durare fino alla trasmissione di copia autentica del titolo (in altri termini, l'onere di dare notizia del trasferimento rimane del tutto all'esterno dell'assetto strutturale della cessione).

Inoltre, l'art. 63, ultimo comma, disp. att. non prospetta tra il cedente (ex condomino) ed il cessionario (attuale condomino) un vincolo di responsabilità sussidiaria, connotata dal beneficium ordinis, in virtù del quale il condominio debba rivolgersi al cedente solo dopo essersi verificato l'inadempimento del cessionario (sul modello dell'art. 63, comma 2, disp. att. c.c. riguardante i creditori del condominio).

Invero, a legittimare la domanda di pagamento dei contributi maturati nei confronti del cedente non è necessaria una preventiva richiesta di adempimento nei confronti del cessionario, del quale, del resto, si presume l'amministratore nemmeno abbia conoscenza, laddove nei rapporti relativi a cedente e cessionario ricorre, piuttosto, un vincolo di corresponsabilità solidale pura.

Pertanto, la liberazione dell'ex condomino cedente nei confronti del condominio è subordinata al verificarsi dell'informazione sulla vicenda sostitutiva data al condominio, continuando, altrimenti, egli a rispondere delle obbligazioni di spesa - non soltanto esigibili anteriormente alla cessione dei diritti di condominio e non adempiute, ma anche - maturate fino al giorno della trasmissione del titolo di acquisto all'amministratore.

Va ribadito, però, che il meccanismo del permanente obbligo del cedente, il quale non comunichi l'alienazione, e del subentro dell'acquirente nei debiti condominiali del suo dante causa, opera unicamente nel rapporto tra il condominio ed i soggetti che si succedono nella proprietà della singola unità immobiliare, e non anche nel rapporto interno tra alienante ed acquirente, per la natura personale (e non reale) delle rispettive *obligationes*.

Pertanto, salvo che le parti non abbiamo diversamente convenuto, il compratore risponde verso il venditore soltanto per le spese condominiali sorte in epoca successiva al momento in cui egli sia divenuto condomino - e la corretta individuazione del momento di insorgenza va effettuata secondo le coordinate sopra esposte - ed ha diritto di rivalersi nei confronti del suo dante causa allorché sia stato chiamato dal condominio a rispondere di obbligazioni nate in epoca anteriore all'acquisto.

<sup>\*</sup> Magistrato

## Nuove regole per gli ascensori

di Michele Mazzarda \*

In questo ultimo semestre ci sono alcune novità in ambito normativo per gli ascensori ed impianti elevatori. Si è sentito molto parlare del recepimento della nuova direttiva 2014/33/UE che ridisegna il D.P.R. 162/99 e sancisce le regole per la tracciabilità di tutti i componenti di sicurezza e si applica agli ascensori in servizio permanente negli edifici e nelle costruzioni destinati al trasporto di persone , di persone e cose o solo cose se la cabina è accessibile anche a persone ed è unita di comandi all'interno della stessa.

Le altre due norme che riguardano gli ascensori sono le EN 81-20 ed EN 81-50.

Già da qualche tempo in Europa si procede con la revisione di tutta la serie delle norme denominate En 81. In particolare anche negli ascensori e impianti elevatori c'è stato una revisione di alcune norme che nella sostanza sono rimaste simili alle precedenti ma che hanno seguito il cambiamento dovuto al processo tecnologico ed alle nuove esigenze ed aspettative di sicurezza.

Le nuove norme europee EN 81-20 e EN 81-50 - tradotte e pubblicate in lingua italiana dall'UNI - ridisegnano le regole di sicurezza per la costruzione e l'installazione degli ascensori e si applicano agli impianti elettrici e a quelli idraulici. Queste due nuove norme sono destinate a sostituire - dopo circa trent'anni - le "vecchie" parti 1 e 2 della EN 81. Ma attenzione, i costruttori, gli installatori e i manutentori avranno tempo sino al 31 agosto 2017 per adeguarsi alle novità introdotte. Infatti fino a tale data - e quindi per poco ancora, le vecchie EN 81-1 e EN 81-2 e le nuove EN 81-20 e EN 81-50 potranno coesistere. Dopo il 31 agosto 2017, invece, le vecchie norme non potranno più essere applicate e rimarranno in vigore solo le nuove EN 81-20 e EN 81-50.

Una task force operante a livello europeo tra il CEN/TC 10 e la sua controparte internazionale, l'ISO/TC 178, aveva individuato in oltre 700 le modifiche da apportare e ha deciso di impostare le due norme con una netta divisione tra loro.

Per la EN 81-20 sono stati trattati le modifiche in merito ai requisiti tecnici, per gli ascensori elettrici e idraulici, mentre per le modifiche per e le regole di progettazione, i calcoli, le verifiche e le prove dei componenti sono state inserite nella EN 81-50.

Rispetto agli obiettivi di sicurezza, definiti anche a livello comunitario, nulla cambia con il recente regolamento. Così come previsto anche dalle norme tecniche UNI EN 81-20 ed UNI EN 81-50, che dal prossimo 1° settembre saranno unico riferimento per il mercato e sostituiranno completamente le UNI EN 81-1 e 2, tutti gli ascensori installati dopo il 1° luglio del 1999 devono essere dotati di precise misure come per esempio:

- prevedere l'allineamento obbligatorio dell'ascensore al piano (così da evitare la creazione di gradini, spesso all'origine di incidenti da inciampo);
- avere in cabina un sistema di illuminazione di emergenza, alimentato da batterie e che entra in funzione in caso di blackout elettrico;
- integrare dispositivi di comunicazione bidirezionale, fra la cabina e un call center specializzato e attivo giorno e notte, per la gestione dei soccorsi alle persone eventualmente intrappolate;
- essere progettati in modo tale da permettere l'accesso e l'uso da parte dei disabili (in caso di inserimento di un impianti in un edificio già esistente, questa disposizione è necessaria laddove le condizioni lo consentano).

