

# DOSSIER



# CONDOMINIO

**XXVIII 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****GENNAIO - FEBBRAIO 2018****N. 163**

- Editoriale  
di Rossana De Angelis ..... pag. 3
- Consulenti in sede ..... pag. 6
- L'accettazione della nomina  
dell'amministratore di condominio  
di Antonio Scarpa ..... pag. 7
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi ..... pag. 12
- Notizie ..... pag. 23
- Immobili in proprietà comune  
nella disciplina condominiale  
di Antonino Spinoso ..... pag. 29
- *Inserto:*  
L'assemblea dei rappresentanti nel supercondominio:  
un altro nodo da sciogliere  
di Roberta Nardone ..... p. I-XII
- In morte di libri e riviste di carta?  
di Ferdinando Della Corte ..... pag. 37  
con note in margine  
di Piergiovanni Mazzoli ..... pag. 43
- La voce della giurisprudenza  
di Carlo Patti ..... pag. 49
- Professionisti fiduciari ..... pag. 61
- L'altra Roma:  
Folkstudio, via Garibaldi 58  
di Sandro Bari ..... pag. 63

*Rivista bimestrale*  
ANNO XXVIII - n. 163 - GENNAIO-FEBBRAIO 2018  
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 1.000 + iva*  
*Metà pagina : euro 750 + iva*  
*Quarto di pagina : euro 500 + 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 Rossana De Angelis \*

## THE GREATEST SHOW ANACI Roma

“Grazie... ce la metterò tutta!”

Solo questo sono riuscita a dire dopo che Caporilli ha comunicato a me, a tutti i presenti in sala e alle persone collegate in diretta su facebook di essere stata rieletta Presidente della Provinciale Romana con 215 voti su 216 votanti.

Un'emozione che mi ha lasciato senza parole.

Ipocrita dire che non me lo aspettassi, ma, ormai esperta di vita associativa, so bene che gli scrutini segreti possono riservare sorprese. E una conferma così netta è stata una grande gioia e una sorpresa anche per me!

La nomina del Presidente Provinciale ha, per me, un significato speciale. Perché non è nominato da rappresentanti, ma dalla base, dagli associati, che valutando l'impegno sul campo e partecipando attivamente alla vita associativa, scelgono la loro guida ed il programma da questi presentato.

E il mio non è un programma... facile.

Un programma che, sposando le linee nazionali, si prefigge ambiziosi obiettivi. La continua crescita degli iscritti, in termini anzitutto culturali. Oltre i paletti stabiliti dalla legge. Ambizioso progetto di ANACI. La qualità. Prima dei numeri. Prima delle quote.

Perché professionisti preparati saranno credibili. E se l'associazione ha tra i suoi iscritti professionisti credibili sarà credibile anch'essa.

L'approvazione da parte della base dell'associazione di questa linea politica pone le fondamenta, solide, alla costruzione del futuro. Che forse ci farà perdere qualche iscritto. Ma saranno solo coloro che non si vogliono mettere in discussione, che non si confrontano (perché non hanno tempo "da perdere"), non studiano (perché tanto si documentano da soli). E, forse, che è meglio perdere. Perché, ne sono certa, ne iscriveremo altri. Che il tempo per studiare lo trovano. Che capiscono che il nostro lavoro non è solo quello che si fa davanti ad un computer ma anche quello che si svolge in aula, nei convegni, con il confronto fra colleghi. Questi sono i professionisti ANACI.

Se andando in assemblea, il nostro banco di esame giornaliero, diremo cose corrette, da un punto di vista giuridico, tecnico, fiscale, anche gli altri professionisti ci daranno credito e la nostra professionalità verrà riconosciuta. Da tutti.

Anche, e questo è l'altro obiettivo, da quel legislatore che tanto ho sentito bistrattare per la riforma.

Ma che per la prima volta, dopo 70 anni, ha compreso che non tutti possono svolgere la nostra professione. Che serve una preparazione specifica. Che non è

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

sufficiente fare "il buon padre di famiglia". Che non basta essere iscritti ad un ordine professionale già esistente. Anche gli avvocati, i tecnici, i commercialisti, se vogliono svolgere l'attività di amministratore di condominio, debbono studiare - e abilitarsi - per farlo. E aggiornarsi ogni anno. Sostenendo (e qui il legislatore ha esagerato) un esame finale dopo ogni corso di aggiornamento. Unica categoria professionale a doverlo fare.

Ambizioso obiettivo quello di ottenere il riconoscimento ordistico. Impossibile solo per chi smette di crederci...

Iniziamo a studiare su come applicare l'equo compenso. Non possiamo pretendere il tariffario. Ma certamente dobbiamo pretendere il giusto compenso per il lavoro (usurario) e le responsabilità (civili e penali) che giornalmente ci assumiamo.

Un programma, il mio, che "unisce" le sedi provinciali, in progetti, eventi, iniziative che possano far legare i colleghi, dando la consapevolezza della capillarità, della univocità e della grandezza di ANACI.

Che propone al nazionale il proprio modello, di iniziative, di economie, di collaborazione, che ha portato la sede romana a diventare, in 4 anni, la prima provinciale d'Italia in termini di associati iscritti, in regola con i crediti formativi e certificati UNI.

\* \* \*

Un programma che da sola è impossibile attuare. Per questo sono stata felicissima che tutta la mia squadra sia stata riconfermata. Il segretario Provinciale, Francesco Caporilli, che ho voluto al mio fianco ancora una volta. Un pilastro della sede, che ha assistito ben tre presidenti provinciali, da Carlo Parodi a Stefano Tabarrini a me, sempre con precisione e professionalità.

Il Tesoriere Francesco Pellicanò. La serenità che con lui i conti della romana sono sempre in ordine perché gestisce tutto con serietà, trasparenza e competenza. E con un grande senso di umiltà tipico solo delle persone migliori.

I vice presidenti Giorgio Carnebianca e Alberto Formigoni. Che mi supportano (e sopportano), mitigando insieme al direttore del centro studi Gisella Casamasima (incredibile ma vero) anche le mie intemperanze, con saggezza e lungimiranza.

Manuele Maggi, Giuseppe Buffa, Manuela Sammarco, Francesco Pedone, i nostri ex giovani, cresciuti con noi, sui quali so di poter sempre contare. Perché ci sono sempre. E la soddisfazione di aver visto candidarsi tanti associati...

Alcuni sono stati eletti, altri non ce l'hanno fatta. Ma poco importa. Sarò la prima a coinvolgerli comunque in incontri commissioni, consigli allargati, in ogni occasione mi sarà possibile.

Perché se si sono candidati significa che nell'associazione ci credono, vogliono darsi da fare, condividere i progetti ed aiutare per vederli realizzati.

La squadra ANACI Roma è già in scena.

Saranno quattro anni di grande lavoro. Di grandi progetti. Di grandi soddisfazioni.

Ed io ... ce la metterò tutta!

Perché ... THE GREATEST SHOW ANACI Roma è... ri-cominciato!

\* Presidente Provinciale ANACI Roma

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

		<b>Mattina</b> (11-13)	<b>Pomeriggio</b> (16-18)
LUNEDÌ	<i>LEGALE</i>	Avv. Cesarini Avv. Arturi	Avv. Pontuale Avv. Grasselli
	<i>CONTABILE</i>	Amm. Colangelo Dott.ssa Bultrini	Dott.ssa Spena Dott.ssa Bianchi
	<i>TECNICA</i>	Arch. Pipoli	Arch. Mellace
	<i>FISCALE</i>	Dott. Curti Gialdino	
	<i>VERDE E ALBERI</i>		Baldasso - Loperfido
MARTEDÌ	<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
MERCOLEDÌ	<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	
GIOVEDÌ	<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	
VENERDÌ	<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

# L'accettazione della nomina dell'amministratore di condominio

di Antonio Scarpa \*

Sommario: *I. L'obbligo di nomina - II. Il perfezionamento del rapporto di amministrazione - III. Contenuto della delibera di nomina - IV. Nomina e regolamento - V. Contenuto dell'atto di accettazione - VI. La polizza come condizione di efficacia della nomina.*

## I. L'OBBLIGO DI NOMINA.

Il riformato comma 1 dell'art. 1129 c.c. stabilisce che l'obbligo di nomina dell'amministratore si determina quando i condomini sono più di otto. L'obbligo sorge a carico dei condomini, e dunque della relativa assemblea, ovviamente, e giammai a carico del venditore delle singole unità abitative di cui è composto il condominio<sup>1</sup>. Lo stesso obbligo di nomina diviene attuale non appena venga raggiunto il requisito numerico, così rideterminato da quattro ad otto dalla legge n. 220/2012, ovvero quando i condomini, intesi come proprietari esclusivi, *pro indiviso*, di una parte dell'edificio medesimo, in conseguenza di acquisto per atto tra vivi, o di divisione o anche di successione *mortis causa*, divengano, appunto, più di otto.

La norma non esclude, peraltro, la possibilità di nomina di un amministratore quando i condomini siano otto o meno di otto. Qualora, cioè, in relazione al numero degli appartamenti, non sia integrato il requisito numerico di nomina obbligatoria, può darsi comunque incarico ad un apposito mandatario di svolgere taluna delle funzioni attribuite dalla legge all'amministratore<sup>2</sup>.

Vengono contemplate in dottrina due situazioni che sfuggono all'esplicita regolamentazione dell'art. 1129 c.c.: l'ipotesi dell'amministratore nominato, appunto, in un edificio in cui il numero dei condomini sia inferiore a nove, che dovrebbe comunque rimanere soggetto alla relativa disciplina; l'ipotesi, all'inverso, in cui gli stessi concordino sulla superfluità di nominare l'amministratore, nel qual caso, ferma la possibilità sempre di sperimentare la strada della

<sup>1</sup> Cfr. Cass. 2 marzo 2017, n. 5336.

<sup>2</sup> Così di recente Cass. 11 agosto 2017, n. 20071.

nomina giudiziale, il punto di riferimento nei rapporti con i soggetti esterni al condominio dovrebbe individuarsi nella «persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore» (v. art. 1129, comma 6, c.c.)<sup>3</sup>.

## II. IL PERFEZIONAMENTO DEL RAPPORTO DI AMMINISTRAZIONE.

La nomina dell'amministratore è da ritenere realizzata, con la derivante efficacia nei confronti dei terzi, anche ai fini della rappresentanza processuale dell'ente, solo dal momento in cui sia adottata la rispettiva deliberazione dell'assemblea nelle forme di cui all'art. 1129 c.c. e ad essa consegua l'accettazione dell'amministratore designato. Non rileva, quanto meno sotto l'aspetto dei rapporti con i terzi, il dato che l'amministratore possa anche essere nominato pure mediante una manifestazione di volontà diversa dall'espressa investitura nell'ufficio da parte dell'assemblea: la formale deliberazione di nomina, nelle modalità supposte dall'art. 1129, comma 1, c.c., e la sua conforme accettazione soddisfano le esigenze di certezza e di affidamento avvertite dagli estranei che debbano negoziare con il condominio o agire in giudizio nei suoi confronti. Il terzo che vuol far valere in giudizio un diritto nei confronti del condominio ha, quindi, l'onere di chiamare in giudizio colui che ne ha la rappresentanza sostanziale secondo la delibera dell'assemblea dei condomini, e non può tener conto di risultanze derivanti da documenti diversi dal relativo verbale, sicché è inesistente la notificazione di un atto processuale a soggetto che appaia soltanto essere amministratore del condominio<sup>4</sup>.

La necessità dell'accettazione della nomina da parte dell'amministratore dall'assemblea si desume da due esplicite norme della riformata disciplina del condominio:

l'art. 1129, comma 2, c.c. prevede che l'amministratore "*contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico*" debba comunicare "*i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di anagrafe dominaniale, il registro dei verbali delle assemblee, il registro di nomina e revoca dell'amministratore ed il registro di contabilità, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata*".

l'art. 1129, comma 14, c.c., secondo il quale "*l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta*".

L'art. 1130, n. 7, c.c. postula, a sua volta, anche che il verbale di nomina dell'amministratore debba essere annotato in apposito registro.

<sup>3</sup> V. COLONNA, in AA.VV., commento agli artt. 1129 e ss., in *Commentario del Codice civile* diretto da Gabrielli, *Della Proprietà*, vol. III, a cura di Jannarelli, Macario, Torino, 2013, 333.

<sup>4</sup> Cass. 4 gennaio 2002, n. 65.

L'esigenza di un'accettazione formale della nomina da parte dell'amministratore incaricato è conclusione quindi imposta dalla Riforma del 2012, a differenza di quanto poteva sostenersi in precedenza<sup>5</sup>.

La fattispecie normativa della nomina assembleare dell'amministratore assume, infatti, inequivoci contorni di proposta contrattuale, rivolta dal gruppo dei condomini, inteso quale unitaria parte complessa, all'amministratore designato, avendosi per perfezionato l'accordo sol con l'accettazione di quest'ultimo<sup>6</sup>.

L'art. 1129, comma 2, c.c., che enuncia gli obblighi di informazione, di trasparenza e di completezza, cui è vincolato l'amministratore al momento stesso del conferimento dell'incarico, e l'art. 1129, comma 14, c.c., che sancisce un generale principio di predeterminazione onnicomprensiva del corrispettivo, appaiono infatti incompatibili con la nomina dell'amministratore del condominio la disposizione dell'art. 1392 c.c., secondo cui, salvo che siano prescritte forme particolari e solenni per il contratto che il rappresentante deve concludere, la procura che conferisce il potere di rappresentanza può essere verbale o anche tacita. Sembra non più sostenibile, in sostanza, che la nomina dell'amministratore possa risultare, indipendentemente da una formale investitura da parte dell'assemblea e dall'annotazione nello speciale registro, pure dal comportamento concludente dei condomini che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti, pur in assenza di una regolare nomina assembleare, rivolgendosi abitualmente a lui in detta veste, senza metterne in discussione i poteri di gestione e di rappresentanza del condominio<sup>7</sup>.

Si perviene così ad un'interpretazione ormai omogenea rispetto a quella che si segue per gli amministratori delle società di capitali, con riguardo ai quali si sostiene pacificamente che, ai fini della costituzione del rapporto di amministrazione, non è sufficiente la nomina, essendo indispensabile l'accettazione del nominato, cui fa espresso riferimento l'art. 2385 c.c.<sup>8</sup>

<sup>5</sup> Così V. COLONNA, in AA.VV., commento agli artt. 1129 e ss., in *Commentario del Codice civile* diretto da Gabrielli, *Della Proprietà*, cit., 335: "il contratto si perfeziona, dunque, solo con l'accettazione dell'altro contraente, l'amministratore, portata a conoscenza dell'assemblea". Per la necessità dell'accettazione, ma per la sufficienza di una comunicazione in tale senso anche verbale proveniente dall'amministratore, V. NASINI, *L'amministratore*, in *Il nuovo condominio*, a cura di R. TRIOLA, Torino 2013, 771.

<sup>6</sup> R. AMAGLIANI, *L'amministratore e la rappresentanza degli interessi condominiali*, Milano 1992, 168; L. SALIS, *Condominio: nomina dell'amministratore ed accettazione*, in *Riv. giur. edil.*, 1986, 545.

<sup>7</sup> Ancora di recente, peraltro, ma con riguardo a fattispecie non regolata *ratione temporis* dalla disciplina introdotta con la legge n. 220 del 2012, Cass. 4 febbraio 2016, n. 2242; in precedenza, Cass. 10 aprile 1996, n. 3296; Cass. 12 febbraio 1993, n. 1791.

