

# DOSSIER



# CONDOMINIO

**XXVII anno**



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

SEDE DI ROMA - 00187 - VIA SALANDRA 1/A - TEL. 06 4746903

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

# SOMMARIO

**NOVEMBRE - DICEMBRE 2017****n. 162**

- Editoriale  
di Gisella Casamassima ..... pag. 3
- Consulenti in sede ..... pag. 6
- Non c'è fretta per convocare l'assemblea ma...  
meglio essere prudenti  
di Alberto Celeste ..... pag. 7
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi ..... pag. 12
- Quando si consuma il delitto di appropriazione indebita  
di Luana Tagliolini ..... pag. 17
- Notizie ..... pag. 23
- Le soluzioni della Cassazione sull'omessa registrazione del  
contratto di locazione: lotta o sollecitazione all'evasione?  
di Franco Petrolati ..... pag. 31
- *Inserto:*  
L'amministratore, il registro dell'anagrafe condominiale  
e la comunicazione dei nominativi dei morosi ai creditori:  
adempimenti e responsabilità  
di Adriana Nicoletti ..... p. I-VIII
- La funzione pubblica della proprietà privata  
di Carla Bassu ..... pag. 37
- Titolo esecutivo contro il condominio:  
il condominio risponde solo nei limiti della sua quota  
di Stefano Palombi ..... pag. 51
- La voce della giurisprudenza  
di Carlo Patti ..... pag. 55
- Professionisti fiduciari ..... pag. 64
- Oggi in biblioteca ..... pag. 65
- Sintesi "Dossier Condominio" 2017 ..... pag. 66
- L'altra Roma:  
Ponte Salario e Torre (...di Mario?)  
di Sandro Bari ..... pag. 67

*Rivista bimestrale*

*ANNO XXVII - n. 162 - NOVEMBRE-DICEMBRE 2017*

*Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma*

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

*In corso di autorizzazione del Tribunale di Roma*

*Direttore Responsabile: Carlo Parodi*

*Redazione e pubblicità*

*Via A. Salandra 1/A*

*00187 Roma*

*Pagina intera : euro 700 + iva*

*Metà pagina : euro 500 + iva*

*Quarto di pagina : euro 300 + iva*

*Per gli inserzionisti su Dossier Condominio  
verranno applicate condizioni vantaggiose  
per la presenza nel sito [www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*

*[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*

*e-mail: [anaciromaservice@anaciroma.it](mailto:anaciromaservice@anaciroma.it)*

*Tel. 06/4746903*

*Copertina: Paolo Mohoric*



**Associato all'Unione  
Stampa Periodica Italiana**

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

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

# EDITORIALE

di Gisella Casamassima \*

## 20/10/2017 ANACI ROMA DAY PRIDE

E fu così che la sera del 18/10/2017 arrivò una mail di Carlo Parodi: "Gisella, mi prepari l'editoriale per il prossimo numero di Dossier Condominio. Mi serve per fine mese".

Si può dire di no ad un invito siffatto? Certo che no. E allora eccomi qui.

Le luci si sono appena spente nella Sala Congressi del Church Village e sono a rilassarmi mezz'ora prima della serata in compagnia di alcuni amici di Anaci che rientreranno domani nelle loro Sedi più lontane e che sono venuti a Roma - insieme ad altri da tutto il Paese per complessivi 70 - per il nostro Convegno giuridico. Il nostro fiore all'occhiello che in questo 2017 compie ben 20 anni e non avrebbe potuto festeggiare in modo migliore.

I numeri sono sotto gli occhi di tutti e la capacità della macchina organizzativa che li ha potuti sostenere e ordinare nelle tempistiche stabilite indiscutibilmente riconosciuta:

- il rilievo degli argomenti trattati, la novità del taglio prospettico delle esposizioni e lo spessore dei relatori credo non necessitino di ulteriori sottolineature;
- la formula - migliorata rispetto ad un precedente sperimentazione - del "controcanto" a cura dei nostri fedelissimi Avvocati, ha confermato la sua validità;
- il meccanismo delle domande in diretta on line, introdotto quasi per scommessa, ha dato - come si è potuto constatare - risultati molto soddisfacenti avendo consentito la risposta ad oltre 60 quesiti.

Bene, tutto questo - che è già tantissimo - a mio parere non basta a giustificare l'orgoglio di esserci e di esserci stati.

Occorre a mio parere fermarsi a riflettere su quale sia la vera forza propulsiva di tutto ciò; sul perché cioè in così tanti eravamo presenti; sul perché chi lavora dietro le quinte lo faccia con così tanto entusiasmo; sul perché anche i relatori che hanno partecipato hanno avuto parole di vivo apprezzamento per la riuscita del Convegno e per l'aria che si respira.

Certo, ognuno avrà le sue risposte. Io vi propongo la mia.

L'ANACI tutta e ANACI ROMA con particolare impegno hanno puntato in questi anni sulla COMPETENZA, non solo per rispondere alle formalità imposte dalla legge, ma soprattutto perché della competenza degli Associati se ne è fatto motivo di orgoglio che si esprime nella introduzione nello Statuto dei crediti formativi obbligatori superiori a quelli previsti dal DM 140/14; nell'aver preteso che tutti coloro che aspirano a ricoprire cariche associative siano certificati UNI; nell'aver promosso il conseguimento della laurea e anche della stessa certificazione UNI per tutti gli associati; nell'aver approvato un codice deontologico e nell'aver accolto e rispettato in ogni suo aspetto la normativa che regola le Associazioni delle Professioni non ordinistiche (legge 4/13) ai fini della pubblicazione al MISE.

Roma su questa formazione ha puntato molto. Da sempre. Fino all'entrata in vigore del DM 140/14, ricorderete i numerosi convegni pressoché bimestrali organizzati dalla Provinciale con un affluenza sempre numerosa.

Poi però, con l'entrata in vigore dell'obbligo dell'aggiornamento periodico già previsto nel 71 bis ma regolamentato dal Dm 140/14, le risorse della Provinciale Romana sono state deviate - per un volere determinato della Presidente - proprio alla formazione periodica degli Associati, rendendo i corsi gratuiti e compresi nella quota associativa e riducendo il numero dei Convegni ai 3 annuali (fiscale a gennaio, tecnico a maggio e giuridico a ottobre) senza ridurne la portata.

Questo ha permesso di richiamare se si vuole all'ordine, ma certamente anche alla partecipazione motivata, tantissimi Associati ai quali sono stati messi a disposizione una media di 15 corsi di aggiornamento in ciascun anno, suddivisi in fasce orarie e giorni variamente articolati per consentire a ciascuno di organizzarsi e non venir meno a quello che - comunque - resta un obbligo per poter proseguire ad esercitare la professione. Con il risultato che l'anno di certificazione che si è appena concluso (8/10/17) ha visto un numero di colleghi che hanno conseguito i crediti formativi del 140/14 pari a 743 su totali 850 iscritti a Roma. Di questi 151 erano certificati UNI 10801 all'8/10/17 e altri 33 hanno conseguito la certificazione dopo il 9/10/2017.

Sono stati organizzati in media 5 Corsi di formazione iniziale all'anno, con oltre 30 partecipanti ciascuno. Di questi almeno 40 si sono poi iscritti all'Associazione.

Quest'anno è partito il progetto Alternanza Scuola Lavoro con 4 Classi di due Scuole romane ed è proseguito il progetto "Preparate le valigie: si parte" che porta i Colleghi romani a partecipare ai Convegni in tutte le altre sedi.

Nonostante le innumerevoli difficoltà incontrate con la nuova Giunta Capitolina, continuano le consulenze gratuite alla cittadinanza dei nostri Consulenti presso le sedi dei Municipi, che - spesso - sono smaltite, proprio a causa dei problemi logistici sopra menzionati, dai Consulenti in Sede, durante le consulenze che dovrebbero essere giornalmente riservate agli Associati.

Regolarmente funzionante il servizio di quesiti scritti svolto dai nostri Legali e presente ed attivo il Centro Studi, pronto all'esame delle problematiche di volta in volta emergenti con risposte diffuse mediante il sito di ANACI Roma.

Tutto questo basato sul lavoro indefesso della Segreteria, partecipato ben oltre il sinallagma contrattuale; e basato sull'apporto per lo più volontario e gratuito di Dirigenti, Associati e Consulenti.

Bene, questa è la mia risposta: non credo possa ritenersi un caso che al Convegno appena finito (a pagamento) abbiano partecipato ben 580 associati di Roma su 850. E non credo possa ritenersi un caso che tante aziende vogliano lavorare con noi dandoci quel sostegno economico senza il quale certamente avremmo maggiori difficoltà.

Credo invece che gli sforzi generosamente profusi da ciascuno abbiano contribuito al risultato e che ogni Associato senta di essere il vero focus di tutta questa attività, restituendo in termini di partecipazione attiva la condivisione della "vision" dell'Associazione.

Credo veramente che Roma viva e riesca per il lavoro quotidiano della Sede e di tutti coloro che la sentono casa propria, aperta ad accogliere l'apporto che ciascuno può offrire, mostrando cosa sia in grado di produrre una squadra coesa, disinteressata e ben guidata, tutt'uno con un coach capace e fortemente motivato. ■

\* Direttore Centro Studi ANACI Roma

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

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

# Non c'è fretta per convocare l'assemblea ma... meglio essere prudenti

di Alberto Celeste \*

## LA CONVOCAZIONE TEMPESTIVA DELL'ASSEMBLEA

La convocazione tempestiva dell'assemblea è un incumbente (di regola, appannaggio dell'amministratore) di estrema delicatezza, in quanto un eventuale "sforamento" dei termini espone il relativo deliberato alla possibile impugnazione da parte del condomino - spesso strumentale, nel senso che sono ben altre le ragioni del suo dissenso a quanto deciso dalla maggioranza in quella riunione - e alla probabile (in quanto provata documentalmente) caducazione da parte dell'autorità giudiziaria.

Qualora ci si accorga per tempo dell'inosservanza del disposto di cui all'art. 66, comma 3, disp. att. c.c. - invariato anche a seguito della legge n. 220/2012, che ha solo specificato le modalità per l'invio dell'avviso, in precedenza in forma libera, salvo il raggiungimento dello scopo - tutto si risolve in un "rompete le righe", con immaginabili mugugni degli intervenuti, che avevano profuso un serio impegno in tal senso, ma, nel caso in cui il vizio passi inosservato, sulla statuizione incombe la "spada di Damocle" costituita dall'annullamento conseguente all'impugnazione ex art. 1137, comma 2, c.c.

A ben vedere, relativamente al termine di preavviso, rispetto al testo precedente dell'art. 66 disp. att. c.c. - secondo cui "l'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza" - il novellato comma 3, mantenendo il termine di 5 giorni (salvo ovviamente diversa disposizione da parte del regolamento), fa ora riferimento espresso alla data fissata per "l'adunanza in prima convocazione".

Tale precisazione, che peraltro avalla l'orientamento maggioritario della giurisprudenza, si rivela assai opportuna, nel senso che il suddetto termine va rispettato sia per la prima convocazione (anche se, di regola, deserta), sia per la seconda convocazione quando l'avviso di queste sia stato fatto - come avviene frequentemente nella prassi - con un unico atto.

Il termine ivi contemplato continua a rivestire la finalità di consentire al condomino, da un lato, di organizzare le proprie occupazioni allo scopo di poter presenziare all'assemblea o, se del caso, delegare qualcuno e, dall'altro, di

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

prepararsi adeguatamente all'esame ed alle decisioni da assumere riguardo agli argomenti posti all'ordine del giorno, esponendo le proprie motivazioni ed offrendo il proprio contributo.

Parimenti pacifico che tale termine va calcolato a ritroso, tenendo conto che, nel computo dei termini a giorni, si esclude il giorno iniziale, secondo la massima *dies a quo non computatur in termine*, mentre si calcolano quelli finali, secondo l'altra massima *dies ad quem computatur in termine* (rimanendo ferma la proroga al giorno successivo, *rectius* precedente, se la scadenza coincide con un giorno festivo); in questo contesto, l'avverbio "almeno", che compare nel citato art. 66 non attribuisce particolare qualificazione all'espressione adoperata dalla legge, nel senso di darle un significato equivalente a quello di "giorni liberi", perché con esso si è voluto semplicemente significare, rafforzando il concetto espresso dal testo della disposizione, che l'avviso di convocazione deve essere comunicato ai condomini non oltre 5 giorni prima della data fissata per l'adunanza, come per dire che al di là di quel termine l'ultimo adempimento sarebbe tardivo.

## IL PERFEZIONAMENTO DELL'INCOMBENTE

La Riforma del 2013, però, non detta soluzioni sulla problematica relativa al perfezionamento dell'incombente concernente il rispetto del termine di preavviso, ossia se l'avviso di convocazione di cui all'art. 66 disp. att. c.c., al fine di consentire al condomino di decidere la propria strategia partecipativa, debba essere non solo "inviato", ma anche "ricevuto" (di contro, l'art. 1117-ter c.c., a proposito delle delibere che approvano le modifiche alle destinazioni delle parti comuni dell'edificio, stabilisce che la convocazione dell'assemblea - oltre che essere affissa per non meno di 30 giorni consecutivi nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati - deve effettuarsi mediante lettera raccomandata o equipollenti mezzi telematici, in modo da "pervenire" almeno 20 giorni prima della data di convocazione).

La giurisprudenza ha prevalentemente optato per la seconda soluzione; del resto, la prima potrebbe frustrare le esigenze conoscitive (e, conseguentemente, partecipative) a cui tale incombente è finalizzato, nel senso che la consegna del plico al servizio postale 5 giorni prima dell'adunanza potrebbe ritenersi idonea a ritenere regolarmente convocata l'assise condominiale anche qualora, per le note disfunzioni di tale servizio, l'invito potrebbe giungere anche in prossimità dell'evento o, addirittura, dopo il suo svolgimento.

Orbene, nonostante l'avvento delle moderne tecnologie e l'espressa autorizzazione ad avvalersi dei strumenti telematici di cui sopra (segnatamente, *mail* e *pec*), resta preponderante l'invio dell'avviso di convocazione dell'assemblea mediante lettera raccomandata - ci si augura con ricevuta di ritorno - anche se il Legislatore si dimentica di questa ulteriore garanzia (risulta confinata a piccole realtà immobiliari la consegna a mano, comprovata, ad esempio, dal foglio firmato fatto girare dal portiere dello stabile).

Il problema sorge perché risulta incerto, nel caso della raccomandata, l'individuazione del preciso momento in cui possa ritenersi che l'avviso sia stato, appunto, "comunicato" al condomino.



Al riguardo, notevole apprensione aveva destato, negli operatori del settore - amministratori *in primis* - le affermazioni di un recente arresto della Cassazione, la quale si era pronunciata sul diverso incumbente della "comunicazione" del verbale agli assenti, ai fini della decorrenza del termine di 30 giorni per l'impugnazione ai sensi dell'art. 1137, comma 2, c.c., ma con principi ragionevolmente esportabili all'avviso di convocazione.

Invero, Cass. 14 dicembre 2016, n. 25791 (presid. Migliucci, estens. Orilia) aveva statuito che, ai fini del decorso del termine di impugnazione contemplato nel suddetto art. 1137 c.c., la comunicazione, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, del verbale assembleare al condomino assente all'adunanza si ha per eseguita, in caso di mancato reperimento del destinatario da parte dell'agente postale, decorsi 10 giorni dalla data di rilascio dell'avviso di giacenza o, se anteriore, da quella di ritiro del plico, in applicazione analogica dell'art. 8, comma 4, della legge n. 890/1982, onde garantire il bilanciamento tra l'interesse del notificante e quello del destinatario in assenza di una disposizione espressa, non potendo la presunzione di cui all'art. 1335 c.c. operare relativamente ad un avviso - come quello di giacenza - di tentativo di consegna, che non pone il destinatario nella condizione di conoscere il contenuto dell'atto indirizzatogli.