Certo è che oltre questi esempi di alcune indicazioni, in realtà le due norme sono molto più ampie e prevedono interventi per il miglioramento della sicurezza anche degli operatori e di cui tutti gli operatori del settori sono ormai da tempo a conoscenza. Addirittura molte fabbriche si sono adeguate già dall'inizio del 2017 in previsione di questa scadenza ormai nota da tempo.

Quello che deve fare il cittadino comune è soltanto verificare che gli operatori rispettino queste nuove norme nella progettazione ed esecuzione degli impianti in quanto le particolarità sono dettagli tecnici a cui principalmente devono far riferimento progettisti, installatori ed ovviamente i commerciali delle aziende.

L'altra revisione attesa era quella del D.P.R. 162/99, come citato ad inizio dell'articolo e promossa dal Ministero competente in occasione del recepimento di una direttiva comunitaria che impone l'obbligo, in più settori merceologici, della tracciabilità di tutti i componenti di sicurezza.

L'intenzione del ministero era quella di sistemare tutte quelle anomalie che si sono generate nel settore negli ultimi anni.

In particolare i problemi riscontrati in merito alla sospensione degli esami per il rilascio del patentino di ascensorista da parte delle prefetture con conseguente fermo del ricambio generazionale e problemi per tanti giovani, il famoso problema dell'adeguamento degli impianti vecchi ed installati ante Luglio 1999, ai nuovi standard di sicurezza, anche in merito ai numerosi incidenti avvenuti negli ultimi anni, oltre sistemare alcune regole comportamentali che avrebbero aiutato il settore.

Ciò che si attendeva con il D.P.R. 23/2017, era una rivoluzione per il settore degli ascensori e dei montacarichi. In realtà è stata fatta solo una revisione

delle procedure previste dal D.P.R. 162/1999, che è stato adeguato alla nuova direttiva comunitaria 2014/33/UE.

Quindi non è stato inserito l'adeguamento dei vecchi impianti lasciando ancora tutto in sospeso con tutti i rischi e le responsabilità che restano ancora invariate.

#### **LE NOVITÀ**

Il regolamento contenuto nel recente D.P.R. 23/2017 che riscrive completamente il capo I, specifica meglio i documenti necessari allo scambio di informazioni fra committente e fornitore e gli obblighi circa la conformità dei prodotti a carico dei produttori, degli installatori, degli importatori, dei distributori e degli organismi di certificazione. Ad esempio, viene introdotto un sistema di tracciabilità dei componenti di sicurezza oppure per i produttori viene inserita la necessità del ritiro dei componenti, in caso di difformità.

È stato allungato (da 10 a 60 giorni) il termine a disposizione del proprietario di casa (o dell'amministratore di condominio) per inviare al Comune la comunicazione di messa in esercizio di un nuovo impianto e ottenere la cosiddetta matricola, cioè il numero che identifica il sistema. Infine, altra novità è la necessità di predisporre un'autorizzazione scritta (da parte del proprietario odell'assemblea) che autorizza il personale istruito ed incaricato (può trattarsi anche del portiere o di un condomino, che abbia seguito un apposito corso) ad eseguire le manovre di emergenza in caso di persone intrappolate in cabina.

<sup>\*</sup> Presidente ANACAM

### Aggiornamento dati statistici

### DISTRIBUZIONE NUMERO CONDOMÌNI E RELATIVI RAPPRESENTANTI

#### Ministero Economia e Finanze

Con riferimento all'annualità 2015 sono state elaborate le dichiarazioni Mod. 770 S/2016 trasmesse da condomìni (codice di natura giuridica "51 – Condomìni", nella dichiarazione modello 770 Semplificato).

Tale procedura ha permesso di elaborare 714.989 condomini, per i quali è stato rilevato il comune di domicilio fiscale ed il codice fiscale del rappresentante legale.

Contestualmente, con altro procedimento, sono stati individuati ulteriori 21.301 condomini, i quali non hanno presentato un modello 770 S, ma sono stati rilevati nei modelli Unico 2014 – Quadro AC - Comunicazione dell'amministratore - delle Società di capitali, delle Società di persone, degli Enti non commerciali e delle Persone fisiche, presentati dagli amministratori di condominio per effettuare la comunicazione annuale all'Anagrafe Tributaria dell'importo complessivo dei beni e servizi acquistati dal condominio nell'anno solare e dei dati identificativi dei fornitori. In questo caso, l'amministratore di condominio è stato assegnato in capo al soggetto dichiarante il modello Unico.

Inoltre, sono stati elaborati i modelli F24 con versamenti effettuati relativamente all'anno di riferimento 2015 con i codici tributo 1019 e 1020, ricavando da essi i codici fiscali dei condomini che hanno effettuato la ritenuta del 4%; successivamente, dall'archivio anagrafico sono stati rilevati i dati dei rappresentanti di questi condomini. Sono risultati, non compresi nelle precedenti elaborazioni effettuate sui modelli 770S e Unico Quadri AC, ulteriori 24.386 condomini.

In aggiunta a tale platea, a partire dall'archivio anagrafico dell'Amministrazione fiscale, sono stati analizzati tutti i soggetti registrati con codice di natura giuridica equivalente a 'Condominio', che, seppur non avessero dato luogo nell'anno di riferimento ad alcuna operazione esplicita nei confronti del fisco con dichiarazione quale sostituto di imposta o con comunicazione dell'amministratore di condominio effettuata con il modello Unico oppure con versamento di ritenute effettuato tramite Modello F24 - risultano censite presso l'Anagrafe stessa e inoltre presentano nel 2015, un contratto di fornitura elettrica, acqua o di gas attivi ed operanti. Mediante tale elaborazione sono stati individuati ulteriori 91.348 soggetti.

In definitiva il numero di condomini nell'anno di imposta 2015 è risultato essere pari a 852.024.