<sup>8</sup> Cass. 17 ottobre 2006, n. 22280; Cass. 22 maggio 2001, n. 6928, ritendendo quest'ultima, tuttavia, che l'accettazione non richieda l'osservanza di specifiche formalità e possa essere anche tacita, ovvero desunta da atti positivi incompatibili con la volontà di rifiutare la nomina.

**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>	Bertolini - Cervoni Pandolfi - Trombino - Sanfilippo
<b>IV (ex V)</b> <b>Via Tiburtina 1163</b>	<b>Giovedì</b>	<b>14,30-16,00</b>	Buccella - Colangelo Spena - della Corte - Pontuale
<b>V (ex VI)</b> <b>Via Torre Annunziata 1</b>	<b>Giovedì</b>	<b>9,30-12,00</b>	Bianchi - Di Salvo Arturi - Ruello
<b>V (ex VII)</b> <b>Via Prenestina 510</b>	<b>Mercoledì</b>	<b>10,00-12,30</b>	Adamo - Giuliano Orabona - Bultrini
<b>VII (ex IX)</b> <b>Via Tommaso Fortifiocca 71</b>	<b>Martedì</b>	<b>15,00-17,00</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 (presso Pro Loco)</b>	<b>Giovedì</b>	<i>(1° e 3° giovedì del mese)</i> <b>10,30-12,30</b>	Marcucci Della Corte

**SOSPESO**

**SOSPESO**

**SOSPESO**

**SOSPESO**

**SOSPESO**

In quanto accettazione di proposta contrattuale, quella dell'amministratore nominato rimane regolata dall'art. 1326 c.c., sicchè essa, per determinare l'instaurazione del rapporto di amministrazione, deve essere conforme alle condizioni stabilite nella deliberazione dell'assemblea ed essere comunicata all'assemblea stessa nel termine da questa stabilito, ovvero in quello che possa ritenersi necessario, vista la natura dell'affare.

E' da intendersi quindi per superato, alla stregua dei citati riferimenti di diritto positivo emergenti dalla legge n. 220/2012, l'orientamento giurisprudenziale che riconosceva pienezza di poteri gestori all'amministratore la cui nomina assembleare non era stata immediatamente seguita dall'accettazione (nella specie, per aver il nominato amministratore subordinato l'accettazione dell'incarico a determinate condizioni, successivamente non avveratesi), sull'assunto che l'operatività della nomina dell'amministratore condominiale non discende dall'accettazione, perché "questo specifico rapporto di mandato non ha una fonte contrattuale, ma trova la sua regolamentazione iniziale nell'investitura dell'assemblea"<sup>9</sup>. Già, del resto, si era negata l'ammissibilità del giuramento, sia decisorio che suppletorio, sulla qualità di amministratore di condominio, essa implicando, appunto, l'accettazione della nomina, che è un atto negoziale e non un fatto storico<sup>10</sup>.

### III. CONTENUTO DELLA DELIBERA DI NOMINA.

L'obbligo di cui all'art. 1129, comma 1, c.c. può però dirsi rispettato soltanto allorché, nel condominio, al quale partecipino più di otto condomini, l'*amministratore* sia nominato dall'assemblea per un periodo di un anno, con facoltà di revoca in ogni tempo, ma con conferimento delle "normali" attribuzioni previste dall'art. 1130 c.c. L'assemblea, al più, può esonerare l'amministratore da talune delle competenze ad esso riservate dal citato art. 1130 c.c., ma non invece privarlo di ogni sua funzione, ovvero delle sue essenziali mansioni gestorie e rappresentative, perché ciò equivarrebbe ad un'elusione dei meccanismi di nomina e di revoca, posti dal medesimo art. 1129 c.c., e lascerebbe inevasa, di conseguenza, la necessità di darsi un amministratore effettivo, sottolineata dalla disciplina inderogabile in esame. Stando al dato testuale dell'art. 1131 c.c., pare perciò indubbio che l'assemblea o il regolamento possano ampliare i poteri dell'amministratore, ma non espropriarlo delle medesime attribuzioni. Le facoltà dell'amministratore sono inderogabili "in peius" dall'assemblea, sia pur soltanto per dettarne norme di comportamento, e ciò in ragione innanzitutto della tutela dei terzi che entrano in contatto con il condominio. Anzi, il potere dell'amministratore di rappresentare il condominio nell'ambito delle attribuzioni conferitegli dall'art. 1130 c.c. non risulta limitabile nemmeno per volontà dell'amministratore stesso<sup>11</sup>.

<sup>9</sup> Così Cass. 13 giugno 2013, n. 14930.

<sup>10</sup> Cass. 30 aprile 2013, n. 10184.

<sup>11</sup> Cass. 13 giugno 1991, n. 6697, in *Riv. giur. edil.* 1992, I, 2, 840; Cass. 11 febbraio 1985, n. 1131; Cass. 9 aprile 1968, n. 1068. In dottrina, cfr. A.G. CIANCI, *La soggettività dell'amministratore del condominio*, in *Giust. civ.* 2002, I, 3 ss.

Per alcuni non si può affatto consentire all'assemblea di ridurre la rappresentanza processuale e sostanziale dell'amministratore, stante l'inderogabilità dell'art. 1131 c.c. da parte del regolamento di condominio, in base al rinvio operato dall'art. 1138, comma 4, c.c.<sup>12</sup> Sicché nemmeno una deliberazione unanime, o comunque l'assenso di tutti i condomini, potrebbero negare o diminuire la funzione di rappresentanza esterna dell'amministratore, in quanto espressione della coesione del gruppo posta a presidio degli interessi dei terzi<sup>13</sup>. Il discorso potrebbe dirsi diverso unicamente per i condomini che non hanno più di otto membri, laddove l'assemblea è libera di nominare o meno un amministratore, e deve perciò essere altrettanto libera di conferirgli, o meno, in tutto, o in parte, i tipici poteri di rappresentanza.

Senonché, la contrapposta derogabilità dell'art. 1130 c.c. ha indotto la giurisprudenza ad ammettere che il regolamento condominiale (approvato per contratto o frutto di deliberazione della maggioranza) possa legittimamente sottrarre all'amministratore stesso, e quindi conferire all'assemblea, il potere di decidere autonomamente in ordine al compimento di eventuali atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, subordinando alla decisione dell'organo collegiale l'esercizio da parte dell'amministratore della relativa azione giudiziaria<sup>14</sup>. Si sostiene, altrimenti, che l'assemblea dei condomini, essendo provvista di una competenza generalizzata, può in ogni momento sostituirsi all'amministratore e privarlo dei suoi poteri, in base al criterio di normale revocabilità del mandato di cui all'art. 1723 c.c.<sup>15</sup>. Né sarebbe ravvisabile un interesse giuridico dell'amministratore all'esecuzione dell'attività gestoria delle cose comuni, in forza di un obbligo assunto in tal senso dall'assemblea, tale da rendere irrevocabile il mandato, ai sensi dell'art. 1723, comma 2, c.c., essendo, piuttosto, il potere di rappresentanza dell'amministratore unicamente orientato alla tutela dell'interesse comune, è, cioè, alla tutela dell'interesse espresso dalla maggioranza dei condomini all'utilizzazione ed al godimento delle parti comuni. L'argomento è che "l'amministratore agisce infatti per conto del condominio e non può quindi opporsi a che il condominio decida e compia atti che lo concernono"<sup>16</sup>. Se, del resto, fosse appropriata la configurazione normativa in termini di mandato della relazione che unisce l'amministratore ai condomini, bisognerebbe consentirsi all'assemblea di rimodulare, in misura, anche rilevante la sfera di attribuzioni delineata dall'art. 1130 c.c. Essendo l'assemblea quella che conferisce il mandato, essa potrebbe sempre ampliarlo o restringerlo<sup>17</sup>.

---

<sup>12</sup> R. AMAGLIANI, *L'amministratore e la rappresentanza degli interessi condominiali*, Milano 1992, 155.

<sup>13</sup> BRANCA, *Comunione Condominio negli edifici*, in *Comm. cod. civ.* a cura di A. SCIALOJA e G. BRANCA, artt. 1100 – 1139, VI ed., Bologna – Roma 1982, 605 – 606,

<sup>14</sup> Cass. 8 settembre 1997, n. 8719.

<sup>15</sup> R. CORONA, *Proprietà e maggioranza nel condominio negli edifici*, Torino 2001, 228, n. 11.

<sup>16</sup> C.M. BIANCA, *Diritto civile, 6, La proprietà*, Milano 1999, 522.

<sup>17</sup> M. BASILE, *Regime condominiale ed esigenze abitative*, Milano 1992.

Si è anche richiamata l'attenzione sul diverso trattamento che le norme sul condominio dedicano al profilo processuale della rappresentanza dell'amministratore, nel senso dell'inderogabilità dell'art. 1131 c.c., ed al profilo sostanziale del mandato *ex lege*, nel senso, invece, della derogabilità dell'art. 1130 c.c.<sup>18</sup> Le attribuzioni gestorie dell'amministratore non sembrano, insomma, privare l'assemblea della competenza a deliberare circa l'amministrazione delle cose comuni, dovendosi comprendere il potere di amministrare nel contenuto del diritto di condominio; e nella generalizzata competenza dell'assemblea si include la facoltà di modificare o di ridurre – mediante approvazione di norma regolamentare o di deliberazione adottata a norma dell'art. 1138, comma 3, c.c. - le attribuzioni sostanziali dell'amministratore, fino al punto di sostituirsi a quest'ultimo nelle decisioni di gestione, sia pur sempre per taluni affari o per un tempo definito, in modo da non lasciare il condominio privo dell'indispensabile rappresentante voluto dal codice. Poco conta che i poteri appaiano conferiti all'amministratore - mandatario direttamente dalla legge, atteso che il mandato voluto dall'art. 1130 c.c. persegue esclusivamente gli interessi dei condomini-mandanti. Per l'intima connessione esistente tra mandato e rappresentanza processuale, ridotte le attribuzioni sostanziali dell'amministratore, ne verrebbe corrispondentemente limitata pure la rappresentanza processuale. Beninteso, tale limitazione della rappresentanza processuale dell'amministratore sarebbe concepibile per la sola legittimazione ad agire, e non per la legittimazione ad essere convenuto in giudizio: giacché la legittimazione attiva attiene essenzialmente alla relazione tra condomini ed amministratore, e ammette, quindi, di essere ampliata e circoscritta secondo volontà ed interesse dell'assemblea, laddove non può rimettersi alla disponibilità della medesima assemblea la legittimazione passiva dell'amministratore in ordine alle liti concernenti le parti comuni, prevista dall'art. 1131, comma 2, c.c., sopperendo in questi casi la rappresentanza processuale attribuitagli all'esigenza di rendere più agevole ai terzi la chiamata in giudizio del condominio, senza necessità di promuovere il litisconsorzio passivo nei confronti di tutti i condomini.

#### IV. NOMINA E REGOLAMENTO.

L'art. 1138, comma 4, c.c., peraltro, elenca una serie di disposizioni, relative all'ordinamento condominiale, ivi comprese quelle concernenti la nomina e la revoca dell'amministratore, la cui inderogabilità è assoluta: la disciplina non può subire deroghe o modifiche neppure in base a regolamenti condominiali, ancorché contrattuali, o ad altre convenzioni intercorse tra le parti. Ne discende che le clausole con le quali, ad esempio, il costruttore del fabbricato intenda derogare ai presupposti numerici di nomina obbligatoria dell'amministratore, o ai doveri informativi e di predeterminazione del compenso, incompetenti sullo stesso amministratore contestualmente alla sua nomina o al suo rinnovo, o ai poteri dell'assemblea di esigere la prestazione di una polizza per la responsabilità civile, o alla durata dell'incarico, o alla necessità dei requisiti

<sup>18</sup> R. CORONA, *Rappresentanza processuale dell'amministratore e poteri dell'assemblea*, in AA. VV., *Scritti in memoria di L. Salis*, I, Torino 2000, 13, n. 60.

soggettivi imposti dall'art. 71-*bis* disp. att. c.c., ancorché contenute in un regolamento condominiale contrattuale o nei singoli rogiti d'acquisto, devono ritenersi prive di effetti<sup>19</sup>.

In particolare, ove una clausola regolamentare preveda la non obbligatorietà della nomina dell'amministratore, essa sarà inefficace sin dall'inizio se i condomini, intesi appunto come proprietari *pro indiviso* delle parti dell'edificio, siano originariamente almeno nove, e, diversamente, diventa inefficace nel momento in cui i condomini raggiungano tale numero<sup>20</sup>.

Del pari nulla è la clausola che, in contrasto con quanto stabilisce l'art. 1129 c.c. con riguardo alla competenza assembleare circa la nomina dell'amministratore ed alla durata dell'incarico, riservi ad un determinato soggetto, per un tempo indeterminato, la carica di amministratore del condominio<sup>21</sup>.

A proposito dell'evidenziato presidio di inderogabilità assoluta dell'art. 1129 c.c., per come richiamato dall'art. 1138, comma 4, c.c., bisogna considerare il comma 11 dell'art. 1129 c.c., il quale stabilisce che la revoca dell'amministratore può essere deliberata dall'assemblea non soltanto con la maggioranza legale, ma anche "con le modalità previste dal regolamento di condominio", dal che sembra desumibile che pure la stessa disciplina concernente la revoca dell'amministratore possa avere matrice strettamente regolamentare, in quanto rivolta a disegnare l'organizzazione e la gestione dell'ente comune, e possa perciò essere validamente disposta con deliberazione maggioritaria dell'assemblea, ai sensi dell'art 1136, comma 2, c.c..

## V. CONTENUTO DELL'ATTO DI ACCETTAZIONE.

Circa le comunicazioni cui l'amministratore è chiamato dall'art. 1129, comma 2, c.c. all'atto di accettare la nomina, va aggiunto che l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore deve, inoltre, essere "affissa sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, agevolmente raggiungibile pure dai terzi" (art. 1129, comma 5, c.c.).

In mancanza di amministratore nominato, ad analoga affissione pubblicitaria, relativa a dati anagrafici e recapiti, è soggetta la "persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore" (art. 1129, comma 6, c.c.). La norma sembra riferirsi all'eventualità in cui, in relazione al numero degli appartamenti, non sia stato nominato l'amministratore del condominio, rivolgendosi a colui il quale, avendone ricevuto incarico, svolga, a titolo di mero mandatario, talune delle mansioni attribuite dalla legge all'amministratore.

<sup>19</sup> Peraltro, con riferimento a fattispecie in cui non era ancora applicabile la disciplina introdotta dalla legge n. 220 del 2012, si è deciso in giurisprudenza che l'art. 1138, comma 4, c.c., pur dichiarando espressamente inderogabile dal regolamento l'art. 1129 c.c., non precluda allo stesso di stabilire che la scelta dell'assemblea debba ricadere su soggetti che presentino determinati requisiti o titoli professionali: Cass. 30 novembre 2016, n. 24432.

<sup>20</sup> Cass. 3 agosto 1966, n. 2155.

<sup>21</sup> Cass. 24 maggio 2013, n. 13011.

L'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati indicati costituisce "grave irregolarità" sanzionata con la revoca dell'amministratore (art. 1129, comma 12, n. 8, c.c.).

