

# 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****LUGLIO - AGOSTO 2018****n. 166**

- Editoriale  
di Sara Traversi ..... pag. 3
- Consulenti in sede ..... pag. 6
- Il condominio nella fredda Russia  
di Letizia Bianchi ..... pag. 7
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi ..... pag. 12
- Animali in condominio  
di Fabiana Carucci ..... pag. 19
- Notizie ..... pag. 29
- *Inserto:*
  - Dove può o deve svolgersi la riunione di condominio
  - Danneggiamenti alle parti comuni dell'edificio  
e addebito dei costi al condomino "responsabile"
di Alberto Celeste ..... p. I-XII
- Nessun compenso de la *perpetuatio dei poteri*  
non è nella volontà dei condomini  
di Luana Tagliolini ..... pag. 35
- Il frazionamento dell'unità immobiliare in condominio  
di Elisabetta Zoina ..... pag. 41
- La voce della giurisprudenza  
di Carlo Patti ..... pag. 53
- L'altra Roma:  
Il Mandrione ed altre fontane  
di Sandro Bari ..... pag. 63

*Rivista bimestrale*  
ANNO XXVIII - n. 166 - LUGLIO-AGOSTO 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 (per ogni numero/bimestre)*  
*Metà pagina : euro 750 + iva (per ogni numero/bimestre)*  
*Quarto di pagina : euro 500 + iva (per ogni numero/bimestre)*

*Per gli inserzionisti con pagina intera su Dossier Condominio*  
*verranno applicate le stesse condizioni per la presenza bimestrale*  
*sul 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 Sara Traversi \*

La legge n. 220 dell' 11 dicembre 2012 "Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici" composta di 32 articoli, è entrata in vigore il 18 giugno 2013 e da allora sono passati ben cinque anni.

Osservando bene gli articoli della riforma, con particolare attenzione a quelli che trattano i compiti dell'amministratore che è tenuto a svolgere, sia al momento di nomina sia durante tutto il periodo di amministrazione (cfr. art.1129, art. 1130 e 1130 bis c.c.), si può constatare come il legislatore abbia voluto ampliare la sfera delle competenze e delle responsabilità attribuite al medesimo, sottoponendo il "povero" amministratore ad un vero e proprio sconvolgimento normativo, anzi ad uno stravolgimento dell'intero sistema delle regole applicabili, dando adito a varie teorie e interpretazioni.

Durante i convegni o congressi precedenti la riforma, la figura dell'amministratore è stata paragonata a quella del "buon padre di famiglia", rimarcando e facendo perno sulla molteplicità di compiti e spettanze da svolgere in tutti gli ambiti sottolineandone la necessità di una maggiore considerazione e tutela da parte del legislatore che con chiarezza avrebbe dovuto definire la figura dell'amministratore inserendola in un ordine ad hoc con un relativo albo.

Il convincimento e la speranza che la nostra attività sarebbe ben presto stata meritevole di un riconoscimento ordinistico si andava sempre più concretizzando con l'avvicinarsi del momento della pubblicazione della tanto anelata e desiderata riforma del condominio.

La riforma si è limitata a regolamentare la nostra attività considerandola una tra le professioni non riconosciute cioè senza un albo e non ordinistiche, la cui normativa di riferimento è quella per "professioni associative" o non organizzate in ordini o collegi.

Ma il "buon padre di famiglia" è divenuto un professionista.

Volendo però approfondire il significato generale della parola professionista così si sottolinea: "Svolge una determinata attività lavorativa esercitandola in modo organizzativo sistematico e coordinativo a scopo di profitto o reddito".

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

L'amministratore, pertanto, "per poter esercitare in modo organizzativo sistematico e coordinativo" ha la necessità di poter essere in grado di raggiungere obiettivi sempre più tesi ad un maggior consenso attraverso un continuo e costante aggiornamento culturale che solamente una vita associativa organizzata e pronta a seguire un programma specifico e preciso che non si allontani da quello che è il vero scopo di una grande associazione quale è l'ANACI, può essere in grado di garantire.

L'ANACI di Roma, a cui appartengo, si rivolge ai suoi associati senza mai dimenticare il suo grande obiettivo che è di una costante e programmata crescita attraverso la formazione e aggiornamento continuo nell'ambito di convegni e corsi in cui l'associato può confrontarsi e dialogare con docenti qualificati e preparati.

Se si vogliono raggiungere risultati positivi ed efficienti è necessario studiare ed applicarsi considerando che il vero pericolo non è il condomino ma proprio quel bagaglio di cultura, che dobbiamo non stancarci mai di approfondire, bagaglio indispensabile sempre più per un "amministratore professionista."

■

\* Consigliere Regionale ANACI

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

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

# Il condominio nella fredda Russia

di Letizia Bianchi \*

La Russia, uno Stato dal trascorso storico-politico frastagliato che si è ripercorso negli anni su ogni aspetto del sociale. Uno degli elementi che più ci interessa è ovviamente l'evoluzione della figura dell'amministratore condominiale.

## L'AMMINISTRATORE AI TEMPI DELL'UNIONE SOVIETICA

Negli anni tra il 1922 ed il 1991 ogni cittadino russo aveva il diritto legale ad una casa, cosa che potrebbe non suscitare ulteriore interesse. Quello che risulta molto curioso è, invece, la clausola dello Stato che ne manteneva di fatto la proprietà. Tale controllo risultava fortemente limitativo al volere dei soggetti sia nel vendere che nel trasferirsi di abitazione. In poche parole, il "proprietario" della casa non avrebbe mai potuto compiere nessuna azione senza il consenso del Governo. L'assegnazione delle case avveniva attraverso l'ideazione di un rigidissimo sistema di code, tanto lunghe che l'attesa poteva protrarsi anche per decenni. Tale processo era gestito dall'amministrazione distrettuale locale, una sorta del nostro Municipio. Una volta aggiudicato l'alloggio si entrava a pieno nel regime condominiale, dove tutto viveva di luce riflessa in base alle decisioni statali. Il residente, per qualsiasi lavoro di manutenzione, riparazione o semplicemente per il pagamento delle utenze condominiali si rivolgeva agli uffici amministrativi, divenendone direttamente responsabile.

In caso di mancato o ritardato pagamento la legge non stabiliva un meccanismo di sfratto e la maggior parte degli inquilini, seppur morosi, continuavano a vivere nei loro alloggi usufruendo indistintamente di ogni spazio.

## POST URSS

Siamo arrivati agli anni '90, con il crollo già segnato dell'Unione Sovietica. La situazione condominiale improvvisamente vira seguendo le nuove direttive statali: l'attuazione della libera privatizzazione permette al cittadino di ottenere gratuitamente il possesso delle mura domestiche, alla condizione di ef-

fettuare il passaggio di proprietà una sola volta nella vita e di esservi residente. La manovra di Governo ha prodotto così una nuova classe di proprietari. Ad oggi, infatti, circa l'80% della popolazione russa possiede casa di proprietà. A Mosca e San Pietroburgo, città a maggior densità demografica, la percentuale si concentra fino al 90%.

Per il resto, ben poco è cambiato. Il sistema di gestione è rimasto nelle mani dello Stato con delle piccole eccezioni riguardo alcune organizzazioni secondarie che fanno da tramite.

L'introduzione delle stesse, di cui parleremo tra poco, si sono rese necessarie per coordinare un numero massiccio di soggetti presenti in ogni palazzo, parliamo infatti di qualcosa come 500/800 unità immobiliari in media, con l'aggiunta di vasti spazi ad uso non abitativo quali cantine, giardini, soffitte, locali tecnici e di servizio.

E l'amministratore in tutto ciò? come fa a confrontarsi con impegni così voluminosi? La gestione condominiale è affidata al Codice Housing dove, con l'articolo n. 161, si contempla la scelta tra le seguenti categorie in sostituzione dell'amministratore:

- 1) Il trasferimento di funzioni ad una società di gestione;
- 2) Il controllo diretto da parte del proprietario (ammesso solo per i condomini entro le 4 u.i.);
- 3) Affidarsi ad organizzazioni costituite dagli stessi proprietari (Es. HOA o partenariato dei proprietari).

Il metodo corretto di gestione viene definito ogni anno entro il 1° gennaio dai proprietari riuniti in assemblea generale. La logica sembrerebbe semplice, ma nel 2009 il Capo dei Servizi Federali antimonopolistici, Vladimir Efimov, ha riscontrato un'altissima percentuale di "falsificazione" delle assemblee (quasi il 95%) da parte delle aziende per la gestione dei loro condomini i cui contratti erano firmati giusto da un paio di inquilini.

Ma come nasce il condominio in Russia? Il concetto viene introdotto la primissima volta dalla Legge Federale n. 4218-1 del 24/12/1992 con i "Principi della politica federale delle abitazioni". La stessa recitava che il condominio altro non è che una partnership di proprietari di locali la cui esistenza è resa possibile da una comproprietà di beni di comune utilizzo quali scale, tetti, androne, locali ecc.

Una successiva interpretazione del 1996 introduce un concetto più moderno che, con la Legge Federale n.72, delinea il condominio come "uno spazio nella totalità dei suoi terreni (aree residenziali o meno), degli edifici e degli appartamenti". Si passa quindi dal ritenere il condominio una congregazione di soggetti di diritto civile ad una congregazione di "oggetti in comune". Nel marzo 2005 entra in vigore il Nuovo Codice Housing dove la scarna legiferazione sul condominio, invece di essere approfondita, tende a dissiparsi, aprendo sempre più lacune. La definizione fisica di condominio contempla edifici singoli, o complessi di più edifici (il super condominio italiano) o ancora un edificio principale a cui si aggiungono alcune unità abitative e di servizio esterne, seppur appa-

rentemente autonome. Ad esempio possono unirsi al condominio delle villette a schiera, cortili, pozzi ed aree verdi ad esso collegate in qualche modo per necessità. L'unico presupposto è che un'eventuale demolizione di tale ramificazione strutturale non comporti problemi al funzionamento dell'edificio principale. Proprio per la natura complessa della tipologia di immobili, questi vengono affidati sempre più frequentemente a società di gestione esperte. Passeggiando per le strade delle città, specialmente quelle più caratteristiche, non deve sorprendere l'assenza di citofoni e dei portoni di ingresso. Si tratta di strutture preimpostate dal regime sovietico, dove ogni elemento accessorio era ritenuto superfluo e dispendioso. Solo in epoca più recente, per rimediare a fenomeni di randagismo, vagabondaggio e sicurezza personale, si è ritenuto necessario applicare i portoni quantomeno come barriera.

Altra grande differenza rispetto all'ordinamento italiano è l'assenza di un'*assicurazione* negli edifici. In caso di danni all'interno degli appartamenti che riguardino infiltrazioni, tinteggiatura, rotture e manutenzioni interne, questi rimangono a carico della singola proprietà. Qualora il danno interessi dalle due unità in su, tutti gli abitanti del palazzo si faranno carico della spesa di ripristino in quanto ritenuto elemento strutturale di interesse comune. Per quanto riguarda la manutenzione del tetto, cortili e altre parti comuni, la spesa viene ripartita a priori tra tutti quanti (danneggiati/interessati e non). Sinistri di altro genere, derivanti da problemi di vicinato, sono regolati dagli organi delle Forze dell'Ordine. Gli stessi vengono chiamati sul posto per intervenire e definire in modo arbitrario la sussistenza di eventuali colpe. Generalmente non si annotano molti di questi episodi, raramente dopo un rapporto della Polizia si prosegue fino ad arrivare in tribunale.

**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>	<b>Lunedì</b> - piano terra (salone demografico)	<b>10,00-12,00</b>	Donati - G. Pedone Pistacchi - Calderano
<b>II (ex II e III)</b> <b>Via Dire Daut 11</b>	<b>Martedì</b>	<b>15,00-17,00</b>	Cervone - Ferrante Gonnellini - Malgeri
<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 VII)</b> <b>Via Prenestina 510</b>	<b>Mercoledì</b>	<b>10,00-12,30</b>	Adamo - Giuliano Orabona
<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
<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>Grottaferrata (comune)</b>	<b>Lunedì</b>	<b>10,00-12,00</b>	Sebastiani Patti

I paradossi forniti dal Codice Civile Russo non sono pochi. Con la maggioranza semplice (art.22) è possibile fare qualsiasi cosa, come scegliere il metodo di gestione condominiale o vendere a terzi locali di servizio e porzioni di proprietà comune. Non esistono tabelle millesimali, tutta la vita condominiale fa riferimento al Codice Civile, tra l'altro poco chiaro sulle ripartizioni di vario genere. L'applicazione degli articoli riguardanti la proprietà comune elencati nel Codice Civile della Federazione Russa, nella pratica, si ritiene semplicemente impossibile. Si può leggere ad esempio che al proprietario di casa è conferito il diritto di utilizzo di parti comuni solo in relazione alla sua quota di diritto di proprietà. Questo determinerebbe, per molti, l'impossibilità di utilizzo dell'ascensore, dell'accesso ai locali di servizio fino alla limitazione degli stessi riguardo l'accesso ad alcuni piani del palazzo. Nello stesso Codice all'art. n.252 è anche contemplato che il proprietario possa avere diritto di richiedere in moneta il valore della sua quota di parte comune. Ma è impossibile immaginare una situazione in cui un condomino "scambi" una quota del diritto alla proprietà comune (ad esempio l'utilizzo dell'ascensore), chiedendo agli altri proprietari il pagamento in contanti per compensare il suo valore.