#### RAPPRESENTAZIONE DEI RISULTATI

Come su accennato, dalle elaborazioni descritte sono stati rilevati **852.024** condomini e **154.876** rappresentanti.

Di seguito vengono fornite le distribuzioni statistiche rispetto a tutti i condomini, in particolare:

- nella Tabella 1 la distribuzione di 852.024 condomini per Regione/Provincia;
- nella Tabella 2 la distribuzione dei corrispondenti 159.021 rappresentanti legali per Regione/Provincia. Da notare che il numero totale dei rappresentanti in questa tabella risulta essere 161.457 considerato che alcuni amministratori esercitano la loro attività in più provincie;
- nella Tabella 3 la distribuzione dei condomini e dei rappresentanti per classe di condomini rappresentati.

Tabella 3	Anno di imposta 2015
RIPARTIZIO	NE PER CLASSE DI CONDOMINI

CLASSE DI CONDOMINI RAPPRESENTATI	Numero di rappresentanti	Numero di condomini
Un condominio	112.783	112.783
DA 2 A 3	12.805	29.772
DA 4 A 5	4.858	21.534
DA 6 A 10	6.523	50.448
DA 11 A 15	3.858	49.486
DA 16 A 20	2.715	48.491
DA 21 A 30	3.686	92.450
DA 31 A 40	2.370	83.281
DA 41 A 50	1.657	74.798
DA 51 A 60	1.079	59.555
DA 61 A 70	795	51.911
DA 71 A 80	504	37.898
DA 81 A 90	383	32.579
DA 91 A 100	262	24.939
OLTRE 100	598	82.099
TOTALE	154.876	852.024

«La memoria di un eccelso giurista come Nunzio Izzo, non più tra noi, si commemora anche dando ulteriore voce al Suo geniale pensiero, sottolineandone la persistente attualità e, non di rado, la capacità di guardare il diritto nel suo stesso divenire, con quella acutezza e perspicacia che spesso anticipa il futuro.

Con tale appassionato intento la Direzione di questa rivista dedicherà alle riflessioni dell'insigne Autore la pubblicazione periodica in sintesi degli scritti ritenuti più significativi».

# Il pignoramento del conto corrente postale e la distribuzione del ricavato

di Nunzio Izzo

da "Le cause condominiali, Itinerari nel Processo Civile, Guide coordinate da F. Lazzaro", Giuffrè 2010, 313

Annotando criticamente il provvedimento del Tribunale Catania, 6 sez., 3 luglio 2009. Giud. Arena (pubblicato con ulteriore e più ampio commento in Giustizia Civile 2009, I, 1818), che aveva consentito la pignorabilità delle somme esistenti nel conto corrente postale del condominio, attesa la configurazione di quest'ultimo quale centro unitario di imputazione degli interessi facenti capo all'intera compagine condominiale, l'Autore, nei seguenti termini, allora, con lungimiranza, sintetizzava il proprio pensiero.

«In relazione all'affermata inesistenza del vincolo di destinazione delle somme depositate nel conto corrente postale intestato al condominio, è stato osservato, in contrario, che l'indirizzo giurisprudenziale richiamato nella sentenza non è affatto assoluto e non pare estensibile alla peculiare disciplina speciale dettata per il condominio privo di personalità giuridica e di un patrimonio autonomo. Infatti, se la destinazione delle somme, in mancanza di una preclusiva disposizione legislativa, non è giudicata di norma ostativa al pignoramento (Cass. sez. lav., 6 marzo 2008, n. 6065. Pres. Mattone, est. Di Nubilia), nella specie appare, tuttavia, estensibile il contrario indirizzo interpretativo che afferma il vincolo di indisponibilità quando trattasi di somme indispensabili per la stessa esistenza dell'ente esecutato e, quindi, anche della gestione condo-

miniale, in analogia all'ipotesi di somme impignorabili in quanto "non sovrabbondanti" ed indispensabili all'esercizio di arti, mestieri e professioni, individuabili in relazione al "rapporto di strumentale indispensabilità in senso naturalistico e proprio" (Cass., 3 sez., 11 luglio 2006, n. 15705. Pres. Nicastro, est. Talevi) ovvero a quelle alimentari "minime" delle persone fisiche (Corte cost. 4 luglio 2006, n. 256). La recente Cass. 23 settembre 2009, n. 20523 ha giudicato, infatti, impignorabile il deposito di una U.S.L. presso il Banco Posta.

Il pignoramento e la distribuzione del ricavato comporta l'irragionevole "paralisi" della gestione condominiale, oltre a ripartire, illegittimamente, tra i condomini regolari nel pagamento la morosità degli inadempienti all'obbligazione di contribuzione condominiale.

Un vincolo di destinazione sembra essere contemplato espressamente (art. 1135, n.4, c.c.) nella materia condominiale con la previsione normativa di un fondo speciale per le opere di manutenzione straordinarie, altrimenti vanificato, che conferma la normale ed ordinaria destinazione delle quote individualmente corrisposte all'amministratore per la gestione ordinaria idonee per la copertura "necessaria" delle erogande spese comuni, con la conseguente manifesta irragionevolezza di una procedura esecutiva promossa da terzo a carico del quale è configurabile, addirittura, una responsabilità precontrattuale con il conseguente addebito dell'antico brocardo *imputet sibi* per il caso di inadempienza del condominio in relazione alla quale avrebbe potuto apprestare la cautela del caso, giusta statuizione di Cass., Sez. Un., 8 aprile 2008, n. 9148, riportato retro n. 27.

La pronuncia contrasta con la ratio ispiratrice della disciplina specifica del condominio e configura, inavvertitamente ed inammissibilmente, un patrimonio autonomo del condominio».