Si tratta di un dovere di informazione *ex lege* che non precede la fase della nomina, e, dunque, di un'informazione non richiesta ai fini di una corretta formazione della volontà assembleare: il dovere informativo in esame non è, in sostanza, relativo a circostanze di cui mettere al corrente i condomini prima della deliberazione di designazione. L'obbligo di informazione è esigibile, piuttosto, contestualmente all'accettazione della nomina o del rinnovo, e quindi già in fase esecutiva del mandato.

Il difetto di una comunicazione completa e veritiera dei dati anagrafici e dei recapiti dell'amministratore, non relazionandosi ad un obbligo precontrattuale di informazione incombente sul mandatario, non è dunque sanzionato con l'annullamento della nomina, ma identificato come "grave irregolarità", motivo di possibile revoca.

L'omissione informativa, elevata a causa di rimozione dell'amministratore, viene, cioè, presuntivamente intesa come condotta che possa pregiudicare o porre in pericolo gli interessi comuni. Ciò tuttavia lascia supporre che, nonostante la mancata comunicazione dei dati e dei recapiti in sede di nomina, il rapporto di amministrazione si sia regolarmente costituito, producendo per intero i suoi effetti tipici.

I dati da fornire all'atto della nomina specificano, così, legalmente l'obbligo di diligenza del mandatario amministratore, dando contenuto a quella correttezza che è lecito attendersi da qualunque soggetto, consapevole degli impegni e delle relative responsabilità proprie dell'amministrazione condominiale. La comunicazione tempestiva di dati anagrafici e recapiti costituisce, allora, un'attività preparatoria e strumentale, di necessario complemento rispetto al diligente compimento, da parte dell'amministratore, delle sue attribuzioni.

Si consideri, in ogni caso, come, nell'esercizio dei suoi poteri di rappresentanza, compresi quelli correlati alla gestione amministrativa del condominio, quale, ad esempio, la riscossione dei contributi, deve considerarsi altrimenti che l'amministratore domicili nel luogo od ufficio a ciò specificamente destinato nell'ambito dell'edificio in condominio.

La diffusa qualificazione dell'amministratore condominiale come mandatario ha generalmente indotto in passato ad ammettere, ai sensi dell'art. 1717 c.c., che lo stesso potesse delegare le proprie funzioni ad un terzo, con conseguente attribuzione altresì della rappresentanza processuale, in difetto di contraria manifestazione da parte dell'assemblea nella delibera di nomina<sup>22</sup>. Questo perché il mandato, pur essendo caratterizzato dall'elemento della fiducia, non è tuttavia basato necessariamente sull'*intuitus personae*, di tal che al mandatario non è vietato avvalersi dell'opera di un sostituto, a meno che il divieto sia espressamente stabilito oppure si tratti di attività rientrante nei limiti di un incarico strettamente fiduciario.

Parimenti, la giurisprudenza aveva ritenuto che non sussistessero norme incompatibili con l'attribuzione ad una pluralità di persone della qualità di amministratore del condominio<sup>23</sup>. La possibilità di nominare più amministratori, anzi, è apparsa conforme a quanto il legislatore, nell'art. 1106, comma 2, c.c., prevede per la comunione e che, in relazione al rinvio generale contenuto nell'art. 1139 c.c., ben può essere esteso al condominio, stante l'esportabilità della *ratio* che giustifica la delega dell'amministrazione della comunione a più partecipanti (come anche ad un estraneo), e cioè la maggiore tutela degli interessi dei singoli partecipanti rimessa alla loro volontà. Neppure l'art. 1131 c.c. escluderebbe la possibilità di configurare come legittima una pluralità di amministratori, comportando, piuttosto, in linea di principio, l'attribuzione della qualità di rappresentanti del condominio a tutti i soggetti che amministrano, anche rispetto ai terzi, e rimettendosi ai condomini, per una migliore organizzazione ed al fine di evitare conflitti nell'azione dei vari amministratori, la predisposizione di regole che ripartiscano le competenze di ciascuno con esclusiva validità nei rapporti interni.

Ora, è da osservare che tanto in ipotesi di nomina di pluralità di amministratori, come di sostituzione dell'amministratore (che sia, poi, non autorizzata dall'assemblea, ovvero autorizzata dall'assemblea senza indicazione della persona del sostituto, o, ancora, autorizzata dall'assemblea con contemporanea indicazione del sostituto), l'incarico, congiunto o delegato, non possa essere svolto da persona non in possesso dei requisiti inderogabili posti dall'art. 71-bis disp. att. c.c.<sup>24</sup>.

Gli artt. 1129 c.c. e 71-bis disp. att. c.c. corredano, peraltro, di forme necessarie e di condizioni soggettive essenziali la nomina dell'amministratore affidata all'assemblea.

<sup>22</sup> Cass. 22 luglio 1999, n. 7888.

<sup>23</sup> Cass. 24 dicembre 1994, n. 11155,

<sup>24</sup> V. NASINI, *L'amministratore*, in *Il nuovo condominio*, a cura di R. TRIOLA, Torino, 2013, 765.

Di conseguenza, lo svolgimento in via di fatto da parte di un singolo condomino, o addirittura di un estraneo, di attribuzioni tipiche dell'amministratore condominiale non dovrebbe fondare alcun affidamento dei terzi in ordine al mandato tacito o all'utile gestione svolta da quello, di tal che non è dato comprendere il senso dell'obbligo di renderne accessibile a tutti l'indicazione delle generalità e dei recapiti.

Sempre dall'atto formale di accettazione dell'incarico deve emergere, in forza dell'art. 1129, comma 14, c.c., *"a pena di nullità, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta"*.

La locuzione "attività svolta" deve ovviamente intendersi "attività da svolgersi", non potendo il compenso correlarsi, al momento della nomina, ad un'attività già espletata, ovvero commisurarsi ad un fatto o ad un'opera già avvenuti prima che avesse inizio il rapporto di amministrazione.

Si deve del resto, alla stessa Riforma del 2012 il richiamo, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, all'applicabilità delle disposizioni sul mandato. In tal senso, la presunzione di onerosità del mandato, prevista dall'art. 1709 c.c., va qui considerata con riferimento al disposto dell'art. 1135, n. 1), c.c., che continua a prevedere come "eventuale" la retribuzione dell'amministratore, ciò lasciando intendere che l'assemblea o il regolamento possono espressamente determinarsi per la gratuità dell'incarico.

L'amministratore deve quindi stabilire, in sede di nomina prima e poi in sede di rinnovo, quale sia il suo compenso. Il compenso così fissato sarà corrispettivo di tutte le attribuzioni gestorie, ovvero, oltre che delle attività espressamente elencate dalla legge, anche degli atti preparatori e strumentali, nonché di quelli ulteriori, che dei primi costituiscono il necessario completamento e ne raffigurano lo svolgimento naturale<sup>25</sup>.

La mancata analitica specificazione del compenso preteso dall'amministratore è causa di nullità della nomina, la quale, pertanto, deve sostanziarsi nella redazione di un apposito documento, proveniente dall'amministratore e rivolto all'assemblea, dal quale possa desumersi la concreta instaurazione del rapporto di amministrazione con le indispensabili determinazioni in ordine alle prestazioni da rendere ed al compenso da corrispondere. Il compenso potrà allora essere determinato dall'assemblea nella delibera di nomina, valendo essa così come proposta completa di tutti gli elementi essenziali del contratto di amministrazione, sicché il perfezionamento del rapporto si ha al momento stesso dell'accettazione integrale dell'amministratore consacrata nel verbale della riunione. Secondo il generale principio normativamente sancito dall'art. 1326 c.c., un'accettazione dell'amministratore non conforme alla proposta dell'assemblea sull'importo del compenso equivale, invece, a nuova proposta, e comporta l'ovvia conseguenza che solo con l'accettazione di quest'ultima da parte dell'assemblea si dia per verificata la conclusione del contratto, e alle diverse condizioni della controproposta. Fin quando non sussista un verbale di assemblea che consacri in un unico documento le clausole disciplinanti il

<sup>25</sup> Cass. 28 aprile 2010, n. 10204; Cass. 12 marzo 2003, n. 3596, in *Foro it.* 2003, I, 1754; Trib. Genova, 29 maggio 2001, in *Arch. loc.* 2001, 565.

rapporto di amministrazione, ivi compreso il compenso spettante all'amministratore, non c'è valida instaurazione dell'incarico.

La previsione espressa di nullità della nomina, in assenza di specificazione del compenso, porta a ritenere che tale invalidità investa totalmente il contratto di mandato tra amministratore e condominio, e non soltanto il sistema di determinazione del corrispettivo, soluzione, quest'ultima, cui sarebbe altrimenti conseguita la determinazione del medesimo, in relazione all'opera effettivamente prestata, secondo le tariffe, o gli usi, o in via giudiziale, a norma degli artt. 1709 e 1419, comma 2, c.c.

Il difetto di predeterminazione del compenso e la conseguente nullità della nomina possono evidentemente essere rilevati d'ufficio dal giudice chiamato a decidere sulla domanda dell'amministratore volta al pagamento della sua retribuzione. Rimane invocabile dall'amministratore, comunque, l'art. 1720 c.c., secondo cui il mandante deve rimborsare al mandatario le anticipazioni e risarcirgli i danni che abbia subito a causa dell'incarico, oltre a pagargli il compenso spettante.

## **VI. LA POLIZZA COME CONDIZIONE DI EFFICACIA DELLA NOMINA.**

L'art. 1129 c.c., al comma 3, prevede, inoltre, che *"l'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato"*.

La mancata presentazione della polizza per la responsabilità civile, richiesta dall'assemblea, non è stata elevata dalla Riforma a motivo di nullità della nomina dell'amministratore, né a causa tipica di sua revoca, facendosi quindi comunque salva la regolare costituzione del rapporto di amministrazione. Il legislatore ha, piuttosto, disposto che l'assemblea possa *"subordinare la nomina dell'amministratore"* alla presentazione della polizza (art. 1129, comma 3, c.c.).

Si è in presenza, allora, della previsione di una prestazione contrattuale come condizione sospensiva della nomina dell'amministratore, potendo questa, per volontà dell'assemblea, non spiegare gli effetti suoi propri sino a quando non sia realizzata, appunto, la condizione sospensiva stabilita. Solo stipulando il contratto di assicurazione, l'amministratore designato adempie il proprio obbligo e fa realizzare la condizione imposta. La polizza richiesta dall'assemblea, ai sensi del riformato art. 1129, non è, pertanto, un semplice contratto (concluso fra amministratore e società assicuratrice) a favore del terzo (condominio); essa appare un elemento della struttura della deliberazione di nomina, essendo questa subordinata alla copertura assicurativa, a diretto beneficio del gruppo dei condomini ed indiretta garanzia dell'amministratore dalla responsabilità civile.



\* Consigliere della Corte di Cassazione

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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	1,1%	(75% = <b>0,825%</b> )	G.U. 02/10/2017	n. 230
Settembre 2016 - Settembre 2017	1,2%	(75% = <b>0,900%</b> )	G.U. 27/10/2017	n. 252
Ottobre 2016 - Ottobre 2017	0,8%	(75% = <b>0,600%</b> )	G.U. 28/11/2017	n. 278
Novembre 2016 - Novembre 2017	0,9%	(75% = <b>0,675%</b> )	<i>in corso di pubblicazione</i>	

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

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

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

I nostri punti di forza sono:

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

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

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

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

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

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

*ADESSO CI MANCA SOLO IL TUO CONTRIBUTO.*

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

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

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

# NOTIZIE

## COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

## MISURA INTERESSI LEGALI

5%	Fino al 15/12/90	(art. 1284 c.c.)
10%	Fino al 31/12/96	(legge 26/12/90, n. 353)
5%	Dal 1/1/1997	(legge 23/12/96, n. 662)
2,5%	Dal 1/1/1999	(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)
1,5%	Dal 1/1/2011	(D.M. 07/12/10 in G.U. n. 292 del 15/12/2010)
2,5%	Dal 1/1/2012	(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)
0,5%	Dal 1/1/2015	(D.M. 22/12/14 in G.U. n. 300 del 29/12/2014)
0,2%	Dal 1/1/2016	(D.M. 11/12/15 in G.U. n. 291 del 15/12/2015)
0,1%	Dal 1/1/2017	(D.M. 07/12/16 in G.U. n. 291 del 14/12/2016)
0,3%	Dal 1/1/2018	(D.M. 13/12/17 in G.U. n. 292 del 13/12/2017)

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## URGENZA E SICUREZZA

**Art. 1130 - Attribuzioni dell'amministratore** - 6) ...deve curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente... ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio.

**Art. 1134 - Gestione di iniziativa individuale** - Il condomino che ha assunto la gestione delle parti comuni senza autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea non ha diritto al rimborso, salvo che si tratti di spesa urgente.

**Art. 1135 - Attribuzioni dell'assemblea dei condomini** - L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne alla prima assemblea.

**Cassazione 2/2/2017, n. 2807** - Nel caso l'amministratore, avvalendosi dei poteri di cui all'art. 1135, comma 2 c.c. abbia assunto l'iniziativa di compiere opere di manutenzione straordinaria caratterizzate dall'urgenza, ove questa effettivamente ricorra ed egli abbia speso, nei confronti dei terzi, il nome del condominio, quest'ultimo deve ritenersi validamente rappresentato e l'obbligazione è direttamente riferibile al condominio.

## RAPPORTO ANNUALE DELL'AGENZIA

per il controllo della qualità dei servizi pubblici della capitale.

Nella relazione 2017 il servizio idrico è quello che riscuote il maggior apprezzamento dai cittadini, anche se le tariffe sono aumentate del 37% (e continueranno a crescere) con un elevato livello di dispersione (44%) rispetto alle altre città italiane.

## REGOLAMENTO EDILIZIO E FASCICOLO DI FABBRICATO

Il disegno di legge A.S. n. 2826 (Mineo, De Petris, Barozzino, Tocci e D'Adda) intende attribuire a Regioni e Province autonome il compito di riunire tutte le informazioni che riguardano le caratteristiche del suolo e la programmazione urbanistica ed energetica, nonché la responsabilità del proprietario di predisporre il fascicolo di fabbricato quale strumento che consenta di schedare tutte le informazioni strutturali che riguardano i fabbricati (cartografia informatizzata su supporto satellitare e fascicolo di fabbricato).

Il regolamento edilizio del Comune di Milano (testo aggiornato il 3/2/2016) prevede già all'art.11 che "tutti i fabbricati entro 50 anni dalla data di loro ultimazione (certificata da tecnico abilitato) dovranno essere sottoposti ad una verifica dell'idoneità statica di ogni loro parte".

## 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%.

# Immobili in proprietà comune nella disciplina condominiale

di Antonino Spinoso \*

Ogni volta che mi occupo di liti condominiali o partecipo a sedute assembleari, mi torna in mente lo straordinario aforisma che uno dei più grandi umoristi del secolo scorso, Marcello Marchesi, coniò per definire il condominio: "*homo condòmini lupus*".

Se, in condominio, la proprietà condivisa di parti comuni e le conseguenti gestione e spese scatenano in taluni soggetti atteggiamenti a dir poco bellicosi (chiunque abbia partecipato ad un'adunanza assembleare sa che non sto esagerando), il tasso di aggressività sale quando un immobile, facente parte di una compagine condominiale, appartiene a sua volta a più soggetti *pro-quota*, quando cioè l'amministratore, nel sovrintendere alle parti comuni, si trova a dover fare i conti con unità, ubicate nello stabile, la cui titolarità spetta non già a singoli soggetti ma a due o più comproprietari.