Per quanto riguarda l'erogazione dei servizi di luce, acqua e gas tutto fa capo allo Stato. Le stesse amministrazioni erogano i servizi e spediscono le bollette a casa. Il riscaldamento è centralizzato e i costi sono davvero irrisori, tanto da permettergli di tenere i riscaldamenti accesi senza sosta dal mese di ottobre a maggio. Basti pensare che il costo mensile relativo al consumo di gas si aggira attorno a 5€ mensili. Si tratta di bollette uniche, ovvero, comprendono le utenze e la quota parte dell'utilizzo del citofono. Ogni proprietario è responsabile del pagamento in modo individuale, a prescindere dal metodo di gestione condominiale.

Avendo sottolineato che il controllo è statale, come comportarsi in caso di straordinaria manutenzione? Di questo può farsene carico ogni singolo condomino (o società di gestione eletta) facendo richiesta presso il proprio distretto amministrativo. Per la manutenzione ordinaria, possono pensarci anche gli stessi abitanti. Un gruppo di volenterosi si raduna, ogni qual volta necessario, per provvedere alle opere di giardinaggio o di pulizia. Questo qualora non si voglia appaltare il lavoro a società esterne. Le innumerevoli unità abitative, con le loro infinite richieste di manutenzione, sembrano non inflazionare in alcun modo la risposta di tali organi statali: sono ritenuti estremamente veloci ed efficaci nella risoluzione delle problematiche di ogni condominio. Per le opere di manutenzione straordinaria, viene emessa e recapitata ai proprietari una bolletta a parte, con l'aggiunta del servizio di gestione condominiale statale e il servizio spazzatura. Non è contemplata la raccolta differenziata, in strada vengono collocati 6 grandi cassoni della spazzatura in grado di servire almeno 6 palazzi. I camion della spazzatura passano ben due volte al giorno, arginando così il problema dei tanti utenti.

Tornando ai metodi di gestione da adottare, si ritiene che i proprietari riuniti in condominio formino già di per sé un'associazione, indipendentemente dal fatto che sia inserita nel modulo di partnership o meno. Non essendoci una vera e propria definizione all'interno del Codice a cui attenersi, l'iter di convo-

cazione dell'assemblea rimane alquanto arbitrario. I proprietari stessi indicano la riunione, ma risulta quasi impossibile raggiungere un quorum sufficiente visto il numero di persone coinvolte. Tale organo prenderà poi decisioni vincolanti per tutti i proprietari.

Per le grandi realtà condominiali, meno pretenziose e dislocate ai margini della città, la scelta ricade inesorabilmente sulla *società di gestione*, la quale diviene la diretta responsabile. Tra la società ed i proprietari di casa sorge una relazione non ben determinata. La Legge infatti non identifica la natura legale dell'accordo con le società di gestione, ritenendolo per prassi un accordo basato sulla fiducia, seppur viene ad instaurarsi un controllo totale e vincolante della proprietà amministrata. Alla società vengono affidati i più ampi poteri sulla scelta di ditte di manutenzione, utenze e gestione patrimoniale.

Altra opzione è rappresentata dalla scelta di *gestione tramite partenariato*. La giurisprudenza ha sottolineato in primis che l'eventuale rifiuto di adesione al partenariato da parte dei proprietari, non li esenta dalla partecipazione ai costi connessi al mantenimento del condominio. Un'interpretazione moderna che trova riscontro dal 2005 poiché prima era il solo gruppo riunito in partnership a farsi carico di tutti i costi. I restanti proprietari potevano tranquillamente esentarsi dalla partecipazione alle spese, usufruendo in egual modo dei benefici. Un modello particolare di partenariato è rappresentato dall'*HOA*, un'organizzazione che riprende quella omonima americana presente per le "piccole" realtà condominiali, cioè edifici sotto le 100 unità abitative.

Tale organo è rappresentato dall'unione di proprietari delle suddette unità, gestendo il proprio condominio attraverso un consiglio di amministrazione eletto a maggioranza semplice dagli appartenenti. All'*HOA* viene affidato il compito di preventivare i costi di gestione ed hanno il potere legale di riscossione. Il loro operato viene tenuto sotto controllo da regolari ispezioni da parte dell'amministrazione distrettuale. La natura di queste organizzazioni di privati suscita molti dubbi, primo tra tutti la sua natura giuridica. La legge le riconosce attualmente come entità legale e senza scopo di lucro. Un'altra corrente di pensiero ritiene la partnership una forma organizzativa e giuridica indipendente. Fino a pochi anni fa erano associate a cooperative di consumo.

La terza opzione è, in ultimo, il *controllo diretto da parte dei singoli proprietari*, dove la gestione degli affari condominiali risulta molto più trasparente. Tale rapporto tra proprietari è definito in un accordo speciale basato su un contratto di semplice collaborazione. Il metodo in questione non esclude comunque la stipula di contratti da parte dei proprietari con persone fisiche e giuridiche che svolgano attività di manutenzione. Al fine di garantire una certa tutela, a queste ditte viene richiesta obbligatoriamente una licenza per svolgere tali attività. Qualora la manutenzione venga invece svolta da uno dei condomini, non è richiesto dalla legge alcun titolo di licenza. Di particolare importanza in questo contesto è l'istituzione della proprietà azionaria comune, le cui norme predeterminano il contenuto giuridico del rapporto tra i proprietari di case. Ma tale proprietà azionaria comune, regolata dalle norme del Codice Civile della Federazione Russa, per sua natura legale non può essere equipa-

rata al rapporto di proprietà comune nel condominio, risultando quindi un'istituzione di poco aiuto in materia.

### **CURIOSITÀ**

La Russia è la prima al mondo ad ospitare un condominio dedicato esclusivamente a soggetti vegetariani, non fumatori e non bevitori. Si chiama Villaggio Veda e, ad oggi, la lista di attesa per acquistare casa all'interno del complesso è infinita. Tra i migliori offerenti figurano le famiglie, desiderose di far vivere i propri figli in un ambiente più salubre, e fautori delle tendenze più ecologiche. Un condominio salutista, nato con l'intento di creare una nuova comunità ecosostenibile, cavalcando uno dei temi cult degli ultimi anni. I residenti potranno vantare un'autosufficienza quasi totale, sia a livello energetico che di produzione alimentare. Al suo interno, oltre ad orti rigogliosi, sono presenti strutture tecnologiche dove poter seguire corsi di yoga, allenarsi in palestra, regalarsi momenti relax nel centro benessere e gustare pietanze genuine presso il rinomato ristorante vegetariano. La costruzione può ospitare fino a 210 famiglie.

### **IN PIAZZA**

Oltre 20 mila persone hanno manifestato recentemente in piazza a Mosca per contrastare il progetto di legge che intende abbattere le cosiddette "chruščëvki", abitazioni tipiche dell'epoca sovietica. Si tratta di condomini a 5 piani, preimpostati tutti uguali tra loro, che hanno fatto la loro comparsa negli anni '70 sotto la guida di Chruščëv, da cui prendono il nome. L'idea di costruzione era nata dall'intento di offrire un riparo sicuro ai tanti abitanti rimasti senza alloggio dopo la guerra. Un chruščëvki veniva edificato in tempi lampo, massimo due mesi era terminata la costruzione. Divenne una vera e propria industria edile di massa animata da ideali in cui non era ammessa la proprietà privata. Agli architetti non era oltremodo concesso di diversificare questi edifici l'uno dall'altro arricchendoli con particolari non richiesti. La struttura doveva essere semplice e funzionale, per questo i soffitti erano ribassati fino ai 250 cm, non erano presenti balconi, locali sotterranei o portoni. Tale tipologia di struttura è stata ripresa anche in seguito, caratterizzando ancora oggi l'intero territorio russo. Il progetto iniziale si basava su costruzioni di durata media di 25 anni, poiché il regime sovietico prometteva alla popolazione che a breve si sarebbe concretizzato il famoso sogno comunista, dove ad ogni cittadino sarebbe stato fornito un proprio appartamento, abbandonando la costruzione temporanea. Attualmente ancora 1,6 milioni di russi vivono al loro interno, ignari dei grandi problemi di stabilità degli stessi.

■

\* Coordinatrice Gruppo Giovani ANACI Lazio

## Animali in condominio

di Fabiana Carucci \*

In questi ultimi anni si è assistito ad una crescita esponenziale di quanti decidono di accogliere uno o più animali nella propria casa. Nel caso si stia vivendo all'interno di un condominio, vigono regole atte a garantire una serena e sicura convivenza, nel rispetto dell'elementare regola del buon vicinato. La Riforma del condominio in vigore dal 2013 ha di fatto liberalizzato la possibilità di detenzione di animali domestici in condominio, sottolineando quanto disposto dall'art. 1138 del c.c. in merito al Regolamento di condominio, il quale dispone tra l'altro che: *"...Le norme del Regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni, e in nessun caso possono derogare alle disposizioni degli articoli 1118, secondo comma, 1119, 1120, 1129, 1131, 1132, 1136, 1137 [72, 155 disp. att.]*.

*Le norme del Regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici".*

### RESPONSABILITÀ DEI PROPRIETARI DI ANIMALI

Va innanzitutto detto che, con la Sentenza n. 36461 del 1 settembre 2014, emanata dalla Corte di Cassazione viene rigettato il ricorso di due proprietari di cani, condannati già dal Giudice di Pace di Arezzo nel 2009, con conferma successiva del Tribunale di Arezzo, a risarcire i danni causati dal proprio animale: i proprietari venivano infatti *"...giudicati colpevoli del delitto di cui agli artt. 110 e 590, cod. pen., per non avere impedito al loro cane, idoneamente custodendolo, in violazione dell'art. 672, cod. pen., di azzannare B.L., procurandole lesioni, alla pena stimata di giustizia..."*. La Suprema Corte qui ha voluto confermare la condanna ancora una volta, giudicando il ricorso inammissibile, specificando che, *"...entrambi gli imputati, infatti, erano, in fatto, investiti da posizione di garanzia, in quanto avevano in potere l'animale. Né, l'ipotesi che il C. non fosse in condizione, per ragioni di salute, di prendersi diretta cura del cane, lo solleva da responsabilità, in quanto, perciò stesso, non sarebbe venuto meno l'obbligo di ben scegliere le persone alle quali affidare le cure dell'animale, vigilando che l'operato fosse adeguato a tutelare l'integrità fisica dei terzi (e, nella specie, la reiterazione delle scorribande del cane rendeva evidente l'inadeguatezza dell'operato)."*

Così è sottolineata l'importanza di aver massima cura del proprio animale domestico, di cui si è responsabili sempre e comunque, al di là della razza e della presunta aggressività o meno dell'animale, con l'invito a prestare la massima cura ad una corretta detenzione dell'animale, come anche a non porre in essere situazioni di potenziale pericolo per gli altri condomini. Sarà utile sapere che, pur non sussistendo di fatto obbligo di porre in essere una polizza sanitaria che vada ad assicurare proprio verso la possibilità di danni da aggressione dell'animale a terzi o ad oggetti, fino ad arrivare a prevedere un rimborso di spese mediche ed interventi chirurgici, la stipula di tale polizza è vivamente consigliata. A rendere la polizza facoltativa per ogni tipologia di razza e non più obbligatoria per le razze ritenute pericolose, come invece precedentemente previsto dall'Ordinanza del 12 dicembre 2006, è stato lo stesso Ministero del Lavoro, della Salute e delle Politiche Sociali, che ha rettificato quanto previsto nel 2006, con l'Ordinanza emessa il 3 marzo del 2009.

Assolutamente vietato e fonte di reato, oltre che assolutamente crudele e disumano, è l'utilizzo di corde o collari elettrici per educare e controllare l'animale, come anche disposto dalla Corte di Cassazione, Sezione III Penale, con Sentenza n.21932 del 25 maggio 2016, la quale intravede nell'uso di collare elettrico una pratica crudele quanto priva di giustificazione, riconoscendo al collare elettrico la natura di collare per addestramento con violazione in proposito dell'art. 727 c.p.: la Corte distingue innanzitutto tra collare antiabbaiò e collare per l'addestramento. In riferimento al primo richiama l'art.544 ter c.p. ed il reato di maltrattamento di animali, *"atteso che ogni comportamento produttivo nell'animale di sofferenze che non trovino adeguata giustificazione costituisce incrudelimento rilevante ai fini della configurabilità del citato delitto contro il sentimento degli animali"*. Citando invece il secondo e analizzando il caso in esame, rileva un caso accertato di pratica crudele e dolorosa, ossia di *"una forma di addestramento fondata esclusivamente su uno stimolo doloroso tale da incidere sensibilmente sull'integrità psicofisica dell'animale"*. Tale pratica non solo è dannosa e disumana per l'animale, ma portandolo ad uno stato di rabbia e terrore permanente, va a generare fonte di pericolo in scatti improvvisi ed imprevisti dell'animale che potrebbero generare uno stato di pericolo soprattutto nel contatto con terzi in parti comuni del condominio.