A cura di Carlo Parodi e Dario Sanguedolce

46

## Attività commerciali e professionali in condominio

di Fabiana Carucci \*

Sono molti i condomini che al loro interno registrano la presenza di una o più attività professionali di diverso tipo: studi medici, notarili, di commercialisti, di avvocati o quant'altro, piuttosto che attività commerciali di diverso genere. Interessa, a tal proposito, capire quale disciplina norma la questione della convivenza fra lo svolgimento di queste attività ed il vivere degli altri abitanti del condominio, al fine di garantire una serena e sicura quotidianità.

Nel pensare di porre in essere un'attività professionale all'interno di un condominio, ovviamente è da tener conto sempre di quanto previsto nelle normative locali come il PRG (Piano Regolatore Generale) ed il PUG (Piano Urbanistico Generale).

#### INIBIZIONI DI ATTIVITA' E DIRITTI REALI

Sulla base di quanto disposto dalla legge, i condomini regolano la convivenza fra i vari comproprietari ponendo in essere, secondo i criteri di giudizio disciplinati, innanzitutto il regolamento condominiale, così come predisposto dall'art.1138 del codice civile; "quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a 10, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e ali obblighi spettanti a ciascun condomino...", Il Regolamento può essere di tipo assembleare o contrattuale e la principale differenza fra le due tipologie è ravvisata nella maggior forza del secondo, in virtù proprio del vincolo contrattuale in esso insito, poiché posto in essere o dal costruttore dello stabile o dal primario unico proprietario ed acquisito poi nei contratti di vendita dei singoli appartamenti. Una vera e propria legge interna guindi, che ogni nuovo proprietario va a sottoscrivere al momento dell'acquisto della propria porzione dell'immobile. Questa forza contrattuale del regolamento condominiale contrattuale implica l'accettazione da parte dei singoli comproprietari dei limiti di destinazione d'uso delle unità abitative, quando indicati, previsti proprio nel regolamento.

Va ad ogni modo precisato che l'indicazione generica di divieto di disturbo della quiete o della sicurezza, non è di per se sufficiente ad inibire la destinazione d'uso diversa da quella abitativa, ponendo le basi, qualora la questione venga a porsi, per un sicuro contraddittorio legale in cui si terrà conto anche

dei diritti reali del proprietario. In proposito, l'art.832 del codice civile ricorda che: "il proprietario ha diritto di godere e di disporre della cosa in modo pieno ed esclusivo entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico". Un diritto pieno e insindacabile che può comunque essere limitato nel pubblico interesse, nonché per garantire l'altrui godimento del diritto reale, analizzando eventuali violazioni e ripristinando così il giusto limite. Traducendo, ci viene in aiuto quel vecchio motto che nel considerare l'eguale diritto di godimento fra differenti proprietari, ci ricorda che il diritto di ciascuno finisce laddove inizia quello dell'altro. Nel pieno diritto di godimento della propria proprietà, si consideri comunque il fatto che non va mai limitata o altresì inibita quella altrui. Un compito arduo quello di legiferare in presenza di tale problematica a cui viene sicuramente in aiuto quanto già stabilito dall'esperienza pregressa giurisprudenziale.

Di più facile gestione è la diatriba, qualora invece nel Regolamento vi sia un elenco chiaro delle attività professionali/commerciali che non sono ammesse all'interno del condominio. In questo secondo caso, qualora si ponga in essere un'attività che rientra tra quelle chiaramente indicate come vietate, l'amministratore è legittimato ad agire direttamente e senza aspettare il permesso dell'assemblea, poiché vi è proprio un'esplicita e chiara violazione al regolamento condominiale contrattuale (sottoscritto anche dal proprietario a cui si contesta l'illecito).

L'articolo 1138 del codice civile, si esprime asserendo che: "...le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti d'acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136, 1137...".

#### STUDI PROFESSIONALI ED ALTRE ATTIVITA'

Interessante, in merito all'importanza di una chiara specifica modifica di destinazioni d'uso atta a ben chiarire quali attività sono concesse e quali no. quanto disposto dalla Cassazione Civile, Sezione II, con sentenza n.20237 del 18 settembre 2009. Qui, si è posto l'accento sull'importanza di una citazione chiara delle tipologie di attività professionali non consentite in condominio. oltre ad evidenziare l'altro criterio di valutazione circa le diverse (vige l'onere della prova) cause di disturbo della vita condominiale per gli altri comproprietari. Con la suddetta sentenza si è valutato il caso di opposizione del condominio nei confronti dell'apertura e persistenza di un circolo privato in cui si svolgeva anche attività di ristorazione per i soci; circolo aperto proprio all'interno del condominio. L'amministratore ha citato quindi in giudizio i presunti contravventori, adducendo a motivazione di tale decisione, innanzitutto l'emissione di odori sgradevoli e di schiamazzi a danno dei condomini, paventando poi anche un rischio di sicurezza per la continua presenza di persone estranee al condominio, benché soci e, a completamento di ciò, lo stesso ha riportato come il circolo sia stato aperto nonostante il parere negativo dell'assemblea condominiale, a cui era stata fatta richiesta di permesso d'apertura. A questo punto veniva richiesto un risarcimento danni per quanto patito dai condomini e l'immediata chiusura dell'attività. Alla fine dei diversi gradi processuali, i citati in giudizio dall'amministratore per conto del condominio ricorrevano in giudizio presso la Suprema Corte, la quale così infine disponeva. "Il regolamento condominiale può contenere delle clausole limitatrici delle facoltà d'uso delle porzioni di piano di proprietà esclusiva. Tali clausole sono legittime anche nel caso in cui sia stato adottato il criterio misto, ossia qualora tali limitazioni siano state indicate sia attraverso l'elencazione espressa degli usi non consentiti, sia facendo riferimento ai pregiudizi che un uso (non consentito) potrebbe comportare...dalla espletata istruttoria, era emerso che nei locali era stata svolta un'attività conforme a quella descritta nello statuto come "ricreativa", pienamente rientrante in quella che, con la diversa formulazione di "sala di società per trattenimenti e giochi", il regolamento condominiale vietava...il fatto che il regolamento condominiale abbia incluso tra quelle vietate un'attività genericamente qualificata per essere rumorosa e comunque pericolosa non comporta in alcun modo la conseguenza che tutte le attività espressamente indicate nella medesima disposizione debbano avere il medesimo contenuto di genericità... a ben vedere, la stessa previsione che siano vietate attività rumorose o comunque pericolose non comporta affatto la indeterminatezza del divieto e la necessità di poterlo configurare solo attraverso il collegamento con le finalità, perseguite dal regolamento, di tutela della moralità, della tranquillità e del decoro dell'edificio...