Il legislatore ha previsto - non sempre, come vedremo, in termini esaustivi - una disciplina specifica per regolamentare l'ipotesi in cui una situazione di comunione si interseca con la materia condominiale, quando cioè uno dei condòmini non è un singolo soggetto, ma il complesso di più persone che godono *pro-quota* della proprietà di una unità immobiliare: ipotesi tutt'altro che infrequente, basti pensare ad un immobile acquistato in comproprietà da più persone o da due coniugi in comunione legale o a quello pervenuto *mortis causa* ad una pluralità di eredi.

Sotto il profilo pratico le questioni sul tappeto sono essenzialmente tre: quella relativa al soggetto destinatario dell'avviso di convocazione alle sedute assembleari, quella della partecipazione alle sedute stesse e quella della natura dell'obbligo, di ogni singolo comproprietario nei confronti del condominio, per il pagamento degli oneri.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## CONVOCAZIONE ALLA SEDUTA ASSEMBLEARE DEI COMPROPRIETARI

Non vi è alcuna norma che disciplini l'avviso di convocazione alla seduta assembleare in caso di unità immobiliare appartenente a più comproprietari, talché si deve fare riferimento alla normativa generale e quindi all'art. 1136 c.c., che, al sesto comma, dispone che *"l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati"*.

Dunque tutti i comproprietari, in quanto condòmini, devono ricevere l'avviso di convocazione con le modalità previste dall'art. 66 delle disp. att. c.c., che, al terzo comma come novellato dalla Legge n. 220/2012, impone la forma della *"posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o ... consegna a mano"* (sancendo dunque la necessità della forma scritta) e, al quarto comma, recepisce i dettami della storica sentenza della Cassazione a Sezioni Unite n. 4806 del 7 marzo 2005, formalizzando il principio per cui la mancata comunicazione a taluno dei condòmini dell'avviso di convocazione alla seduta assembleare comporta non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale.

Deve pertanto, a mio avviso, considerarsi superata la giurisprudenza anteriore alla riforma del 2012, che, per la convocazione dei comproprietari *pro-indiviso* di un'unità immobiliare facente parte di un condominio, aveva escluso la necessità di particolari formalità, essendo *"sufficiente che risulti provato che dell'avviso dato a uno dei comproprietari quest'ultimo abbia reso edotto l'altro (o gli altri) comproprietari della convocazione medesima. In particolare l'esigenza che tutti i comproprietari siano stati preventivamente informati della convocazione dell'assemblea condominiale può ritenersi soddisfatta quando risulti che in qualunque modo i detti comproprietari ne abbiano avuto notizia"* (Cassazione sentenza 18 febbraio 2000, n. 1830) ed aveva conferito valenza persino alla presunzione che, dato l'avviso ad uno dei comproprietari, quest'ultimo avesse reso edotti gli altri della convocazione.

Oggi è necessaria la forma scritta e l'amministratore deve comunicare l'avviso della seduta a ciascun comproprietario, senza fare affidamento a presunzioni di conoscenza, anche nel caso di cointestazione dell'immobile in capo a marito e moglie conviventi, nel quale si potrebbe facilmente supporre e ritenere che l'avviso inviato ad uno dei titolari sia comunque portato a conoscenza dell'altro. A maggior ragione in tutte le altre ipotesi (si pensi all'unità intestata a coniugi separati o divorziati e quindi non più conviventi o ad eredi senza alcun rapporto tra loro o addirittura in lite), è ineludibile che l'avviso sia notificato ad ognuno singolarmente.

Corollario del principio, ormai acquisito dalla normativa, per cui la mancata comunicazione dell'avviso a taluno dei condòmini e quindi ad ogni comproprietario, comporta non la nullità ma l'annullabilità della delibera, è l'inevitabile affermazione per cui la legittimazione ad impugnare è conferita esclusivamente al singolo avente diritto che non abbia ricevuto la convocazione, come peraltro espressamente dispone l'art. 66 disp. att. c.c.: ancora di recente la Cassazione (cfr. Ordinanza n. 15550 del 22 giugno 2017) ha ribadito che *"il condòmino regolarmente convocato non può impugnare la delibera per difetto"*

*di convocazione di altro condòmino, trattandosi di vizio che inerisce all'altrui sfera giuridica", per cui, in caso di mancata convocazione alla adunanza assembleare di taluno dei comproprietari di un immobile in condominio, l'interesse a far valere tale vizio è da riconoscere esclusivamente al comproprietario pretermesso.*

## **PARTECIPAZIONE DEI COMPROPRIETARI ALLA SEDUTA ASSEMBLEARE**

Archiviato il problema degli avvisi di convocazione, arriva il giorno della seduta. La normativa è apparentemente chiara, ma presenta, a mio avviso, delle lacune.

Secondo l'art. 67 delle disp. att. c.c., nella versione riformata dalla legge del 2012, *"qualora un'unità immobiliare appartenga in proprietà indivisa a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante nell'assemblea, che è designato dai comproprietari interessati a norma dell'articolo 1106 del codice"*.

Dunque ha diritto a partecipare alla riunione dell'assemblea solo un rappresentante dei comproprietari, i quali devono avere cura di procedere alla designazione ai sensi dell'art. 1106 c.c., norma che disciplina la nomina dell'amministratore di una comunione e che, richiamando a sua volta l'art. 1105 c.c., impone la necessità della maggioranza dei comproprietari calcolata secondo il valore delle loro quote.

Va registrato un primo problema, più che altro di carattere pratico: dovendo l'avviso di convocazione essere comunicato entro cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, è estremamente difficile (per non dire impossibile) che, in questo brevissimo lasso, i comproprietari, specie se non sono conviventi e non sono in buoni rapporti, abbiano il tempo di indire una formale riunione per deliberare la designazione del rappresentante: è opportuno, non fosse altro che per ragioni di buon senso, che l'amministratore condominiale conceda, nel convocare i comproprietari, un tempo congruo per le operazioni propedeutiche alla designazione del rappresentante previsto dall'art. 67 delle disp. att. c.c..

L'ipotesi più semplice è quella in cui alla seduta dell'assemblea condominiale si presenti un solo soggetto, documentando, con l'esibizione di verbale redatto in apposita riunione o in altra forma, la sua designazione come rappresentante dei comproprietari dell'unità immobiliare in condominio: in tal caso il rappresentante partecipa alla seduta manifestando il voto per conto dei comproprietari. Ma cosa succede se, entro la data della riunione assembleare, i comproprietari non provvedono a nominare il loro rappresentante ai sensi dell'art. 67 disp. att. c.c. o se si presentano tutti in assemblea con la pretesa ognuno di partecipare e votare?

La normativa in materia nulla di specifico dispone in proposito.

In caso di mancata nomina del rappresentante o comunque di disaccordo, l'unica strada che è possibile percorrere è quella giudiziaria, con ricorso di uno dei comproprietari al Tribunale per la scelta del rappresentante, ma, alla luce dell'art. 67 che attribuisce ai comproprietari il *"diritto a un solo rappresentante"*

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

*nell'assemblea*", finché un rappresentante non viene designato, nessuno ha il diritto di partecipare all'assemblea condominiale per l'unità immobiliare spettante in comproprietà a più persone.

L'ipotesi in cui più comproprietari, senza la previa nomina di un rappresentante, pretendono, ciascuno di loro, di partecipare alla adunanza era implicitamente disciplinata dalla vecchia versione (pre-riforma) dell'art. 67 disp. att. c.c.: in mancanza di designazione del rappresentante *"provvede per sorteggio il presidente"*. La legge previgente dunque conferiva al Presidente, con una disposizione sulla cui costituzionalità qualche autore aveva avanzato delle perplessità, la decisione, con ricorso alla sorte, circa il soggetto designato in rappresentanza della comunione.

Oggi il sorteggio è stato abolito, per cui non si può far altro che prevedere che o i comproprietari si presentano in assemblea con un loro rappresentante ritualmente designato o, per qualsiasi motivo, tale rappresentante non viene nominato (perché i comproprietari non si sono riuniti o non hanno raggiunto una maggioranza su un nome) ed in tal caso nessuno potrà partecipare in rappresentanza della comproprietà.

A conferma del fatto che, come dicevo sopra, la normativa dell'art. 67 disp. att. c.c. non sembra esaustiva, va registrata anche l'ipotesi in cui si è svolta la riunione dei comunisti, nel corso della quale è stato designato un rappresentante, la cui nomina è stata però impugnata davanti l'Autorità Giudiziaria da uno dei dissenzienti o astenuti: in tal caso la soluzione proposta da taluno, secondo cui il Presidente dell'assemblea condominiale dovrebbe sospendere la seduta in attesa della decisione giudiziaria sull'impugnativa della delibera di nomina del rappresentante dei comproprietari, non è praticabile, sia sotto un profilo pratico, in quanto il condominio sarebbe letteralmente paralizzato in attesa dell'esito di una vertenza tra i comproprietari di un'unità immobiliare sulla designazione del rappresentante, sia sotto un profilo giuridico, considerato che la delibera di nomina del rappresentante, almeno fino a quando non viene emesso un provvedimento di sospensione, è munita di esecutorietà immediata, per cui è valida ed efficace e permette una regolare partecipazione del soggetto designato alla assemblea condominiale.

Un'ultima notazione di un certo interesse.

La volontà ed il voto espressi dal rappresentante sono unitari, cioè sono manifestati per conto di tutti i comproprietari dell'immobile: il che significa che, nelle ipotesi in cui una delibera condominiale deve essere assunta all'unanimità e quindi con il voto favorevole di tutti i proprietari degli appartamenti, quando un'unità spetta a più soggetti si fa riferimento solo al voto "unitario" espresso dal rappresentante. La Suprema Corte, con sentenza n. 14584 del 12 giugno 2017, ha sancito il principio per cui il soggetto nominato ex art. 67 disp. att. c.c. *"partecipa alla convocata assemblea rappresentando tutta la comunione e, quindi, anche i comunisti in minoranza che non hanno votato il rappresentante stesso"*. La delibera votata da tutti i condòmini e dal rappresentante della comunione dunque non potrà essere oggetto di una impugnazione basata sulla deduzione che non sarebbe stata emessa all'unanimità, in quanto il voto espresso dal rappresentante impegna anche il comproprietario che non lo ha votato.

## **PAGAMENTO DEGLI ONERI: NATURA DELL'OBBLIGO DEI COMPROPRIETARI**

Un dato, dunque, può considerarsi certo: i comproprietari di un'unità immobiliare in condominio costituiscono un unico condòmino.

Occorre ora verificare quale sia la natura del debito che i comproprietari stessi hanno nei confronti del condominio per gli oneri condominiali: si tratta di obbligazione solidale o parziaria? In altri termini l'amministratore, dovendo agire in giudizio per il recupero delle somme relative agli oneri condominiali, può chiedere l'intero importo ad ognuno dei comproprietari o può pretendere solo le somme relative alle quote di ognuno di essi?

La giurisprudenza, sin da ormai risalenti pronunce (Cassazione sentenze 5 giugno 1959 n. 1689 e 10 febbraio 1970 n. 335), ritiene in termini generali che i comproprietari, essendo condebitori di un'obbligazione contratta per la cosa comune, sono tenuti in solido nei confronti di ogni creditore, poiché si applica la disciplina generale dell'art. 1294 c.c. non derogata dalla normativa sulla comproprietà.

In buona sostanza ogni comproprietario non può essere reputato condòmino singolo *pro-quota*, ma tutti vanno considerati nel loro insieme ed in modo indivisibile.

Peraltro, il richiamo all'art. 68 disp. att. c.c. (che fa riferimento al valore proporzionale di "ciascuna unità immobiliare") ed allo stesso art. 67 disp. att. c.c. (che assegna ai comproprietari in assemblea un solo rappresentante) consente di affermare che la comunione in condominio *"viene riguardata, sul piano del diritto positivo, più nel suo aspetto unitario che non in quello della scomposizione nei singoli diritti di proprietà sulla quota ideale"*, per cui *"l'obbligazione delle spese condominiali viene determinata con riferimento al valore della singola unità immobiliare dell'edificio in condominio ... il che è coerente con la stessa destinazione delle cose comuni, serventi a porzioni reali dell'immobile, e non già a quote ideali"* (cfr. Cassazione sentenza n. 21907 del 21 ottobre 2011).

Dunque l'amministratore può agire per il recupero degli oneri condominiali, pretendendo da ciascuno dei comproprietari dell'unità immobiliare l'intero ammontare del debito, salva ovviamente, in favore del soggetto che ha pagato, l'azione di regresso nei confronti dell'altro o degli altri.



\* Consulente legale ANACI Roma

# L'assemblea dei rappresentanti nel supercondominio: UN ALTRO NODO DA SCIogliere

di **Roberta Nardone\***

Il Tribunale di Milano (sez. XIII sent. n. 9844 del 30.8.2016 est. Dott. Giacomo Rota) in una recente sentenza ha premesso che *“la nuova disciplina del Supercondominio ha sollevato notevoli problemi applicativi a causa del testo normativo stringato e approssimativo, sollevando vivaci discussioni in dottrina e tra i pratici che si sono cimentati per effettuare una esaustiva ricostruzione della materia in esame”*.

Nuovamente - come già si era verificato prima della legge n. 220/2012 - gli operatori del settore attendono pronunce giudiziarie quali oracoli di Delfo che svelino la reale portata delle norme introdotte o modificate continuando a pretendere dall'autorità giudiziaria una vera e propria attività di supplenza più che di interpretazione ed applicazione della legge. E così il principio della certezza del diritto a distanza di anni dalla entrata in vigore della riforma sul condomino (17.6.2013) costituisce ancora, in questa materia, un miraggio.

Ciò accade perché come bene riassunto nel titolo che è stato dato al convegno **“Il nodo è nel modo”**: nel modo in cui le norme sono scaturite all'esito del dibattito parlamentare che ha prodotto disposizioni che spesso hanno tradito la volontà del legislatore che è andata oltre agli intenti prefissati.

Mi soffermerò in questa sede sui tre maggiori nodi problematici in materia di supercondominio e, più precisamente, con riferimento alla c.d. assemblea dei rappresentanti:

- 1) **Ambito di applicazione della previsione;**
- 2) **Le competenze della c.d. assemblea dei rappresentanti con particolare riferimento alla nomina e revoca dell'amministratore;**
- 3) **Il computo dei quorum.**

## 1) **AMBITO APPLICATIVO DELL'ART. 67 DISP. ATT. C.C.**

Sino ad ora è stato abbastanza pacifico che l'obbligo della nomina dei rappresentanti sussiste in presenza di una pluralità di edifici, raggruppati in blocchi, ove vi siano beni comuni ai singoli blocchi e beni comuni a tutti i blocchi compresi in un più ampio contesto.

Tuttavia la lettura congiunta degli artt. 67 disp. att. c.c. e 1117 bis c.c. sembra suggerire qualcosa di più. Infatti l'art. 67 disp. att. c.c. - che prevede appunto la obbligatoria nomina dei rappresentanti - si applica, recita la norma, "nei casi di cui all'art. 1117 bis" c.c. (notoriamente conosciuta come la norma che ha definito il supercondominio) in tutti i casi in cui:

- più unità immobiliari
- più edifici
- più condomini di unità immobiliari
- più condomini di edifici

abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 bis c.c.