In quest'ordine di concetti, per rispettare il termine previsto dall'art. 66, comma 3, disp. att. c.c., l'amministratore doveva muoversi per tempo, rischiando grosso qualora, eseguito l'incumbente ... in zona cesarini, il condomino "furbetto" non si faceva trovare a casa - rendendosi "irreperibile" e non abilitando alcuno per la ricezione - e lasciava così decorrere *in toto* il termine di giacenza presso l'ufficio postale, non preoccupandosi nemmeno di curare anticipatamente il ritiro del plico presso l'ufficio postale.

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

**SPORTELLO DEL CONDOMINIO**

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

**SOSPESO**

**SOSPESO**

**SOSPESO**

**SOSPESO**

**SOSPESO**

## IL PRINCIPIO DI DIRITTO (RI)AFFERMATO

La fattispecie decisa di recente dai giudici di legittimità (v. Cass. 6 ottobre 2017, n. 23396, presid. Bianchini, estens. Sabato) trae origine da un'impugnazione nei confronti di una delibera assembleare proposta da un condomino, il quale aveva dedotto di non aver ricevuto il relativo avviso di convocazione nei termini di legge.

La Corte territoriale, accogliendo la domanda, aveva ritenuto che non fosse stata provata la ricezione dell'avviso di convocazione 5 giorni prima dell'adunanza, considerando, in particolare, applicabile il principio della scissione degli effetti delle notifiche e, quindi, opinando che la convocazione inviata per posta si perfezionasse, per il destinatario, con il compimento della giacenza o, se anteriore, con il ritiro del piego.

Ad avviso dei magistrati di Piazza Cavour, questa non è però la *regula iuris* applicabile alla fattispecie.

Al riguardo, si osserva che l'avviso di convocazione - atto eminentemente privato, e del tutto svincolato, in assenza di espresse previsioni di legge, dall'applicazione del regime giuridico delle notificazioni degli atti giudiziari - costituisce un atto unilaterale recettizio, per cui esso rinviene la propria disciplina nell'art. 1335 c.c., al medesimo applicandosi la presunzione di conoscenza in tale norma prevista (superabile da una prova contraria da fornirsi dal convocato), in base alla quale la conoscenza dell'atto è parificata alla "conoscibilità", in quanto riconducibile anche solamente al pervenimento della comunicazione e non alla sua materiale apprensione o effettiva conoscenza.

Invero, la presunzione di conoscenza ex art. 1335 c.c. degli atti recettizi in forma scritta giunti all'indirizzo del destinatario opera per il solo fatto oggettivo dell'arrivo dell'atto nel luogo indicato dalla norma; l'onere della prova a carico del mittente riguarda, in tale contesto, solo l'avvenuto recapito all'indirizzo del destinatario, salva la prova, da parte del destinatario, dell'impossibilità di acquisire in concreto l'anzidetta conoscenza per un evento estraneo alla sua volontà (v., in termini, Cass. 29 aprile 1999, n. 4352).

Da ciò deriva l'ovvio corollario per cui, se è vero che, per ritenere sussistente, ex art. 1335 c.c., la presunzione di conoscenza, da parte del destinatario, della dichiarazione a questo diretta, è necessaria e sufficiente la prova che la dichiarazione stessa sia pervenuta all'indirizzo del destinatario, tale momento, ove la convocazione all'assemblea di condominio sia stata inviata mediante lettera raccomandata non consegnata per l'assenza del condomino (o di altra persona abilitata a riceverla), coincide con il rilascio da parte dell'agente postale del relativo avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale, idoneo a consentire il ritiro del piego stesso, e non già con altri momenti successivi (si pensi al momento in cui la lettera sia stata ritirata o al compiersi della giacenza, come invece affermato dalla Corte territoriale).

Nel senso di cui sopra, in effetti, si era già espresso il Supremo Collegio (v., di recente, Cass. 3 novembre 2016, n. 22311, in fattispecie condominiale del tutto simile a quella in esame, cui *adde* i numerosi precedenti in altre materie, soprattutto lavoristica e agraria); va segnalata, altresì, Cass. 23 settembre 1996, n. 8399, in materia locatizia, secondo la quale una questione di legitti-

mità costituzionale dell'art. 1335 c.c., in riferimento agli artt. 3 e 24 Cost. - per la disparità di trattamento che la norma, come sopra interpretata, creerebbe fra i destinatari di atti unilaterali recettizi, anche di rilevante interesse economico-giuridico, rispetto ai destinatari degli atti giudiziari, notificati a mezzo posta - sia manifestamente infondata, trattandosi di situazioni non omogenee e consentendo, comunque, l'art. 1335 citato di superare la presunzione di conoscenza del destinatario dell'atto, ove quest'ultimo provi di essersi trovato senza sua colpa nell'impossibilità di averne notizia.

Viene, dunque, riaffermato, il principio di diritto per cui, in tema di condominio, riguardo all'avviso di convocazione di assemblea di cui all'art. 66 disp. att. c.c., stante che detto avviso deve qualificarsi quale atto di natura privata - del tutto svincolato, in assenza di espresse previsioni di legge, dall'applicazione del regime giuridico delle notificazioni degli atti giudiziari - e, in particolare, quale atto unilaterale recettizio ai sensi dell'art. 1335 c.c., al fine di ritenere fornita la prova della decorrenza del termine dilatorio di 5 giorni antecedenti l'adunanza di prima convocazione, condizionante la validità delle delibere, è sufficiente e necessario che il condominio (sottoposto al relativo onere), in applicazione della presunzione del citato art. 1335, dimostri la data di pervenimento dell'avviso all'indirizzo del destinatario, salva la possibilità per quest'ultimo di provare di essere stato, senza sua colpa, nell'impossibilità di averne notizia; tale momento, ove la convocazione all'assemblea sia stata inviata mediante lettera raccomandata - cui il testo dell'art. 66 disp. att. c.c. affianca, nel testo successivo alla riforma di cui alla legge n. 220/2012, altre modalità partecipative - e questa non sia non consegnata per l'assenza del condomino (o di altra persona abilitata a riceverla), coincide con il rilascio da parte dell'agente postale del relativo avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale, idoneo a consentire il ritiro del plico stesso, e non già con altri momenti successivi (quali il momento in cui la lettera sia stata effettivamente ritirata o in cui venga a compiersi la giacenza).

## L'IRRILEVANZA DELLA DISCIPLINA POSTALE

Gli ermellini si curano anche di offrire alcune puntualizzazioni in merito alla disciplina della regolamentazione postale, costituita *ratione temporis* dal decreto del Ministro dello sviluppo economico 1 ottobre 2008 (recante "approvazione delle condizioni generali per l'espletamento del servizio postale universale"), cui è succeduta la delibera 385/13/CONS del 20 giugno 2013 dell'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni.

Il regolamento - nei due testi, sul tema non presentanti significative variazioni, rispettivamente agli artt. 24 e 25 - contempla, innanzitutto, il caso dell'impossibilità di consegna al destinatario, nozione intesa quale comprensiva dei conviventi e di altri soggetti quali collaboratori familiari e portiere (artt. 26 e 27), degli invii "a firma" (tra i quali le raccomandate, v., rispettivamente, artt. 20 e 21), e, per tale ipotesi, stabilisce che l'invio sia messo a disposizione presso l'ufficio postale, ciò di cui il destinatario riceve "avviso che gli indica" l'ufficio postale "per il ritiro".

In relazione a tale precisazione da parte del regolamento, la prassi mostra un'evoluzione nel senso che tale "avviso", oltre che indicare il luogo (ufficio postale o centro di distribuzione), indica altresì la data e l'ora a partire dalle quali il ritiro potrà essere effettuato, di solito - in particolare, quando l'avviso sia rilasciato seduta stante dall'agente postale ed inserito nella casella postale del destinatario - non coincidenti con la data e l'ora di pervenimento dell'avviso all'indirizzo stesso del destinatario (di alcune ore o anche di un paio di giorni, specialmente in corrispondenza di festività) in relazione all'esigenza organizzativa di restituzione dei plichi all'ufficio e di loro razionale predisposizione per la distribuzione.

Si pone, pertanto, il problema di stabilire se sia valida ancora la soluzione giurisprudenziale per cui sia, nel caso in esame, il rilascio da parte dell'agente postale dell'avviso di giacenza a segnare il momento di pervenimento della raccomandata all'indirizzo del destinatario ai fini anzidetti, o se invece detto momento debba essere postposto alla data e ora successivi, a partire dalle quali il plico ritorni effettivamente disponibile per la consegna, mancata all'indirizzo del destinatario.

Al riguardo, il Supremo Collegio non ha ravvisato ragioni per tale posposizione, alla luce del fatto che - come sopra rilevato - al momento della tentata consegna, seguita dal rilascio dell'avviso di giacenza, il plico è comunque pervenuto all'indirizzo del destinatario, realizzandosi così il presupposto dell'art. 1335 c.c., per cui la circostanza che le fasi temporali successive evidenzino ostacoli di mero fatto alla materiale conoscenza dell'atto, in relazione alle accennate esigenze organizzative del servizio postale, non può valere ad introdurre differenziazioni nell'interpretazione della disciplina.

Il regolamento poi (art. 31, in entrambi i testi) si preoccupa di indicare, con disposizione da intendersi - data la fonte - non vincolante sul piano civilistico, il regime di proprietà dell'atto inviato, disponendo che "il mittente resta proprietario dell'invio sino al momento della consegna", e che egli, prima della consegna, ha titolo a chiedere la restituzione dell'invio o la modifica della destinazione o del destinatario.

C  
O  
n  
d  
O  
m  
i  
n  
i  
O

Anche tale disposizione non è parsa suscettibile di introdurre varianti nell'interpretazione accolta, posto che, da un lato, la disciplina civilistica in tema di proprietà - in base alla quale il regime dominicale delle cose inviate per posta può essere il più diverso, a seconda dei rapporti tra le parti - non potrebbe essere derogata da un regolamento in materia postale, e, d'altro lato, a prescindere al riferimento generico alla "proprietà", ciò che va avuto presente è il termine finale fissato dalla norma per l'esercizio della facoltà del mittente di chiedere la restituzione o la modificazione della destinazione dell'invio.

Al riguardo, se il riferimento di tale regolamento alla "consegna" fosse interpretato come idoneo a consentire il richiamo da parte del mittente fino a che il plico non sia ritirato presso l'ufficio postale, pur dopo che sia stato emesso l'avviso di giacenza e reso conoscibile da parte del destinatario, si introdurrebbe un elemento dissonante rispetto alla ricostruzione di cui all'art. 1335 c.c., poiché l'atto sarebbe sì entrato nella sfera di controllo del destinatario, ma potrebbe poi fuoriuscirne in base ad un'iniziativa del mittente.

Senonché, nel senso che la dizione "consegna" sia utilizzata in detta disposizione con significato solo esemplificativo, relativamente all'*id quod plerumque accidit*, dovendo la preclusione della possibilità di restituzione al mittente retroagire al momento dell'emissione dell'avviso di giacenza ove la consegna sia stata comunque tentata, anche se non effettuata, in caso di assenza del destinatario, depone con chiarezza la considerazione delle disposizioni regolamentari (art. 25 e 26, rispettivamente, nei due testi considerati) che, una volta emesso l'avviso di giacenza, prescrivono che gli invii restino in giacenza (nel caso in esame, per 30 giorni) a disposizione del destinatario, e non del mittente, al quale ultimo essi vengono restituiti solo all'esito, previa richiesta e pagamento di corrispettivo, in alternativa alla distruzione.

## CONCLUSIONI

In conclusione, secondo l'ultimo (in realtà, confermativo del passato) orientamento, si è adottata una soluzione di equo temperamento degli interessi dei soggetti coinvolti, da un lato, garantendo adeguatamente l'esigenza del condomino di essere messo in grado di conoscere pienamente le coordinate (temporali, spaziali e contenutistiche) della futura decisione assembleare, e, dall'altro, non premiando eventuali negligenze del destinatario dell'atto e, al contempo, scoraggiando la possibilità di strumentali dilatazioni temporali del momento di perfezionamento della legale conoscibilità dell'avviso di convocazione.

In tal modo, possono considerarsi "salve" numerose delibere assembleari, altrimenti adottate senza l'osservanza del termine dilatorio di cui all'art. 66 disp. att. c.c., ma non per questo l'amministratore deve ridursi all'ultimo momento per convocare l'assemblea, perché, specie allorché si ha a che fare con il servizio postale italiano ... la prudenza non è mai troppa. ■

\* Magistrato

## Quando si consuma il delitto di appropriazione indebita

di Luana Tagliolini \*

*«Il delitto di appropriazione indebita si consuma all'atto della cessazione della carica se l'imputato non restituisce la cassa al nuovo amministratore» (Corte di Cassazione, Seconda Sezione Penale, sentenza n. 48070/2017).*

### IL FATTO

Il Tribunale condannava un amministratore di condominio alla pena detentiva nonché al risarcimento del danno perché ritenuto responsabile, limitatamente alle gestioni degli anni 2007, 2008, 2009 e 2010, del delitto di appropriazione indebita.

Con più azioni esecutive, al fine di procurare a sé un ingiusto profitto, si era appropriato delle somme che i condomini avevano versato annualmente in base ai bilanci approvati.

La Corte di appello, in parziale riforma della sentenza del giudice di prime cure, riduceva la pena, in quanto, i fatti oggetto dell'annualità 2007 si erano estinti per prescrizione.

L'imputato ricorreva per cassazione chiedendo l'annullamento dell'impugnata sentenza.

La Suprema Corte precisava che il delitto di appropriazione indebita si consuma con la condotta appropriativa del bene, ovvero nel momento in cui il detentore rifiuta di restituire il bene che originariamente deteneva legittimamente.

Nella fattispecie, il momento consumativo dell'appropriazione indebita, è stato individuato all'atto della cessazione della carica allorquando, al momento della consegna della cassa al nuovo amministratore, l'imputato, non restituendo l'intero importo delle somme ricevute nel corso della gestione, aveva manifestato la volontà di trattenere per sé parte delle somme, fino a quel momento, legittimamente detenute e non utilizzate per le spese di gestione.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Con tale rifiuto si verifica, con certezza, l'interversione nel possesso.

Dagli atti di causa risultava, inoltre, che il passaggio delle consegne era avvenuto nel settembre 2010 e poiché il termine massimo per la prescrizione del reato di appropriazione indebita è di sette anni e mesi sei, la stessa Corte accertava che, alla data della decisione della corte di appello, il termine massimo di prescrizione del citato non era ancora spirato.

Per i citati motivi, i giudici di legittimità dichiaravano inammissibile il ricorso e condannavano il ricorrente al pagamento delle spese processuali.

### **L'OBBLIGO DI RESTITUZIONE**

Secondo la giurisprudenza della Corte di Cassazione, l'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato (Cass. Civ. sentenze n. 1286/1997; n. 12304/1993).

Ai sensi dell'articolo 1713 codice civile, il mandatario deve rendere al mandante il conto e rimettergli tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato.

L'obbligo di restituzione sorge a seguito della conclusione dell'attività gestoria, salvo che l'estinzione avvenga prima di tale conclusione nel qual caso l'obbligo deve essere adempiuto non appena tale attività si è realizzata.

L'amministratore del condominio dura in carica un anno e alla fine dell'anno di gestione sottopone all'assemblea il preventivo e il consuntivo delle spese afferenti all'anno.