Né poteva rilevare il fatto che le attività svolte nel circolo non fossero diverse da quelle che avrebbero potuto essere svolte nelle mura domestiche, posto che ciò che connotava il locale come sala di società era la possibilità di libero accesso, di frequentazione e di permanenza da parte di una moltitudine indefinita di persone durante tutto il periodo di apertura al pubblico... Si deve solo aggiungere che la censura svolta dai ricorrenti, e in modo particolare

dalla difesa del D., secondo cui la Corte d'appello non avrebbe tenuto conto del fatto che nello stabile condominiale vi era un bar, e che quindi la volontà espressa nel regolamento condominiale non poteva essere quella di considerare vietate attività di ristorazione, quale quella svolta prevalentemente nei locali del circolo, non tiene a sua volta conto della diversità tra le attività che possono essere svolte dal circolo privato, sulla base del suo statuto, e quelle tipiche svolte da un bar, rientrante nella tipologia dell'esercizio pubblico, oggetto di regolamentazione da parte delle autorità competenti, sicché la mancata previsione, nella norma regolamentare, tra le attività vietate, di quelle degli esercizi pubblici, correttamente è stata implicitamente ritenuta dalla Corte d'appello non conducente né ai fini della interpretazione della stessa disposizione regolamentare, né ai fini della valutazione delle risultanze della prova testimoniale assunta nel corso del giudizio. Entrambi i ricorsi vanno quindi rigettati".

Quindi i ricorsi di chi aveva aperto il circolo e permesso che fosse in essere, sono stati rigettati.

Il Tribunale di Roma, con la sentenza n.23559 dell'11 novembre 2014, ha deliberato sul caso di un condomino che voleva adibire la propria porzione di unità immobiliare ad asilo nido, evincendo a suo favore che erano già presenti in condominio altre attività commerciali di studi professionali vari.

La sentenza è particolarmente importante, perché sottolinea il fatto che il divieto posto alla presenza di un asilo nido in condominio, non può in nessun caso ritenersi esteso ed equiparato anche agli uffici professionali, poiché la natura di questi secondi è del tutto diversa. L'apertura dell'asilo nido infatti contravveniva a quanto presente nel Regolamento condominiale in cui si faceva esplicito divieto di fare uso diverso da quello abitativo delle unità di proprietà. A questo principio non possono essere sottoposti gli studi professionali poiché, come ha sottolineato il giudice nella sentenza il permesso a destinare gli appartamenti ad uso di studi professionali: "è assoggettato a diversa disciplina regolamentare atteso che può essere consentito laddove ritenuto dalla maggioranza prevista dal codice civile."

La Cassazione, con sentenza n.21307 del 20 ottobre 2016 ha valutato il caso dell'apertura di un locale pizzeria all'interno di un condominio: "...Il regolamento era costruito sul principio dell'espressa elencazione delle destinazioni consentite, sicché in mancanza di un'analoga previsione anche per gli altri locali diversi dai cantinati e dai terranei, doveva concludersi per il divieto di adibire l'appartamento per cui è causa allo svolgimento di attività commerciale... sarebbe costruito sul principio, non già dell'espressa individuazione delle limitazioni imposte, come suggerito dai precedenti sopra citati, ma dell'espressa elencazione delle destinazioni consentite... il brocardo, ubi voluit dixit, ubi noluit tacuit, richiamato nella motivazione del giudice adito, avrebbe dovuto condurre ad una conclusione affatto diversa da quella raggiunta, dovendosi appunto reputare che solo le limitazioni espressamente previste possono reputarsi operative, essendo il silenzio sintomatico, più che di una volontà di porre dei limiti, piuttosto della necessità di preservare integre le facoltà tipiche del diritto di proprietà. La sentenza deve essere quindi cassata con rinvio ad altra Sezione della Corte di Appello di Napoli per un nuovo giudizio attenendosi ai suesposti principi".

Un diverso punto di vista dunque, che conferma e sottolinea ancora una volta l'importanza della maggior specifica possibile di quali tipologie di attività commerciali/professionali sono consentite all'interno di un condominio.

<sup>\*</sup> Giornalista pubblicista freelance

### La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

Il mancato svolgimento dei corsi obbligatori di aggiornamento professionale del'amministratore (D.M.140/2014) rende nulla la delibera di nomina.

Tribunale di Padova, sent.24-3-2017 n.818.

L'oggetto del contendere di cui alla sentenza in rassegna riguarda l'impugnazione, da parte di un condòmino, della delibera assembleare che ha nominato un amministratore privo del necessario requisito professionale, indicato dall'art.71 bis lett.g) d.a.c.c., dello svolgimento dei corsi di aggiornamento disciplinati dal DM.140/2014.

- La sentenza in commento stabilisce alcuni interessanti principi che di seguito sintetizziamo:
- a) DM 140/2014 disciplina l'aggiornamento professionale obbligatorio dell'amministratore che l'art.71 bis d.a.c.c. enumera fra i requisiti professionali dell'amministratore;
- b) l'obbligo di aggiornamento ha cadenza annuale ed eventuali carenze non possono essere recuperate in annualità successive;
- c) la mancata frequentazione del corso obbligatorio di aggiornamento impedisce all'amministratore di assumere incarichi per l'anno successivo e la sua eventuale nomina è nulla.