### **DISTURBO DELLA QUIETE E DELL'IGIENE CONDOMINIALE ED ALLONTANAMENTO**

Qualora si voglia far allontanare da un condominio un animale domestico, va subito ricordato che la legge, come sopra già ricordato, vieta di vietare la detenzione di animali in condominio. Asserito ciò, nel caso in cui si voglia comunque intentare una causa che porti all'allontanamento di un animale ritenuto molesto e pericoloso, va detto in primis che occorre corredare la propria richiesta di prove documentate tramite tecnici specializzati, nonché tramite l'Asl predisposta. Questi dovranno accertare l'effettivo superamento di parametri d'igiene e di disturbo tali da porre una reale e documentata, oltre ogni contraddittorio, situazione di pericolo. Va accertato con procedure tecniche e documentate in modo rigoroso ed incontestabile che vi sia reato di disturbo

alla quiete ed in generale che si venga a configurare un pericolo per la salute condominiale come da art.659 del c.p. che prevede come: *"chiunque, mediante schiamazzi o rumori, ovvero abusando di strumenti sonori o di segnalazioni acustiche ovvero suscitando o non impedendo strepiti di animali, disturba le occupazioni o il riposo delle persone, ovvero gli spettacoli, i ritrovi o i trattenimenti pubblici, è punito con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino a trecentonove euro.*

*Si applica l'ammenda da centotré euro a cinquecentosedici euro a chi esercita una professione o un mestiere rumoroso contro le disposizioni di legge o le prescrizioni dell'Autorità".* Specifica meglio l'art.844 c.c. riguardo le emissioni anche sonore da parte di vicini, le quali non possono essere impedito se *"... non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi.*

*Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve temperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tener conto della priorità di un determinato uso".*

In materia di sicurezza per la salute, La Gazzetta Ufficiale all'art. 40 sulle funzioni in materia di igiene e sanità pubblica prevede che: *"1. Le funzioni in materia di igiene e sanità pubblica, non espressamente riservate allo Stato ed alla Regione, ivi comprese quelle demandate agli uffici del medico provinciale o dell'ufficiale sanitario, nonché quelle di cui all'art. 7 della legge n. 833 del 1978, sono attribuite alle unità sanitarie locali, ferme restando le attribuzioni di ciascun sindaco quale autorità sanitaria locale".*

## **SICUREZZA E SPAZI COMUNI**

Per quanto riguarda la sicurezza in spazi comuni, va ricordato che la legge prevede che la circolazione di animali domestici in spazi comuni è consentita e garantita purché con guinzaglio corto, ossia non superiore a m. 1.50, e che la museruola debba essere sempre portata con se ed obbligatoriamente usata in caso di pericolo, ad esempio per un contatto troppo ravvicinato, quale può essere l'incontro in ascensore. In proposito si esprime il Ministero della Salute del Lavoro e delle Politiche Sociali con ordinanza del 3 marzo 2009, riportata in Gazzetta Ufficiale il 23 marzo 2009 Serie Generale n.68, ove è disposto che:

*"...1. Il proprietario di un cane è sempre responsabile del benessere, del controllo e della conduzione dell'animale e risponde, sia civilmente che penalmente, dei danni o lesioni a persone, animali e cose provocati dall'animale stesso.*

*2. Chiunque, a qualsiasi titolo, accetti di detenere un cane non di sua proprietà ne assume la responsabilità per il relativo periodo.*

*3. Ai fini della prevenzione dei danni o lesioni a persone, animali o cose il proprietario e il detentore di un cane devono adottare le seguenti misure:*

- a) utilizzare sempre il guinzaglio ad una misura non superiore a m. 1,50 durante la conduzione dell'animale nelle aree urbane e nei luoghi aperti al pubblico, fatte salve le aree per cani individuate dai comuni;*

- b) portare con sè una museruola, rigida o morbida, da applicare al cane in caso di rischio per l'incolumità di persone o animali o su richiesta delle Autorità competenti;*
- c) affidare il cane a persone in grado di gestirlo correttamente;*
- d) acquisire un cane assumendo informazioni sulle sue caratteristiche fisiche ed etologiche nonché sulle norme in vigore;*
- e) assicurare che il cane abbia un comportamento adeguato alle specifiche esigenze di convivenza con persone e animali rispetto al contesto in cui vive.*

*4. Vengono istituiti percorsi formativi per i proprietari di cani con rilascio di specifica attestazione denominata patentino. Detti percorsi sono organizzati da parte dei comuni congiuntamente con le aziende sanitarie locali, in collaborazione con gli ordini professionali dei medici veterinari, le facoltà di medicina veterinaria, le associazioni veterinarie e le associazioni di protezione degli animali”.*

Ogni cane ha inoltre obbligo di installazione di un microchip identificativo, che va sempre applicato e che permette di censire l'animale per la tenuta dell'anagrafe canina; tale obbligo ancora non sussiste per altre specie animali, pur essendo vivamente consigliato anche per i gatti, la cui diffusione come animali domestici è in notevole crescita. E' inoltre richiesto al proprietario di portare con se gli appositi sacchetti per raccogliere le deiezioni, che comunque vanno sempre evitate in aree condominiali ed in genere nelle aree non predisposte appositamente (aree cani).

## COLONIE FELINE IN CONDOMINIO

La legge tutela anche le colonie feline condominiali, ossia colonie in aree private, con obbligo di mantenimento del controllo circa la riproduzione eccessiva, mediante sterilizzazione che può essere anche richiesta in modo gratuito tramite l'intervento dell'Asl territoriale di competenza. Anche la costruzione di strutture per la protezione degli animali e di spazi dedicati alla cura di animali liberi ma stanziali in aree private, come quelle condominiali, è ampiamente tutelata e protetta, come ricordano diverse sentenze, tra cui si cita quella emessa dal Tribunale di Milano, la n.23693 del 2009, sulla presenza di gatti nelle aree condominiali. *"...Con atto di citazione regolarmente notificato i sig.ri P. e H. convenivano in giudizio i sig.ri C. e R. nonché il condominio Mar Nero 13 Milano e il SuperCondominio MarNero/Nikolajevka ove gli stessi attori sono condomini, lamentando l'illegittima condotta dei sig.ri C. e R. per aver occupato senza autorizzazione alcuna con manufatti (rifugi per gatti) le parti comuni e altresì la condotta omissiva dell'amministrazione dei condominii convenuti per non aver vigilato sull'uso e la destinazione degli spazi comuni, provvedendo ad eliminare le costruzioni abusive, così come richiesto dagli attori... Assumono gli attori che i Sig.ri C./R. hanno occupato illegittimamente porzioni di giardino condominiale (a ridosso anche dell'edificio) con due rifugi per gatti costruiti con scatoloni, teloni di plastica ed assi di legno nonché uno sgabuzzino condominiale... I convenuti tutti non contestano la presenza della colonia di felini all'interno delle aree comuni, ma assumono l'illegittimità della richiesta di ripristino e di risarcimento del danno deducendo una legittima destinazione della parte comune... I convenuti contestano il dedotto illegittimo uso della porzione di cortile comune, assumono invece di esercitare il loro diritto di cui all'art. 1102 cc, ma contestano anche la insalubrità degli animali randagi, peraltro tutelati dalla legge nazionale come "colonia felina"... La legge 281/91 sancisce la territorialità delle colonie feline quale caratteristica etologica del gatto, riconoscendo loro la necessità (anch'essa tutelata) di avere un riferimento territoriale o habitat dove svolgere le funzioni vitali (cibo, rapporti sociali, cure, riposo ecc.)... Nessuna norma di legge, né statale né regionale, proibisce di alimentare gatti randagi nel loro habitat cioè nei luoghi pubblici e privati in cui trovano rifugio.*

*Secondo detta normativa i gatti che stazionano e/o vengono alimentati nelle zone condominiali non possono essere allontanati o catturati per nessun motivo, a meno che non si tratti di interventi sanitari o di soccorso motivati (Legge 261/91)... Va poi evidenziato come non vi è in atti la prova che la presenza dei rifugi dei gatti nel cortile abbia creato situazioni insalubri ed immissioni intollerabili, posto che invece l'istruttoria espletata (testi Canavesi e Mariani), dalla quale è emersa anche la conferma della documentazione in atti della ASL, ha evidenziato il buono stato manutentivo dei rifugi e dei gatti nonché che "tutto era a norma secondo le normative igienico sanitarie". Ne consegue che lo spazio comune risulta legittimamente utilizzato dai Sig.ri C. nei limiti e nel rispetto sia della normativa posta a tutela della comunione sia a tutela del diritto costituzionale garantito alla salute."*

## REATO DI MALTRATTAMENTO ED UCCISIONE DI ANIMALE

Utile ricordare quanto previsto dalla legge in caso di reato di maltrattamento o peggio contro le colonie feline o i singoli animali, siano cani gatti o altro, tutelati da Legge Regionale, oltre che dalla Legge n.189 del 20 luglio 2004 dei delitti contro il sentimento degli animali. *“La Camera dei deputati ed il Senato della Repubblica hanno approvato;*

*IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA promulga la seguente legge:*

*...art.544-bis (Uccisione di animali - Chiunque, per crudeltà o senza necessità, cagiona la morte di un animale è punito con la reclusione da tre mesi a diciotto mesi) e art. 544-ter (Maltrattamento di animali - Chiunque, per crudeltà o senza necessità, cagiona una lesione ad un animale ovvero lo sottopone a sevizie o a comportamenti o a fatiche o a lavori insopportabili per le sue caratteristiche etologiche è punito con la reclusione da tre mesi a un anno o con la multa da 3.000 a 15.000 euro).*

Allo stesso modo è punibile chi, con riferimento all'animale domestico, esprime intimidazione verso il proprietario dello stesso, e manifesta anche la volontà di far del male all'animale in questione, magari minacciandone la morte o il maltrattamento; si configura in tal senso reato come da legge sopra citata, oltre che il reato di minaccia, per cui si veda ad esempio quanto disposto dalla Corte di Cassazione, con la Sentenza n.46149 del 7 novembre 2016. Qui la Corte condanna una donna che, non sopportando a suo dire l'odore dei gatti del vicino, getta *“...una sostanza chimica, denominata 'creolina', nel cortile condominiale, al fine di eliminare i residui organici e il relativo odore prodotte dal gatto dei vicini di casa...in conseguenza di tale azione, costoro avessero subito un 'forte fastidio agli occhi e alla gola... la diffusione nello spazio condominiale di gas o vapori dalla accertata capacità offensiva o comunque molestatrice”*. In ultimo va ricordato che chi minaccia il proprietario di un animale può incorrere anche nel reato di stalking condominiale, ossia di comportamenti persecutori e molesti nei confronti dei vicini di casa o altro condomino, attraverso scherni, insulti, minacce e quant'altro.

■

\* Giornalista pubblicitaria freelance

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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> )	G.U. 05/01/2018	n. 4
Dicembre 2016 - Dicembre 2017	1,2%	(75% = <b>0,900%</b> )	G.U. 01/02/2018	n. 26
Gennaio 2017 - Gennaio 2018	1,8%	(75% = <b>1,350%</b> )	G.U. 15/03/2018	n. 62
Febbraio 2017 - Febbraio 2018	2,0%	(75% = <b>1,500%</b> )	G.U. 30/03/2018	n. 75
Marzo 2017 - Marzo 2018	2,1%	(75% = <b>1,575%</b> )	G.U. 18/06/2018	n. 139
Aprile 2017 - Aprile 2018	2,1%	(75% = <b>1,575%</b> )	G.U. 25/06/2018	n. 145
Maggio 2017 - Maggio 2018	2,3%	(75% = <b>1,725%</b> )	<i>in corso di pubblicazione</i>	

C  
O  
n  
d  
O  
m  
i  
n  
i  
O

# 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%	2016	1,79%
1990	6,28%	1999	3,10%	2008	3,04%	<b>2017</b>	<b>2,10%</b>

## 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)

## **DETRAZIONE FISCALE 50% ED IMU**

Per poter beneficiare delle detrazioni fiscali relative agli oneri per la manutenzione di parti comuni (ristrutturazioni edilizie) è obbligatorio essere in regola con il pagamento del tributo comunale (l'IMU dovuta sulle eventuali parti comuni con rendita propria quali ad esempio l'ex appartamento portiere), conservando le relative certificazioni attestanti l'avvenuto pagamento del tributo.

## **RIPARTIZIONE SPESE PULIZIA SCALE COMUNI**

L'art. 1124 c.c. (Manutenzione e ricostruzione delle scale, ora Manutenzione e sostituzione scale) da sempre utilizzato anche per l'imputazione degli oneri di pulizia, sembra riferirsi ad un criterio estraneo alla consistenza fisica delle scale stesse individuando l'espressione di un criterio idoneo alla diversa utilità che si ricava da tale servizio. In "Archivio delle locazioni" si ritiene però ancora applicabile il criterio dell'articolo in questione.

## 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%.

## ***Dove può o deve svolgersi la riunione di condominio***

*di Alberto Celeste \**

### **IL CONCETTO DI VALIDA DELIBERAZIONE**

Le deliberazioni assembleari sono da considerarsi come atti collegiali, nei quali le dichiarazioni di voto dei singoli restano distinte e, nel contempo, si fondono in un'unica volontà in forza del principio maggioritario: in altri termini, le predette deliberazioni si compongono di dichiarazioni di più soggetti, i quali formano, tuttavia, in ragione dell'identità dell'interesse di cui sono portatori, una sola parte.

Vigendo il metodo collegiale, l'adunanza è necessaria, perché la deliberazione esige che vi sia una riunione dei condomini: senza questa, non vi sarebbe, infatti, un'assemblea e mancherebbe l'organismo che rappresenta la voce stessa del condominio, il quale è una collettività, e perciò non può non essere composto che da tutti i partecipanti, che devono essere assolutamente preavvisati.