Si è posto allora il dilemma se la nomina dei rappresentanti sia obbligatoria anche:

- a) in ipotesi di c.d. *condominio parziale* ovvero quando all'interno di un unico edificio diviso in piani con oltre 60 unità immobiliari di titolarità frazionata vi siano alcune parti comune a tutte (cortile, portone di ingresso) e altre parti (scale terrazze impianti) destinate a servire unicamente una frazione di esse (ovvero nei casi di cui all'art. 1123 comma 3 c.c. "quando un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità" - c.d. *condominio parziale*);
- b) in ipotesi di c.d. *condominio complesso*, inteso come unico comprensorio che, in base al regolamento contrattuale e al titolo (originari atti di acquisto), sia stato sempre considerato come un unico condominio (con unico codice fiscale anche se composto da più edifici).

**CONDOMINIO PARZIALE**

Secondo alcuni (SCARPA A. in Arch. Locaz. 2/2017 p.178 *"Il condominio con oltre sessanta partecipanti"*): l'art.1117 bis c.c. (cui si applica l'art. 67 disp. att. c.c.) non presuppone necessariamente che vi siano più edifici, costituiti o meno in condominio, ma comprende tutti i casi in cui *"più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c."* da cui la applicabilità della norma anche quando tale fattispecie sia individuabile all'interno di un solo edificio.

Argomenti a sostegno di questa tesi sono: l'art. 12 delle preleggi secondo cui le leggi vanno interpretate secondo il senso fatto palese dal significato proprio delle parole. Il testo degli artt. 67 co. 3 disp. att. c.c. e 1117 bis c.c. fanno, infatti, generico riferimento a *"unità immobiliari"* che, all'interno di uno stesso edificio, abbiano parti comuni solo a queste e in più condividano con l'intero edificio altri beni comuni (c.d. condominio nel condominio o condominio parziale).

Secondo i sostenitori di questa tesi i riferimenti presenti nella legge a concetti che potrebbero indurre a ritenere necessaria per la nomina dei rappresentanti la presenza di condominii distinti intesi come edifici distinti (laddove si legge che *"ciascun condominio deve designare il proprio rappresentante"* e che le parti da gestire devono essere *"comuni a più condominii"*) non starebbe ad indicare che ciascun gruppo di unità immobiliari chiamato ad esprimere un proprio rappresentante debba per forza rivelare una tipologia costruttiva tale da dar luogo ad un edificio indipendente ma che si sia in presenza di unità immobiliari che per conformazione costituiscano un condominio (giacché è notorio che un condominio esiste *"ipso iure et facto"* quando almeno due unità immobiliari, di diversa proprietà esclusiva, abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1177 c.c.).

Pertanto è esclusa la nomina dei rappresentanti perché inutile solo quando:

- tutte le sessantuno unità immobiliari del medesimo complesso abbiano in comune le stesse medesime parti e non vi siano beni connotati da una più limitata contitolarità spettante solo ad un gruppo di condomini, come immagina l'art. 1123, 3 comma, c.c. (il rappresentante infatti di un unico palazzo di 61 condomini sarebbe uno solo e l'art.67 cit. non potrebbe funzionare);
- vi siano sessantuno singole proprietà in sequenza con beni in comune a tutte: non avrebbe senso designare un rappresentante in luogo del titolare esclusivo di ciascuna di esse (sarebbero sempre 61 i rappresentanti delle 61 villette unifamiliari).

Secondo altri (DEL CHICCA in Arch. Loc. e Cond. 4/2017 p. 407 *"Sull'assemblea del supercondominio quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta"*) la operatività dell'art. 67 disp. att. c.c. presupporrebbe, invece, perché sia obbligatoria la nomina dei rappresentanti, la presenza di condominii (diversi) o comunque unità immobiliari che *non* facciano parte di un unico edificio con beni di cui all'art. 1117 c.c. in comune. La tesi fa leva principalmente su argomenti letterali. In particolare il comma 4 dell'art. 67 disp. att. c.c. il quale prescriverebbe in

maniera inequivoca che *“il rappresentante risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini”*.

Quest'ultima tesi, che vuole i rappresentanti nominati solo in presenza di più condomini, facendo leva sul riferimento contenuto nella norma alla figura dell'amministratore dei singoli condomini (appunto) non convince.

Aderendovi dovrebbe, infatti, escludersi la nomina del rappresentante in presenza di un supercondominio formato da un edificio di 58 condòmini e da una piccola palazzina (con i *suoi* beni comuni) di soli 4 proprietari (c.d. *condominio piccolo* cioè composto da meno di 9 proprietari esclusivi): sappiamo bene che il c.d. *condominio piccolo* è a tutti gli effetti un condominio (perché è tale *ipso iure et facto*) anche se potrebbe non avere un amministratore (la cui nomina è obbligatoria solo se i condòmini sono più di 8, ai sensi dell'art. 1117 c.c.). Non vi è dubbio infatti che l'edificio di 4 unità con beni a queste comuni è un condominio (piccolo) a prescindere dal fatto di essere come tale formalmente costituito e di avere un amministratore (come da ultimo chiarito dalla Cassazione 02/04/2015 n. 6780, lo status di condominio, deriva, di per sé con l'acquisto, di una unità immobiliare inserita nell'edificio condominiale in cui coesistano beni di proprietà esclusiva e parti comuni necessarie per l'esistenza dell'edificio e perennemente destinate all'uso o al godimento comune. Parimenti è stato da sempre ribadito che il condominio esiste in ragione della sola presenza di un fabbricato avente parti comuni, indipendentemente dall'approvazione di un regolamento o dalla validità del medesimo (v. Cass. 04/06/2008 n. 14813) e si costituisce *ex sé ed ope iuris*, senza che sia necessaria deliberazione alcuna, nel momento in cui più soggetti costruiscono su suolo comune, ovvero quando l'unico proprietario dell'edificio ne ceda a terzi piani o porzione di piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento che ad esso dà origine (in tal senso Cass. 10/09/2004 n. 18226).

Inoltre non si comprenderebbe il riferimento che l'art. 67 cit. opera - richiamando l'art. 1117 bis c.c. - alle *“unità immobiliari”* che non si vede perché non potrebbero essere (anche) quelle collocate all'interno di un edificio visto che anche la definizione tecnica del catasto riferisce detta nozione a *“un fabbricato o porzione di esso che presenta caratteristiche di autonomia funzionale e in grado di produrre reddito”*.

Sembra allora potersi concludere nel senso che quando l'art. 67 si riferisce a *più condomini* va inteso come riferimento a *unità immobiliari che abbiano le caratteristiche strutturali di un condominio* - ossia si presentino come coesistenza di beni esclusivi e beni comuni strumentali ai primi - inserite o meno in un unico edificio ma, comunque, che condividano con altre proprietà esclusive la contitolarità di altri beni (e servizi) comuni (quindi anche al c.d. *condominio parziale* e al c.d. *condominio complesso*) (come evidenziato da SCARPA A., *Interessi collettivi, autonomia patrimoniale e risvolti processuali nel nuovo condominio* - Relazione tenuta nel 2017 presso la SSM di Scandicci: *“Il condominio è, invero, inteso in*

*senso oggettivo, qualificazione giuridica di un fatto, in quanto il diritto tiene conto della situazione strutturale di un edificio e vi attribuisce rilevanza, prescindendo dalla volontà umana che la determina. In sostanza il condominio nasce soltanto sul presupposto fattuale dell'accessorietà fra parti comuni e proprietà individuali").*

Il profilo funzionale che lega il bene ad alcune soltanto delle proprietà individuali non vale, dunque, a sottrarre lo stesso al regime di contitolarità proprio del condominio, anche se in questo caso opera una diversa modulazione dell'ambito soggettivo di quella contitolarità (lo stesso PETROLATI F., *L'elasticità del condominio, tra condominio parziale e supercondominio*, Relazione tenuta nel 2017 presso la Scuola Superiore della Magistratura, Scandicci 2017 - bene evidenzia che la configurazione del condominio "parziale", quale delineata dalla giurisprudenza, ha trovato con la riforma del 2012 esplicito riconoscimento nel nuovo art. 1117 bis c.c., laddove si sancisce l'applicazione della disciplina codicistica sul condominio a tutte le ipotesi di condivisione di beni comuni "ai sensi dell'articolo 1117 c.c. tra una pluralità di unità immobiliari o di edifici"). Il riferimento alla pluralità di unità immobiliari, quindi, distinto da quello relativo alla pluralità di edifici, implica chiaramente la configurabilità di un condominio circoscritto a talune delle porzioni immobiliari inserite in un medesimo edificio, quindi "parziale" rispetto all'edificio "integrale".

In tal senso risulta indebolita quella corrente dottrina, per così dire, integralista secondo la quale il codice civile, all'art. 1117 c.c., aveva configurato una situazione di condominio necessariamente unitario, esteso a tutti i proprietari di porzioni comprese nel medesimo edificio, così (in tesi) innovando rispetto al previgente art. 5 r.d. n. 56/1934 che, invece, contemplava "la proprietà di cose... comune a tutti o soltanto ad alcuni dei condòmini" (BASILE, *Regime condominiale ed esigenze abitative*, Milano, 1979, 268; BRANCA, *Comunione, Condominio negli edifici*, Commentario al codice civile (a cura di) SCIALOJA-BRANCA, *Libro terzo, della proprietà*, Bologna, 1972, 347; TERZAGO, *Il condòmino. Trattato teorico-pratico*, Milano, 2015, 149).

(Sul condominio parziale PETROLATI, *Sul Condominio parziale ovvero sulla elasticità soggettiva del condominio*, *Arc. loc. cond.*, 1995, 535. L'articolo si riferiva all'orientamento avviato da Cass., II, 27 settembre 1994 n. 7885, *Riv. Giur. ed.*, 1995, I, 331, con nota di DE TILLA, *Corr. Giur.*, 1995, 232, con nota di BATÀ; Cass., II, 2 febbraio 1995, n. 1255, *Arc. loc. cond.*, 1995, 623).

## CONDOMINIO COMPLESSO

Anche nel caso di c.d. condominio la nomina dei rappresentanti risulta obbligatoria (sebbene il condominio sia nato come unico formato da palazzine autonome e da sempre identificato, anche nel regolamento contrattuale, con unico codice fiscale oltre che avente un unico amministratore).

Non si avrà alcuna disapplicazione (intervenuta) del regolamento contrattuale che individua detto complesso come unico condominio per incompatibilità con l'art. 67 disp. att. c.c.: semplicemente per la gestione ordinaria delle parti comuni

ai tre edifici e la nomina del (super)amministratore delle dette parti supercondominiali si seguirà - inderogabilmente pena la nullità delle relative deliberazioni ex art. 72 disp. att. c.c. - la procedura introdotta dalla riforma all'art. 67 cit.

Sappiamo bene del resto che, al pari del condominio negli edifici, regolato dagli artt. 1117 e segg. c.c., anche il c.d. supercondominio di cui all'art.1117 bis c.c. viene in essere "*ipso iure et facto*", se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno d'apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno d'approvazioni assembleari, sol che singoli edifici (o parti di questi) abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, "pro quota", ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati (Cass. 21 febbraio 2013, n. 4340).

### **OSSERVAZIONI CONCLUSIVE**

Nel nostro ordinamento è, quindi, mancata la nozione di supercondominio fino all'entrata in vigore, in data 17.6.13, della riforma della materia.

La nuova normativa, tuttavia, non definisce ancora il supercondominio ma si è limitata a definire le varie tipologie strutturali in cui può articolarsi un supercondominio e, nel fare ciò, il legislatore è andato probabilmente anche oltre le proprie intenzioni finendo col sottoporre alle regole del supercondominio anche quello che prima era conosciuto come c.d. condominio parziale accennato nell'art. 1123 c.c.

Il Riformatore, confermando le soluzioni che, nel tempo, si sono affermate in sede giurisprudenziale a fronte dei problemi generati dalla nascita di complessi edilizi sempre più articolati, ha adeguato la disciplina civilistica del condominio alle nuove realtà edilizie e con il nuovo art. 1117 bis c.c. ne ha esplicitamente esteso

l'ambito applicativo sino a ricomprendere, quindi, tra le altre fattispecie, il condominio parziale e quello complesso, o meglio, secondo il testo della norma, tutti i casi in cui "più unità immobiliari o più edifici ovvero più condominii di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117" (sulla configurabilità pacifica del c.d. condominio parziale cfr. di recente Cass., II, 2 marzo 2016, n. 4127 con ampi richiami di giurisprudenza; l'orientamento era già punto consolidato: Cass., II, 23 luglio 2013, n. 17875; Cass., II, 24 novembre 2010, n. 23851, *Dir. Giust.*, 2010, 469, con nota di GALLUCCI; Cass., II, 28 aprile 2004, n. 8136, *Arc. loc. cond.*, 2005, 174, con nota di DE TILLA; per la dottrina, CELESTE, *Le parti comuni ed esclusive*, Milano, 2016,37).

Quanto sia importante fare chiarezza sulla portata e applicazione dell'art. 67 disp. att. c.c. lo si comprende solo pensando alle gravissime conseguenze della sua violazione.

Infatti, possiamo ribadire, senza pericolo di essere smentiti, il carattere "obbligatorio" della nomina del rappresentante del supercondominio c.d. *over 60* atteso il carattere prescrittivo della nomina (CELESTE, *Le parti comuni ed esclusive*, Milano, 2016, 37) in forza di una disciplina legale che non è derogabile dal regolamento di condominio, neppure se contrattuale (art. 72 disp. att., ove il precedente art. 67 è specificamente ed integralmente richiamato). Sulla obbligatorietà anche di recente Trib. Milano, sez. III, 29 gennaio 2016, n. 1368, *Arc. loc. cond.*, 2016, 672.

Si è, in tal senso, ritenuto che siano radicalmente nulle le deliberazioni assembleari adottate, nell'ambito della gestione ordinaria, con la partecipazione dei singoli condòmini in luogo dei rappresentanti di edificio; tale conclusione *non sembra, tuttavia, inevitabile*, in quanto i singoli condòmini restano, comunque, i proprietari - mandanti della gestione supercondominiale e, quindi, potrebbe ammettersi *una sostituzione dei mandanti ai rappresentanti-mandatari circoscritta a concrete e specifiche deliberazioni*. È stato ipotizzato, quindi, che la inderogabilità della disciplina opera sicuramente nel senso che non può essere vietata convenzionalmente - quindi in via generale/astratta - la gestione ordinaria da parte dei soli rappresentanti di edificio. È, cioè, preferibile ritenere che la disciplina legale abbia inteso introdurre un livello organizzativo più semplice ed efficiente a disposizione dei condòmini interessati e non un vincolo ulteriore a carico degli stessi, i quali sono bensì obbligati *ex lege* a nominare il rappresentante di edificio ma restano pur sempre comproprietari-mandanti delle cose/impianti da gestire (cfr. FRANCO PETROLATI, *L'elasticità del condominio, tra condominio parziale e supercondominio*, Relazione tenuta nel 2017 presso la Scuola Superiore della Magistratura, Scandicci 2017).

## 2) LE COMPETENZE DELLA C.D. ASSEMBLEA DEI RAPPRESENTANTI CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALLA NOMINA E REVOCA DELL'AMMINISTRATORE

Nella prima casistica post-riforma si è affrontata la questione se, oltre alla nomina, anche la revoca dell'amministratore sia riconducibile alla gestione di pertinenza dei rappresentanti dei singoli edifici e non di tutti i singoli partecipanti al supercondominio.

La tesi favorevole argomenta dal principio del *contrarius actus* e dalla natura fiduciaria dell'incarico conferito con la nomina da parte dell'assemblea dei rappresentanti; si osserva, altresì, che la nomina dell'amministratore può implicare *ex lege* la stessa revoca di quello in carica (art. 1724 c.c.: CELESTE, *I poteri dei rappresentanti nell'assemblea del supercondominio*, Dossier Cond., 2016, 156, 9).