L'amministratore ha la detenzione "*nomine alieno*" delle somme di pertinenza del condominio con le quali compie atti giuridici nell'interesse di condomini.

Egli riceve le somme di denaro al fine di provvedere all'esecuzione di specifici pagamenti o da riversare nella cassa condominiale onde far fronte alle spese di gestione del condominio secondo i bilanci approvati dall'assemblea.

L'amministratore, in caso di cessazione della carica per dimissioni, mancata conferma o revoca è tenuto alla restituzione di tutto ciò che dispone ovvero di ciò che ha ricevuto nell'esercizio del mandato afferente al condominio e ai singoli condomini.

Riguardo ai documenti, si ricorda, ad esempio, il registro dei verbali delle assemblee, il registro di nomina e revoca dell'amministratore, il registro di contabilità nonché il registro di anagrafe condominiale.

Per quanto attiene alla "cassa" deve restituire tutto ciò di cui dispone indipendentemente dalla gestione alla quale le somme si riferiscono.

Non è escluso infatti che lo stesso abbia recuperato le somme dovute dai condomini morosi per conguagli relativi alle gestioni precedenti.

Sarebbe privo di senso ritenere, precisano i giudici di legittimità, che «l'amministratore al momento della fine della gestione – sia che essa avvenga per la scadenza del termine, sia che avvenga prematuramente per effetto della



*revoca – debba restituire soltanto quanto afferisce la gestione dell'anno e non, invece, tutto quanto ha percepito per conto del condominio, comprese le somme riguardanti le precedenti gestioni» (Cass. Civ., sent. n. 10815/2000).*

### **L'APPROPRIAZIONE INDEBITA: DI DENARO**

Commette il delitto di appropriazione indebita chiunque, per procurare a se o ad altri un ingiusto profitto, si appropria il denaro o la cosa mobile altrui di cui abbia a qualsiasi titolo il possesso (articolo 646 cod. penale).

Trattasi di un reato istantaneo che si consuma con la prima condotta appropriativa, cioè nel momento in cui l'agente compia un atto di dominio sulla cosa con la volontà espressa o implicita di tenere questa come propria (Cass. sent. n. 29451/2013).

Momento che, in caso di detenzione qualificata, si verifica quando il detentore rifiuti, anche per fatti concludenti, di restituire il bene che, in origine, deteneva legittimamente.

Per i giudici di legittimità la mancata restituzione delle somme introitate di volta in volta in seguito ai vari rendiconti annuali non è dato certo di interversione del possesso da parte dell'amministratore di condominio, né è fatto di per sé incompatibile con la conservazione del danaro, del quale non si è potuto comunque accertare la dispersione fino alla consegna della cassa (Cass. sent. n.18864/2016).

Fin quando non sorge l'obbligo di restituzione, la detenzione del bene è legittima anche perché non sono note le intenzioni del detentore che si manifesteranno soltanto nel momento in cui dovrà adempiere a tale obbligo.

Il momento consumativo dell'appropriazione indebita, si può individuare all'atto della cessazione della carica, perché solo allora si verifica con certezza l'interversione nel possesso che si manifesta quando l'autore si comporta *uti dominus* compiendo un atto di dominio sulla cosa con la volontà espressa o implicita di tenere questa come propria (Cass. sent. n. 27363/2016).

Nella fattispecie in esame il momento dell'interversione nel possesso si è realizzato al momento del passaggio delle consegne, allorché l'imputato, non restituendo l'intero importo delle somme ricevute nel corso della sua gestione, ha manifestato chiaramente la volontà di voler trattenere per sé parte delle somme legittimamente detenute, e non utilizzate (o non ancora utilizzate) per le spese di gestione del condominio.

E' ravvisabile un'oggettiva interversione del possesso, inoltre, ogni qualvolta che l'amministratore, anziché dare corso ai suoi obblighi, dia, alle somme a lui rimesse dai condomini, una destinazione del tutto incompatibile con il mandato ricevuto e coerente, invece, con le sue finalità personali.

Così è stato condannato per appropriazione indebita l'amministratore che aveva utilizzato e prelevato una somma *uti dominus* per fini diversi e propri dell'imputato e più precisamente per coprire le perdite che si erano verificate in un altro condominio da lui gestito, nel qual caso il reato si era perfezionato nel momento e nel luogo in cui l'amministratore aveva gestito in maniera in-

fedele la somme ricevute e se ne era appropriato tramite un indebito prelevamento dal conto corrente del condominio.

Era evidente, in tal caso, la volontà dell'imputato di appropriarsi del denaro da lui detenuto nella consapevolezza di agire senza diritto e con lo scopo di trarre per sé o per altrui una qualsivoglia illegittima utilità (Cass. sent. n. 31322/2017).

In altre circostanze è stato condannato per lo stesso reato a fronte di prelevamenti di fondi giacenti su c/c condominiale del quale unico titolare della gestione era l'amministratore, in varie modalità effettuati e nessun creditore del condominio era stato saldato né alcuna giustificazione contabile era stata rinvenuta o offerta dall'imputato (Cass. sent. n. 21983/2017).

Così anche quando dal rendiconto prodotto emergono spese personali – e quindi per usi estranei all'amministrazione condominiale – effettuate con i soldi derivati dalle quote condominiali o quando addirittura queste ultime vengono fatte confluire su un conto corrente intestato all'amministratore anziché su quello del condominio.

### **L'APPROPRIAZIONE INDEBITA: DI DOCUMENTAZIONE CONTABILE**

L'indebita appropriazione può riguardare la violazione dell'obbligo di consegna o restituzione della documentazione contabile e non solo con l'appropriazione di somme di danaro.

Pertanto integrerà il reato di appropriazione indebita la condotta dell'amministratore che rifiuti o ritardi la consegna della documentazione allorché tale condotta sia finalizzata al conseguimento di profitto ingiusto che non deve necessariamente connotarsi in senso patrimoniale.

Così i giudici del merito hanno ravvisato il fine di profitto perseguito dall'amministratore nel fatto di continuare ad amministrare il condominio perché lo poneva in condizioni di accampare ulteriori pretese o, comunque, di rendere più difficoltosa (se non di paralizzare) l'amministrazione del condominio stesso, giacché l'ex amministratore continuava a considerarsi amministratore del condominio.

E' stata ritenuta rilevante penalmente la condotta appropriativa, posta in essere da un amministratore di condominio (nonostante gli fosse stato notificato un atto di precetto), avvenuta trattenendo e volontariamente negando la restituzione della predetta documentazione, pur nella consapevolezza di non aver più titolo per continuare ad averne il possesso, essendo intervenuta la revoca dell'amministratore, e così essendosi verificata la interversione del possesso (Cass. pen., sentenza n. 2951/2013).



\* Pubblicista

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Ottobre 2015 - Ottobre 2016	- 0,1%	(75% = <b>-0,075%</b> )	G.U. 29/11/2016	n. 279
Novembre 2015 - Novembre 2016	0,1%	(75% = <b>0,075%</b> )	G.U. 23/12/2016	n. 299
Dicembre 2015 - Dicembre 2016	0,4%	(75% = <b>0,300%</b> )	G.U. 31/01/2017	n. 25
Gennaio 2016 - Gennaio 2017	0,9%	(75% = <b>0,675%</b> )	G.U. 07/03/2017	n. 55
Febbraio 2016 - Febbraio 2017	1,5%	(75% = <b>1,125%</b> )	G.U. 27/03/2017	n. 72
Marzo 2016 - Marzo 2017	1,4%	(75% = <b>1,050%</b> )	G.U. 29/04/2017	n. 99
Aprile 2016 - Aprile 2017	1,7%	(75% = <b>1,275%</b> )	<i>in corso di pubblicazione</i>	
Maggio 2016 - Maggio 2017	1,4%	(75% = <b>1,000%</b> )	G.U. 27/06/2017	n. 148
Giugno 2016 - Giugno 2017	1,1%	(75% = <b>0,825%</b> )	G.U. 31/07/2017	n. 177
Luglio 2016 - Luglio 2017	1,0%	(75% = <b>0,750%</b> )	G.U. 30/08/2017	n. 202
Agosto 2016 - Agosto 2017	1,2%	(75% = <b>0,900%</b> )	G.U. 02/10/2017	n. 230
Settembre 2016 - Settembre 2017	1,1%	(75% = <b>0,825%</b> )	G.U. 27/10/2017	n. 252

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

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

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

I nostri punti di forza sono:

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

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

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

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

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

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

*ADESSO CI MANCA SOLO IL TUO CONTRIBUTO.*

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

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

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

# NOTIZIE

## COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

## MISURA INTERESSI LEGALI

5%	Fino al 15/12/90	(art. 1284 c.c.)
10%	Fino al 31/12/96	(legge 26/12/90, n. 353)
5%	Dal 1/1/97	(legge 23/12/96, n. 662)
2,5%	Dal 1/1/99	(D.M. 10/12/98)
3,5%	Dal 1/1/2001	(D.M. 11/12/00)
3%	Dal 1/1/2002	(D.M. 30/11/01 in G.U. n. 290 del 14/12/2001)
2,5%	Dal 1/1/2004	(D.M. 01/12/03 in G.U. n. 286 del 10/12/2003)
3%	Dal 1/1/2008	(D.M. 12/12/07 in G.U. n. 291 del 15/12/2007)
1%	Dal 1/1/2010	(D.M. 04/12/09 in G.U. n. 291 del 15/12/2009)
1,50%	Dal 1/1/2011	(D.M. 07/12/10 in G.U. n. 292 del 15/12/2010)
2,50%	Dal 1/1/2011	(D.M. 12/12/11 in G.U. n. 291 del 15/12/2011)
1%	Dal 1/1/2014	(D.M. 12/12/13 in G.U. n. 292 del 13/12/2013)
0,50%	Dal 1/1/2015	(D.M. 22/12/14 in G.U. n. 300 del 29/12/2014)
0,20%	Dal 1/1/2016	(D.M. 11/12/15 in G.U. n. 291 del 15/12/2015)
0,10%	Dal 1/1/2017	(D.M. 07/12/16 in G.U. n. 291 del 14/12/2016)

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

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

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

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

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

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

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

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



# 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



## ANACI

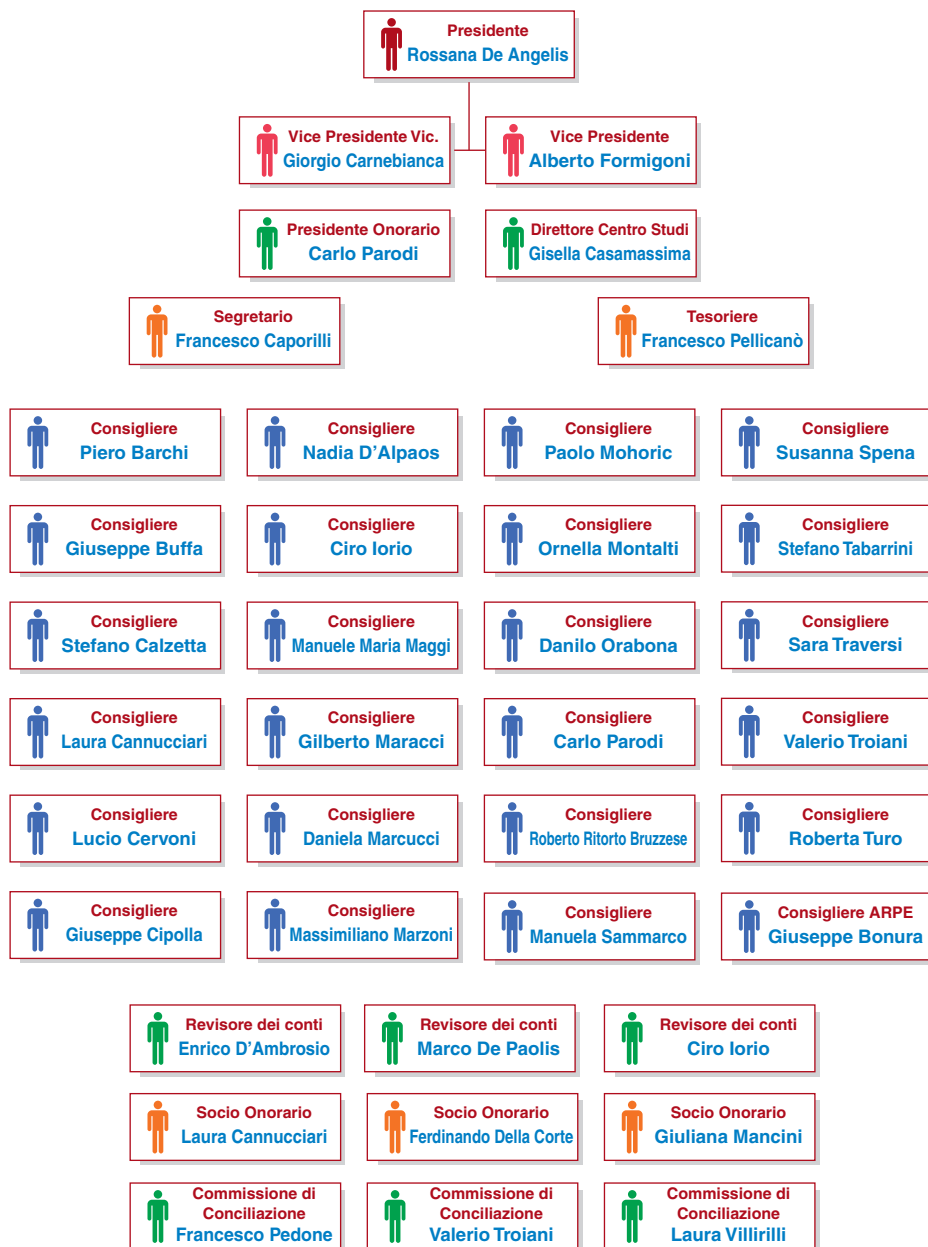
Associazione Nazionale Amministratori  
Condominiali e Immobiliari

SEZIONE DI ROMA

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

# ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

## ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO





# Le soluzioni della Cassazione sull'omessa registrazione del contratto di locazione

## LOTTA O SOLLECITAZIONE ALL'EVASIONE?

di Franco Petrolati \*

### I NODI ESSENZIALI DEL PROBLEMA

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno formulato, con la sentenza n. 23601, in data 9 ottobre 2017, le direttive risolutive del problema relativo all'incidenza della mancata registrazione del contratto di locazione immobiliare.

La questione può essere spiegata, nei suoi termini essenziali, ricordando che la legge finanziaria 2005 (l. n. 311/2004), all'art.1, comma 346, prevede che i contratti di locazione di unità immobiliari (si intende stipulati in data successiva al 1° gennaio 2005, senza alcuna distinzione tra abitativi e non abitativi) sono *nulli se, pur ricorrendone i presupposti, non sono registrati*. Tale radicale esclusione della validità del contratto ha destato notevoli perplessità tra gli interpreti, perché di regola la nullità deriva da un vizio attinente alla struttura ovvero al momento genetico del contratto e non ad un fatto sopravvenuto ed estraneo alla vicenda negoziale tra le parti, quale, appunto, l'omesso adempimento dell'obbligo di registrare il contratto entro il termine di trenta giorni – dalla data dell'atto oppure dalla sua esecuzione se compiuto verbalmente – ai sensi dell'art.17, comma 1, d.p.r. n. 131/1986.