Del resto, la predetta maggioranza deve formarsi in sede di assemblea, perché la minoranza ha sempre il diritto di essere sentita, potendo i suoi argomenti convincere gli altri partecipanti a mutare opinione; la minoranza deve, comunque, essere interpellata - tranne i casi di urgenza di cui all'art. 1134 c.c. - e l'importante è che tutti siano messi nella possibilità di intervenire all'assemblea, rimanendo, poi, libero il singolo condomino di non presentarsi o di astenersi dal voto, perché nessuno può obbligarlo.

In quest'ordine di concetti, ad esempio, si è escluso - v. Cass. 2 agosto 1969, n. 2916 - che, al posto dell'adunanza, possa valere una dichiarazione di adesione mandata a firmare ai vari condomini, sia pure sotto la forma di un verbale predisposto, perché così si elimina la discussione orale, che è un momento necessario per una decisione ponderata, restando inteso che i provvedimenti adottati all'unanimità dei condomini al di fuori dell'assemblea potrebbero essere vincolanti in forza del valore contrattuale dell'atto.

Nella stessa lunghezza d'onda, l'assemblea condominiale non può rimettere al parere espresso da singoli condomini la propria potestà deliberatoria

e la formazione della maggioranza di legge - v. Cass. 28 ottobre 1982, n. 5646, nella specie si era in presenza della sottoscrizione di una lettera circolare, "fatta girare" tra i condomini - facendo pensare addirittura che trattasi di deliberazione "inesistente", ossia quell'atto che non ha nemmeno i requisiti strutturali e funzionali per potersi definire una deliberazione assembleare.

Sul punto, è costante l'orientamento giurisprudenziale secondo cui non può dirsi che una deliberazione di maggioranza vi sia, se non risulta regolarmente costituita la massa deliberante, nel senso che ciascuno dei condomini deve essere posto nelle condizioni di partecipare alla deliberazione, prima ancora con il proprio voto, con le proprie osservazioni e proposte.

A tal fine, risulta irrilevante che i condomini assenti siano titolari di quote millesimali tali da non spostare l'esito della votazione, perché la convocazione è richiesta non solo per votare, ma anche per discutere e controllare.

Peraltro, è questa la ragione per cui l'omessa trasmissione dell'avviso di convocazione contenente l'oggetto dell'adunanza, anche se nei confronti di uno solo dei partecipanti ed anche se titolare di una caratura millesimale insignificante, comporta l'invalidità dell'adunanza e, di conseguenza, della deliberazione in essa adottata.

### L'INAMMISSIBILITÀ DI EQUIPOLLENTI ALLA RIUNIONE COLLEGIALE

Pertanto, essendo obbligatoria l'adunanza, non sono ammessi equipollenti, come incontri parziali o adesioni scritte, mentre va ritenuto invalido il voto dato per corrispondenza o per telefono.

In proposito, va registrato che, di recente, soprattutto nei condomini di vaste proporzioni, ci si avvale del *referendum* al fine di verificare, in via preventiva, le opinioni dei partecipanti al condominio con riferimento a decisioni concernenti la vita dell'edificio, specie per evitare la convocazione di assemblee inutili per l'approvazione di proposte in ordine alle quali la maggioranza dei condomini si era già orientata, tuttavia si ritiene che tale *referendum* non spiega alcun effetto giuridicamente rilevante nei confronti dell'assemblea, in quanto non ne può costituire il presupposto logico-giuridico (v. Trib. Napoli 25 novembre 1992, in *Arch. loc. e cond.*, 1994, 368).

La contestualità del concorso delle volontà, quale requisito indispensabile per la confluenza delle stesse in un unico atto, è stata ribadita dai giudici di legittimità - v., tra le altre, Cass., 23 febbraio 1999, n. 1510; Cass. 18 luglio 1985, n. 4225 - i quali hanno sottolineato l'irrilevanza della manifestazione di volontà del condomino che, allontanatosi dalla riunione, dichiara di uniformarsi alle decisioni della maggioranza.

Stesso discorso va fatto per l'adesione successiva, in quanto la deliberazione, in conformità dei principi basilari che regolano la materia della volontà

degli organi collegiali, costituisce una sintesi, e non una somma algebrica, delle volontà dei singoli; in altri termini, l'atto collegiale non può risolversi nella mera sommatoria della volontà dei componenti del collegio, in qualunque luogo e tempo espresse, ma richiede un'unitaria manifestazione di volontà del collegio stesso, espressa attraverso la volontà maggioritaria dei suoi componenti; nel calcolo delle maggioranze prescritte dall'art. 1136 c.c. per l'approvazione delle deliberazioni assembleari, non si può tener conto delle adesioni espresse in un momento diverso da quello della votazione, perché solo questa determina la fusione delle volontà dei singoli creativa dell'atto collegiale.

### IL LUOGO DELL'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO

Dunque, affinché vi sia una valida deliberazione, occorre che la manifestazione di volontà dei condomini sia stata adottata in una riunione convocata con l'osservanza delle formalità prescritte, oltre che con il rispetto del metodo collegiale e del principio maggioritario (sopra analizzati).

Al riguardo, rispetto al testo precedente che si rivelava silente sul punto, il comma 3 dell'art. 66 disp. att. c.c. prevede ora che "l'avviso di convocazione ... deve contenere ... l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione": quindi, devono esserci precise coordinate spaziali e temporali (anche se, sotto quest'ultimo profilo, il Legislatore del 2013 menziona solo l'ora, dimenticandosi la data, ossia il giorno, il mese e l'anno in cui l'assemblea si debba svolgere).

E' vero che il novellato comma 3, rispetto al passato, menziona il "luogo della riunione" tra gli aspetti contenutistici dell'avviso di convocazione, ma è altrettanto vero che tale disposto continua a non offrire alcuna indicazione al riguardo.

In questa prospettiva, si pone una recente sentenza di merito (v. Trib. Treviso 29 giugno 2016), ad avviso della quale, seppure la disciplina codicistica non disciplini esplicitamente il luogo dove debba tenersi l'assemblea, ciò non significa che colui il quale abbia il potere di convocarla, ossia l'amministratore, possa sceglierlo in maniera insindacabile, sicché, in mancanza di una norma regolamentare o di uno specifico accordo tra gli interessati, la scelta del luogo ove l'assemblea deve essere tenuta deve effettuarsi tenendosi conto del "luogo ove si trova il bene comune".

Nel caso di specie affrontato dal magistrato veneto, relativamente ad un condominio sito in Mogliano Veneto (TV), si era convocata l'assemblea presso lo studio legale di un avvocato di Milano - e, quindi, a circa 250 chilometri di distanza dal luogo in cui sorgeva l'edificio - al fine di discutere e deliberare su determinati argomenti posti all'ordine del giorno.

Proposta impugnazione da parte di un condomino, il Tribunale adito, annullando la delibera impugnata, ha affermato che l'amministratore, allorché il

regolamento nulla disponga circa il luogo dell'assemblea, "deve convocarla scegliendo la sede nel rispetto del limite territoriale della città in cui sorge il condominio", consentendo la possibilità per tutti i condomini di parteciparvi al fine dell'ordinato svolgimento delle discussioni.

## I LIMITI TERRITORIALI E OGGETTIVI

Pertanto, nel silenzio della legge - nelle società per azioni, l'art. 2363 c.c. prescrive, invece, che l'assemblea sia convocata dagli amministratori nella sede della società - e, in difetto di disposizioni specifiche del regolamento sul punto, la relativa determinazione è ancora oggi rimessa alla discrezionalità dell'amministratore, secondo criteri di opportunità e ragionevolezza.

Si conviene, tuttavia, che, nella scelta della sede della riunione dell'assemblea condominiale, l'amministratore incontri due limiti.

Il primo limite è di carattere territoriale, nel senso che la predetta riunione deve comunque avvenire entro il confine della città dove si trova l'edificio condominiale - v. Trib. Imperia 20 marzo 2000, in *Riv. giur. edil.*, 2000, I, 1081 - e non in un comune diverso, specie quando il condominio sia costituito da soggetti residenti.

Anche quando le assemblee riguardano condominii siti in località di villeggiatura (mare, montagna, ecc.), sembra opportuno che le riunioni si svolgano *in loco*, ossia negli stessi luoghi dove si trascorrono le ferie, segnatamente nei periodi di vacanza nei quali sussiste il maggior numero di condomini (estate, inverno, ecc.), a meno che la totalità dei frequentatori, o quantomeno la maggioranza - salva la prova che la scelta del luogo sottenda l'intento specifico di rendere impossibile la partecipazione di un dato condomino - abbia la residenza in un dato comune (si pensi ad una seconda casa vicino ad una grande città).

In quest'ottica, risulta pienamente condivisibile il convincimento di una pronuncia di merito - v. Trib. Sciacca 18 ottobre 2007, in *Immob. & diritto*, 2008, fasc. 5, 42, con nota di N. Izzo, *Convocazione dell'assemblea fuori dal comune ove è situato l'edificio* - secondo la quale è legittima la convocazione dell'assemblea fuori del comune di ubicazione dell'edificio, sito in zona di villeggiatura e costituito da non residenti per oltre la metà, in quanto ciò agevola la partecipazione alla formazione della volontà collegiale, corrispondendo, così, alle obiettive esigenze ed agli interessi della maggioranza dei condomini.

Il secondo limite è di carattere oggettivo, e concerne l'idoneità intrinseca del luogo delle riunioni sotto il profilo ambientale, nel senso che il posto scelto deve offrire affidamento per la partecipazione potenziale di tutti i condomini - può svolgersi in un locale destinato *ad hoc* per le riunioni oppure avente altre destinazioni purché, ad esempio, non si tratti di un locale insalubre o

troppo angusto in modo da non contenere comodamente tutti i partecipanti - nonché per l'ordinato e sereno svolgimento della discussione e della votazione, anche sotto il profilo della riservatezza: si pensi alla sala sita nella vicina parrocchia, all'appartamento messo a disposizione da un condomino (v. Trib. Milano 25 gennaio 1993, in *Arch. loc. e cond.*, 1994, 133), all'ufficio dell'amministratore, e non, ad esempio, in una località difficilmente raggiungibile.

Invero, la scelta del luogo non deve essere ispirata da intenti defatigatori, stante che il precetto di individuare la sede all'interno della città potrebbe essere formalmente rispettato, convocando però l'assemblea in un posto disagiata - ad esempio, dall'altro capo di una metropoli - scelto appositamente al fine di disincentivare la partecipazione dei condomini.

Secondo una remota pronuncia dal Supremo Collegio (v. Cass. 26 giugno 1958, n. 2284), la sala della sede di un partito politico, purché sufficientemente ampia, costituisce di per sé un luogo idoneo ad ospitare un'assemblea di condominio, qualora ad essa abbiano accesso, durante lo svolgimento dell'assemblea, soltanto i condomini che a questa devono partecipare (non potendosi, peraltro, pensare a pregiudiziali politiche nella trattazione di semplici affari amministrativi).

Ad ogni buon conto, qualora nell'avviso sia omesso o genericamente indicato il luogo dello svolgimento dell'assemblea, le deliberazioni adottate potranno essere impugnate davanti all'autorità giudiziaria, attesa la legittima aspettativa dei condomini di non riunirsi in un luogo diverso dal solito (v. Cass. 22 dicembre 1999, n. 14461), a meno che alla riunione siano presenti tutti i condomini; parimenti deve considerarsi invalida la delibera adottata in un'assemblea che si sia tenuta in un luogo differente da quello indicato nell'avviso di convocazione (diverso è il caso in cui, in forza dell'indicazione contenuta nel regolamento di condominio, si renda inutile la specificazione del luogo).

# Danneggiamenti alle parti comuni dell'edificio e addebito dei costi al condomino "responsabile"

di **Alberto Celeste** \*

## LA FATTISPECIE AFFRONTATA

È capitato talvolta - ma la tentazione indubbiamente avviene sovente - che l'assemblea, assurgendo al ruolo di ... giudice, verifichi la responsabilità di un condomino in ordine ad un determinato danneggiamento subito dalle parti comuni dell'edificio ed addebiti i relativi costi di ripristino al soggetto ritenuto "reo" di aver messo in atto la condotta illecita (di solito, inserendo il corrispondente importo tra le spese personali all'interno del bilancio consuntivo).

Tale prassi non appare corretta e, comunque, necessita dei dovuti *distin- guo*.

L'occasione per parlarne ci viene da una recente ordinanza del Supremo Collegio (n. 26360 del 7 novembre 2017), la quale, a conclusione del giudizio di legittimità, in accoglimento del ricorso per Cassazione proposto dal condomino, ha cassato la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e, decidendo nel merito, ha dichiarato la nullità della delibera assembleare opposta.

Nello specifico, il ricorrente aveva denunciato la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1123 e 1135, nn. 2) e 3), c.c. - nel testo *ratione temporis* applicabile - in quanto il costo indicato per gli "spurghi" non poteva, a suo avviso, essere a lui imputato in via esclusiva in base a una mera "opinione" dell'amministratore sulle cause dell'evento.

Il motivo è stato ritenuto fondato dai giudici di Piazza Cavour.

Invero, l'assemblea condominiale, con all'ordine del giorno "approvazione del consuntivo e riparto delle spese ordinarie", aveva deliberato di addebitare al suddetto condomino i costi dello spurgo "in quanto l'amministratore ritiene che i lavori di ristrutturazione della proprietà stessa abbiano causato l'intasamento".