La sentenza del Tribunale di Padova si colloca quindi fra le prime pronunce in materia e attribuisce valenza obbligatoria e imperativa allo svolgimento dei corsi annuali di aggiornamento professionale.

Va sottolineato che l'art.71 bis d.a.c.c. colloca l'aggiornamento nella stessa disposizione della formazione iniziale sub lett.g), qualificandolo testualmente come "formazione periodica", ed elevandolo pertanto a rango di requisito professionale indefettibile dell'amministratore, escludendo implicitamente che l'aggiornamento possa considerarsi aspetto facoltativo o residuale nella professione dell'amministratore di condominio.

Ne consegue che in mancanza dell'aggiornamento annuale, l'amministratore non potrà assumere incarichi gestori e l'eventuale nomina assembleare sarà affetta da nullità.

Per impugnare la delibera dell'assemblea occorre dimostrare un apprezzabile interesse patrimoniale.

Cassazione, ord. 7 luglio 2017, n. 16901

Il condomino che intenda impugnare una delibera dell'assemblea, per l'assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese, deve allegare e dimostrare di avervi interesse, il quale presuppone la derivazione dalla detta deliberazione di un apprezzabile pregiudizio personale, in termini di mutamento della sua posizione patrimoniale.

Questa pronuncia prosegue l'indirizzo ancora non consolidato che ritiene la necessità di allegare e provare, in capo all'impugnante, la sussistenza di un interesse apprezzabile, da identificare in un pregiudizio patrimoniale provocato dalla delibera assembleare che si assume illegittima. Lo stesso indirizzo è stato espresso alcuni mesi addietro dalla Cass. civ. Sez. VI, con ordinanza 09/03/2017, n. 6128 che abbiamo già commentato in precedente numero di questa rivista (n. 159 maggio-giugno 2017)

Si diffonde pertanto il concetto che il Giudice debba eseguire una valutazione di tutelabilità dell'interesse che si assume leso dalla delibera impugnata, da porre quale condizione dell'azione promossa in giudizio.

Questo più severo filtro sembra positivamente superare il precedente consolidato indirizzo della giurisprudenza che ravvisava invece l'interesse dell'impugnante nella rimozione dell'atto anche solo formalmente viziato.

Il condòmino non può chiedere la condanna del condominio alla "messa a norma" dell'impianto elettrico comune, non avendo un diritto di natura contrattuale verso l'ente di gestione.

Cassazione, Ord. 5 luglio 2017, n. 16608

Il singolo condomino non è titolare verso il condominio di un diritto di natura sinallagmatica relativo al buon funzionamento degli impianti condominiali, che possa essere esercitato mediante un'azione di condanna della stessa gestione condominiale all'adempimento corretto della relativa prestazione contrattuale.

Questo consolidato principio, più volte espresso dalla giurisprudenza, trova origine nel fatto che l'uso dell'impianto da parte di ciascun partecipante si fonda sul rapporto di comproprietà delineato negli articoli 1117 e ss. c.c.

Ne consegue che il condomino non ha comunque azione per richiedere la condanna del condominio ad un "facere", consistente nella messa a norma del-

l'impianto elettrico comune, potendo al più avanzare verso il condominio una pretesa risarcitoria nel caso di colpevole omissione dello stesso nel provvedere alla riparazione o all'adeguamento dell'impianto, sempreché ne sia derivato un danno.

Ovvero può sperimentare altri strumenti di reazione e di tutela, quali, ad esempio, le impugnazioni delle deliberazioni assembleari, i ricorsi contro i provvedimenti dell'amministratore ex art. 1133 c.c., la domanda di revoca giudiziale dell'amministratore ex art. 1129, comma 11, c.c. o il ricorso all'autorità giudiziaria in caso di inerzia agli effetti dell'art. 1105, comma 4, c.c.

Il diritto di ciascun condòmino di servirsi della cosa comune è soggetto al "principio di solidarietà" del vivere comune e confina con il diritto degli altri condòmini di farne parimenti uso senza alterarne la destinazione.

Cassazione, Ordinanza 28 giugno 2017, n. 16260

I limiti posti dalla legge (art.1102 c.c.) all'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino consistono nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune e nell'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri condomini. La norma in parola assicura al singolo partecipante, quanto all'esercizio concreto del suo diritto, le maggiori possibilità di godimento della cosa, legittimandolo entro i due limiti anzidetti a servirsi di essa anche per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità, anche peculiare e diversa, non potendosi intendere la nozione di "uso paritetico" in termini di assoluta identità di utilizzazione della "res".

Secondo la pronuncia in rassegna i rapporti condominiali sono informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione.

Ne consegue che qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non possano fare un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, dal momento che, in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali, pertanto, costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto.

Non è consentito impugnare la delibera condominiale se il difetto di convocazione riguarda altro condòmino diverso dall'impugnante.

Cassazione, ordinanza 22 giugno 2017, n. 15550

Il condomino regolarmente convocato non può impugnare la delibera per difetto di convocazione di altro condomino, trattandosi di vizio che inerisce all'altrui sfera giuridica, come conferma l'interpretazione evolutiva fondata sull'articolo 66, comma 3, disp. att. c.c. come modificato dalla legge 11 dicem-

#### **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).

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

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

bre 2012, n. 220. Si tratta di un principio già elaborato dalla giurisprudenza anteriore alla c.d. riforma della disciplina condominiale e affermato anche da altre pronunce successive (vedasi Cass. 23/11/2016, n. 23903; Cass. 12/05/2014, n. 10338; Cass. 18/04/2014, n. 9082).

L'orientamento qui espresso è conforme al principio per il quale non è possibile agire in giudizio per un altrui interesse senza averne mandato. D'altronde il condòmino pretermesso ben potrebbe aver valutato proprie convenienze a non impugnare la delibera, ancorchè non correttamente convocato.

Viene pertanto ritenuto corretto che ciascun avente diritto curi e persegua i suoi propri interessi e diritti e non quelli altrui, impugnando il deliberato solo per il vizio che lo riquarda.