Sul piano operativo, poi, il principale nodo da sciogliere è quello relativo all'incidenza della registrazione tardiva del contratto di locazione, tenuto conto che la legislazione tributaria non qualifica come "*perentorio*" il termine di trenta giorni per la registrazione e, anzi, consente espressamente al soggetto inadempiente di mettersi in regola attraverso il c.d. ravvedimento operoso secondo le modalità previste dall'art. 13 d. lvo n. 472/97. Era, quindi, prevalente, nella dottrina e nella giurisprudenza di merito, l'idea che la registrazione operasse come condizione legale di efficacia del contratto di locazione (c.d. *condicio iuris*) nel senso, cioè, che il contratto fosse non già nullo ma soltanto inefficace in difetto di registrazione e che la pur tardiva registrazione fosse, tuttavia, idonea a spiegare pienamente i suoi effetti reintegrativi degli effetti del contratto sin dalla sua stipulazione.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

La prassi evasiva degli obblighi fiscali si realizza però non solo attraverso la mancata registrazione del contratto effettivamente stipulato tra le parti ma anche con la registrazione di un contratto recante una misura di canone inferiore a quella pattuita, la quale risulta da un patto aggiunto tra le stesse parti destinato a restare ignoto al Fisco (c.d. controdichiarazione nell'ambito della simulazione relativa del contratto).

Al riguardo il legislatore della riforma della locazione abitativa ha previsto espressamente che *"è nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato"* (art.13, comma 1, legge n. 431/98). Nonostante la chiara formulazione della norma e l'evidente intenzione del legislatore di reprimere la prassi del canone c.d. in nero, la giurisprudenza di legittimità soltanto nel 2015 ha riconosciuto che la nullità concerne proprio la clausola volta a sostituire il minor canone "registrato" con quello rimasto nascosto al Fisco e che tale vizio non è suscettibile di essere sanato mediante una sopravvenuta tardiva registrazione anche del patto *"in nero"* (dissimulato, come dicono i giuristi) (in tal senso Cass. sez. un., 17 settembre 2015, n. 18213).

La soluzione interpretativa adottata nel 2015 ha riguardato, tuttavia, solo il settore della locazione abitativa mentre la prassi del patto aggiunto o integrativo è ben consolidata anche nelle locazioni commerciali, per le quali manca una specifica previsione di nullità del patto *"in nero"*.

## LE ULTIME DIRETTIVE DELLE SEZIONI UNITE

Con la sentenza n. 23601/17 la Corte di Cassazione ha, in primo luogo, ribadito che il contratto di locazione per il quale sia stata radicalmente omessa la registrazione è senz'altro *nullo* così come espressamente sancito dalla legge finanziaria 2005 (art.1, comma 346, legge n. 311/04); si tratta di nullità *testuale* ai sensi dell'art.1418, comma 3, c.c., prevista da un *regola di diritto civile* e non, quindi, da una *prescrizione di esclusivo carattere tributario*, anche se la nullità si presenta come "*atipica*" in quanto sopravvenuta rispetto alla stipulazione del contratto e derivante dalla mancanza di un requisito di validità "*extraneoziale*".

Tale nullità è, tuttavia, ritenuta completamente sanabile, con effetto retroattivo alla stipulazione del contratto (come si dice, *ex tunc*), attraverso la tardiva registrazione ammessa nella legislazione tributaria. La sanatoria è, in particolare, giustificata dal rilievo che la nullità dipende da un inadempimento successivo alla conclusione del contratto di locazione tra le parti e, quindi, da una deficienza di carattere meramente *funzionale* che può essere colmata anche *ex post* attraverso la piena reintegrazione delle ragioni del Fisco e, con esse, anche delle posizioni soggettive dei contraenti.

Quanto, poi, alla prassi di simulazione del canone, la Suprema Corte ha ribadito che anche per le locazioni ad uso non abitativo è da ritenersi nullo il patto volto a sostituire il canone risultante dal contratto registrato con quello rimasto "in nero": si tratta di nullità stavolta non testuale ma "*virtuale*" ai sensi dell'art. 1418, comma 1, c.c., in quanto derivante dalla violazione di una norma imperativa, quale è, appunto, la prescrizione impositiva dell'obbligo di registrare il contratto e, in generale, di concorrere alla spesa pubblica secondo la rispettiva capacità contributiva ai sensi dell'art. 53 Cost.. Tale vizio giustifica, in particolare, che sia nullo anche il patto contestuale alla conclusione del contratto e non solo l'eventuale patto successivo, in corso di rapporto, così riconoscendosi un più ampio ambito di applicazione all'art.79 legge n. 392/78 nel settore delle locazioni non abitative.

La nullità non è, tuttavia, considerata stavolta rimediabile attraverso una sopravvenuta registrazione anche del patto aggiunto che era rimasto "in nero": ciò perché si tratta di invalidità attinente proprio al momento genetico del contratto, nel quale le parti sono sin dall'origine concordi nel senso che il canone dovuto non è quello, di importo inferiore, risultante dall'atto registrato bensì quello, di importo superiore, pattuito *a latere* con l'intento di evadere le imposte, con conseguente illiceità della causa concreta del contratto. Le parti restano così vincolate a rispettare il solo minor canone che, secondo le loro intenzioni, era pur destinato ad essere meramente "apparente".

Merita, poi, una particolare attenzione la ragione che la Cassazione ha rinvenuto nella insanabilità della nullità, vale a dire la sua funzione dissuasiva "*nel senso di non rendere conveniente alle parti la registrazione di un contratto contenente un canone simulato consentendo loro di provvedere alla registrazione dell'accordo integrativo solo in caso di sopravvenuto conflitto tra i contraenti, in tal guisa prefiggendosi un obiettivo conformativo ben più ambizioso rispetto a quello conseguibile dalle eventuali sanatorie a posteriori*". Tale *ratio*

– che costituisce una citazione pressoché testuale della sentenza della Corte di Appello di Roma n. 3753/15 in data 24 giugno 2015, estesa dall'autore di questo articolo – evidenzia la compatibilità della scelta operata dal legislatore proprio con gli interessi pubblici inerenti al prelievo fiscale, che non sono compiutamente tutelati da occasionali registrazioni tardive derivate dalla necessità di produrre il contratto avanti ad un tribunale.

## OSSERVAZIONI

Le soluzioni adottate dalle Sezioni Unite hanno senz'altro il pregio di fornire una risposta unitaria alle questioni relative al rapporto tra la registrazione ed il contratto in entrambi i principali settori della locazione immobiliare, abitativa e non abitativa.

Tuttavia suscita perplessità la radicale diversità di soluzione al problema della incidenza della registrazione tardiva, secondo che riguardi l'intero contratto oppure solo il patto aggiunto, essendo la sanatoria ammessa pienamente con effetto retroattivo nel primo caso ed essendo, invece, totalmente esclusa nel secondo, pur essendo entrambe le vicende sostanzialmente omogenee quanto allo scopo pratico originariamente perseguito, vale a dire la sottrazione agli obblighi tributari.

La diversità di soluzione può indurre, invero, le parti ad optare per la evasione totale di ogni imposta connessa al rapporto di locazione astenendosi da qualsiasi registrazione e confidando, quindi, nella eventuale piena reintegrazione delle rispettive posizioni soggettive attraverso il c.d. ravvedimento operoso nel caso, ad esempio, si renda necessario produrre in giudizio il contratto.

La funzione “*dissuasiva*” che è opportunamente posta a giustificazione della nullità per omessa registrazione del contratto rischia, cioè, di operare solo nel senso di eliminare il fenomeno della registrazione del contratto simulato, recante un canone inferiore a quello realmente pattuito, attesa l’impossibilità di qualsiasi rimedio alla nullità del patto c.d. in nero.

In altri termini, per reprimere una evasione parziale si rischia di incentivare una evasione totale.

Non mancano, invero, specifici indici normativi che possono, invece, giustificare una soluzione unitaria alla questione del rapporto tra registrazione e locazione, nel senso, cioè, di escludere la sanatoria anche della nullità per omessa integrale registrazione del contratto in conformità al principio generale stabilito per le nullità di diritto civile dall’art.1423 c.c. (“*Il contratto nullo non può essere convalidato*”).

In particolare è da sottolineare che il nuovo art. 13, comma 1, legge n. 431/98, così come riformulato dalla legge finanziaria 2016 (l. n. 208/15), pone a carico del locatore l’obbligo della registrazione entro un termine qualificato espressamente come “*perentorio*” e, quindi, a pena di decadenza dal potere di adempiere tardivamente.

Nella disciplina dell’imposta di registro è, inoltre, espressamente previsto che “*la nullità ...dell’atto non dispensa dall’obbligo di chiedere la registrazione e di pagare la relativa imposta*” (art. 38 d.p.r. n. 131/86): disposizione che sembra chiaramente affermare la compatibilità tra la pur radicale invalidità dell’atto e l’adempimento degli obblighi tributari, senza alcuna distinzione tra esatto adempimento ed adempimento tardivo o ravvedimento operoso; con la conseguenza, quindi, che, una volta maturata la nullità del contratto di locazione alla scadenza del termine per la registrazione, gli adempimenti fiscali restano pur dovuti ma non spiegano di per sé alcun effetto sanante.

La Cassazione non ha, tuttavia, seguito tale percorso interpretativo sicché attualmente è insanabile solo la nullità del patto in nero sul maggior canone e non quella dell’intero contratto non registrato; con qualche ragionevole inquietudine per l’effetto conformativo che tale diversità di soluzione è destinata a spiegare sul mercato delle locazioni.



\* Magistrato

## L'amministratore, il registro dell'anagrafe condominiale e la comunicazione dei nominativi dei morosi ai creditori:

### ADEMPIMENTI E RESPONSABILITÀ

di *Adriana Nicoletti* \*

Più volte la rivista "Dossier condominio" ha approfondito il tema della morosità dei condòmini nel pagamento delle spese comuni, che è stato affrontato in seguito alle novità introdotte dalla legge n. 220/2012 con l'art. 63 disp. att. c.c. che, per la prima volta, ha riconosciuto in capo ai creditori del condominio e titolari di un decreto ingiuntivo definitivamente esecutivo il diritto di farsi parte attiva per la realizzazione del proprio credito, ma solo secondo una sorta di graduazione nella scelta del soggetto passivo dell'azione di recupero forzoso.

Non intendiamo ripercorrere strade già battute ma vogliamo solo ricordare che le polemiche e le perplessità interpretative sulla norma richiamata non sono tacitate, soprattutto per il profilo che riguarda proprio la fase successiva a quella monitoria.

Molti interpreti, infatti, ancora oggi, non concordano su quella che sembra essere la via interpretativa più logica e maggiormente sorretta dalla giurisprudenza, che vede passivamente legittimato, in prima battuta, il condominio seguito dai condòmini morosi e, solo in ultima istanza, dai condòmini virtuosi, da intendersi coloro che hanno regolarmente versato nelle casse comuni le quote di propria spettanza.

Fatto questo sintetico richiamo, da un esame della corrente giurisprudenza di merito ci si è resi conto che quella parte dell'art. 63, secondo la quale "... l'amministratore... è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condòmini morosi..." ha in realtà posto in concreto qualche problema, non tanto in relazione all'obbligo cogente della stessa quanto, piuttosto, con riferimento alle modalità di comunicazione dei dati stessi, alla tempistica di tale incombenza e, soprattutto – ed è questo il punto che più deve interessare e preoccupare gli amministratori – alle ricadute che comportamenti negligenti potrebbero avere direttamente sulla persona del rappresentante dell'Ente.

Va ovviamente ribadito che l'amministratore non potrà mai dare riscontro alle richieste dei creditori insoddisfatti se non conosce i nominativi dei soggetti che devono essere riportati ed aggiornati nel registro dell'anagrafe condominiale, siano essi i proprietari ed i titolari di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione e servitù) oppure coloro che siano titolari di diritti personali di godimento, il tutto come espressamente previsto dall'art. 1136, co. 6, c.c.

Questo significa che con l'introduzione del registro non vi è più spazio per l'amministratore di invocare a propria scusante, per la mancata comunicazione dei dati richiesti, il fatto di non conoscere i nominativi dei soggetti di cui sopra (mentre nel passato, a volte si obiettava – con riferimento alla questione concernente la figura del condomino apparente – che non rientrava nei compiti dell'amministratore effettuare ricerche presso i registri immobiliari al fine di conoscere chi fossero effettivamente i proprietari di un'unità immobiliare). In tal senso la questione è oggi ampiamente superata poiché l'art. 1130, co. 6 ha stabilito che il rappresentante del condominio "....in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili".

L'inottemperanza a tale obbligo è stata considerata comportamento negligente da parte dell'amministratore ed integra una delle ipotesi di "gravi irregolarità", previste dall'art. 1129, co. 12, n. 7, che possono portare alla revoca giudiziaria dello stesso.

Interessante, quindi, esaminare come la prima giurisprudenza di merito si sia espressa con riferimento alla tematica in esame.

### **Per la domanda del creditore finalizzata ad ottenere i dati dei condomini morosi chi è passivamente legittimato il condominio o l'amministratore?**

Il **Tribunale di Napoli** con due recenti e quasi contemporanee ordinanze, entrambe emesse dalla Sezione VI, rispettivamente in data 5 settembre 2016 e 1 febbraio 2017 ha escluso la legittimazione passiva del condominio, rientrando l'obbligo della comunicazione tra le attribuzioni proprie dell'amministratore.

Nello specifico la questione nasce da contesti che sono fisiologici nell'ambito condominiale: da un lato la morosità dei condomini di carattere generale e non necessariamente limitata agli specifici rapporti con i fornitori e, dall'altro, la sussistenza di situazioni di carattere particolare come ad esempio l'avvicendamento nell'amministrazione dell'ente, che può generare difficoltà

nella riscossione dei contributi condominiali allorché il passaggio delle consegne non avvenga tempestivamente.

Un eccessivo ed immotivato ritardo nella trasmissione della documentazione contabile inerente al condominio, e non solo, infatti, può determinare un arresto nella gestione dell'Ente impedendo, ad esempio, la convocazione delle assemblee di approvazione di consuntivi e preventivi nei quali sono inseriti anche i pagamenti di forniture di beni e servizi. Ed è proprio per questo motivo che il nuovo amministratore, per liberarsi da qualsivoglia responsabilità, dovrà attivarsi, anche in via di urgenza, nei confronti del suo dante causa per ottenere il *dossier* concernente il condominio.

La conclusione alla quale è pervenuto il Tribunale partenopeo in entrambi le decisioni è fondata sull'obbligo posto a carico dell'amministratore dal novellato art. 63, co.1, disp.att.c.c. che è di carattere personale rispetto a quello, generale, contenuto negli artt. 1130 e 1131 c.c. rispetto ai quali – come affermato dal giudice di merito – *“l'amministratore è il rappresentante del condominio e... gli effetti dell'attività che pone in essere nello svolgimento del suo incarico sono imputabili direttamente al condominio”*. Là dove, con riferimento alla comunicazione dei nominativi il legislatore si è rivolto direttamente all'amministratore che deve porre i terzi estranei nella condizione di soddisfare i propri crediti.

Dalla netta separazione tra i doveri posti a carico dell'amministratore, per come qui delineati, consegue che nessuna responsabilità o corresponsabilità per tale omissione può essere posta a carico dei condomini.

Va, infatti, considerato che l'inerzia dell'amministratore può provocare un danno immediato e consistente nei confronti del creditore, il quale vedrà allontanarsi nel tempo la possibilità di recuperare in via esecutiva quanto di sua spettanza non potendo egli aggredire i condomini c.d. virtuosi prima di aver escusso quelli morosi.

### **Cosa rischia l'amministratore in caso di violazione dell'art. 63, co. 1, disp.att.c.c.**

Malgrado quanto a momenti affermato in tema di legittimità passiva dell'amministratore, dalla panoramica della giurisprudenza di merito emerge che difficilmente il creditore, in possesso di decreto ingiuntivo esecutivo, proponga azione diretta verso il rappresentante dell'ente, mentre risulta che le azioni vengono di solito promosse contro il condominio.