Tuttavia, la relativa delibera è stata considerata invalida, in quanto è vero che il singolo condomino risponde verso gli altri condomini dei danni da lui

I  
N  
S  
E  
R  
T  
O

causati alle parti comuni dell'edificio, ma è altrettanto vero che, fino a quando egli non abbia riconosciuto la propria responsabilità o questa non sia stata accertata in sede giudiziale, "l'assemblea non può porre a suo carico detto obbligo, né imputargli a tale titolo alcuna spesa, non potendo l'assemblea disattendere l'ordinario criterio di ripartizione, né la tabella millesimale, e dovendo, invece, applicare la regola generale stabilita dall'art. 1123 c.c.".

## IL PRECEDENTE DI LEGITTIMITÀ

In motivazione, gli ermellini richiamano soprattutto un precedente, che analizza una fattispecie speculare e contraria a quella di recente esaminata.

Invero, nella causa decisa, sempre dalla II Sezione civile, con la sentenza n. 10053 del 24 aprile 2013, un condomino aveva impugnato una delibera assembleare, perché aveva approvato la decisione di effettuare opere di rifacimento del tetto dello stabile e di ripartire le relative spese tra tutti i condomini, in quanto tali opere - a suo dire - erano da considerare illecite e finalizzate solo a realizzare l'interesse degli altri partecipanti al condominio.

Entrambi i giudici di merito avevano dato torto al condomino, il quale era, quindi, ricorso per Cassazione, denunciando - per quel che rileva in questa sede - la violazione e falsa applicazione degli artt. 1135 e 2043 c.c.: in particolare, il ricorrente deduceva che i lavori di rifacimento del tetto erano stati deliberati come opere di ripristino rese necessarie in conseguenza del precedente intervento sul tetto comune, unilateralmente ed illecitamente disposto da alcuni partecipanti al condominio, e che, dall'espletata C.T.U., era possibile desumere che la causa reale di rifacimento del tetto doveva essere individuata sostanzialmente nell'esigenza di questi ultimi di rimediare ad un illecito amministrativo (innalzamento del colmo del tetto) commesso esclusivamente da loro.

In buona sostanza, ci si interrogava se potesse ritenersi compresa tra le attribuzioni dell'assemblea la delibera che stabilisse l'esecuzione di lavori di manutenzione del condominio realizzati per eliminare le conseguenze di un fatto illecito ascrivibile soltanto ad alcuni dei comproprietari.

Sul punto, i magistrati del Palazzaccio hanno dato atto che il condomino aveva specificamente impugnato la delibera relativa al rifacimento del tetto, nella parte in cui aveva addossato una quota della spesa anche a carico di esso comproprietario, sul rilievo appunto che detti lavori rappresentavano in realtà un'opera di ripristino resa necessaria in conseguenza del precedente intervento sul tetto comune, unilateralmente ed illecitamente disposto, anche sotto il profilo urbanistico, da altri comproprietari.

Senonché, si è parimenti sottolineato che il rifacimento del tetto di un immobile di proprietà comune non esorbita dai poteri dell'assemblea, rientrando

tra le materie sulle quali questa può deliberare; il fatto che quei lavori di rifacimento siano stati deliberati per porre rimedio ad un precedente intervento sul tetto medesimo, realizzato ponendo in essere un illecito amministrativo (innalzamento del colmo del tetto), e che le spese siano state ripartite tra tutti secondo i millesimi di proprietà, anziché accollandole esclusivamente a chi, tra i comproprietari, vi aveva dato causa mediante l'approvazione dell'opera iniziale, non rende la delibera stessa nulla.

Va applicato, infatti, il principio secondo cui, riguardo al ripristino dei danni ascrivibili ad uno od alcuni dei partecipanti al condominio, sussiste l'obbligo del responsabile di assumere il relativo onere, ma non osta a che, anche in questo caso, fino a quando il singolo condomino non abbia riconosciuto la propria responsabilità o essa non sia stata accertata in sede giudiziale, l'assemblea, nel deliberare sulla ricostruzione o sulla riparazione delle parti comuni, abbia il potere/dovere di ripartire le relative spese secondo le regole generali, ossia in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, tra tutti i condomini, fermo restando ovviamente il diritto di costoro di agire, singolarmente o per mezzo dell'amministratore, contro il condomino ritenuto responsabile, per ottenere il rimborso di quanto anticipato (v., altresì, Cass., sez. II, 22 luglio 1999, n. 7890; Cass., sez. II, 27 giugno 1978, n. 3176).

## LA VIOLAZIONE DEL REGOLAMENTO

Diverso si presenta il caso in cui il danneggiamento delle parti comuni sia contemplato da un'apposita norma del regolamento di condominio la quale, a seguito dell'inottemperanza all'obbligo di rispetto, prescrive che l'amministratore possa applicare una determinata sanzione, perché qui la fattispecie è espressamente normata dal legislatore nell'art. 70 disp. att. c.c. (così come modificato dalla legge n. 220/2012 e ritoccato dal c.d. decreto destinazione Italia n. 145/2013 con l'art. 1, comma 9, lett. e).

In queste ipotesi, l'*iter* sanzionatorio prevede, come sue imprescindibili fasi, l'accertamento, la contestazione, l'infrazione e l'applicazione.

L'organo deputato all'accertamento dell'infrazione deve essere l'amministratore, escludendo, quindi, sia l'assemblea sia terzi vigilatori (come, ad esempio, guardie private), anche se, ovviamente, a meno che l'amministratore non sia al contempo condomino, è necessario che qualcuno che abita nell'edificio in condominio gli segnali l'infrazione.

All'amministratore spetta, poi, contestare l'infrazione al trasgressore; dovrà pur sempre trattarsi di una condotta imputabile (per dolo o per colpa) a quest'ultimo; deve essere esattamente specificata quale inadempienza è stata accertata, non essendo sufficiente - anche ai fini dell'impugnativa di cui appresso - indicare ed imporre divieti o obblighi generici, magari con "norme di chiusura".

La novità legislativa è nel senso che “l’irrogazione della sanzione è deliberata dall’assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell’articolo 1136 del codice” civile, ossia con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell’edificio.

Pertanto, attualmente, l’amministratore è obbligato a convocare l’assemblea per deliberare sul punto, e soltanto dopo l’autorizzazione da parte dell’assemblea, con il *quorum* qualificato di cui sopra, l’amministratore, sempre competente per l’applicazione della sanzione pecuniaria, potrà dare pratica attuazione alla stessa: ciò avverrà mediante il ricarico della somma sulla c.d. bolletta condominiale che, segnalando il riparto della quota periodica delle spese “personali” a carico di ciascuno, funge anche da titolo attestante l’indicazione della misura sanzionatoria inflitta.

In difetto di pagamento, si può chiedere al giudice un decreto ingiuntivo, però, non immediatamente esecutivo, e, avverso tale decreto, il condomino potrebbe proporre l’opposizione ordinaria ai sensi dell’art. 645 c.p.c.; lo stesso condomino potrebbe anche impugnare la delibera che ha autorizzato l’amministratore ad irrogare la sanzione, ad esempio, opponendo che la sanzione gli sia stata ingiustamente applicata per non avere commesso l’infrazione che gli viene addebitata, ma difficilmente il giudice potrebbe sindacare nel merito il *quantum* della sanzione irrogata, purché nei limiti minimo/massimo consentiti dallo stesso art. 70.

## IL REGISTRO DELL'ANAGRAFE CONDOMINIALE

Per completezza, va ricordato che, con l'entrata in vigore della Riforma del 2013, l'amministratore di condominio deve curare la tenuta del registro dell'anagrafe condominiale (art. 1130, n. 6, c.c.), che deve contenere i dati anagrafici non solo dei condomini, ma anche di tutti coloro che, quali usufruttuari, conduttori o comodatari, vantano diritti reali o personali di godimento aventi ad oggetto singole unità abitative del fabbricato, oltre che tutte le informazioni relative alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio (secondo quanto precisato, poi, dalla lett. c dell'art. 1, comma 9, del decreto-legge n. 145/2013).

Le variazioni di questi dati devono essere comunicate all'amministratore per iscritto entro 60 giorni dal loro verificarsi; ove ciò non avvenga, o comunque quando i dati da inserire nell'anagrafe risultino incompleti, l'amministratore può chiedere ragguagli agli interessati con lettera raccomandata, sicché, decorsi 30 giorni dal ricevimento della raccomandata, se all'amministratore non perviene una risposta soddisfacente, questi potrà acquisire *aliunde* le informazioni necessarie, addebitandone il costo "ai responsabili".

Dunque, l'art. 1130, n. 6), c.c. si chiude stabilendo che l'amministratore, in caso di inerzia/mancanza/incompletezza delle comunicazioni provenienti dall'interessato, richiede le notizie necessarie alla tenuta del registro di anagrafe e, se la risposta sia mancata o sia risultata incompleta, lo stesso amministratore provvede di sua iniziativa alle relative acquisizioni.

Si contempla, quindi, l'applicazione di un'apposita sanzione risarcitoria a carico del responsabile affidata all'amministratore, per cui deve oramai ritenersi che il singolo condomino debba rispondere *tout court* verso gli altri condomini dei danni causati alla gestione condominiale per effetto del suo rifiuto o delle sue resistenze alla regolare ed aggiornata tenuta del registro dell'anagrafe del fabbricato.

In altri termini, tale obbligo, in capo al condomino che non collabori, di sostenere la spesa relativa ai costi sopportati dall'amministrazione per provocarsi in altra sede e per altra via i dati necessari, non presuppone più - come nei casi sopra esaminati - che egli stesso abbia riconosciuto la sua responsabilità, o che quest'ultima sia stata accertata in sede giudiziale.

Risultando tale potere/dovere sanzionatorio stabilito da un'apposita norma, non troverebbe più applicazione il principio - affermato dalla sentenza in commento - secondo cui, fino a quando l'obbligo risarcitorio del condomino non risulti verificato in uno di tali modi, l'assemblea non potrebbe porre a carico del condomino responsabile alcuna spesa a tale titolo, potendo invece l'organo gestorio disattendere l'ordinario criterio di ripartizione, e, quindi, la regola generale stabilita dall'art. 1123 c.c., in base alla quale ogni addebito di

spesa va compiuto secondo la quota di partecipazione di ciascun condomino alla proprietà comune (in pratica, in base alle carature millesimali risultanti dalle apposite tabelle).

## LA REVISIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI

In quest'ottica sanzionatoria che prescinde da un accertamento giudiziario - in disparte l'improbabile riconoscimento della colpevolezza da parte del condomino - si inserisce anche l'opportuna aggiunta introdotta al testo dell'art. 69, comma 1, disp. att. c.c., secondo la quale l'assemblea può, con il *quorum* della metà del valore dell'edificio, procedere alla revisione delle tabelle millesimali qualora sopravvengano determinati mutamenti edilizi, ma, "in tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione".

Invero, il fatto che l'assemblea possa addossare al condomino responsabile, il quale ha provocato la suddetta variazione dell'edificio, le spese dell'eventuale perizia necessaria al fine della redazione delle nuove tabelle, si giustifica per il fatto che, in caso di ampliamenti, spesso arbitrari - si pensi al classico balcone tamponato con una veranda - era proprio il condomino "furbetto" che non dava il suo consenso alla revisione alle tabelle millesimali, meglio rispecchiante il reale valore millesimale attribuito alla sua unità abitativa rispetto all'articolazione dell'intero fabbricato, costringendo i condomini "onesti" a sobbarcarsi l'onere di un lungo e costoso giudizio per far accertare l'effettiva situazione (salvo talvolta rinunciare all'azione considerando i tempi e le spese legali da affrontare).

Senza contare, poi, che la giurisprudenza è concorde nel ritenere che l'efficacia esecutiva della sentenza costitutiva (e non dichiarativa) di revisione delle tabelle millesimali operi soltanto a decorrere dal suo passaggio in giudizio (e non dalla domanda, né dalla realizzazione delle opere innovatrici dello stabile).

Ne consegue che l'efficacia *ex nunc* (e non *ex tunc*) di tale decisione, peraltro giunta a notevole distanza di tempo dall'incardinazione dell'azione - sovente proprio a causa della condotta ostruzionistica o dilatoria del soggetto controinteressato alla stessa revisione - comportava, nel frattempo, in capo agli altri condomini un'ingiusta partecipazione economica alle spese superiore al dovuto, a fronte del vantaggio *medio tempore* lucrato dal soggetto che aveva alterato abusivamente la consistenza dell'edificio.

■

\* Magistrato

## Nessun compenso se la *perpetuatio dei poteri* non è nella volontà dei condomini

di Luana Tagliolini \*

*"La perpetuatio di poteri in capo all'amministratore uscente, dopo la cessazione della carica per scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c. o per dimissioni, ...non trova applicazione quando risulti una volontà dei condomini espressa con delibera assembleare contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore cessato dall'incarico"* (Corte di Cassazione, ordinanza del 17 maggio 2018, n. 12120).

Il "permanere", contro la volontà dei condomini non dà diritto ad alcun compenso per l'attività eventualmente svolta.

### 1) **IL CASO**

Un condominio aveva proposto appello avverso la sentenza del Giudice di Pace che aveva accolto la domanda di pagamento dell'ex amministratore asseritamente dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta fino all'11 marzo 2010. A dire del condominio appellante, il giudice di prime cure avrebbe errato nel riconoscere il compenso in favore dell'ex amministratore stante la documentata cessazione del medesimo dall'incarico di amministratore di condominio dal 27 novembre 2009 con contestuale nomina del nuovo attuale amministratore.