I condòmini distaccati dall'impianto di riscaldamento sono tenuti a pagare le spese del consumo c.d. "involontario".

Tribunale di Roma, sentenza 4 maggio 2017 n.8736

In questa interessante pronuncia si ribadisce il principio per il quale i condòmini che abbiano regolarmente distaccato la derivazione del proprio impianto di riscaldamento da quello comune sono tenuti a pagare non solo le spese di manutenzione straordinaria, conservazione e messa a norma dell'impianto di riscaldamento, ma anche quelle derivanti dal consumo c.d. "involontario".

Se è vero che il distaccato viene esonerato dalle spese di consumo e conduzione dell'impianto, secondo la sentenza in rassegna sono dovute tuttavia le spese, ad esempio, dell'energia elettrica necessaria per la produzione e distribuzione del calore ovvero quelle per l'energia, prodotta ma non utilizzata, consistente nel calore perso nel sistema di distribuzione fino al punto di distacco delle tubazioni, e le spese derivanti dal consumo involontario di cui beneficiano comunque gli ambienti privati non allacciati all'impianto centralizzato.

Il principio espresso dal Tribunale di Roma conforta anche l'opinione secondo la quale, in caso di contabilizzazione del calore (D.Lgs 102/2014) anche i distaccati sono tenuti a concorrere nelle spese afferenti la quota di prelievo involontario e sgombra il campo da facili equivoci e forzature tendenti all'esonero del singolo distaccato dalla contribuzione.

<sup>\*</sup> Consulente legale ANACI Roma

#### PROFESSIONISTI FIDUCIARI

SICUREZZA SUL LAVORO - SICUREZZA CANTIERI
VALUTATIONE DISCUI

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

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

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

#### **STUDI LEGALI**

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

#### STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

Studio PELLICANO'	Via Barisano d	la Trani	i, 8	06-5783 637

#### **CONSULENZA AGRONOMICA - PERIZIE ALBERATURE**

#### **ACUSTICA AMBIENTALE**

Ing. Luciano LACROCE	Via R. Nasini, 18	327-9988 190
IIIU. LUCIAIIU LACKUCL	Via N. Nasiili, 10	327-3300 130

#### **DIRITTO AMMINISTRATIVO E AMBIENTALE**

Studio PICOZZI & MORIGI	Via dei Condotti, 9	06-6798 633

#### RICERCHE AVENTI DIRITTO EREDITÀ

Studio FRAYRE & ASSOCIATI P	iazza del Popolo, 18	06-3671 2308
-----------------------------	----------------------	--------------

### L'ALTRA ROMA

#### AL VERANO, LA TOMBA DI ENRICO TOTI, EROE ROMANO

di Sandro Bari \*



Bersaglieri alla Tomba di Toti, 6 Agosto 2017.

Il 6 agosto scorso, 101° anniversario della morte di Enrico Toti. una delegazione di Bersaglieri accompagnati da Artiglieri, Paracadutisti, Carabinieri e tanti altri con labari, bandiere e Medaglieri, si è recata in corteo alla Tomba dell'Eroe che si trova al Verano, subito a destra uscendo dal Ouadriportico, Omaggi, Silenzio fuori ordinanza e commemorazione per ricordare un grande Romano che è stato esempio di coraggio e di forza d'animo, che è ca-

duto nel dimenticatoio sia per l'attuale svilimento dei valori della Patria che per la campagna denigratoria alla quale sedicenti storici si prestano per togliere quel poco di onore e di orgoglio che ha contraddistinto chi si è sacrificato nel nome d'Italia.

Enrico Toti, non tutti lo sanno, oltre che Bersagliere è stato anche marinaio, nuotatore, ciclista e ginnasta.

Nato il 20 agosto 1882 nel rione Monti, cresce dotato di notevole forza fisica e a 14 anni si arruola in Marina viaggiando in tutto il mondo, guadagnandosi nel 1904 una medaglia d'argento nella lotta contro i pirati. Congedato nel 1905, torna a Roma dove svolge varie attività sportive con successo, come il nuoto, il ciclismo e il *football* (allora agli inizi). Assunto come fuochista nelle Ferrovie, nel 1908 subisce un grave incidente sfracellandosi una gamba sotto



Tomba di Enrico Toti.

le ruote del treno. Non si rassegna alla pensione e si industria nelle invenzioni sperimentandone di ogni genere. Si iscrive alla palestra dell'Audace - associazione sportiva ancor oggi ricca di gloria - e comincia a praticare con successo il ciclismo con una bicicletta modificata ad un solo pedale e con il manubrio ritorto. Nel frattempo si dedica al nuoto e partecipa a importanti gare sul Tevere, ma progetta addirittura un giro del mondo in bicicletta. Parte il 1 ottobre 1911, autofinanziandosi con la vendita di sue foto in cartolina, disegni e caricature. Fa timbrare il suo libro mastro in ogni stazione cittadina raggiunta, da Siena a Milano, da Genova a Marsiglia, da Parigi a Bruxelles, da Dusseldorf ad Hannover, da Berlino a Danzica, da Stoccolma a Helsinki, da San Pietroburgo a Mosca. È costretto infine a rinunciare anche per mancanza di fondi (un suo collega gli ha rubato i risparmi), ma in otto mesi ha percorso, con una gamba sola, circa 10mila chilometri. L'anno dopo riparte per attraversare, stavolta, l'Africa, Arrivato al Sudan l'autorità inglese gli vieta di proseguire.

Siamo allo scoppio della guerra e Enrico fa domanda di essere arruolato nel Bersaglieri. Al rifiuto per la sua

mutilazione, l'ardente interventista indossa lo stesso la divisa e arriva al fronte. Non può rientrare nell'organico, ma per la sua dedizione e il suo entusiasmo patriottico viene aggregato come portaordini e ricognitore.



Tomba di Enrico Toti nel centenario - 2016.