A meno che l'Ente nel costituirsi non eccepisca un difetto di legittimazione passiva, la condanna sarà pronunciata nei suoi confronti, in persona dell'amministratore pro-tempore, sia in termini di condanna alla comunicazione dei dati dei soggetti morosi, sia per quanto concerne un'eventuale richiesta risarcitoria da ritardata consegna.



In questo secondo caso vi sarà un diritto di rivalsa dei condomini nei confronti dell'amministratore. Non è, infatti, ipotizzabile, per conflitto di interessi, un'azione da parte del condominio che dovrebbe agire in persona dell'amministratore contro lo stesso soggetto che ha violato la norma di legge in questione.

Quanto al risarcimento del danno vi sono sentenze di condanna in questo senso.

Il **Tribunale di Genova**, ad esempio (r.g.n. 9804/2014, sent. del 15 giugno 2015), nel riconoscere nella mancata ed immotivata esibizione della documentazione richiesta la violazione delle regole fondamentali della buona fede e della correttezza, ha condannato il convenuto condominio (contumace) a risarcire il creditore per una somma pari al valore del credito azionato e non recuperato a causa del comportamento omissivo del convenuto, ovvero all'entità del precetto, con deduzione dell'acconto versato. Lo stesso è stato fatto dal Tribunale di Palermo (r.g.n. 14643/2013, ord. del 14 marzo del 2014).

Il **Tribunale di Roma** (r.g.n. 74916/2016, ord. 01 febbraio 2017), invece, ha accolto la richiesta risarcitoria formulata dal creditore ai sensi dell'art. 614bis, c.p.c., con condanna del condominio al pagamento di una somma per ogni mese di ritardo successivo a quello decorrente dalla data di notifica del provvedimento giudiziario.

La disposizione in questione, inserita nel quadro normativo che disciplina l'esecuzione forzata degli obblighi di fare e di non fare è stata, dunque, applicata anche al giudizio ordinario, sul presupposto del danno subito dal creditore in ragione dell'eventuale ritardo nell'esecuzione della condanna alla consegna della documentazione.

Nella determinazione del *quantum* di tale misura coercitiva il giudice, inoltre, deve tenere conto del valore della controversia, della natura della prestazione, del danno sia quantificato che presumibile e di ogni altra circostanza utile (art. 614bis. co. 2).

Nello stesso senso si era precedentemente espresso il Tribunale di Avezzano (r.g.n. 1635/2015) con ordinanza del 1 marzo 2016.

### **Il creditore non può richiedere l'elenco dei condomini morosi tramite ricorso per decreto ingiuntivo**

Secondo il disposto dell'art. 633 c.p.c. le condizioni di ammissibilità per la domanda di ingiunzione sono indicate nel primo comma: *“su domanda di chi è creditore di una somma liquida di danaro o di una determinata quantità di cose fungibili, o di chi ha diritto alla consegna di una cosa mobile determinata, il giudice competente pronuncia ingiunzione di pagamento o di consegna...”*.

Forte del dettato legislativo un condomino/creditore del condominio ricorreva al Tribunale chiedendo “ingiunzione di consegna delle tabelle millesimali e degli elenchi dei condomini morosi”. Il condominio proponeva a sua volta opposizione avverso il decreto concesso ed eccepiva l'inammissibilità del ricorso per l'inesistenza delle cose mobili pretese (ovvero le copie di documenti che ancora avrebbero dovuto formarsi, mentre gli originali non potevano formare oggetto di un comando di consegna) in quanto l'elenco dei morosi non era stato ancora formato dall'amministratore.

Il **Tribunale di Palermo** (sentenza del 5 maggio 2016), pur revocando il decreto ingiuntivo sotto questo profilo, dichiarava il condominio tenuto a comunicare al richiedente i dati afferenti ai condomini morosi e le tabelle millesimali.

La peculiarità del caso oggetto della decisione del Tribunale, va evidenziata nel fatto che l'istanza finalizzata a conoscere i dati dei condomini inadempienti si configura come richiesta di informazioni ricavabili dalla documentazione in possesso dell'amministratore e non come consegna di una cosa mobile preesistente alla richiesta stessa, che rientrerebbe nell'ambito di applicabilità dell'art. 633 cit. (Conf. Trib. Napoli 7 luglio 2010, secondo il quale la documentazione in parola non è rimettibile in originale ai terzi, perché indispensabile per ordinato svolgimento della vita condominiale, ma deve essere oggetto di consegna solo in copia).

Il ricorso al procedimento monitorio, quindi, sarebbe possibile solo se il creditore fosse in grado di dare la prova che l'elenco dei morosi è già stato predisposto dall'amministratore e che, malgrado ciò, questi ne abbia rifiutato la consegna. Accogliere, invece, la domanda senza tale prova implicherebbe condannare il rappresentante dell'Ente ad un *facere*, ovvero la formazione del documento, che esula dall'ambito di applicazione dell'art. 633.

Ed allora se il creditore vuole ottenere le notizie che gli permettano di soddisfare il proprio credito nei confronti del condominio, dopo aver prudentemente messo in mora lo stesso, dovrà agire secondo il dettato dell'art. 702 *bis* c.p.c.

## **Può il creditore chiedere all'amministratore l'intera anagrafica dei condomini?**

Sempre la sentenza del Tribunale di Palermo ha affrontato un altro tema importante: se l'amministratore sia tenuto a consegnare unitamente ai dati dei morosi anche le tabelle millesimali (che concorrono a formare l'anagrafica dei condomini).

Il giudice siciliano, a fronte dell'eccezione sollevata dall'opponente (nella fattispecie essendo il creditore un condomino poteva disporre – ad avviso del condominio – sia del regolamento che delle tabelle millesimali), ha ritenuto che *“il fatto di essere un condomino e di avere presumibilmente, in tale veste, la disponibilità delle tabelle millesimali, non può certamente costituire per il creditore una circostanza impeditiva della possibilità di ottenere la consegna del predetto reperto, potendo accadere che quella presunzione non risulti operativa nel concreto (per avere il condomino perduto la disponibilità del documento o per non averla mai avuta)”*.

Va a questo proposito rilevato che se all'interno del condominio non possono essere sollevati problemi di *privacy* in merito alla conoscibilità del nominativo dei condomini ed all'attribuzione a ciascuno di essi dei relativi millesimi di proprietà, poiché – come noto – l'unico limite riguarda l'impossibilità di esporre in bacheca i nomi dei condomini inadempienti, è altrettanto vero che il creditore, estraneo al condominio, chiedendo in prima battuta la consegna delle integrali tabelle millesimali potrebbe generare un problema di violazione della riservatezza nei confronti di quei soggetti che sono in regola con i pagamenti. Questi, infatti, potrebbero rivendicare il diritto a vedere tutelato il proprio anonimato in relazione all'entità delle proprietà esclusive di cui sono intestatari.

Traendo le conclusioni sembra sia corretto ritenere che, per quanto il Tribunale di Palermo abbia dichiarato che il condominio deve consegnare all'istante oltre ai nomi dei morosi anche le tabelle millesimali (senza, tuttavia,

specificare nulla in merito), il primo comma dell'art. 63 dovrebbe, per tale specifico profilo, essere coordinato con il secondo comma, in base al quale *"i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini"*.

Da ciò dovrebbe conseguire che l'amministratore, ad una prima richiesta del creditore, che non abbia ottenuto soddisfazione dal condominio e che intenda aggredire in via esecutiva i condomini morosi, comunichi solo i dati di questi ed i relativi millesimi e solo in un secondo tempo, allorché l'interessato non riesca ancora a fare valere il proprio diritto, potrà fornire la documentazione integrale.

Sul punto, peraltro, si può trovare conforto nella precedente decisione del **Tribunale di Monza** (r.g. n. 3717/2015, ord. 3 giugno 2015) dinanzi al quale il condominio aveva eccepito che l'attore non si era limitato a chiedere il nome dei soli condomini morosi, bensì l'intera anagrafica dei condomini.

Va premesso che ad avviso del giudicante l'art. 63 disp.att.c.c., *"interpretato nel senso che la morosità deve riguardare specificamente il debito del creditore istante. Possono nascere così due alternative: vi è stata una deliberazione dell'assemblea su quel debito, oppure non vi è stata (es. spesa imprevista). Nel primo caso...si deve distinguere tra chi è moroso e chi non lo è; ma potrebbe anche essere che tutti siano morosi. Nel secondo caso, il condominio non ha ancora deliberato di pagare quel credito e, quindi, non vi è nessun moroso ex art. 63, co.1, d.a. Però tutti i condomini sono tenuti a pagare il terzo creditore, pro quota, in base a Cass. S.U. n. 9148/08, senza che possa farsi questione di sussidiarietà ex art. 63, co.2 d.a."*

Tale assunto non convince, poiché ciò che rileva per il creditore è l'aver effettuato la prestazione cui consegue il diritto della pretesa creditoria (peraltro accertati nel momento in cui il decreto ingiuntivo in suo favore è divenuto esecutivo), mentre ciò che avviene all'interno del condominio è fatto estraneo alla sfera del creditore stesso (in tal senso Trib. Avezzano, ord. 1 marzo 2015, cit.).

Mentre corretto sembra essere il provvedimento là dove si afferma che, essendo il creditore terzo estraneo al condominio è evidente che lo stesso non può e non è tenuto a conoscere la situazione interna al condominio rispetto al diritto da lui vantato. In questo senso il Tribunale ha riconosciuto che a fronte di una c.d. *"asimmetria informativa tra amministratore e creditore"* l'obbligo di informazione si debba estendere anche al caso in cui l'interessato, non soddisfatto, chieda l'intera anagrafica dei condomini.

A questo punto sarà l'amministratore, che non può opporre rifiuto all'istanza, a decidere come comportarsi in riferimento al singolo caso, tenendo anche conto del fatto che, pur parlando il primo comma dell'art. 63 solo di *"dati dei condomini morosi"* e non menzionando il registro anagrafico (art.

1136, n. 6, c.c.) le quote di proprietà, il termine dati deve essere interpretato in modo da ricomprendere anche le singole millesimazioni perché, in caso contrario, non si vede come ed in quale misura il creditore potrebbe ottenere il pagamento di quanto al medesimo spettante.

Da ultimo vale la pena di richiamare all'attenzione, sempre nell'ottica di agevolare l'amministratore nell'adempimento del proprio dovere, richiamare il provvedimento del **Tribunale di Tivoli** (r.g.n. 1181/2015, ord. 16 novembre 2015), con il quale è stato deciso che consegnare al richiedente un rendiconto contabile non decifrabile e dal quale non sia possibile evincere le generalità complete, pur se accompagnato dal verbale della relativa approvazione del bilancio e nei quali figuri l'elenco di tutti i condomini, le rispettive quote millesimali ed il relativo importo a conguaglio non soddisfa il dettato di cui all'art. 63 c.p.c..

In buona sostanza, quindi, al creditore devono essere presentati documenti chiari e non da essi interpretabili. ■

\* Avvocato del Foro di Roma

# La funzione pubblica della proprietà privata

di Carla Bassu \*

## 1. Breve excursus su genesi ed evoluzione del diritto di proprietà negli ordinamenti costituzionali democratici.

Per capire quali siano i limiti che l'ordinamento costituzionale stabilisce al godimento di un diritto individuale come la proprietà privata e, in particolare, per indagare in ordine alla dimensione che la funzione sociale della proprietà assume nella realtà del condominio non si può prescindere da una, seppur succinta, ricostruzione della disciplina costituzionale della proprietà privata e, in particolare, del principio della funzione sociale di cui all'art. 42, secondo comma.

Affrontiamo quindi il necessario inquadramento teorico della questione ricordando che la proprietà privata è un diritto cosiddetto "di prima generazione", addirittura può essere forse considerato la prima fattispecie giuridica soggettiva che in assoluto si impone nel momento in cui nell'Europa continentale e nel mondo anglosassone si afferma la forma di Stato liberale.

Prima delle grandi rivoluzioni liberali (americana - terminata con l'adozione della Costituzione federale degli Stati Uniti nel 1787, ma già nella dichiarazione di indipendenza del 1776 era presente un richiamo indiretto alla proprietà, compreso nella categoria della libertà intesa come diritto individuale inalienabile - e francese, 1789) in nessuno degli ordinamenti che sarebbero poi diventati gli attuali Stati costituzionali democratici la persona veniva considerata titolare di pieni diritti di proprietà. Il detentore del potere (tendenzialmente il sovrano) poteva disporre discrezionalmente dei beni (e in alcuni casi anche della persona fisica) dei sudditi. Alcuni diritti, tra cui quello di proprietà venivano riconosciuti non agli individui in quanto tali ma solo in quanto appartenenti a una determinata categoria o classe sociale: c'erano i diritti dei nobili, del clero e così via ma quello che conta è che la perdita dello status (di nobile, di appartenente al clero etc.) determinava l'immediata perdita dei diritti. Il diritto di proprietà dunque è stato a lungo legato allo status dei singoli, non al soggetto individuale.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Tutto cambia con l'avvento della forma di Stato liberale che ha come massima priorità quella di stabilire paletti rigidi che limitino l'ingerenza del potere costituito nella sfera individuale. In realtà per la prima volta si costruisce e delimita una sfera di diritti individuali; si afferma la concezione giusnaturalistica in ragione della quale l'essere umano, per il solo fatto di essere umano, è titolare di un nucleo di diritti. Dopo l'habeas corpus (ossia il diritto alla integrità fisica che impedisce a chi detiene il potere di compiere arresti arbitrari e limitare la libertà fisica della persona a meno che sussistano i presupposti stabiliti dalla Costituzione), la proprietà privata è il primo diritto che si impone come espressione dello Stato liberale tanto da diventarne il simbolo. Ancora oggi, nei sistemi di impostazione liberale (v. USA) il godimento pieno ed esclusivo del diritto di proprietà assurge a indicatore della posizione che lo Stato assume nei confronti dei cittadini secondo la dottrina liberale (e più radicalmente secondo quella liberista): lo Stato è tenuto ad adottare un atteggiamento defilato, ritirato e ad astenersi dall'intervento nella sfera privata dei singoli. Lo Stato liberale è il contrario dello Stato assoluto o dello Stato autoritario (v. regimi fascisti e comunisti) in cui il detentore del potere pubblico ha diritto a ingerire in tutti i campi della sfera individuale e a gestirli direttamente. Negli Stati assoluti e autoritari non esiste la proprietà privata perché qualsiasi diritto cede di fronte alla volontà dello Stato, non ci sono garanzie né scappatoie. Al contrario, nello Stato liberale lo Stato è tenuto a stare a guardare il cittadino che dispone di sé stesso e dei suoi beni, senza poter interferire. La divisione tra pubblico e privato è netta e invalicabile, il godimento della proprietà privata è pieno ed esclusivo.

Tutto cambia con l'evoluzione costituzionale che porta (sorvoliamo sulle pur avvincenti vicende storiche e socio-culturali che hanno determinato tale sviluppo) a un avvicendamento delle forme di Stato particolarmente significativo nel panorama dell'Europa continentale nel Secondo Dopoguerra.

La formula della proprietà privata piena ed esclusiva viene corretta in ragione dell'affermazione di principi che sono frutto, prima che dell'elaborazione giuridica, del pensiero filosofico che prende atto degli aspetti fallaci e illusori del liberalismo, primo fra tutti l'uguaglianza formale. Non è vero, o quantomeno non corrisponde totalmente a verità, come stabiliscono le Costituzioni liberali che «tutti gli uomini sono uguali» (intanto si sarebbe dovuto parlare di esseri umani...ma siamo ancora lontani dagli obiettivi minimi della parità di genere). E' certamente vero che tutti gli esseri umani *nascono* con gli stessi diritti ma esistono circostanze di fatto, di ordine fisico, economico, sociale, culturale che impediscono l'effettiva eguaglianza delle persone.