L'ex amministratore si costituiva per ottenere il rigetto del gravame e la conferma della sentenza gravata atteso che la nomina del nuovo amministratore era effettivamente avvenuta soltanto il 1 febbraio 2010, data fino alla quale si era protratta la propria amministrazione condominiale.

Il tribunale accoglieva l'appello e revocava il decreto ingiuntivo condannando l'ex amministratore a restituire tutte le somme pagate dal condominio in esecuzione della sentenza impugnata e lo condannava al pagamento delle spese di giudizio.

Secondo il tribunale emergeva in modo chiaro ed inequivocabile che la volontà unanime dell'assemblea, fin dal 27 novembre 2009, era stata quella di nominare un nuovo amministratore, di autorizzare l'amministratore uscente a prelevare dal conto corrente del condominio una somma a saldo delle sue competenze nonché di fissare il termine per il passaggio delle consegne dal vecchio al nuovo amministratore.

Sosteneva il giudice di appello che, se la volontà dei condomini era quella di porre fine al rapporto professionale instaurato con l'ex amministratore, lo stesso non aveva diritto al compenso richiesto per il periodo di *prorogatio* durante il quale l'ex amministratore avrebbe svolto l'attività di gestione fino al subentro del nuovo (di cui però non sussisteva prova), non essendo cambiata, nel contempo, la volontà dei condomini orientata al recupero del rapporto fiduciario con l'ex., ma al contrario, a confermare successivamente la nomina dello stesso nuovo amministratore.

La Corte di Cassazione adita ha condiviso l'orientamento a cui si era uniformato il giudice di appello ovvero che la *"la perpetuatio di poteri in capo all'amministratore uscente, dopo la cessazione della carica per scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c. o per dimissioni, fondandosi su una presunzione di conformità di una siffatta perpetuatio all'interesse ed alla volontà dei condomini, non trova applicazione quando risulti una volontà dei condomini espressa con delibera assembleare contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore cessato dall'incarico"*. Per tali motivi, la stessa Corte ha respinto il ricorso e legittimato, così, la decisione di non pagare il compenso all'amministratore uscente non confermato dall'assemblea.

## 2) **LA PERPETUATIO DEI POTERI**

L'istituto della *"perpetuatio"*, è bene precisarlo, trova il suo fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore. Solo la volontà alla continuità dei condomini giustifica la *"prorogatio imperii"* e non quando risulti, invece, una volontà espressa con delibera assembleare contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore cessato dall'incarico.

I giudici di legittimità ritengono che tale istituto si applica in tutti i casi in cui il condominio rimane privo dell'opera dell'amministratore, e, pertanto, non solo nei casi di scadenza del termine o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina e si estende, fino alla valida sostituzione dello stesso, a tutti «i poteri di rappresentanza, anche processuale, dei comproprietari» (Cass. civ., sent. n. 18660/2012, Cass. sent. n. 16070/2016).

L'esigenza di ricorrere a tale istituto in condominio, scaturisce dalla necessità di ovviare a quelle situazioni di inaccettabile stallo di gestione derivanti dalla cessazione della carica di un amministratore al fine di «garantire la tutela della collettività condominiale che potrebbe trovarsi esposta al pericolo di stasi della necessaria attività ordinaria» (Trib. Milano, sent. 8 febbraio 2013), senza che ci sia una repentina nomina di un nuovo amministratore da parte dell'assemblea oppure proprio quando non si è ancora riusciti a nominarne uno nuovo.

### 3) **LA PERPETUATIO DEI POTERI "ANTE" RIFORMA**

Prima dell'entrata in vigore della legge di riforma del condominio (legge n. 220/2012) la *perpetuatio dei poteri* è stata sovente strumentalizzata per perpetuare, nel tempo, il mandato dell'amministratore.

Quando l'amministratore non convocava l'assemblea di fine mandato, i condomini potevano chiederlo all'amministratore ex art. 66 disp. att. c.c. per deliberare la sua conferma o la nuova nomina oltre a poter richiedere l'amministratore giudiziario, in un secondo momento, qualora l'assemblea non avesse provveduto (articolo 1129 c.c. ante riforma). Proprio in considerazione del fatto che ogni singolo condomino in caso di inerzia dell'assemblea possa agire per le vie legali al fine di ottenere la nomina di un nuovo amministratore ma non lo faccia sottolinea il fatto che effettivamente la prosecuzione provvisoria della carica sia conforme all'interesse ed alla volontà dei condomini. In tal modo si prorogava il mandato dell'amministratore, senza alcuna conferma assembleare, conservava *ad interim* i suoi poteri e continuava ad esercitarli fino a che non era sostituito da altro amministratore fondandosi su una presunzione di conformità di una siffatta *perpetuatio* all'interesse e alla volontà dei condomini che lo legittimava a chiedere il compenso alla fine del suo di mandato.

Non trovava applicazione tale principio quando risultava, viceversa, una volontà di questi ultimi espressa con delibera dell'assemblea condominiale, contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore cessato dall'incarico (Cass. sent. n.15858/2002), che non poteva più fare alcun atto di gestione se non ciò che occorre per dare esecuzione al passaggio di consegne. Il protrarsi delle attività non gli avrebbe permesso di conseguire alcun compenso. La fattispecie in esame alla Corte di Cassazione è sorta prima della entrata in vigore della legge di riforma nel 2013 e l'inequivocabile volontà dell'assemblea di non voler rinnovare l'incarico all'ex amministratore ha giustificato il non riconoscere la *perpetuatio* dei poteri né il diritto al compenso per l'attività svolta nel periodo fino al subentro del nuovo.

#### 4) **LA PERPETUATIO DEI POTERI POST RIFORMA**

La legge di riforma ha inserito delle regole più puntuali a riguardo ed ha ridefinito e ridotto i poteri dell'amministratore in prorogatio.

La cessazione dall'incarico oltre ai casi già previsti è stata estesa *ipso iure* anche al caso di perdita del godimento dei diritti civili e dei requisiti di onorabilità previsti dall'art. 71 bis, comma 1, lett. a),b),c),d) e) disp. att. c.c.).

L'amministratore, ai sensi dell'art. 1129 comma 8, c.c. in caso di cessazione dall'incarico "è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi".

Ed invero «l'obbligo gestorio dell'amministratore uscente non sembra più abbracciare tutti i poteri previsti dall'art. 1130 c.c., espressione della cura ordinaria del condominio, ma viene contenuto con riguardo a quelle sole attività che, valutate secondo il criterio del *bonus pater familias*, rivelino il carattere dell'urgenza ai fini della conservazione delle cose comuni, ovvero la necessità

di essere eseguite senza ritardo e senza attendere la nomina, da parte dell'assemblea o dell'autorità giudiziaria, del nuovo amministratore, allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento dei beni condominiali» (v. A. Celeste – A. Scarpa, *L'amministratore e l'assemblea*, Giuffrè Editore, 2014, pag. 30 e segg.).

Trattasi cioè di attività che secondo la diligenza del buon padre di famiglia sono indifferibili e che devono essere svolte per «per evitare un possibile nocumento a sé, a terzi o alla cosa comune» (Cass. civ., sent. n. 18759/2016, n. 13418/2014). La legge nel prevedere che in caso di cessazione dall'incarico l'amministratore, pur svolgendo le attività urgenti, non beneficia del compenso, ha voluto "responsabilizzare" il condominio, in tutte e due le sue componenti: evitare il cristallizzarsi di una situazione di illegalità, stimolare i condomini a nominare un nuovo amministratore per sbloccare una gestione che rimarrebbe paralizzata a pochi atti, costringere l'amministratore a convocare assemblea per la nomina del suo successore dovendo diversamente lavorare senza compenso, offrendo a entrambi, in caso di impossibilità di nomina da parte dell'assemblea, a rivolgersi al giudice per la nomina di un amministratore giudiziario (articolo 1129, comma 1 del codice civile).

Non rientra nella fattispecie esaminata il rinnovo automatico dell'incarico a fine mandato (articolo 1129 comma 10 del codice civile): si tratta, infatti, di un rinnovo del mandato non di proroga dei poteri; né vi rientra il proseguirsi del mandato per l'amministratore che, in base all'articolo 71-bis, lettere f) e g) delle Disposizioni di attuazione, non possiede i requisiti per svolgere l'incarico di amministratore (diploma di scuola secondaria di secondo grado e frequentazione di un corso di formazione iniziale e attività periodica di aggiornamento).

In quest'ultimo caso, infatti, la legge non dispone alcunché (diversamente per la perdita dei requisiti di cui ai punti a-e dell'articolo 71-bis delle Disposizioni, nel qual caso dispone la cessazione dall'incarico) per cui l'amministratore, pur trovandosi in una posizione di irregolarità, può rimanere in carica fino al termine del suo mandato, potendo l'assemblea revocarlo in ogni tempo "per giusto motivo" senza incorrere in una ipotesi di invalidità della nomina che necessiterebbe di un'azione legale finalizzata a tale accertamento. ■

\* Pubblicista

# Il frazionamento dell'unità immobiliare in condominio

di Elisabetta Zoina \*

## NOZIONE DI FRAZIONAMENTO

Intendiamo occuparci del frazionamento inteso come suddivisione materiale di un'unità immobiliare in due (o più) parti autonome, identiche o di diversa consistenza.

Precisiamo che il frazionamento è concetto diverso dall'istituto giuridico della divisione, consistente nello scioglimento di una comunione (ereditaria o non) con attribuzione a ciascun comunista di beni corrispondenti alla propria quota e che può avvenire per contratto, per testamento o per sentenza.

Il frazionamento, seppure può avvenire anche in sede di divisione, non presuppone una comunione ma la mera volontà del proprietario del bene di separarlo in unità distinte con impianti autonomi, a prescindere dalla successiva eventuale cessione a terzi di una o entrambe le neo nate unità frazionate.

## PRESUPPOSTI "TECNICI" PER IL FRAZIONAMENTO

Prima dell'entrata in vigore del D.L. 12 settembre 2014 n. 133 c.d. "Sblocca Italia" convertito con legge n. 164 del 11/11/2014, il frazionamento era considerato un INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA e quindi presentava presupposti tecnici molto restrittivi ed era subordinato al contributo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01 oltre il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione.

Dopo l'entrata in vigore del D.L. 12 Settembre 2014 n. 133, il frazionamento è un INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA (Art. 3, Comma 1, lett.b) D.P.R. 380/01): "...frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso"

Ciò preliminarmente posto, per procedere ad un frazionamento occorre verificare la sussistenza dei seguenti presupposti - sotto il profilo tecnico -:

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

### 1) CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Ovvero, il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Tali presupposti variano all'interno della stessa città di Roma città di Roma e così, ad es. laddove il P.R.G prevede come destinazione urbanistica CITTA' STORICA – TESSUTI DI ORIGINE MEDIEVALE (T1) e TESSUTI DI ESPANSIONE RINASCIMENTALE E MODERNA PRE-UNITARIA (T2), il frazionamento delle unità immobiliari esistenti non è consentito salvo che per la ricostituzione di unità edilizie o immobiliari interessate a precedenti processi di accorpamento.

### 2) VINCOLI E LIMITAZIONI

In caso di intervento su elementi individuati nell'elaborato G1 "carta per la qualità" è necessario il rispetto delle prescrizioni dell'elaborato G2 "Guida per la qualità degli interventi".

Es: gli interventi nelle "Opere di rilevante interesse architettonico e urbano" sono subordinati al parere favorevole della Sovrintendenza Capitolina (integrità architettonica).

In caso di intervento sui beni culturali tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22 Gennaio 2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), è necessario il parere favorevole della Soprintendenza Speciale Archeologia Belle Arti e Paesaggio di Roma.

### 3) SUPERFICI MINIME

Nel caso di destinazione urbanistica ricadente all'interno delle componenti del sistema insediativo del PRG vigente, occorre poi che le unità nate dal frazionamento rispettino dei vincoli dimensionali. Il limite minimo è di 45 mq di SUL per singola unità abitativa; nei casi in cui il PRG rimanda alla disciplina previgente il limite minimo previsto dal regolamento generale edilizio è di Mq 28,00 di superficie netta per alloggi monostanza per 1 persona e di Mq 38,00 di superficie netta per alloggi monostanza per 2 persone.

### 4) REQUISITI IGIENICO-SANITARI PRINCIPALI DEI LOCALI D'ABITAZIONE

I requisiti igienico sanitari da rispettare sono indicati nel decreto Ministeriale 5 Luglio 1975 e nel Regolamento Generale Edilizio. In particolare:

Art. 40 Regolamento Edilizio – Abitazioni.

Nei piani destinati ad uso di abitazione debbono essere rispettati i seguenti requisiti:

- a) per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14 m<sup>2</sup> per i primi 4 abitanti ed a 10 m<sup>2</sup> per ciascuno dei successivi;
- b) le stanze delle abitazioni non debbono avere superficie inferiore a 9 m<sup>2</sup>; se esse sono destinate a stanze da letto per due persone la loro superficie non può invece essere inferiore a 14 m<sup>2</sup>;

- c) ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 m<sup>2</sup>; il «posto di cottura», eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
- d) l'alloggio monostanza deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 m<sup>2</sup> se per una persona e non inferiore a 38 m<sup>2</sup> se per due persone;
- e) tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegno, corridoi, vani scale e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso;
- f) per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento;
- g) l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in 2,70 m;
- h) le stanze da letto e quelle di soggiorno debbono essere dotate di finestra apribile all'aria aperta.