In senso contrario si è orientato, invece, il Tribunale di Milano, dichiarando nulla per difetto di competenza assembleare la deliberazione dei rappresentanti di un supercondominio che aveva revocato l'amministratore, in forza del rilievo del carattere eccezionale della disposizione che sottrae la gestione dei beni comuni ai singoli condòmini, con la conseguenza che solo la nomina - in quanto specificamente contemplata - e non anche la revoca possa essere deliberata dall'assemblea dei rappresentanti.

La ragione di tale distinta considerazione è, altresì, rinvenuta nella considerazione che solo per la nomina si impongono esigenze di semplificazione del procedimento al fine di evitare soluzioni di continuità della gestione (Trib. Milano, sez. XIII, 30 agosto 2016, n. 9844, est. ROTA che aggiunge la incompetenza dell'assemblea dei rappresentanti del supercondominio alla nomina del revisore dei conti ex art. 1130 bis c.c.). Il Tribunale di Milano aderisce a tale interpretazione restrittiva argomentando: dalla natura eccezionale dell'art. 67 disp. att. c.c.; dalla qualificazione della delibera di revoca dell'amministratore come atto di straordinaria amministrazione, per il quale non sussistono ragioni di derogare alla partecipazione unanime di tutti i partecipanti; dall'irrilevanza del dato normativo contenuto nel comma 4 dell'art. 1136 c.c., che parifica le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore ai fini del *quorum* necessario per l'approvazione; dall'irrilevanza del dato normativo contenuto nell'art. 1129, comma 10, c.c., secondo cui l'assemblea convocata per la revoca dell'amministratore delibera pure in ordine alla nomina del nuovo amministratore; dall'irrilevanza della considerazione che la nomina di un nuovo amministratore non richieda la previa formale revoca dell'amministratore.

Pur essendo la questione controvertibile, sembra preferibile tale seconda tesi, in quanto l'assemblea dei rappresentanti è, come si è visto, una modalità gestoria del tutto innovativa rispetto alla disciplina preesistente - informata, come si è accennato, al dogma della sovranità diretta dei singoli condòmini - sicché un' applicazione circoscritta agli ambiti espressamente contemplati si profila più convincente.

Il principio generale elaborato dalla giurisprudenza, prima del sopravvenire dell'art. 67, comma 3, disp. att. c.c. voluto dalla Riforma del 2012, affermava che le disposizioni dettate dall'art. 1136 c.c. in tema di convocazione, costituzione, formazione e calcolo delle maggioranze dovessero identicamente applicarsi pure con riguardo agli elementi reale e personale del supercondominio, rispettivamente configurati da tutte le unità abitative comprese nel complesso e da tutti i proprietari (Cass. 8 agosto 1996, n. 7286).

Essendo le norme concernenti la composizione ed il funzionamento dell'assemblea inderogabili pure dall'autonomia privata (artt. 1136 e 1138, comma 4, c.c.),

neppure un regolamento, per così dire, “contrattuale” avrebbe potuto validamente stabilire che l’assemblea di un “supercondominio” fosse composta dagli amministratori dei singoli condomini, anziché da tutti i comproprietari degli edifici che lo compongono, non potendosi stabilire limiti alle norme che tutelano le minoranze negli organi collegiali, né fare in modo che la volontà maggioritaria, in tal modo espressa, non corrisponda a quella dei condomini (Cass. 28 settembre 1994, n. 7894; Cass. 13 giugno 1997, n. 5333; Cass. 6 dicembre 2001, n. 15476).

Poiché il nuovo comma 3 dell’art. 67 disp. att. c.c. ha posto due deroghe alle regole sulla composizione e sul funzionamento dell’assemblea dei partecipanti ad un supercondominio, disponendo che, se questi sono complessivamente più di sessanta, siano ora i rappresentanti obbligatoriamente designati da ciascun condominio a prendere le decisioni sulla gestione ordinaria delle parti comuni e sulla nomina dell’amministratore, e trattandosi di deroghe che comprimono le facoltà ed i poteri inerenti alla partecipazione dei singoli all’organo collegiale, le stesse non possono che essere considerate quali norme di diritto singolare, e perciò oggetto soltanto di stretta interpretazione.

**CRITICA:** Secondo alcuni, invece, la soluzione del Tribunale milanese contrasterebbe col generale principio di simmetria tra potere di nomina e facoltà di revoca. In sostanza se l’assemblea dei rappresentanti dei condomini del supercondominio ha, *ex lege*, il potere di nominare l’amministratore di quest’ultimo, essa non può non avere anche il potere di revocarlo. Vietando all’assemblea dei rappresentanti del supercondominio di revocare l’amministratore in carica, si esproprierebbe la stessa dell’attribuzione, ad essa legislativamente ormai spettante, di nomina del nuovo amministratore. Sicché appare coerente, secondo i sostenitori di detta tesi, oltre che imposto dal carattere fiduciario del rapporto che si instaura tra assemblea nominante ed amministratore nominato, riservare all’organo collegiale tanto la competenza alla designazione, quanto, in forza del principio del “*contrarius actus*”. Tanto più, si dice, la Corte di Cassazione ha avuto occasione ancora di recente di affermare che la nomina di un nuovo amministratore del condominio non richiede neppure la previa formale revoca dell’amministratore in carica, atteso che, dando luogo l’investitura ad un rapporto di mandato, essa comporta automaticamente, ai sensi dell’art. 1724 c.c., la revoca di quello precedente (Cass. 18 aprile 2014, n. 9082; Cass. 9 giugno 1994, n. 5608). L’assemblea del supercondominio dovrà, pertanto, potersi convocare per la revoca dell’amministratore in carica e per deliberare in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

Se le si volesse impedire di procedere alla revoca, non le si potrebbe certamente impedire di procedere alla nuova investitura, ed appare formalistico, oltre che illogico, definire invalida la deliberazione assembleare che esplicitamente revoca il precedente amministratore ed invece valida quella che, limitandosi accortamente a nominare il suo successore, compori soltanto per implicito il medesimo effetto estintivo del vecchio mandato.

### 3) IL COMPUTO DEI QUORUM

Il voto espresso da ciascun rappresentante “pesa” in ragione della consistenza, numerica e millesimale, dei partecipanti al rispettivo (sub)condominio, nel senso, cioè, che non vale “uno” nel computo delle “teste” in quanto l’incidenza deve, comunque, commisurarsi all’intera composizione soggettiva ed all’intera caratura millesimale del relativo edificio, o porzione di esso, senza alcuna distinzione tra le eventuali maggioranze e minoranze che si siano riscontrate nella designazione del rappresentante o nella formulazione delle direttive al medesimo imposte. Il rappresentante, infatti, partecipa all’assemblea supercondominiale in nome e per conto dell’intero subcondominio ed il voto espresso (o non espresso) determina univocamente anche la posizione di tutti i condòmini rappresentati.

Costoro, quindi, ai fini della legittimazione all’impugnazione della deliberazione supercondominiale ex artt. 1117-bis - 1137 c.c., sono da considerarsi tutti favorevoli, dissenzienti, astenuti od assenti secondo il ruolo assunto dal rispettivo rappresentante.

Deve, poi, ipotizzarsi una legittimazione ad agire dell’intero (sub)condominio per tutelare diritti, relativi alle parti comuni del rispettivo edificio, eventualmente incisi dalla gestione supercondominiale: è da ritenere, invero, che tale legittimazione non sia incompatibile con quella di ogni condòmino espressamente prevista dall’art. 1137, II c. 2, trattandosi di una iniziativa giudiziale che sarebbe, comunque, deliberata a maggioranza dai partecipanti al (sub)condominio e costituirebbe, al riguardo, un ragionevole adeguamento della disciplina legale di cui agli artt. 1117 e segg. - espressamente applicabile nei limiti della compatibilità - alla struttura propria del supercondominio.

Legittimato ad agire per conto del (sub)condominio sarebbe, poi, ove esistente, l’amministratore del (sub)condominio ai sensi dell’art. 1131 c.c., esulando, invece, di regola, la rappresentanza processuale nell’ordinario giudizio contenzioso dalle attribuzioni legali proprie del rappresentante in assemblea.

Nel senso che nel supercondominio ciascun condòmino sia legittimato ad agire, v. Cass., II, 21 febbraio 2013, n. 4340).

Per ROTA G., *Assemblea del Supercondominio - Relazione tenuta nel 2017 alla SSM di Scandicci “occorre chiarire che, con riguardo ai quorum costitutivo e deliberativo dell’assemblea di supercondominio, ciascun rappresentante di condominio risulta portatore delle carature millesimali afferenti gli immobili ubicati in condominio e rappresenta tutti i proprietari di questi ultimi: in sostanza il rappresentante eletto dal singolo condominio non viene computato, ai fini della individuazione dell’elemento personale, quale unica testa ma rappresenta tutte le teste facenti parte del plesso condominiale di cui costituisce il mandatario”*.

Ci siamo limitati ad esaminare, senza pretese di completezza, uno dei nodi della Riforma. Il dibattito rimane aperto almeno finché il nodo non arriverà al pettine, sia esso il legislatore o la Suprema Corte con un intervento chiarificatore... nel frattempo continueremo ad approfondire e ad interrogarci. Non possiamo che, allo stato, raccogliere l’invito di un grande interprete della canzone italiana che ci

incita a “trovare un senso a questa storia... anche se questa storia un senso non ce l’ha”, ben consapevoli che “se non ha un senso... domani arriverà... (e soprattutto aggiungiamo noi) domani arriverà lo stesso”.

## BIBLIOGRAFIA

- DEL CHICCA in *Arch. loc. e cond.*, 4/2017 p. 407 “Sull’assemblea del supercondominio quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta”;
- SCARPA A. in *Arch. Locaz.* 2/2017 p. 178 “Il condominio con oltre sessanta partecipanti”;
- SCARPA A., *Interessi collettivi, autonomia patrimoniale e risvolti processuali nel nuovo condominio* - Relazione tenuta nel 2017 presso la SSM di Scandicci;
- CELESTE, SCARPA, *Riforma del condominio*, Milano, 2012, 16;
- CELESTE, *Le parti comuni ed esclusive*, Milano, 2016;
- CELESTE, *I poteri dei rappresentanti nell’assemblea del supercondominio*, Dossier Cond., 2016, 156, 9) ;
- CORREALE, *Il condominio e le parti comuni* (art. 1117 e 1117 bis), *Amm. Imm.* (inserto II), 2013, 10;
- BORDOLLI, *Il supercondominio dopo la legge di riforma*, *Imm. & Prop.*, 2013, 484;
- ROTA G., *Assemblea del Supercondominio* - Relazione tenuta nel 2017 alla SSM di Scandicci;
- PETROLATI F., *L’elasticità del condominio tra condominio parziale e supercondominio* - Relazione tenuta nel 2017 alla SSM di Scandicci;
- BASILE, *Regime condominiale ed esigenze abitative*, Milano, 1979, 268;
- BRANCA, *Comunione, Condominio negli edifici*, Commentario al codice civile (a cura di SCIALOJA-BRANCA, *Libro terzo, della proprietà*, Bologna, 1972, 347;
- TERZAGO, *Il condominio. Trattato teorico-pratico*, Milano, 2015, 149;
- PETROLATI F., *Sul Condominio parziale ovvero sulla elasticità soggettiva del condominio*, *Arch. loc. cond.*, 1995, 535 (articolo inerente l’orientamento avviato da Cass., II, 27 settembre 1994 n. 7885, *Riv. Giur. ed.*, 1995, I, 331, con nota di DE TILLA, *Corr. Giur.*, 1995, 232, con nota di BATÀ).



\* Magistrato in servizio presso il Tribunale di Roma, sez. VI civile



# 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

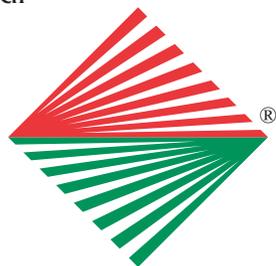
**PER FORNIRE** servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

**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

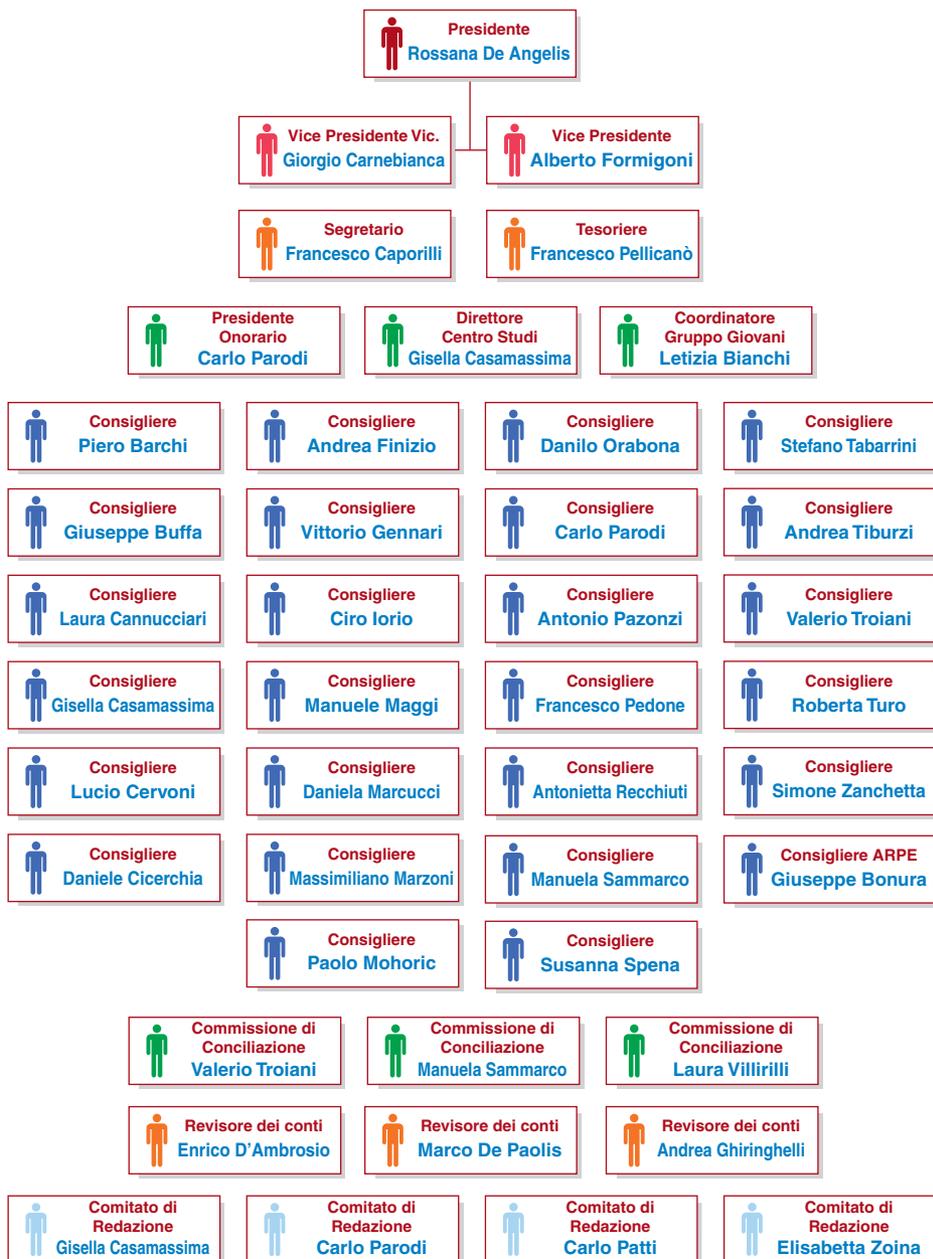
Associazione Nazionale Amministratori  
Condominiali e Immobiliari

**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



## In morte di libri e riviste di carta?

di Ferdinando Della Corte \*

L'idea di scrivere queste mie brevi considerazioni è nata a seguito di due fatti, diversi tra loro e neppure contemporanei, che mi hanno dato conforto nel non sentirmi un dinosauro destinato ad estinzione.