E qui entra in gioco il potere pubblico che, nella forma di Stato democratico – sociale (come quella propria del modello costituzionale repubblicano introdotto in Italia nel 1948) non è più astensionista, cioè non è più chiamato soltanto a non ingerire nella sfera privata dei singoli ma, nei casi in cui ciò si renda necessario, è tenuto a intervenire per rimuovere gli ostacoli (di ordine economico e sociale ci dice l'art. 3, comma secondo della Costituzione) che impediscono l'espressione della personalità individuale e la realizzazione dell'eguaglianza sostanziale.

## 2. **Proprietà privata, solidarietà ed eguaglianza sostanziale: la funzione sociale della società come espressione della forma di Stato.**

Nel nostro ordinamento dunque la Repubblica assume una posizione intermedia tra l'interventismo delle forme autoritarie (in cui l'ingerenza è totale) e l'astensionismo di quelle liberali (in cui lo Stato resta a guardare) e deve intervenire solo nei casi previsti dalla Costituzione (o da altre fonti individuate costituzionalmente).

Ed ecco – e arriviamo al punto – che il regime della proprietà privata delineato dal testo costituzionale risulta una chiara e diretta espressione della nostra forma di Stato. Come è noto, il comma secondo dell'art. 42 sancisce che: «*la proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti*».

E qui arriviamo al cuore della nostra riflessione e possiamo già intravedere, se non constatare, i risvolti di questa concezione nella disciplina del condominio.

Nel momento in cui la Costituzione conferisce al legislatore il compito di assicurare la funzione sociale della proprietà privata si ribalta la prospettiva fino ad allora vigente e si modifica la «struttura tradizionale riconosciuta alla proprietà»<sup>1</sup>. Non ci troviamo di fronte a una semplice operazione di modifica terminologica bensì di un netto cambiamento nella disciplina della proprietà pubblica e privata, con un diverso approccio nella determinazione e nella temperazione degli interessi pubblici e privati. Non si tratta di un intervento meramente tecnico giuridico perché si evince chiaramente la connotazione ideologica che ha improntato questa scelta: è infatti chiara, in questa scelta, l'influenza dell'ideologia cristiano sociale che ha prevalso in questo particolare



frangente in sede di Assemblea costituente<sup>2</sup>. La formula della funzione sociale infatti è stata determinante ai fini dell'inserimento nell'ordinamento giuridico italiano di significative sollecitazioni di carattere sociale ed economico che hanno influenzato la connotazione del sistema.

Il legame tra i limiti di carattere pubblicistico imposti alla proprietà e la forma di Stato, intesa come modalità del rapporto tra autorità e singoli individui, risulta particolarmente evidente allorché si confronta la nozione adottata dalla Costituzione italiana (che, come ribadito, manifesta l'impronta dello Stato sociale) e quella prevista dalla Carta europea dei Diritti dell'Uomo che lascia trasparire una ispirazione di carattere liberale. Nello specifico, l'art. 1 del I Protocollo addizionale della CEDU recita che «ogni persona fisica o morale ha diritto al rispetto dei suoi beni. Nessuno può essere privato della sua proprietà salvo che per causa di utilità pubblica e nelle condizioni previsti dalla legge e dalle condizioni generali del diritto internazionale». Qui in primo piano è il diritto individuale alla proprietà e la subordinazione di tale diritto per fini di interesse collettivo si esprime in una clausola più rigida di quella ad ampio respiro della «funzione sociale» che lascia larghi margini all'interprete, soprattutto con riferimento alla entità dell'indennizzo dovuto in caso di esproprio per pubblica utilità. Su questo campo si è prodotta una frattura piuttosto evidente tra la posizione assunta dalla giurisprudenza costituzionale italiana in tema di indennizzo e quella della Corte EDU che valorizza il valore primario della proprietà, sottolineando il ruolo delle acquisizioni per pubblica utilità come situazioni del tutto eccezionali e soggette a una regolamentazione rigorosa<sup>3</sup>. Meno netto e, lo dico con cautela, meno attento alla ponderazione realistica del "quantum" possa essere considerato un indennizzo effettivamente equo è l'orientamento della nostra Corte Costituzionale che mostra l'assunzione di posizioni di volta in volta diverse con riferimento a cosa possa essere definito un «serio ristoro» e su quale sia il punto di equilibrio tra tutela della proprietà ed esigenze solidaristiche, con sensibili conseguenze riscontrabili nella realtà dei fatti<sup>4</sup>.

Dal punto di vista tecnico, l'inserimento in Costituzione del principio della funzione sociale della proprietà è una pura operazione di bilanciamento di interessi che costituisce l'attività tipica di un sistema costituzionale. L'ordine costituzionale e, in particolare, la disciplina dei diritti fondamentali è infatti costruito su bilanciamenti (non è un caso che il simbolo della giustizia sia la bilancia). Non esiste in Costituzione una gerarchia dei diritti tutelati, non esiste cioè una classifica dei diritti in ordine di importanza, non si può affermare in via generale che un diritto sancito dalla Costituzione è più importante di un altro. Tutti i diritti costituzionali sono soggetti a due ordini di limitazioni:

- ✓ limiti dettati da esigenze di ordine pubblico, da interessi e priorità dell'ordinamento (l'interesse pubblico ad avere strade agevoli e sicure prevale sul diritto individuale del proprietario dell'appezzamento di terreno che viene infatti espropriato per costruire la strada);
- ✓ limiti dovuti alla libertà altrui (il fatto di essere proprietario di un sassofono non ne legittima l'uso indiscriminato: il diritto altrui di godere della quiete del silenzio giustifica la limitazione dell'uso dello strumento negli orari tipicamente dedicati al riposo).

È chiaro a questo punto che la proprietà privata è sì un sacrosanto diritto individuale ma – secondo quanto stabilito dalla nostra Costituzione – è un diritto limitato in funzione del raggiungimento di fini ritenuti superiori dall'ordinamento. Si tratta di obiettivi legati al dovere di rispettare il principio di solidarietà (art. 2 Cost.) e di eguaglianza sostanziale. Come si evince dalla collocazione nel testo, i principi di solidarietà ed eguaglianza sono architravi della struttura costituzionale e ispirano e influenzano moltissime delle norme successive.

### 3. **Limitare la proprietà individuale per garantire il bene pubblico e i diritti individuali. Il caso delle barriere architettoniche nei condomini.**

Una volta chiarita la configurazione costituzionale della funzione sociale della proprietà vediamo come questa si applichi nella realtà del condominio.

Qui entra in ballo un altro importante corollario costituzionale della funzione sociale della proprietà, ovvero il principio di solidarietà, che emerge in diverse parti del testo della Costituzione ma viene sancito espressamente dall'art. 2 che lo individua precisamente tra i doveri inderogabili spettanti ai membri della comunità.

Tra le diverse dimensioni in cui nel nostro ordinamento può declinarsi il principio di solidarietà in questa sede rileva il principio, di elaborazione tendenzialmente giurisprudenziale, della solidarietà condominiale.

Tale principio, come peraltro tutte le fattispecie di carattere costituzionale (come si è visto) prevede il bilanciamento, nell'ambito dei rapporti condominiali, dei diversi interessi dei soggetti coinvolti, finalizzato alla conservazione delle regole della convivenza pacifica e del buon vivere civile. Tra i portatori di interesse in ambito condominiale vi sono senz'altro persone disabili o che tran-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

sitoriamente e per diverse ragioni presentano limitazioni fisiche (infortuni, stato di gravidanza, bambini piccoli o persone in età avanzata).

A questo riguardo questione annosa è quella relativa alla presenza di barriere architettoniche nell'ambito del condominio.

Il parametro normativo in proposito è rappresentato in primo luogo dalla legge n. 13/1989 che chiarisce i requisiti relativi alla accessibilità degli ambienti. La ratio alla base del provvedimento è evidentemente quella di consentire alle persone con disabilità di avere facile accesso a tutte le zone dell'edificio condominiale. Oggetto di tutela e promozione non è dunque il mero diritto all'abitazione bensì la prerogativa di ampio respiro di poter godere di una normale vita di relazione<sup>5</sup>. In particolare, l'art. 2 della legge 13/1989 sancisce il diritto di un condomino di ottenere l'eliminazione delle barriere architettoniche negli spazi comuni del condominio.

Nello stesso frangente interviene la legge n. 104 del 1992 che stabilisce, all'art. 9, la disciplina relativa all'eliminazione e al superamento delle barriere architettoniche in tutte le opere edilizie in edifici pubblici e privati aperti al pubblico.

Ancora, si registra l'art. 77 del Testo Unico n. 380 del 2001 che contiene criteri di progettazione dei nuovi edifici volti a garantire l'accesso ai diversamente abili.

La lettura di questa stratificazione normativa mette in luce una tendenza evolutiva rispetto alla concezione della posizione del soggetto disabile nella società. Un tempo l'attenzione era rivolta soprattutto alla rimozione degli ostacoli che impedivano ai disabili l'accesso a luoghi funzionali alla realizzazione di interessi giudicati primari: es. ospedali, scuole, casa di abitazione. Oggi la sensibilità è cambiata e, giustamente, l'obiettivo è più ambizioso: si aspira a ottenere la rimozione generalizzata delle barriere architettoniche al fine di promuovere la piena integrazione sociale e ambientale. Chi si occupa di pari opportunità e accessibilità sostiene che il principale problema dei disabili non siano gli handicap fisici bensì gli ostacoli insormontabili di una società costruita prettamente per rispondere alle esigenze di soggetti cosiddetti "normodotati". Gli attivisti dei diritti dei disabili sostengono che la disabilità è un problema della società, non dei portatori di handicap perché se, per esempio, la regola urbanistica per la costruzione delle città, degli edifici, dei condomini fosse sempre stata quella di accedere ai luoghi attraverso rampe e non tramite gradini, i problemi di viabilità per i disabili non esisterebbero. Invece le nostre città, le nostre case, storicamente sono state pensate per un ideale individuo senza limiti fisici e dunque ecco scale e gradini senza vie di accesso alternative anche dove non strettamente necessario.

La tendenza a garantire l'eguaglianza sostanziale delle persone disabili, in ottemperanza al dovere di solidarietà, nell'ambito del condominio è confermata dall'orientamento giurisprudenziale.

Gli interessi dei condomini disabili vengono ritenuti senz'altro prevalenti, conformemente ai precetti costituzionali in tema di eguaglianza sostanziale, principio di solidarietà, tutela salute e funzione sociale della proprietà. L'installazione dell'ascensore determina infatti la rimozione di un importante osta-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

colo al godimento del diritto all'abitazione (bene primario della vita) da parte di soggetti con disabilità i quali hanno pieno diritto a provvedere, peraltro a proprie spese, a una modifica della cosa comune che nella sostanza si rivela migliorativa perché fruibile da tutti i condomini.

Significativo in proposito risulta il caso del TAR Liguria (Sez. I, sentenza n. 97 del 2016) in merito al ricorso presentato da un condomino e da altri proprietari avverso le note comunali che hanno escluso un intervento inibitorio dei lavori di realizzazione di un ascensore esterno finalizzato al superamento di barriere architettoniche di accesso.

Con riferimento al profilo edilizio, la sentenza conferma la giurisprudenza consolidata secondo cui l'ascensore realizzato all'esterno di un caseggiato non può essere considerato «costruzione» nel caso in cui caratteristiche strutturali (come la conformazione della tromba delle scale o degli altri ambienti interni) impediscano la realizzazione interna (v. Cass. N. 2566 del 2011 e Cons. Stato n. 6253 del 2012. I giudici, nella decisione, focalizzano l'attenzione sugli interessi coinvolti, sostenendo la prevalenza dei principi costituzionali sottostanti l'abbattimento delle barriere architettoniche.



- 
- <sup>1</sup> Così M. Costantino, *Contributo alla teoria della proprietà*, Napoli, 1967, pp. 25-29
  - <sup>2</sup> Cfr. G. Alpa, M. Bessone, A. Fusaro, *Poteri dei privati e statuto della proprietà*, S.e.a.m., Roma 2002, si v. in particolare il capitolo a cura di A. Fusaro su Costituzione economica e diritto di proprietà, *Costituzione economica e diritto di proprietà. Materiali in tema di funzione sociale della proprietà*.
  - <sup>3</sup> V. CEDU, decisione della Grand Chambre nel caso *Scordino*, marzo 2006, «una misura che costituisce interferenza nel diritto al rispetto dei beni deve trovare il *giusto equilibrio* tra le esigenze dell'interesse generale della comunità e le esigenze imperative di salvaguardia dei diritti individuali dell'individuo».
  - <sup>4</sup> Si v. Corte Costituzionale, sentt. nn. 55/1968; 5/1980; 283/1993; 173/1999 (questa ultima sulla illegittimità della reiterazione di vincoli urbanistici senza previsione di indennizzo).
  - <sup>5</sup> V. S. Cogliani, *La funzione sociale della proprietà: le barriere architettoniche si possono abbattere*, in *Quotidiano del Sole 24 ore. Condominio*, 2 marzo 2016.

\* Avvocato del Foro di Sassari

## Titolo esecutivo contro il condominio:

### IL CONDOMINO RISPONDE SOLO NEI LIMITI DELLA SUA QUOTA

di Stefano Palombi \*

Nel caso in cui un creditore proceda contro un solo condomino per la somma totale del titolo esecutivo emesso a carico del condominio, il singolo esecutato può opporsi, rilevando che la sua quota millesimale è inferiore a quella allegata; invece, se non fornisce tale prova, l'opposizione non potrà essere accolta e l'atto di precetto sarà efficace per intero: questo è il principio di diritto espresso dalla Corte di Cassazione con la sentenza depositata il 29 settembre 2017 n. 22856 in merito all'opposizione a precetto.

La vicenda in esame riguarda una società, creditrice nei confronti di un condominio in forza di un titolo esecutivo, che aveva notificato un atto di precetto di pagamento nei confronti di alcuni condomini, i quali tuttavia avevano proposto opposizione, ex art. 615 c.p.c. primo comma.

L'opposizione, era stata confermata sia dal Tribunale di Napoli che dalla Corte d'Appello, pertanto, la parte creditrice aveva presentato un ricorso per cassazione.

La Corte di Cassazione ha così ragionato: l'obbligazione contrattuale del condomino grava pro quota sui singoli condomini ex art. 1123 c.c., e non in solido per l'intero, sui medesimi. Ai fini dell'azione esecutiva, il titolo formatosi contro il condominio è valido ma per procedere ad esecuzione forzata nei confronti dei condomini, serve notificare preventivamente il titolo esecutivo ed il precetto ad ogni singolo condomino.

Per tale motivo, al fine di poter procedere con l'esecuzione forzata contro i condomini, il creditore ha il dovere di dimostrare la legittimazione passiva.

Il singolo condomino, a cui venga intimato il pagamento dell'intero debito, potrà proporre opposizione ex art. 615 c.p.c. rilevando di non essere condomino ed, in tal caso, l'onere della prova della sua qualità di condomino spetterà al creditore; anche nel caso di un condomino con una quota millesimale inferiore a quella indicata dallo stesso creditore, l'onere della prova spetterà all'opponente.