### **Art. 32 Regolamento Edilizio – Chiostrine**

È permessa la costruzione di chiostrine allo scopo di dare aria e luce a scale, latrine, stanze da bagno, corridoi, esclusa ogni altra destinazione di ambienti anche nei piani terreni.

Ma ogni chiostrina deve avere un area libera uguale almeno ad 1/18 della somma delle superfici dei muri che la limitano, e la normale, misurata tra una finestra ed il muro opposto, dovrà essere di 3 m se la chiostrina non supera 12 m di altezza, di 3,50 m se l'altezza è compresa tra 12 e 18 m, e di 4 m se l'altezza è superiore ai 18 m. Le chiostrine devono essere aerate dal basso, risultare in comunicazione diretta con vie, per mezzo di corridoi o passaggi, ed essere facilmente accessibili per la nettezza necessaria.

**LE FINESTRE DELLE STANZE DI ABITAZIONE NON POSSONO ESSERE REALIZZATE NELLE CHIOSTRINE**

### **Art. 41 Regolamento Edilizio - Cucine, bagni e gabinetti**

- a) Le cucine debbono avere un'altezza non inferiore a quella degli altri ambienti, cubatura non inferiore a 15 m<sup>3</sup> ed almeno una finestra apribile all'aria aperta della superficie minima di 1,50 m<sup>2</sup>;
- b) l'altezza utile minima interna dei locali adibiti a bagni e gabinetti è fissata in 2,40 m. La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di aspirazione meccanica. Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera;
- c) per ciascun alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

## PRESUPPOSTI "GIURIDICI " PER IL FRAZIONAMENTO

Tuttavia, non tutto ciò che è legittimo sotto il profilo urbanistico ed edilizio lo è, come corollario, anche sotto il profilo civilistico, cioè alla luce della normativa che regola i rapporti tra i privati e per quanto ci occupa, delle norme che regolamentano la vita del condominio.

Così, sebbene il frazionamento dell'unità immobiliare all'interno di un condominio, sebbene rappresenti un diritto che discende dall'esercizio dei poteri dominicali, ovvero compreso nelle facoltà e poteri che competono al proprietario esclusivo di un bene ex art. 832 c.c., nell'ambito del condominio può incontrare dei limiti di natura giuridica.

Limitazioni al frazionamento possono essere contenute in un regolamento condominiale, se di origine c.d. "contrattuale", ovvero approvato all'unanimità dei facenti parti del condominio e trascritto nei Pubblici Registri di Conservatoria.

Tuttavia, l'eventuale divieto al frazionamento contenuto nel regolamento contrattuale deve essere espresso chiaramente e non sarebbe sufficiente, ad esempio, l'indicazione del regolamento di condominio del numero di unità immobiliari facenti parte dello stabile per desumerne il divieto ad aumentarle (cfr. Cass. 13184/2016).

Può accadere che il Regolamento di condominio contrattuale non vieti espressamente il frazionamento ma inibisca ogni modifica interna alla proprietà privata (compreso quindi il frazionamento) in difetto di autorizzazione assembleare: in tal caso il frazionamento è vincolato al presupposto del consenso assembleare.

Ulteriori limitazioni all'esecuzione del frazionamento nel condominio si evincono poi dall'art. 1122 c.c. che disciplina l'ipotesi in cui il condomino realizzi opere nella proprietà esclusiva, come appunto si qualifica il frazionamento.

Tale articolo consente l'esercizio dei poteri dominicali e quindi l'esecuzione di interventi ed innovazioni nell'unità in proprietà esclusiva a condizione che non rechino danni alle parti comuni ovvero pregiudizio alla stabilità, sicurezza o decoro architettonico del fabbricato.

Conclude, infine, l'articolo 1122 c.c. che in ogni caso, è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce in assemblea. La discutibile prescrizione di dare notizia di eventuali modificazioni da apportare all'unità immobiliare di proprietà esclusiva contenuta nell'art. 1122 c.c., non è interpretabile come previsione di autorizzazione assembleare quanto, invece, di onere di informazione finalizzato ad agevolare e consentire la tempestiva verifica di eventuali pregiudizi alle parti comuni dell'edificio condominiale o preclusioni.

## TITOLI ABILITATIVI E QUESTIONI CONNESSE

Il proprietario che intende frazionare deve poi, verificati la ricorrenza dei presupposti tecnici e giuridici, acquisire i necessari TITOLI ABILITATIVI.

Per il frazionamento delle unità immobiliari con interventi che non riguardino le parti strutturali dell'edificio e non comportino modifiche dei prospetti è

sufficiente una Comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A.) - Art 6-bis D.P.R. 380/01.

Per il frazionamento delle unità immobiliari con interventi che riguardino le parti strutturali dell'edificio occorre una Segnalazione certificata di inizio lavori attività (S.C.I.A.) - Art. 22 D.P.R. 380/01.

Per il frazionamento delle unità immobiliari con interventi che comportino modifiche dei prospetti si necessita di una Segnalazione certificata di inizio lavori attività in alternativa al permesso di costruire (S.C.I.A. alternativa all'autorizzazione) - Art. 23 D.P.R. 380/01.

Inoltre, gli interventi che prevedono la modifica dei prospetti sono soggetti al **CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AFFERENTE IL COSTO DI COSTRUZIONE** (Art. 16 D.P.R. 380/01)

Gli interventi che prevedono aumento del carico urbanistico (aumento di superficie consentito dalla normativa urbanistico-edilizia) comportano la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

È previsto l'ESONERO DAL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE per gli interventi di manutenzione straordinaria che prevedano frazionamenti delle unità immobiliari senza modifica dei prospetti e non comportino aumento del carico urbanistico (non è dovuto contributo di costruzione).

È infine dovuto il contributo per spese di urbanizzazione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2961/1978, punto 3, lett. c) e contributo afferente il costo di costruzione: Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2966/1978, punto 3, lett. c).

Terminati i lavori, occorre presentare, infine, il c.d. FINE LAVORI.

In caso di C.I.L.A. la comunicazione di fine lavori deve essere accompagnata dalla variazione catastale o dalla documentazione necessaria per la trasmissione all'Agenzia delle Entrate da parte dell'amministrazione comunale.

In caso di S.C.I.A., la comunicazione di fine lavori deve essere accompagnata da un certificato di collaudo finale, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato. Contestualmente deve essere presentata ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale.

## CONSEGUENZE CONDOMINIALI DEL FRAZIONAMENTO

### 1) TABELLE MILLESIMALI

L'art. 69 delle disp. att. c.c. risponde al quesito se ed a quali condizioni si debba procedere alla revisione delle tabelle millesimali in caso di frazionamento.

Recita infatti la norma che " i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136 secondo comma, del codice, nei seguenti casi:

1) quando risulta che sono conseguenza di un errore;

2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione."

Pertanto, solo nell'ipotesi in cui la somma del valore millesimale delle due (o più) unità immobiliari realizzate superasse di un quinto il valore millesimale dell'originario immobile, allora si imporrebbe la revisione delle tabelle di proprietà, con spese a carico del condomino che ha frazionato in quanto ha dato causa alla revisione stessa.

Tuttavia, pare difficile raggiungere un'alterazione millesimale così importante per effetto del mero frazionamento. Di norma, infatti, il frazionamento non incide in modo sensibile sulla caratura millesimale restando invariata la quantità complessiva dei millesimi.

Sarà allora onere del proprietario che ha frazionato provvedere alla suddivisione tra le nuove unità della caratura millesimale originaria dell'immobile, comunicando all'amministratore tali valori fintanto che è unico proprietario; qualora vendesse una delle unità frazionate prima della comunicazione in parola (auspicatamente sottoscritta da un tecnico), la successiva nota di distribuzione dei millesimi dovrà avvenire a firma di entrambi i proprietari delle unità frazionate.

In punto di modifica di tabelle a seguito di frazionamento è interessante la recente Sentenza della Cassazione sez. II, del 24/06/2016 n. 13184, che per la motivazione in parte si riporta: "*L'art. 1122 c.c., nel testo ratione temporis applicabile, disciplina l'ipotesi in cui il condomino realizzi opere e innovazioni nella proprietà esclusiva: consente l'esercizio dei poteri dominicali sempreché non arrechi pregiudizio alle parti comuni (e comunque nel rispetto della proprietà esclusiva del vicino). Il condomino ha il diritto di godere e disporre dell'appartamento, apportandovi modifiche o trasformazioni che ne possano migliorare la utilizzazione, con il limite di non ledere i diritti degli altri condomini (Cass. 2493/1967; 2683/1980). In sostanza, al fine di verificare la legittimità dell'intervento edilizio compiuto nell'appartamento, occorre accertare se tale realizzazione abbia determinato o sia comunque in concreto, seppure potenzialmente, in grado di arrecare pregiudizio all'utilizzazione e al godimento delle cose comuni che ai sensi dell'art. 1102 c.c. spetta ai comproprietari. Orbene, in base agli accertamenti posti a fondamento della ritenuta illegittimità della suddivisione dell'appartamento della convenuta, i Giudici hanno fatto riferimento a eventuali, ipotetiche e più intense utilizzazione della cosa comune che, in caso di vendita di una delle unità immobiliari così realizzate, l'inserimento di un nuovo nucleo familiare nell'edificio condominiale avrebbe comportato senza peraltro verificare in concreto (e dare conto della) effettiva incidenza che l'aumentato numero di condomini avrebbe determinato sull'uso delle cose comuni: al riguardo sarebbe stata necessaria una indagine che avesse tenuto necessariamente conto della ubicazione, della struttura e dalle*

*dimensioni dell'edificio condominiale con la descrizione in particolare delle parti comuni, in modo da accertare la potenziale compromissione dei diritti degli altri condomini per effetto del concorrente uso di un ulteriore nucleo familiare; il che non potrebbe desumersi dalla menzione nel regolamento condominiale contrattuale della (mera) esistenza di sole 14 unità, senza che sia stato in alcun modo accertata alcuna prescrizione vincolante o, meglio, alcun divieto di suddivisione degli appartamenti. Per quel che concerne l'(eventuale incidenza) sulla costituzione dell'assemblea e la formazione delle maggioranze che potrebbe derivare in futuro dall'inserimento di un ulteriore condomino, se da un lato la partecipazione al condominio in base alla complessiva somma dei millesimi sarebbe comunque inalterata, l'art. 69 disp. att. c.c., n. 2), nel testo anteriore alla modifica di cui alla L. n. 220 del 2012, consentiva la revisione delle tabelle millesimali per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, quando era notevolmente alterato il valore proporzionale dei piani; il testo, attualmente vigente introdotto dalla L. n. 220 del 2012, prevede che, quando per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superficie o di incremento delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale della unità immobiliare, è possibile la revisione delle tabelle millesimali nel caso in cui la somma dei valori dei due appartamenti superi di un quinto il valore originario dell'appartamento. Ora, indipendentemente dalla non applicabilità della normativa vigente al momento dei fatti di causa, si impone anche una interpretazione evolutiva della disciplina, che consente di ritenere la legittimità delle opere di suddivisione dell'appartamento, nel rispetto evidentemente dei diritti degli altri condomini la sentenza va cassata con rinvio, anche per le spese della presente fase, ad altra sezione della Corte di appello di Roma".*

## 2) APERTURA NUOVE FINESTRE E APERTURE NUOVI VARCHI

Il frazionamento può comportare la necessità di aperture di nuove finestre e, quasi certamente, di nuovo accesso sul pianerottolo.

La Giurisprudenza è pacifica nel ritenere che il singolo proprietario del bene esclusivo possa utilizzare i muri comuni, nelle parti ad esso corrispondente, per l'apertura di un nuovo accesso sul pianerottolo e nuove finestre, ma sempre fatti i salvi i divieti eventuali inseriti in un regolamento di origine contrattuale ed i limiti di cui all'art. 1102 c.c. sull'uso dei beni comuni come integrato con i limiti dell'art. 1122 c.c. sulle opere nei beni privati ovvero:

- divieto di mutare la destinazione e di impedire agli altri di fare pari uso del bene comune;
- divieto di recare danno alle parti comuni e di pregiudicare la stabilità, sicurezza o decoro architettonico dell'edificio.

Per il diritto ad apertura nuove porte, cfr. tra le tante Cass. 1849/2018, Cass. 437/2017, Cass. 15379/2005, Cass. 4314/2002, Cass. 843/1981; per il diritto di apertura nuove finestre, cfr. tra le tante: Cass. 53/2014, Cass. 13874/2010, Cass. 14652/2013.

### 3) PARCHEGGI

Può accadere che l'immobile frazionato avesse un posto auto legato da vincolo pertinenziale. Ove tale unità immobiliare sia frazionata il posto auto resta in comunione tra le due abitazioni, oppure diviene di una sola.

Diversa è invece l'ipotesi di uno spazio condominiale regolamentato per consentire il parcheggio dei condomini.

In questo caso, una volta avvenuta la cessione di una delle unità nate da frazionamento, si aggiunge un comproprietario allo spazio comune portatore dei medesimi diritti di tutti gli altri.