I due fatti sono stati la lettura di alcuni scritti di Umberto Eco e la risposta che mi hanno dato i miei giovani e tecnologici colleghi di studio, di cui dirò nel prosieguo.

Partiamo da Umberto Eco.

Come tutti quelli che lavorano, uso quotidianamente e in modo massiccio il PC, strumento utilissimo, che ci fa domandare: ma come facevamo prima ?

Oltre 20 anni fa Bill Gates aveva detto che un giorno tutti, a casa e in ufficio, ne avremmo avuto uno sulla scrivania. Sembrava fantascienza o una smargiassata. Sappiamo tutti che la realtà è andata ben oltre. La previsione era errata, ma per difetto.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Anche queste righe sono scritte tramite tastiera e video.

Ma avevo notato che per controllare un testo scritto tramite PC avevo e ho bisogno di rileggerlo su carta. Cioè ho bisogno di stamparlo.

Così come se debbo studiare un testo questo deve essere di carta.

Ho dato per scontato che tutto ciò sia la logica conseguenza della mia età: cioè dalla originaria mancanza di abitudine ad usare gli strumenti elettronici. Quando ho iniziato a lavorare c'erano le macchine da scrivere, seppure elettriche, non il sistema di scrittura WORD.

Ed ecco Umberto Eco. Nei suoi scritti Eco afferma che ci sono due tipi di libri: quelli da consultare (tipo elenco telefonico o vocabolario) che sono pesanti, occupano posto e sono pure costosi. Questi possono (quasi debbono) essere sostituiti da qualsiasi supporto informatico che la tecnologia metta a nostra disposizione. *On line* si può trovare tutto, forse anche troppo, per cui poi sorge il problema della capacità di vagliare la correttezza di ciò che si trova, ma questo è un altro tipo di problema che qui interessa marginalmente.

Poi esistono i libri da leggere: dalla Divina Commedia a Camilleri, da Shakespeare a Hugo Pratt. Ebbene, Umberto Eco afferma con forza che i libri da leggere non possono essere sostituiti da alcun aggeggio elettronico.

Io, con molta umiltà, aggiungo che lo stesso vale per i libri da studiare: io non riesco a studiare su un libro elettronico, ora ho scoperto che siamo in tanti, siamo addirittura la maggioranza, di tutte le età. Quando ho una questione giuridica delicata da affrontare cerco i precedenti giurisprudenziali tramite i sistemi informatici, ma lo studio dell'argomento parte dalle monografie cartacee, cioè dai libri che vado a cercare nelle librerie specializzate.

I libri sono fatti per essere presi in mano, sfogliati, annusati, letti la sera a letto, ma anche in tenda o su un prato, oppure in riva al mare, senza spine elettriche, senza batterie, senza necessità che vi sia "campo".

L'affermazione di Umberto Eco trova riscontro nella realtà: gli ebook, peraltro utilissimi, avrebbero dovuto soppiantare i libri di carta, ma da anni non superano la soglia del 20% dei libri venduti.

Ci ricordiamo i dischetti che infilavamo nei nostri PC, non 150 anni fa, ma solo vent'anni fa. Ebbene oggi sono inutili e inutilizzabili. Materiale da cassetto.

Oggi sono più inutili dei papiri egiziani di tremila anni fa. Questi li leggiamo ancora, i dischetti non servono neppure a fare un fuoco. Oggi leggiamo senza problemi Boccaccio, Dante e Virgilio. Perché usavano la carta, mentre tutto quello che avevamo scritto e conservato nei supporti informatici trent'anni fa è andato perduto.

Scrivendo Umberto Eco che i libri fanno parte di quei miracoli di *tecnologia eterna* insostituibili quali la ruota o il coltello. Mirabile espressione.

Il secondo fatto a cui facevo riferimento è una vera e propria picconata che è stata data alle mie idee preconcepite dalle mie giovanissime (e bravissime) colleghe di studio.

Infatti avevo chiesto loro se preferivano che facessi un abbonamento ad una rivista giuridica on line o cartacea. Poiché non passa giorno che non mi

C  
O  
n  
d  
O  
m  
i  
n  
i  
O

prendano in giro, giustamente, per la mia assoluta incapacità e ignoranza con social *et similia*, ero sicuro che avrebbero scelto la strada elettronica.

Invece - pur vivendo immerse dalla mattina a notte fonda nel mondo digitale e dei social - tutte mi hanno detto che per il lavoro di consultazione e per lo studio preferiscono di gran lunga i libri. I codici commentati. Che anche per loro la carta è insostituibile in certe situazioni di lavoro e di studio, allorché sia necessaria una particolare attenzione.

Sia chiaro, nessuno pensa o chiede di eliminare il mondo digitale, sarebbe assurdo e sbagliato.

Nessuno pensa neppure lontanamente che sarebbe opportuno abolire gli e-book o il mondo delle riviste e siti on line. Sarebbe una pretesa profondamente sbagliata e anacronistica.

Io penso e sostengo che i due diversi modi di lavorare, leggere e studiare possano e debbano convivere. Perché pensare di abbandonare la carta sarebbe un errore ancora più grave. Sarebbe una perdita enorme e irreparabile per il sapere e quindi per la crescita di tutti. ■

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

\* Responsabile Ufficio legale ANACI

## ...Note in margine all'articolo precedente (da leggere con attenzione)

di Piergiovanni Mazzoli \*

Ho bisogno di fare una premessa come cornice del tema.

Dopo l'invenzione del telaio meccanico - il primo telaio meccanico fu messo a punto e brevettato nel 1785 dal britannico Edmund Cartwright - la più importante rivoluzione tecnologica è stata la creazione della rete internet.

Le caratteristiche, relazionali, economiche e sociali si possono riassumere negli aspetti pervasivi della rete. Vale a dire nella sua capacità di pervadere ogni aspetto del vivere in maniera massiva e costante.

Ma un aspetto, ancora non sufficientemente indagato, è il cambiamento nella plasticità neuronale degli individui, chiamati "nativi digitali", cioè coloro che fin dalla nascita sono in contatto ed usano le tecnologie digitali.

Per altro verso, quelli che il Della Corte chiama "brontosauri" sarebbero i "migranti digitali", che tardivamente, in età adulta sono venuti a contatto con il mondo della rete.

Ho citato la plasticità neuronale, ma è opportuno che ne espliciti il senso. Il nostro cervello non è un organo fisso e immutabile, soprattutto nella rete neuronale che ne rappresenta la sede di tutte le funzioni superiori. Questo... *network evolve*, muta nel tempo non solo nelle sue funzioni, ma anche nella sua anatomia.

I suoi cambiamenti sono stimolati dall'ambiente esterno - l'epigenetica - gli stimoli che riceve fanno sì che alcune aree si ipertrofizzino, altre si ipotrofizzino, altre ancora si perdano in base alla legge neurofisiologica del "*use or lose*", cioè che non usi lo perdi!

Un semplice esempio di ciò è rappresentato dalle aree cerebrali della memoria che, attraverso studi di neuro imaging, abbiamo potuto documentare. Negli utilizzatori massivi della rete e/o dei mezzi digitali si nota un aumento delle aree deputate alla memoria a breve termine e una riduzione significativa di quella a medio e lungo termine. Fenomeno che banalmente registriamo anche noi *brontosauri* nella ormai stabile, dimenticanza dei numeri di telefono, anche di quelli più usati.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

I cambiamenti sono molto più sostanziali nel modo di pensare, nella concezione del tempo, nella capacità di attesa e di concentrazione costante, nella necessità di essere stimolati continuamente, nella qualità delle relazioni personali e *last but not least*, nella ridotta o assente capacità di pensiero critico. Non è questa la sede per poter approfondire le specifiche neurofisiologiche, psicologiche e sociali che osserviamo, per cui mi limiterò a riprendere il discorso di Della Corte rispetto alla reale o presunta antinomia carta *versus* digitale.

Sottolineo presunta perché, essendo figlio della cultura del dubbio critico, fatico ad avere certezze. Mi piace ricordare al lettore un frammento relativo al dono della scrittura, narrato nei miti egizi e riportato nel Fedro di Platone, quando il dio Theuth offrì al faraone Thamus l'arte della scrittura:

**Theuth** - *"Questa conoscenza, o re, renderà gli egiziani più sapienti e più capaci di ricordare, perché con essa si è ritrovato il farmaco della memoria e della sapienza".*

**Thamus** - *"O ingegnossissimo Theuth, c'è chi è capace di creare le arti e chi è invece capace di giudicare quale danno o quale vantaggio ne ricaveranno coloro che le adopereranno. Ora tu, essendo padre della scrittura, per affetto hai detto proprio il contrario di quello che essa vale.*

*Infatti, la scoperta della scrittura avrà per effetto di produrre la dimenticanza nelle anime di coloro che la impareranno, perché fidandosi della scrittura si abitueranno a ricordare dal di fuori mediante segni estranei e non dal di dentro e da se medesimi: dunque, tu hai trovato non il farmaco della memoria, del richiamare alla memoria.*

*Della sapienza, poi, tu procuri ai tuoi discepoli l'apparenza e non la verità: infatti essi, divenendo per mezzo tuo, uditori di molte cose senza insegnamento, crederanno di essere conoscitori di molte cose, mentre come accade per lo più, in realtà, non le sapranno; e sarà ben difficile discorrere con essi, perché sono diventati portatori di opinioni invece che sapienti".*

All'epoca, e non solo allora, l'antinomia era tra scrittura e parola, oggi sembra riproporsi tra cultura cartacea e cultura digitale, ma le assonanze sembrano notevoli. Noi figli di Gutenberg, non possiamo non essere intrigati dagli aspetti sensoriali che ci vengono dai libri cartacei, amiamo l'odore dei libri, qualche perverso anche l'acre essenza di muffa, ci piace toccarli, rilegarli, coccolarli, collezionarli, guardarli, prestarli un po' meno! Tutto questo rappresenta una relazione affettiva vera e propria, che difficilmente si può manifestare con il supporto digitale.

Quello che mi preme sottolineare, nella breve disamina delle diversità carta-digitale, è proprio l'aspetto affettivo, il media comunicativo carta, trasuda di affetto e relazione, che richiede tempi lunghi per la piena compren-

sione, richiede capacità di attesa, metabolizzazione lenta; il media comunicativo digitale si caratterizza per un multitasking rapido, comprensione superficiale, scarso approfondimento, scarso affetto e porta spesso con sé un appiattimento della funzione, vitale, del pensiero critico.

Abbiamo registrato l'incapacità a vagliare le fonti delle nostre informazioni, la rete è il modo di tutti e tra i tutti, anche gli idioti hanno voce e spesso credibilità diffusa.

Si veda a questo proposito, l'effetto delle leggende metropolitane digitali diffuse e ritenute da molti credibili, il confine tra vero e falso, tra verificabile e non, porta alla drammatica conseguenza di non riuscire a costruirsi un pensiero proprio scivolando nel più facile e rapido conformismo di massa o di nicchia.

Non per questo la partita è persa o dobbiamo rimanere nella contrapposizione, è possibile una integrazione e un utilizzo altamente proficuo sia del mezzo digitale sia di quello cartaceo; l'errore sta nel fatto di credere che uno sia meglio dell'altro e quindi sostituisce uno dei due, si tratta di sviluppare la capacità di non buttare nulla, di sorvegliare costantemente che la delega alla tecnologia sempre più potente, non divenga tale da farci perdere il piacere e le abilità acquisite in secoli di storia sociale.

Diviene, quindi, compito e responsabilità adulta trasmettere i precedenti valori, piaceri, abilità e acquisirne di nuovi, non in una guerra tra nuovo e vecchio, tra nativi e migranti digitali, bensì in uno scambio proficuo per entrambi, favorendo il mantenimento del pensiero critico e la capacità di scelta.

Potrei rileggerlo in cartaceo, dato che l'ho scritto in digitale, ma perderei l'immediatezza dello scritto e per il piacere di sbagliare non userò il correttore automatico.

■

\* Medico psichiatra

## La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

### **Il condòmino che chiede inutilmente di accedere ai documenti condominiali può ottenerne il rilascio a mezzo di decreto ingiuntivo**

*Tribunale di Roma V sez. Sentenza 01-08-2017 n. 15591*

La vicenda nasce dalla richiesta reiterata d un condòmino che si rivolge all'amministratore del condominio per ottenere la copia di alcuni documenti relativi alla gestione condominiale.

Non avendo ottenuto riscontro, chiede ed ottiene un decreto ingiuntivo nei confronti del condominio in persona dell'amministratore.

L'opposizione del condominio al decreto ingiuntivo viene rigettata. E' infatti ammissibile il decreto ingiuntivo per la consegna di copia dei documenti condominiali ove la richiesta, nel rispetto del disposto dell'art. 633 c.p.c. riguardi "il diritto alla consegna di una cosa mobile determinata".

Nella specie, la cosa mobile da consegnare consiste nella copia della documentazione condominiale esattamente specificata e determinata nel ricorso monitorio.

Sarebbe invece inaccoglibile una generica richiesta di copia di tutta la documentazione (come spesso viene formulata), in quanto non soddisferebbe la necessaria caratteristica di determinatezza richiesta dalla norma.

Puntualizza il Giudice della sentenza in rassegna che "ogni condòmino, senza recare intralcio all'amministrazione condominiale e sempre che non faccia pervenire richieste palesemente pretestuose o inutilmente reiterate, ha diritto, ai sensi dell'art. 1130 nn. 8 e 9 c.c., di ottenere copia della documentazione condominiale di cui intende avere visione." A tale diritto fa riscontro "l'obbligo di trasparenza dell'operato dell'amministratore e il correlato potere di controllo di ognuno dei comunisti", senza necessità di dover giustificare una tale esigenza o volontà ovvero di attendere scadenze prestabilite.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

**È nulla la delibera che addebita al condòmino oneri insoliti antecedenti il biennio dall'acquisto dell'immobile**

*Tribunale di Parma Sentenza 11-10-2017 n. 1386.*

In questa pronuncia il Tribunale di Parma esamina l'impugnazione della delibera condominiale che ha approvato il bilancio consuntivo, ponendo a carico dell'unità immobiliare dell'impugnante oneri pregressi che esulavano dal biennio antecedente l'acquisto, in violazione del disposto dell'art. 63 d.a.c.c.

In giudizio il condominio ha eccepito la decadenza dall'impugnazione, ritenendola tardiva rispetto al termine dei trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c.

Il Giudice tuttavia respinge l'eccezione preliminare svolta dal condominio, poiché secondo la giurisprudenza (Cass. 17268/2015; Cass. 7708/2007) in tema di condominio, le delibere relative alla ripartizione delle spese sono nulle, se l'assemblea, esulando dalle proprie attribuzioni, modifica i criteri stabiliti dalla legge o, in via convenzionale, da tutti i condomini (cfr. Cass. 29.3.2007, n. 7708).