Sul piano pratico, poi, nel caso in cui il creditore intimi il pagamento dell'intera obbligazione ad uno o più condomini (sostenendo che sono titolari della

totalità delle quote condominiali o anche assumendone, erroneamente, la responsabilità solidale per l'intera obbligazione), ovvero intimi comunque il pagamento della quota ad un solo condomino, indicando nel precetto l'importo complessivo del credito ma senza specificare la misura della quota millesimale dell'intimato, le conseguenze devono ritenersi analoghe, quanto meno sul piano del diritto di procedere ad esecuzione forzata (e ciò prescindendo da eventuali questioni di mera regolarità formale del precetto). La richiesta di pagamento dell'obbligazione gravante sul condominio, senza la specificazione della minor quota pretesa dal singolo condomino, non può che essere equiparata ad una implicita "allegazione", da parte del creditore intimante, di una responsabilità dell'intimato per l'intero ammontare dell'obbligazione del condominio. In tale ipotesi il precetto sarà inefficace per la richiesta dell'importo eccedente la quota millesimale dell'intimato, laddove questi dimostri in concreto, la misura di detta quota ma conserverà la sua efficacia nei limiti di essa.

Ricapitolando il singolo condomino cui sia intimato il pagamento del debito condominiale, per intero, o comunque senza specificazione della sua quota di responsabilità, potrà in altri termini proporre l'opposizione all'esecuzione, ai sensi dell'art. 615 c.p.c., in base alle seguenti alternative:

- a) allegare di non essere condomino, in tal caso, l'onere della prova della sua qualità di condomino spetterà al creditore opposto, trattandosi di un fatto costitutivo della legittimazione passiva all'azione esecutiva del singolo condomino ovvero dell'efficacia del titolo contro l'intimato, e potendo del resto tale prova essere facilmente ottenuta dal creditore (anche con una semplice visura presso i registri immobiliari);
- b) eccepire di essere condomino per una quota millesimale inferiore a quella "allegata" (esplicitamente o implicitamente) dal creditore; in tal caso l'onere della prova della misura di detta quota spetterà all'opponente, trattandosi di allegazione di un fatto "modificativo" e/o "parzialmente impeditivo" della legittimazione passiva all'azione esecutiva del singolo condomino, ovvero dell'efficacia del titolo esecutivo per il suo intero importo.

In definitiva, laddove il singolo condomino intimato al pagamento del debito condominiale (per intero, o comunque senza specificazione della minor quota su di lui gravante) proponga opposizione all'esecuzione, dovrà dimostrare, a sostegno dell'opposizione proposta, la misura della sua partecipazione condominiale. In caso contrario subirà l'esecuzione per la quota allegata dal creditore e, laddove detta quota non sia stata specificata, per l'intero debito di cui risulti intimato il pagamento. La sentenza impugnata non si è conformata ai principi fin qui esposti, in quanto ha ritenuto onere del creditore intimante dimostrare le quote di partecipazione al condominio dei singoli condomini intimati e, in mancanza, ha dichiarato inefficace per intero il precetto opposto.

\* Consulente Anaci

## La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

### **Per non incorrere in errori di interpretazione: i balconi restano proprietà privata ed esclusiva del singolo condòmino.**

*Cassazione II Sentenza 19 settembre 2017 n. 21641*

La sentenza in rassegna esprime un principio, che ha generato non pochi dubbi e apprensioni negli operatori del condominio, che hanno temuto e ritenuto un cambiamento di indirizzo della giurisprudenza.

La pronuncia è stata massimata come segue.

Gli elementi esterni, quali i rivestimenti della parte frontale e di quella inferiore, e quelli decorativi di fioriere, balconi e parapetti di un condominio, svolgendo una funzione di tipo estetico rispetto all'intero edificio, del quale accrescono il pregio architettonico, costituiscono, come tali, parti comuni ai sensi dell'articolo 1117, n. 3, c.c., con la conseguenza che la spesa per la relativa riparazione ricade su tutti i condòmini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (nel caso di specie, è valida la delibera condominiale che ripartisce i costi dei frontalini e delle fioriere dei balconi in base alle tabelle millesimali non accollando le spese di manutenzione solo agli esclusivi proprietari).

Tuttavia la pronuncia non rende perfettamente giustizia alla situazione in fatto dedotta in lite, ove la valutazione del giudice del gravame, poi confermata dalla Cassazione, si fondava su una specifica norma del Regolamento condominiale.

La pronuncia quindi deve ritenersi dettata in una specifica e particolare fattispecie.

### **In caso di morosità dei condòmini l'amministratore può recuperare i crediti con iniziative stragiudiziali e non è obbligato a promuovere il ricorso per decreto ingiuntivo anticipandone personalmente le spese.**

*Cassazione VI Sentenza 20 ottobre 2017 n. 24920*

Con questa interessante pronuncia si affronta il tema della prospettata responsabilità di un amministratore condominiale.

La vicenda riguarda un'azione di responsabilità professionale intrapresa da un condominio nei confronti del proprio ex amministratore, reo a dire dell'attore, di non aver perseguito giudizialmente i morosi lasciando il condominio sprovvisto di fondi.

La Corte di Appello di Perugia ha stabilito che l'amministratore aveva adempiuto ai propri obblighi contrattuali mediante l'invio di lettere di sollecito, non essendo obbligato ad intraprendere procedimenti monitori e ad anticipare i relativi costi.

La Suprema Corte conferma la pronuncia in sede di appello, escludendo la responsabilità contrattuale dell'amministratore. Secondo la Cassazione, infatti, l'amministratore ha un mandato di diritto privato e nel rivestire l'incarico ha l'obbligo di diligenza del buon padre di famiglia ex art.1710 c.c. Rilevato che nel corso degli anni precedenti l'amministratore aveva comunque inviato lettere di sollecito ai condòmini morosi, la Corte osserva che l'art.63 d.a.c.c. non contiene un obbligo, ma solo una facoltà di agire in via monitoria ("può ottenere decreto di ingiunzione...").

L'obbligo di attivarsi per reperire i fondi deve pertanto ritenersi soddisfatto dall'amministratore che ha messo in mora i condòmini inadempienti non risultando violati gli artt.1708 e 1710 c.c., secondo il prudente apprezzamento in fatto riservato al giudice di merito.

### **La convocazione dell'assemblea si ha per conosciuta nel momento in cui arriva al destinatario. Ristabiliti i principi consolidati in materia di conoscenza legale degli atti recettizi.**

*Cassazione II Sentenza 6 ottobre 2017 n. 23396*

La sentenza in rassegna è un importante arresto della giurisprudenza che, soffermandosi su un aspetto cruciale della vita condominiale, il momento della conoscenza legale delle comunicazioni al condòmino (in particolare l'avviso di convocazione), conferma il proprio indirizzo costante e consolidato.

Come è noto la data di ricezione dell'avviso di convocazione dell'assemblea, che a norma dell'art.66 d.a.c.c. deve pervenire al condòmino almeno cinque giorni prima dell'adunanza in prima convocazione, è fonte di notevole contenzioso in ambito condominiale.

A tal proposito la giurisprudenza ha stabilito che, come disciplinato dall'art.1335 c.c., la conoscenza legale della convocazione (come di qualsiasi altro atto recettizio, che esplica i propri effetti nel momento in cui viene conosciuto dal destinatario) si verifica nel momento in cui l'atto viene recapitato al destinatario, il quale è onerato della prova di essere stato senza sua colpa nel riceverlo. Le controversie sull'argomento si verificano specialmente nel campo della convocazione di assemblea, poiché la legge impone che per potersi deliberare deve risultare che tutti i condòmini sono stati avvisati dell'assemblea.

Orbene la Corte di Cassazione, nel cassare la Sentenza della Corte di Appello di Torino, ristabilisce il proprio consolidato indirizzo, affermando che la



conoscenza legale dell'avviso di convocazione si verifica e decorre dal momento in cui perviene all'indirizzo del destinatario. La sentenza in commento afferma chiaramente che la norma applicabile dell'art.1335 c.c. parifica la conoscenza dell'atto alla sua conoscibilità *"in quanto riconducibile anche solamente al pervenimento della comunicazione all'indirizzo del destinatario e non alla sua materiale apprensione o effettiva conoscenza. Invero, la presunzione di conoscenza ex art.1335 c.c. degli atti recettizi in forma scritta giunti all'indirizzo del destinatario opera per il solo fatto oggettivo dell'arrivo dell'atto nel luogo indicato dalla norma. L'onere della prova a carico del mittente riguarda, in tale contesto, solo l'avvenuto recapito all'indirizzo del destinatario, salva la prova da parte del destinatario medesimo dell'impossibilità di acquisire in concreto l'anzidetta conoscenza per un evento estraneo alla sua volontà."*

La lucida disamina della sentenza in commento esamina la fattispecie più comune, quella della spedizione dell'avviso a mezzo raccomandata postale. *"Tale momento, ove la convocazione ad assemblea di condominio sia stata inviata mediante lettera raccomandata non consegnata per l'assenza del condomino (o di altra persona abilitata a riceverla), coincide con il rilascio da parte dell'agente postale del relativo avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale, idoneo a consentire il ritiro del piego stesso, e non già con altri momenti successivi (quali il momento in cui la lettera sia stata ritirata o dal compiersi della giacenza, come invece affermato dalla corte torinese)."*

La Corte richiama poi i propri numerosissimi precedenti giurisprudenziali per disattendere l'unico precedente contrario, Sentenza n.25791/2016 (già commentata in Dossier Condominio n.2/2017), rimasto isolato e dissonante rispetto all'indirizzo richiamato, non senza cogliere "ragionevoli differenze" fra la fattispecie dedotta in quella sentenza e quella all'esame della Corte in rassegna.

Il principio di diritto richiamato dalla Suprema Corte si pone dunque nel solco della precedente giurisprudenza, con piena conferma del tradizionale orientamento che ritiene sufficiente, per aversi conoscenza legale della convocazione, il deposito, nella cassetta postale del destinatario, dell'avviso di giacenza della raccomandata.

### **L'amministratore del condominio resta responsabile dell'infortunio dell'operaio.**

*Cassazione penale 21 settembre 2017 n. 43452*

*"In materia di sicurezza sul lavoro in condominio, l'amministratore è considerato committente ogni qual volta affida delle opere di manutenzione a terzi su parti comuni dell'edificio gestito; egli, conseguentemente, è tenuto sempre a verificare l'idoneità tecnico-professionale dell'impresa affidataria, delle imprese esecutrici e dei lavoratori autonomi ed è, allo stesso tempo, tenuto a redigere (o a far redigere) il piano di sicurezza e coordinamento (artt. 26 e 90 d.lgs. n. 81 del 2008), pena la relativa responsabilità in caso di morte degli operai impegnati nel cantiere".*

La questione riguarda la morte di un operaio incaricato dell'esecuzione di lavori di manutenzione nel condominio, evento per il quale in primo grado era stato condannato l'amministratore del condominio, quale committente dei lavori, in concorso colposo con altro condòmino, incaricato di procacciare materiali e attrezzature.

L'operaio deceduto era precipitato da un terrazzo ove non risultavano allestite opere provvisorie né era stata impiegata cintura di sicurezza. I profili di colpa contestati nel capo di accusa attenevano, quanto all'amministratore, alla omessa verifica dell'idoneità tecnico-professionale dell'operaio in relazione ai lavori commissionati ed affidati al lavoratore ed alla omessa predisposizione in fase di progettazione di un documento di valutazione dei rischi indicante le misure adottate per eliminarli (articolo 90, comma 1, e comma 9, lettera a, e Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81, articolo 26, comma 3); quanto al coimputato, nella qualità di procacciatore e, quindi, di datore di lavoro, all'aver omesso di scegliere e all'aver omesso di fornire attrezzature idonee a garantire e a mantenere condizioni di lavoro sicure e a prevenire il rischio di cadute dall'alto (Decreto Legislativo n. 81 del 2008, articolo 111).

Quando il condominio ha a proprio carico dei dipendenti (ad es. il portiere, il giardiniere, il pulitore) è l'amministratore pro tempore ad assumere le vesti di datore di lavoro e, pertanto, spetta a lui verificare il rispetto delle disposizioni in tema di salute e sicurezza previste dal decreto legislativo 81/2008. Diverso, invece, il caso in cui il condominio figuri come committente di un appalto: in questo frangente, infatti, l'amministratore può avvalersi di una figura terza e tecnica a cui affidare l'onere dei controlli. Fermo restando, comunque, che resta comunque a suo carico un compito di supervisione e vigilanza.

A seguito dell'istruttoria, la Corte territoriale ha evidenziato che l'amministratore condominiale, evidentemente per ottenere l'esecuzione dell'opera ad un basso costo, aveva affidato i lavori di cui si tratta a due lavoratori in stato di disoccupazione. L'evento rappresentato dalla morte dell'operaio precipitato era riconducibile all'incarico svolto, poiché avvenuto in un sito collocato ad una certa altezza dal suolo e quindi in condizioni di obiettivo pericolo per l'incolumità del lavoratore. Nella sentenza di appello la Corte territoriale ravvisa in capo all'amministratore di condominio una posizione di garanzia derivante dall'essere lo stesso committente dei lavori. Difatti, in questo caso, doveva essere rilevante l'obbligo dell'amministratore di verificare in via preventiva antinfortunistica le modalità ed i mezzi di lavoro, *"in quanto l'incarico era stato affidato informalmente a due operai in stato di disoccupazione (per quanto potesse trattarsi di manovali esperti) e non ad un'impresa regolarmente registrata nel registro delle imprese della camera di Commercio"*.

Va peraltro riferito che sul punto, in giurisprudenza, si afferma che *"in materia di infortuni sul lavoro, in caso di lavori svolti in esecuzione di un contratto di appalto o di prestazione di opera, il committente, anche quando non si ingerisce nell'esecuzione, rimane comunque obbligato a verificare l'idoneità tecnico - professionale dell'impresa e dei lavoratori autonomi scelti in relazione ai lavori affidati"* (Sez. 4, n. 44131 del 15/07/2014).

**Il compenso dell'amministratore nominato dal Tribunale deve essere concordato con il condominio, può essere approvato insieme al consuntivo e l'ordine del giorno non deve indicarlo specificamente.**

*Cassazione 21 settembre 2017 n. 21966*

La sentenza in rassegna esprime e ribadisce alcuni principi che giova qui ricordare. In tema di condominio negli edifici, il decreto emesso ai sensi dell'articolo 1129 comma 1 cod.civ. ha ad oggetto esclusivamente la nomina dell'amministratore da parte del Tribunale, che si sostituisce all'assemblea inerte, senza che però muti la posizione dell'amministratore stesso. Questo, sebbene sia designato dall'autorità giudiziaria, rimane pur sempre soggetto privato e instaura con i condomini un rapporto di mandato e non riveste la qualità di ausiliario del giudice.

Su questa linea si era già posto il Tribunale di Napoli con sentenza 16-9-2016, il quale ha a sua volta affermato che la nomina del Tribunale non può comprendere anche la quantificazione del compenso, aspetto questo rimesso all'autonomia negoziale delle parti e in particolare all'assemblea.



Sul secondo aspetto la Corte afferma che la voce del compenso ben può essere contenuta nel bilancio consuntivo condominiale, senza necessità di prevedere apposto argomento all'ordine del giorno. Afferma infatti che la voce compenso amministratore è una posta delle spese condominiali e costituisce componente del bilancio, che l'assemblea può approvare globalmente. D'altronde la retribuzione dell'amministratore costituisce ormai *"atto dovuto ed esborso posto a carico del condominio"*.

Il terzo principio è diretta derivazione dei due precedenti. La Corte afferma infatti che l'approvazione del compenso dell'amministratore non richiede specifico punto all'ordine del giorno.