Ecco ora uno stralcio dell'articolo che lo storico Marco Impiglia gli ha dedicato in "Voce Romana" n.36 – nov. dic. 2015:

«Ricorda Ulderico Piferi, caporalmaggiore suo compaesano e amico alla Soc. Sportiva Audace.

"L'incontrai con la sua bicicletta borghese che pedalava come un fulmine, cucita sopra la canottiera aveva la bandiera tricolore deciso ad entrare per primo a Trieste e ad alzarla a S. Giusto: sempre possibilmente per primo".

Il lunedì di Pasqua lo vedono arrivare in bicicletta al Comando Tappa con la testa e parte del viso fasciati alla meglio. "È scoppiata una bomba tra i sacchetti

che ci riparavano: un caporale è rimasto ucciso, alcuni soldati sono feriti, io me la sono cavata". Lo sfasciano: guance e fronte sono costellate da ferite; gli occhi sono socchiusi, le palpebre rigonfie, tumefatte e livide. Occorre tutta l'autorità del colonnello comandante per indurlo a farsi ricoverare in ospedale e farsi togliere le schegge anche dagli occhi.



Bicicletta di Enrico Toti, museo bersaglieri.

Bersaglieri di Toti. Toti avanza fra i commilitoni saltellando sulla sua stampella, il balzo in avanti è di 200 metri e là, sul terreno scoperto, il reparto deve fermarsi perché il battaglione che lo affiança è costretto a retrocedere sotto la violenza del tiro delle mitragliatrici austriache. Toti da dietro un muretto spara e non si ferma neanche quando

> viene ferito una, poi due volte.

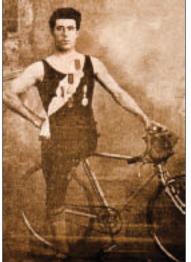
L'amico Ulderico Piferi: "Aveva percorso 50 metri quando una prima pallottola lo

Ai primi d'agosto del 1916 sta per scattare l'offensiva che porterà a Gorizia. Anche nella zona di Monfalcone vengono sferrati numerosi attacchi per distogliere l'attenzione sul vero objettivo. Il mattino del 4 agosto le posizioni austriache vengono attaccate da Monte Sei Busi al mare. Dono i primi successi ali austriaci però si riprendono tutto. Nel pomeriagio del giorno successivo, 6 agosto, un battaglione di fanti e due di bersaglieri vengono mandati all'assalto di quota 85. Uno dei battaglioni è il 3°



raggiunse. M'avvicinai mentre eravamo entrambi allo scoperto. Non ne volle sapere di ripararsi. Continuava a gettare bombe, e per far questo si doveva alzare da terra. Fu così che si prese una seconda pallottola al petto. Pensai che fosse morto. Mi feci sotto tirandolo per una gamba ma questi scalciò.

Cartina percorso Toti in Europa.

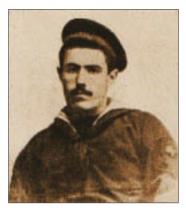


Improvvisamente si risollevò sul busto e afferrata la gruccia la scagliò verso il nemico. Una pallottola, questa volta l'ultima, lo colpì in fronte". Si portò l'elmetto verso le labbra, baciò il piumetto da bersagliere e si lasciò morire.

Toti ciclista nella Polisportiva Audace.



Toti portaordini al fronte.



Toti marinaio.



Copertina Domenica del Corriere n. 39 del 1916.

Più ancora che la motivazione della Medaglia d'Oro al Valor Militare, concessa al di sopra del regolamento per sovrano motu proprio a quel borghese e mutilato e volontario con le stellette, sarà l'affermazione del Duca D'Aosta comandante della 3ª Armata a definire l'importanza storica di quell'uomo, le dimensioni della sua figura: "Onorare Enrico Toti vuol dire onorare il popolo italiano". »

L'epopea fu compiuta con il ricordo che lo immortalò nelle parole attribuite ad Ugo Ojetti ("La

Domenica del Corriere" n. 39 del 24 settembre - 1° ottobre 1916):

«Fu ferito tre volte. Grondava sangue, sparava e gridava ai suoi compagni: "Viva l'Italia! Viva Trieste! Viva i bersaglieri!" Alla terza ferita cadde a terra, si rialzò, fece ancora pochi passi; poi, appoggiandosi al fucile, afferrò con la destra la sua gruccia, il misero segno della sua debolezza che per amor della Patria aveva saputo mutare in forza e in eroismo, e la scagliò come uno scherno contro il nemico in fuga. E ricadde, morto.»



Toti in trincea.

C'è chi oggi lo denigra solo perché il Fascismo (molti anni dopo) lo esaltò come un fulgido esempio di valore e di ardimento. Ai lettori il giudizio.

\* Direttore Rivista "Voce romana"

## SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI		RISCALDAMENTO E		
DEL BO	pag. 3	66 CONTABILIZZAZIONE		
		CONSULTING & SERVICE	pag.	4
EDILIZIA		LIGNICARBO Termica	pag.	34
BAIOCCO	pag. 6	32 MARINI IMPIANTI	pag.	42
EDILFUNI	pag. 4	4 METROTERMICA	pag.	56
EDIL HOUSE 2000	pag. 5	MULTIENERGY & SERVICE	pag.	60
EDILIZIA ALTERNATI	IVA pag. 5	ROSSETTI	pag.	38
LAURENTI HRS	pag.	8 UNOGAS	pag.	66
SIRE	pag. 3	30		
VACCA E.	pag. 1	.6 SERVIZI		
		SAI CONSULTING	pag.	22
ENERGIA		SARA SERVIZI	pag.	10
DUE ENERGIE	II di copertir			
E-ON ENERGIA	III di copertir	a Sicurezza e Impianti		
		SIRIO	pag.	18
ORGANISMI NOTIFICAT	Т			
ELTI	IV di copertir	SOFTWARE CONDOMINIALE		
		MM DATA	nag.	40