Ciò è quanto è avvenuto nel caso di specie in quanto l'art. 63 secondo comma disp. att. c.c. limita al biennio precedente all'acquisto l'obbligo del successore nei diritti di un condòmino di versare, in solido col dante causa, i contributi da costui dovuti al condominio.

Poiché la norma dell'art. 63 d.a.c.c. è inderogabile, la violazione del criterio legale di imputazione dei contributi condominiali comporta la nullità della deliberazione impugnata.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

*Tribunale di Roma V sez., Sentenza 03-01-2017 n.10*

Identico orientamento viene espresso dal Tribunale di Roma nella sentenza che decide analoga impugnazione di delibera.

Il Tribunale osserva che la violazione della norma dell'art. 63 d.a.c.c. integra un motivo di nullità della delibera. Non si tratta infatti di un mero errore nel riparto oppure sulla condizione di un bene o di un vizio procedimentale inerente la formazione della volontà dell'organizzazione, bensì di una modifica dei criteri stabiliti dalla legge, in violazione dei diritti dei condòmini che non possono rimanere tenuti al pagamento degli oneri (che sono obbligazioni *propter rem*) maturati prima di essere divenuti comproprietari dei beni comuni, con la sola eccezione prevista dalla norma citata.

Completa il provvedimento la conferma che l'espressione relativa all'anno in corso e a quello precedente l'acquisto ha riguardo non già all'anno di esercizio condominiale, bensì all'anno solare come ormai acquisito in giurisprudenza *"atteso che il legislatore non ha fatto alcun riferimento a criteri inerenti la 'gestione' che ben può riguardare anche spese straordinarie svincolate dagli annuali rendiconti e che maturano solo al momento dell'approvazione della delibera"*.

Anche in tal caso, dunque, il Tribunale di Roma ha ritenuto nulla la delibera che ha attribuito al condòmino oneri pregressi ed insoluti anteriori al biennio del proprio acquisto, avendo l'assemblea esulato dalle proprie attribuzioni in mancanza del consenso di tutti i partecipanti.

Dello stesso avviso è il Tribunale di Roma, che esprime identico orientamento nella sentenza n. 13742/2017.

### **L'amministratore può essere revocato se presenta il bilancio in ritardo, non rilevando l'approvazione intervenuta nel corso del procedimento**

*Corte di Cassazione, ordinanza 30-11-2017 n. 28764*

La Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso avverso il decreto di revoca di un amministratore ricordando che il provvedimento è ricorribile in Cassazione solo per le statuizioni relative alle spese di lite.

Con la pronuncia di rigetto, tuttavia, la Corte ha ripercorso i termini della vicenda.

Il Tribunale di Napoli aveva disposto la revoca dell'amministratore per non aver presentato il bilancio nei termini di legge. Il provvedimento era stato impugnato avanti la Corte di Appello di Napoli e nel frattempo l'amministratore era riuscito a far approvare i rendiconti, nel frattempo presentati all'assemblea.

Nel confermare il provvedimento di primo grado la Corte di Appello così si era espressa: *"la circostanza che ... l'amministratore abbia presentato i rendiconti 2010, 2011 2012 e 2013 e che l'assemblea li abbia approvati non vale [...] a sanare l'inadempimento: i rendiconti relativi agli anni 2010, 2011 e 2012 sono stati presentati con notevole ritardo [...] non può dubitarsi che*

*l'amministratore ha violato uno dei suoi obblighi primari, che è quello di "redigere il rendiconto condominiale "annuale" della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni".*

Tra gli obblighi dell'amministratore di condominio vi è quello di redigere il rendiconto annuale, che deve essere approvato dall'assemblea, appositamente convocata entro centottanta giorni dalla fine dell'esercizio. L'omissione di questo adempimento comporta la "grave irregolarità" e la revoca. L'art. 1129 del Codice civile, al 12° comma, n. 1), stabilisce infatti che: "Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità: 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale [...]".

Ciò posto, stabilisce l'ordinanza in rassegna che qualora penda un provvedimento giudiziale di revoca, le delibere di approvazione tardiva dei rendiconti, eventualmente adottate nel corso di detto procedimento, non valgono a sanare l'inadempimento dell'amministratore che tra i suoi compiti specifici ha quello di rendere il conto della sua gestione.

### **La spesa di manutenzione dei balconi non può ripartirsi per millesimi ma riguarda i singoli proprietari**

*Tribunale di Roma, sentenza 07-11-2017 n. 20887*

La pronuncia del Tribunale di Roma conferma l'indirizzo giurisprudenziale ormai acquisito in tema di balconi. La sentenza in rassegna ribadisce che i balconi di un edificio condominiale non rientrano fra le parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. poichè non sono necessari per l'esistenza del fabbricato né sono destinati all'uso o al servizio dell'edificio stesso. Unica eccezione potrebbe essere la eventuale funzione estetica del rivestimento del parapetto o della soletta, comunque esclusa nel caso di specie.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Esaminata inoltre la mancanza di continuità lineare fra fasce marcapiano e frontalini, la pronuncia esclude definitivamente che i balconi possano inserirsi in un insieme unitario con gli altri elementi della facciata dovendo esser invece considerati come entità autonome ed isolate dal contesto della facciata.

Ne consegue che gli interventi sui balconi devono far carico ai proprietari esclusivi dei manufatti.

### **Il supercondominio nasce senza necessità di un formale atto di costituzione**

*Cassazione, sentenza 15-11-2017 n. 27094.*

Questa interessante pronuncia applica anche alla realtà del supercondominio lo stesso principio ormai pacificamente applicato al condominio.

La giurisprudenza è concorde nel ritenere che il condominio o il Supercondominio esistono *ipso iure et facto* senza necessità di un formale atto di costituzione o di riconoscimento, per il solo verificarsi della situazione di coesistenza di parti esclusive e di parti comuni strumentalmente e funzionalmente accessorie alle prime.

Il condominio viene ad esistenza quando il costruttore realizza la vendita della prima unità immobiliare. Si tratta di una circostanza di fatto che non richiede ulteriori atti di costituzione o di ratifica.

Fra le molte pronunce, la Cassazione ha ribadito questo principio con Sentenza 15-11-2017 n. 27094 stabilendo che *"al pari del condominio negli edifici, regolato dall'art. 1117 c.c. e segg., anche il c.d. supercondominio, viene in essere ipso iure et facto, se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno d'apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno d'approvazioni assembleari, sol che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi"* (così Cass. 17332/2011).

### **Il Tribunale di Roma detta i criteri per la corretta redazione del rendiconto condominiale**

*Tribunale di Roma, sentenza 2-10-2017*

La sentenza in rassegna definisce il giudizio di impugnazione di delibera con la quale si era a suo tempo approvato il bilancio del condominio.

Sebbene il bilancio non debba essere redatto in forma rigorosa, esso deve essere intellegibile e deve essere accompagnato dalla documentazione giustificativa delle spese sostenute in modo da consentire ai condòmini di controllare le voci di entrata e di spesa, anche con riferimento alla specificità delle poste.

Ciò nel presupposto che il conto consuntivo che viene sottoposto all'assemblea non è "mero documento contabile contenente una serie di addendi" ma un atto con il quale l'amministratore obbligato giustifica le spese addebitate ai suoi mandanti.

Per l'effetto, il conto consuntivo non deve essere redatto secondo il criterio di competenza ma secondo quello di cassa, annotando l'inserimento di una spesa o di un'entrata in base alla data effettiva del movimento.

Laddove il rendiconto sia redatto secondo un criterio misto di cassa e di competenza i condòmini possono essere facilmente tratti in inganno se non sono chiaramente e separatamente indicate le poste effettive e quelle solo preventivate. Inoltre con il bilancio devono essere sempre indicati la situazione patrimoniale del condominio e gli eventuali residui attivi e passivi, l'esistenza e l'ammontare di fondi di riserva obbligatori (ad esempio il TFR del Portiere) o deliberati dall'assemblea per particolari motivi (ad esempio fondo straordinario lavori).

Il criterio di cassa, afferma ancora il Tribunale, consente altresì di fare un raffronto tra le spese sostenute e i movimenti del conto corrente bancario intestato al condominio, dove a ciascuna spesa deve corrispondere un prelievo diretto a mezzo assegno o bonifico.

Anche l'art. 1130-bis c.c. stabilisce modalità per la predisposizione del bilancio e la mancanza delle indicazioni prescritte, che conferiscono certezza e chiarezza al bilancio, ovvero la presenza di elementi che ne inficino la veridicità quali l'omissione o l'alterazione dei dati, determina l'illegittimità del bilancio stesso e della delibera che lo approva.

■

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

# L'ALTRA ROMA

## FOLKSTUDIO, VIA GARIBALDI 58

di Sandro Bari \*

Potrebbe capitarvi di passare per via Garibaldi, nel tratto inferiore, quello abitato: magari cercate parcheggio per visitare l'interessante chiesa di Santa Maria de' Sette Dolori, proprio prima della curva; oppure volete affrontare coraggiosamente a piedi l'erta del Bosco Parrasio per Porta San Pancrazio, abbeverandovi prima abbondantemente all'antica fontanella all'angolo; oppure volete fermarvi a gustare la cucina dell'Antica Pesa, che sta lì dal 1922, ultima rimasta delle trattorie storiche della strada, ormai anch'essa invasa dai localini mangia-rapido di oggi... o volete solo fare un giretto per le antiche viuzze di un Trastevere che ormai è solo il ricordo di quello di un tempo.



1961 manifesto folkstudio.

Ebbene, quel tempo lo immaginerete immortalato nel ricordo da una targa di un bel marmo grigioazzurro, posta dal Comune di Roma il 27 luglio del 2012 proprio a fianco al numero civico 58.

Quel toponimo stradale, via Garibaldi 58, Roma, ha segnato la storia di un'epoca: era la sede storica, il luogo di nascita



Artisti pionieri nel 1961.

del Folkstudio, fondato dall'artista, cantante e attore afroamericano Harold Bradley, nato a Chicago e trasferitosi a Roma alla fine degli anni '50. Lì era il suo studio di pittura e scultura, dove si radunarono i primi appassionati della musica popolare, i ricercatori delle tradizioni etniche, i cultori dei canti degli schiavi d'America o dei lavoratori nelle terre italiane.

Era il 1961, nel boom economico e nella spasmofica ricerca del benessere fiorivano ristoranti e night club, proliferavano *juke box* e radioline, i televisori invadevano le case con un solo canale, il Festival di Sanremo catalizzava ogni attenzione... solo in pochi cominciarono a scoprire l'esistenza del canto di lavoro, del lamento religioso come lo *spiritual*, della protesta mugugnata come il *blues*, della ballata *western*, del coro poli-

Era il 1961, nel boom economico e nella spa-



Folkstudio tessera 1966.



Primi spettacoli 1961.

fonico gallurese, dello stornello disaccratorio pugliese o toscano o romano... Questo significò un nuovo interesse, una nuova corrente, un nuovo pubblico, ed era quello che ogni sera affollava il piccolo locale, lo stretto corridoio dove ci si esibiva per il solo piacere di diffondere la conoscenza dei canti della pro-

pria terra, delle proprie tradizioni, e dove attenti ascoltatori sedevano in terra incuranti della polvere.

La storia del locale, della sua fondazione e dei suoi primi gloriosi anni in via Garibaldi è stata scritta nel libro *FOLKSTUDIO 1961-1967 - La fondazione*, appena pubblicato da Edilet, Roma, del quale il sottoscritto è autore e del quale si trova qui, in modo un po' balzano, a fare pubblicità. Cosa in sé certamente disdicevole, che però non ha il fine di una speculazione economica: il mio scopo è che resti agli atti e che si diffonda un documento scritto di quell'epoca e di quel costume, e questo ho voluto fare, da storico, raccontando la verità della nascita e dello sviluppo del Folkstudio, che finora nei pochi scritti in materia era stata trattata solo nella sua proliferazione popolarasca come culla di cantautori di protesta e di politica militante. I vari Venditti e De Gregori che lo resero famoso, e pertanto commerciale, fecero parte di un nuovo e diverso Folkstudio, quello gestito da Giancarlo Cesaroni dopo il 1968 e spostatosi in via Sacchi. Ma l'epopea affascinante del Folkstudio della fondazione, dei suoi frequentatori e dei suoi artisti "storici" era stata obliterata, e ho voluto renderle giustizia.

Così è stato con l'apposizione della targa che ricorda il luogo e il suo fondatore, targa della quale ho fatto richiesta come presidente dell'associazione culturale Roma Tiberina e che gli uffici comunali e la competente Sovrintendenza hanno approvato, sia pure con tempi lunghi e faticati. Per dirla tutta, con l'intervento risolutivo dell'allora Sovrintendente Umberto Broccoli, appassionato di musica.



*Ingresso folkstudio visto dal palco 1962.*



*Fondo del corridoio 1962.*



Spettatori di classe.

Per i particolari e le storie collegate rimando i lettori al libro, nel quale si ritroveranno con personaggi, avventure ed episodi di costume che li riporteranno indietro di mezzo secolo abbondante. Si tratta di storie vissute in prima persona, in quanto fino al 1967 sono stato un musicista del Folkstudio, e quello che racconto non è "per sentito dire", ma visto e seguito sera per sera. Con i migliori jazzisti dell'epoca, con i non ancora famosi Otello Profazio, Giovanna Marini, Pete Seeger, Toni Santagata, Pippo Franco, Bob Dylan, Lucio Dalla, Gabriella Ferri e cento altri...

Tutto sommato, ritornare con la memoria a quei tempi, che non a caso erano chiamati "The roaring Sixties" o "Happy days",

## 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.*



*Copertina del libro Folkstudio.*

non è cosa che in questi periodi grigi e tristi ci possa far male. E nelle numerose foto che sono state pazientemente raccolte, quelle scattate nel locale a testimonianza di come allora non servissero poltrone, amplificatori e riflettori per fare spettacolo, forse qualche lettore potrà anche riconoscersi e rivedersi con i capelli neri e folti...



*Auditorium 22 novembre 2009:  
Sandro Bari, Otello Profazio,  
Giovanna Marini, Harold Bradley.*



*Targa 27 luglio 2012 - Harold Bradley,  
assessore cultura Dino Gasperini, Sandro Bari.*

\* Direttore Rivista "Voce romana"

# SINTESE INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## **ASCENSORI**

ELEVATOR QUALITY pag. 10  
DEL BO pag. 40

## **EDILIZIA**

BAIOCCO pag. 58  
EDILFUNI pag. 46  
EDIL HOUSE 2000 pag. 50  
LAURENTI HRS pag. 8  
SIRE pag. 60  
VACCA E. pag. 16

## **ENERGIA**

DUE ENERGIE pag. 54  
E-ON ENERGIA pag. 28

## **ORGANISMI NOTIFICATI**

ELTI IV di copertina

## **RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE**

B1GAS III di copertina  
CONSULTING & SERVICE pag. 4  
LIGNICARBO Termica pag. 32  
MARINI IMPIANTI pag. 44  
METROTERMICA pag. 52  
MULTIENERGY & SERVICE pag. 36  
ROSSETTI pag. 56  
TECHEM II di copertina  
UNOGAS pag. 62

## **SERVIZI**

SAI CONSULTING pag. 38  
SARA SERVIZI pag. 48

## **SICUREZZA E IMPIANTI**

SIRIO pag. 20

## **SOFTWARE CONDOMINIALE**

MM DATA pag. 42