Secondo il consolidato indirizzo della Corte, recepito anche dal legislatore del 2012, l'ordine del giorno ha la finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto dei temi da esaminare, al fine di consentire loro di partecipare consapevolmente alla relativa deliberazione.

Ne deriva che, al fine di soddisfare adeguatamente il diritto di informazione dei condomini, non è necessario allegare all'avviso anche i singoli importi del preventivo proposto, come pure la documentazione relativa all'approvazione del consuntivo di spese. Per assolvere agli oneri di specificità dell'ordine del giorno, basta indicare la materia su cui deve vertere la discussione e la votazione, mentre costituisce onere per il condomino, ove intenda avere a disposizione i dati specifici e la documentazione relativa alla materia su cui dovrà decidere, attivarsi per visionarla presso l'amministratore stesso ed eventualmente farsene rilasciare copie a proprie spese.

### **L'ascensore realizzato da un gruppo di condòmini non diventa bene comune a tutti i partecipanti**

*Cass. civ., Sez. II, Ord., 4 settembre 2017, n. 20713*

L'ascensore, installato nell'edificio dopo la costruzione di quest'ultimo per iniziativa di parte dei condomini, non rientra nella proprietà comune di tutti i condomini, ma appartiene in proprietà a quelli di loro che l'abbiano impiantato a loro spese. Ciò dà vita nel condominio ad una particolare comunione parziale dei proprietari dell'ascensore, analoga alla situazione contemplata dall'art. 1123, comma 3, c.c., comunione che è distinta dal condominio stesso, fino a quando tutti i condomini non abbiano deciso di parteciparvi. L'art. 1121, comma 3, c.c. fa, infatti, salva in capo agli altri condomini la facoltà di partecipare successivamente all'innovazione, divenendo partecipi della proprietà dell'opera, con l'obbligo di pagarne pro quota le spese impiegate per l'esecuzione, aggiornate al valore attuale.

\* Consulente legale ANACI Roma

# PROFESSIONISTI FIDUCIARI

## SICUREZZA SUL LAVORO - SICUREZZA CANTIERI VALUTAZIONE RISCHI

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

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

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

## STUDI LEGALI

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

## STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

Studio PELLICANO'	Via Barisano da Trani, 8	06-5783 637
-------------------	--------------------------	-------------

## CONSULENZA AGRONOMICA - PERIZIE ALBERATURE

Studio BALDASSO - LOPERFIDO	Via F. Saporì, 49	320-8716 922
-----------------------------	-------------------	--------------

## ACUSTICA AMBIENTALE

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

## DIRITTO AMMINISTRATIVO E AMBIENTALE

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

## RICERCHE AVENTI DIRITTO EREDITÀ

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

# OGGI IN BIBLIOTECA

Recensioni

**Alberto Celeste - Antonio Scarpa**  
**IL CONDOMINIO NEGLI EDIFICI**

*Giuffrè editore (Teoria e Pratica) - euro 97,00*

Si tratta di un recente volume di mille pagine con quattordici capitoli: la natura giuridica, il fabbricato urbano, l'elenco del codice civile, l'uso delle cose comuni, l'utilizzo delle porzioni esclusive, la sopraelevazione, lo scioglimento del condominio, il supercondominio, il perimento dell'edificio, l'assemblea, l'amministratore, il regolamento di condominio, le tabelle millesimali, le spese e le obbligazioni.

Il condominio è collettività organizzata che genera qualcosa di distinto dalla somma atomistica dei singoli partecipanti, né persona fisica né giuridica; la personalità sarebbe data non dal riconoscimento statale, come nelle figure di personalità giuridica unitaria, astratta, ma dallo scopo della necessaria partecipazione di tutti al governo delle cose comuni. La formula "ente di gestione" sarebbe definita "soluzione di comodo", inadatta a risolvere il problema di stabilire la proporzione fra il godimento delle parti comuni ed il godimento delle porzioni esclusive. (SCARPA)

Resta il fatto che, nell'attuale e nel previgente sistema, ai soli condomini risale sia la capacità giuridica degli atti imputabili al condominio, mediante le deliberazioni assembleari assunte con il metodo collegiale e con il principio maggioritario, sia il patrimonio comune, indivisibile ed indisponibile, salvo il consenso unanime di tutti i singoli partecipanti. (CELESTE)



C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## SINTESI "DOSSIER CONDOMINIO" 2017

### Gennaio/Febbraio n. 157

- Il regolamento di condominio può vietare di conferire l'incarico di amministratore ad una società (A. Celeste)
- La nuova definizione della responsabilità per le infiltrazioni dal lastrico solare in uso esclusivo (F. Petrolati)
- Valenza sociale dell'amministratore di condominio (F. Maniscalco)
- Il mistero degli atti conservativi (R. Nardone)
- Lavori in condominio: orari, inquinamento acustico e sanzioni (F. Carucci)
- La pizza napoletana: una specialità... romana (S. Bari)

### Marzo/Aprile n. 158

- Il "fortuito" nel condominio (L. Salciarini)
- Titolarità del potere di convocazione dell'assemblea e imputabilità in capo all'amministratore (A. Celeste)
- Anagrafe condominiale e collaborazione degli interessati (C. Parodi)
- L'interpretazione del regolamento di condominio (L. Tagliolini)
- Il servizio di portierato (A. Nicoletti)
- Diffamazione, molestie e stalking condominiale (F. Carucci)
- Un centenario per intenditori di musica (S. Bari)

### Maggio/Giugno n. 159

- Contabilizzazione e termoregolazione del calore nei condomini (E. Zoina)
- L'esonero del costruttore dal pagamento delle quote condominiali - Il "Sistema Buffa": orientamenti contrastanti (A. Di Chiara)
- Morosità condominiali e distacco da servizi ed utenze (A. Nicoletti)
- Gli amministratori di condominio senza riconoscimento professionale (C. Parodi)
- Titolarità del potere di convocazione dell'assemblea: Imputabilità all'amministratore (A. Celeste)
- Una visita a Villa Aldobrandini (S. Bari)

### Luglio/Agosto n. 160

- Il divieto del distacco dal riscaldamento centrale è immeritevole di tutela? (F. Petrolati)

- *Scripta manent* vale anche per il verbale dell'assemblea? (A. Celeste)
- Limite al godimento delle proprietà private dei condomini ed opponibilità ai terzi acquirenti (A. Spinoso)
- Speciale condominio e spazi esterni privati (F. Carucci)
- La partecipazione all'assemblea del supercondominio... quello sconosciuto (G. Buffa)
- Villa Ada e il suo *bunker* (S. Bari)

### Settembre/Ottobre n. 161

- Il lastrico solare e la ripartizione delle spese (L. Tagliolini)
- Abuso edilizio e legittimità urbanistica (E. Missori)
- Tutto è iniziato per puro caso (D. Valleriani)
- Impugnativa delibera condominiale: occorre provare il pregiudizio subito (A. Celeste)
- Rifacimento della facciata e vendita *medio tempore* dell'unità immobiliare (A. Celeste)
- Nuove regole per gli ascensori (M. Mazzarda)
- Il pignoramento del conto corrente postale e la distribuzione del ricavato (N. Izzo da Le cause condominiali, Itinerari nel Processo Civile 2010)
- Attività commerciali e professionali in condominio (F. Carucci)
- Al Verano, la tomba di Enrico Toti, eroe romano (S. Bari)

### Novembre/Dicembre n. 162

- Non c'è fretta per convocare l'assemblea ma... meglio essere prudenti (A. Celeste)
- Quando si consuma il delitto di appropriazione indebita (L. Tagliolini)
- Le soluzioni della Cassazione sull'omessa registrazione del contratto di locazione: lotta o sollecitazione all'evasione? (F. Petrolati)
- L'amministratore, il registro dell'anagrafe condominiale e la comunicazione dei nominativi dei morosi ai creditori: adempimenti e responsabilità (A. Nicoletti)
- La funzione pubblica della proprietà privata (C. Bassu)
- Titolo esecutivo contro il condominio: il condominio risponde solo nei limiti della sua quota (S. Palombi)
- Ponte Salario e Torre [...di Mario?] (S. Bari)

# L'ALTRA ROMA

## PONTE SALARIO E TORRE (...DI MARIO?)

di Sandro Bari \*

Chi percorre la via Salaria nel tratto esterno agli svincoli dell'Olimpica (via del Foro Italicò, oggi Tangenziale Est) neppure si accorge di attraversare il fiume Aniene, reso invisibile sia dalle spallette di due ponti paralleli sulle due corsie di marcia, sia dal traffico spesso infernale che vi si svolge.

Eppure lì sotto, inghiottito dalle sovrastrutture in cemento armato, c'è uno dei ponti più antichi di Roma, i resti del quale sono visibili soltanto a chi vi si avventura in barca. Cioè (quasi) nessuno.

Il ponte è probabilmente di origine etrusca. Viene strutturato in età tardo repubblicana a campata centrale con archivolto in travertino e due arcate minori sulle rampe in blocchi di tufo di Fidene.

È spesso protagonista di episodi significativi per la storia dell'Urbe.



*Quaedvlieg-Hillinford, Festa degli artisti a torre salaria.*





Ponte Salario.



Osteria a Ponte Salario.



Ponte Salario, 27 aprile 1820.

Lo cita Tito Livio riferendosi all'episodio della guerra di Tullo Ostilio contro Veio e Fidene nel VII sec., in cui Mezio Sufezio, comandante degli alleati di Albalonga, viene legato a quattro cavalli e fatto squartare perché indeciso sulla parte da prendere nella battaglia.

Nel 367 a.C. vi si svolge l'episodio di Tito Manlio, giovanissimo *tribunus militum* in una delle tante guerre contro i Galli, il quale accetta la sfida di un gigantesco avversario, lo uccide e gli toglie la collana (*torques*) assumendo il cognome di Torquato.

Nel 537 d.C. viene attraversato da Vitige durante la sua marcia su Roma; nel 547 viene danneggiato da Totila che si ritira dall'Urbe e nel 565 d.C. viene restaurato da Narsete, generale di Giustiniano, che ne ricorda l'avvenimento con due epigrafi collocate sui parapetti del ponte, oggi scomparse ma delle quali rimane il testo. Nel 728 vi si svolgono i combattimenti tra i Longobardi, che proteggono il papa Gregorio II, e i Ravennati dell'esarca Paolo Patrizio: probabilmente in tale occasione viene edificata la fortificazione con incastellatura laterale e torre di guardia che risulta anche da una pianta del XV secolo.

È testimone dello sterminio dei soldati romani da parte dei Magiari chiamati da Alberico, senatore di Roma, nel 925. Le truppe ungheresi lo danneggiano nel 1046. Vi si svolge la lotta dei Romani contro i mercenari bretoni nel 1378.

Nel 1450 viene restaurato da Nicolò V, insieme a ponte Nomentano.

Nel 1798 le truppe napoletane per fermare i Francesi tagliano il ponte e abbattono i parapetti con le epigrafi di Narsete.

La torre medievale immortalata dalle antiche stampe viene demolita

nel 1849, anno in cui i difensori della Repubblica Romana lo danneggiano per ritardare gli attacchi dei Francesi. Nel 1867 anche l'esercito pontificio lo taglia per difendere Roma dai Garibaldini e dai Piemontesi. Viene ricostruito nel 1874 dal nuovo governo del Regno.

Nel 1930 viene raddoppiato con l'aggiunta di due arcate per congiungere l'Urbe con il nuovo Aeroporto del Littorio, oggi dell'Urbe.

Il raddoppio delle carreggiate della via Salaria mediante un ponte adiacente viene effettuato nel 1990.

Dalle immagini d'epoca si può notare l'effetto di infilata tra la torre di guardia del ponte e un'altra torre retrostante a poca distanza. Si tratta della Torre Salaria, detta anche Torre di Mario in quanto edificata su un mausoleo che sembra appartenesse a Caio Mario, morto nell'86.

Nella zona attorno al ponte, lungo il tracciato della via Salaria, al pari delle altre strade consolari, sono stati ritrovati diversi sepolcri, databili alla tarda età repubblicana ed all'età imperiale. Sopra uno di questi si erge la torre citata, identificata anticamente come la Torre del Caricatore del XII secolo: tale risulta da un atto di vendita del 1396, e sappiamo anche che nel 1539 apparteneva alla famiglia dei Crescenzi. È costruita in calcestruzzo di tufo e presenta all'esterno fasce di scaglie di selce, di tufo e di marmo alternate; era rivestita originariamente in blocchi di travertino che furono utilizzati sotto Clemente VIII, alla fine del '500, per la costruzione della Basilica Lateranense. Alta circa 11 metri, ha pianta rettangolare e finestre bordate in travertino e insiste su una cella funeraria databile intorno alla fine del I secolo a.C. L'attribuzione alla sepol-



*Ponte Salario, Gio-Battista Piranesi, II metà 700.*



*Ponte Salario, Giuseppe Vasi, II metà 700.*



*Ponte Salario, 1815.*



*Ponte Salario dopo la distruzione del 1867.*

forme fino a noi. Nella seconda metà dell'800, oltre ad essere luogo eletto per i pittori della Campagna Romana e i viaggiatori del Gran Tour, era meta degli artisti della Società di Ponte Mollo che, abbandonata l'usuale destinazione delle grotte di Tor Cervara, l'avevano prescelto per la tradizionale Festa degli Artisti, arrivandovi in corteo mascherato da Porta Maggiore per svolgervi banchetti, tornei e sfide.

Naturalmente la struttura ha subito modifiche e degrado fino al 1983, quando è stata acquisita nel 1983 dalla Soprintendenza Archeologica di Roma.

tura di Caio Mario deriva dalla leggenda che Silla, preso il potere, nell'82 a.C. violasse la tomba del suo acerrimo nemico per disperderne le ceneri nel sottostante Aniene. Lo storico latino Procopio ne attesta la trasformazione in torre di guardia sui terreni di proprietà del Monastero di S. Silvestro di Capite e poi dell'Ospedale di S. Giacomo degli Incurabili nel 537 d.C.

Nel XVI secolo alla torre viene addossato un casale che col tempo evolve in un'osteria e una locanda, arrivate in varie



*Torre Salaria, inizi XX sec.*

## SERVIZIO QUESITI

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

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

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

Oggi, debitamente restaurata, vi ha sede un ristorante al cui interno è visibile ad un occhio attento una antica incisione su un muro che gli esperti non sono riusciti a decifrare, ma che rappresenta probabilmente un simbolo esoterico o religioso, oppure un gioco.

Torre Salaria, dunque, o Torre del Caricatore, o Torre di Mario? Ai lettori la scelta.



*Torre del Ponte Salario, 1839*



*Torre Salaria, metà 900.*



*Torre Salaria, nuova edificazione.*



*Cavo elettrico tagliato a Ponte Salario.*

\* Direttore Rivista "Voce romana"

# SINTESE INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 46  
DEL BO pag. 38

## EDILIZIA

BAIOCCO pag. 52  
EDILFUNI pag. 48  
EDIL HOUSE 2000 pag. 56  
EDILIZIA ALTERNATIVA pag. 54  
LAURENTI HRS pag. 8  
SIRE pag. 32  
VACCA E. pag. 18

## ENERGIA

DUE ENERGIE III di copertina  
E-ON ENERGIA II di copertina

## ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

## RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 4  
LIGNICARBO Termica pag. 26  
MARINI IMPIANTI pag. 44  
METROTERMICA pag. 58  
MULTIENERGY & SERVICE pag. 50  
ROSSETTI pag. 40  
UNOGAS pag. 60

## SERVIZI

SAI CONSULTING pag. 30  
SARA SERVIZI pag. 10

## SICUREZZA E IMPIANTI

SIRIO pag. 20

## SOFTWARE CONDOMINIALE

MM DATA pag. 42