Conseguentemente, se lo spazio è insufficiente per aggiungere l'ulteriore posto auto, si dovrà pensare ad un uso turnario tra tutti i condomini, non potendo escludere il nuovo condomino dal godimento dei beni comuni o imporgli di alternarsi con il suo dante causa nell'uso dell'unico posto auto riconosciuto prima del frazionamento.

Sul punto giova ricordare che non è corretto disporre l'attribuzione dei posti auto in funzione del valore millesimale delle unità immobiliare (ad. es. il condomino con maggiori millesimi sceglie il posto auto più grande o più posti). La giurisprudenza considera tali eventuali deliberazioni illegittime atteso che "la quota di proprietà di cui all'articolo 1118 c.c. primo comma ("il diritto di ciascun condomino sulle parti comuni è proporzionale al valore dell'unità immobiliare che gli appartiene"), quale misura del diritto di ogni condomino, rileva relativamente ai pesi ed ai vantaggi della comunione (nell'ambito del voto e della conseguente partecipazione alle spese) ma non in ordine al godimento (dei beni comuni) che si presume uguale per tutti" (Cass. Civ. sentenza n. 26226/2006).

### 4) NUOVI ALLACCI AGLI IMPIANTI COMUNI

Dal frazionamento scaturisce la necessità di dotare l'immobile frazionato di impianti autonomi e quindi di nuovi allacci. La Giurisprudenza rileva condivisibilmente, che l'allaccio di nuove utenze a una rete non costituisce di per sé una modifica della stessa, perché una rete di servizi (sia fognaria, sia elettrica, idrica o di altro tipo) è per sua natura suscettibile di accogliere nuove utenze, e sarebbe onere del condominio dimostrare che, nel caso particolare, l'allaccio di una sola nuova utenza incida sulla funzionalità dell'impianto (Cass. 17 ottobre 2007 n. 21832).

Peraltro, anche sotto un profilo amministrativo, si considera la capacità insediativa in base alla superficie utile lorda e quindi in base agli abitanti teorici dello stabile che sono indipendenti dal numero di unità immobiliari.

■

\* Consulente legale ANACI Roma

## La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

### È illegittimo il diniego di fornire al condòmino i recapiti degli altri condòmini

Tribunale di Roma - Sent. 7192/2018

La vicenda trae origine dalla richiesta formulata in assemblea da un condòmino di poter avere i recapiti degli altri condòmini facenti parte della compagine.

L'assemblea riteneva però di respingere tale richiesta, ritenendo che i recapiti richiesti fossero da considerarsi "dati sensibili".

Il condòmino pertanto impugnava la delibera di diniego per essere nulla siccome posta in violazione della legge.

In particolare, come è noto, l'art.1129 c.c. stabilisce il diritto del condòmino alla consultazione ed estrazione di copia dell'intera documentazione condominiale imponendo all'amministratore di specificare "il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, 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."

Il giudice adito è intervenuto specificando che la giustificazione al diniego è "infondata e pretestuosa non potendosi qualificare il recapito fornito da un soggetto nell'ambito di un rapporto giuridico un dato sensibile e per questo non ostensibile, tanto meno nei confronti di chi partecipa a tali rapporti e tanto meno con riferimento ai rapporti che si stabiliscono nell'ambito della comunità condominiale".

Per questi motivi è stata accolta l'istanza di parte attrice.

Seppure la domanda giudiziale sia stata avanzata in corso di vigenza del D.Lgs.196/2003, la sostanza non cambia alla luce delle recentissime novità normative in tema di "dati particolari" portata dal Regolamento Generale per la Protezione dei Dati (Regolamento UE 679/2016, entrato in vigore il 25 maggio 2018).

La previgente categoria di "dati sensibili" (dati relativi alle condizioni personali, razziali ideologiche o religiose della persona) è stata assorbita nella categoria dei "dati particolari", di portata simile anche se più ampia.

Tali dati, che vanno protetti con particolari precauzioni, non rientrano tuttavia nei dati richiesti dal condòmino nella vicenda che ci occupa.

D'altronde il recapito postale del condòmino è un dato essenziale per consentire al singolo come all'amministratore gli adempimenti di cui all'art.66 d.a.c.c. e deve essere certamente indicato nel registro anagrafico di cui all'art.1130 co. 1 n.6) c.c. che deve infatti contenere: *"generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare"*.

### **È insanabilmente nulla la delibera di nomina dell'amministratore non corredata dall'indicazione analitica del compenso**

*Tribunale di Roma - Sent. 7192/2018*

La stessa Sentenza del Tribunale di Roma affronta anche un altro dei capi di impugnazione delle delibere oggetto di causa, relativamente alla lamentata omissione, nel verbale, dell'indicazione del compenso per l'attività di amministrazione.

L'attore impugnante aveva infatti lamentato l'invalidità della delibera assembleare per mancata determinazione del compenso dell'amministratore medesimo e aveva altresì ritenuto censurabili di nullità, per derivazione, i successivi deliberati che avevano confermato l'amministratore nella sua carica e lo avevano anche autorizzato a stare in giudizio.

Il condominio, costituitosi in giudizio, sosteneva che una successiva delibera dell'assemblea avesse sanato il vizio, confermando nella carica l'amministratore e deliberandone il compenso, dichiarando espressamente la propria volontà di sanare i precedenti atti riguardanti la nomina.

Il Tribunale ha ritenuto di non condividere la deduzione formulata dal condominio convenuto: il disposto della norma dell'art.1129 c.c. prevede la radicale nullità della delibera di nomina dell'amministratore in assenza di analitica indicazione, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, dell'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

Ritiene pertanto il Tribunale che *"per coerenza logica e sistematica debbono trovare applicazione le norme sulla nullità del contratto, a cui pacificamente la delibera in quanto manifestazione di volontà soggiace, tra cui quella dell'art.1423 c.c., che esclude la convalida del negozio nullo se non diversamente disposto dalla legge. Ne discende l'inapplicabilità del principio invocato dalla parte circa la possibilità di sanatoria delle delibere condominiali affette da vizi di illegittimità che può estendersi solo alle delibere annullabili, non già a quelle nulle"*.

Tale statuizione riconduce quindi ad una lettura assai rigorosa delle norme in tema di nomina (o conferma) dell'amministratore, soprattutto per quanto

concerne il rispetto formale delle disposizioni sui requisiti di validità del contratto con l'amministratore (per un precedente analogo vedasi anche *Trib. Milano 5 aprile 2016 n.4294*).

### **In caso di infortunio in condominio, il caso fortuito può dipendere dal fatto di un terzo rimasto ignoto**

*Cassazione, Sentenza 27-4-2018 n. 10154*

La vicenda è legata alla richiesta risarcitoria formulata da una persona che asseriva di essere caduta per le scale del condominio.

La caduta sarebbe stata originata da una "sostanza oleosa" sulla quale il danneggiato sarebbe scivolato.

Dunque riteneva il danneggiato la responsabilità del condominio, tenuto alla sorveglianza e pulizia della scala in questione.

Come è noto, ai sensi dell'art.2051 c.c. il custode della cosa è responsabile per il danno conseguito da terzi se non prova che il danno è dipeso da caso fortuito.

L'assetto probatorio di questa disposizione di legge è invertito, attribuendo il maggiore onere al custode preteso danneggiante.

Il danneggiato deve infatti provare il danno e il nesso causale fra questo e la cosa in custodia.

Spetta invece al preteso danneggiante provare che si è verificato un caso fortuito.

Rientra nel concetto di caso fortuito anche il comportamento del terzo che sia idoneo ad interrompere la relazione causale tra il danno e la cosa in custodia.

La domanda risarcitoria veniva rigettata sia in primo grado che in appello.

Introdotta il giudizio di Cassazione, anche il Supremo Collegio ha rigettato il ricorso del danneggiato.

Fra le varie argomentazioni, la Corte di Cassazione ritiene di condividere il ragionamento seguito dalla Corte di Appello in ordine alla assenza di responsabilità del condominio convenuto.

E ciò per due motivi fondamentali.

Il primo è che tutto ciò che poteva fare il condominio in persona dell'amministratore era provvedere in modo continuativo alla pulizia bisettimanale della scala e null'altro si poteva esigere da questo in tema di diligente custodia della cosa.

Il secondo è che la sostanza oleosa, asseritamente presente sulla scala, era presente per fatto di un terzo rimasto ignoto. Né era di ostacolo a tale ragionamento la mancata identificazione del terzo cui era addebitata la sostanza oleosa.

Ne deriva quindi che per tali due motivi, il sinistro era imprevedibile e inevitabile da parte del custode.

### **La spesa sostenuta dal condòmino per la cosa comune può essere rimborsata solo se urgente**

*Corte di cassazione, Sez. II sentenza 16 aprile 2018, n. 9280*

In questa interessante sentenza la Corte di Cassazione ribadisce ampiamente un principio ormai consolidato in materia di spese c.d. urgenti.

Il regime del rimborso delle spese per la cosa comune fatte dal singolo condòmino nell'interesse anche degli altri è diverso dalla disciplina operante in materia di comunione.

Nella comunione tutti i partecipanti hanno il diritto di provvedere all'amministrazione e alla manutenzione della cosa comune. E il partecipante ha diritto di ottenere il rimborso della spesa fatta nell'interesse comune, anche in caso di "trascuranza degli altri" (art.1110 c.c.).

Nel condominio il regime è differente e la spesa sostenuta dal condòmino è rimborsabile solo se urgente.

Ciò si spiega con il fatto che nella comunione i beni comuni costituiscono l'utilità finale del diritto dei partecipanti, i quali, se non vogliono chiedere lo scioglimento, possono decidere di provvedere personalmente alla loro conservazione, mentre nel condominio le porzioni comuni rappresentano necessariamente utilità strumentali al godimento dei beni individuali.

Tale rapporto di necessaria strumentalità caratterizza anche il c.d. condominio minimo e, quindi, anche in tal caso la spesa autonomamente sostenuta da uno di essi è rimborsabile se abbia i requisiti dell'art. 1134 c.c.

L'urgenza degli interventi è aspetto distinto dalla mera necessità di eseguirli, poiché ricorre quando, secondo un comune metro di valutazione, detti interventi appaiano indifferibili allo scopo di evitare un possibile nocumento alla cosa comune o ove siano necessari per evitare che la cosa comune arrechi un danno ragionevolmente imminente ai terzi o all'edificio, per la necessità di restituire alla cosa comune la sua piena ed effettiva funzionalità.

Nel valutare l'urgenza occorre che le opere debbano essere eseguite senza indugio o ritardo, senza che il singolo abbia la possibilità di preavvertire gli altri condòmini o l'amministratore.

In carenza di tali inderogabili condizioni devono ritenersi indebite e non strettamente indispensabili le interferenze dei singoli partecipanti alla gestione del fabbricato, che è riservata agli organi del condominio. Semmai il singolo, in mancanza dei requisiti di urgenza e indifferibilità della spesa, ha a sua disposizione strumenti alternativi (art. 1105, comma 4, c.c.) al fine di ovviare all'inerzia dei condòmini nella adozione o nella esecuzione di provvedimenti non urgenti, ma tuttavia necessari per la conservazione ed il godimento dell'edificio.

## **L'intollerabilità delle immissioni deve essere valutata in concreto rispetto alle circostanze ambientali e alla durata**

*Corte d'Appello di Milano - Sezione II Civile, ordinanza 8 maggio 2018*

Il caso portato all'attenzione della Corte di Appello di Milano riguardava la lamentata rumorosità (immissioni) di attività sportive temporanee, le quali erano evidentemente ritenute eccessive e intollerabili. Secondo la Corte adita, l'esame circa la intollerabilità delle immissioni da un lato deve temperare le esigenze abitative con le esigenze produttive, dall'altro deve necessariamente tenere conto del contesto sociale e ambientale in cui si svolgono le attività denunciate. Il provvedimento in rassegna ritiene quindi non censurabile la decisione con cui il Tribunale, richiamando i principi giurisprudenziali riguardo la necessità di accertamento in concreto del fenomeno a prescindere dall'effettuazione di prove tecniche, ha ritenuto di escludere che le immissioni denunciate possano nella specie considerarsi superiori ai limiti della normale tollerabilità. La Corte di Appello osserva infatti che vale il rilievo (con richiamo alla prevalente giurisprudenza) secondo cui, imponendosi un'esigenza di temperamento tra esigenze abitative, da un lato, ed esigenze ricreative e sportive, dall'altro, non è possibile astrarsi dalla concreta valutazione di ormai diffuse abitudini di vita e comportamenti sociali.

Alla luce di tali esigenze e costumi di vita, nel contesto dell'apprezzamento discrezionale di cui all'art. 844 c.c. che conduce alla determinazione del limite della tollerabilità, quest'ultimo non può essere individuato dal Giudice di merito in termini assolutamente rigidi e non elastici. Le componenti del fatto, intese come elementi che connotano intrinsecamente la liceità delle forme di godimento della proprietà, devono essere invece valutate sullo sfondo del particolare contesto ambientale e sociale nel quale le opposte esigenze vengono in rilievo.

## **Anticipazioni dell'amministratore e riconoscimento di debito da parte del condominio**

*Corte di Cassazione Sent.12-04-2018 n. 9097*

Interessante pronuncia della Corte di Cassazione, che stabilisce la possibilità di recupero delle anticipazioni operate dall'amministratore uscente anche in presenza di un riconoscimento proveniente dal condominio.

Per indirizzo ormai consolidato (fra le molte vedasi Cass.10153/2011 e 14197/2011) le anticipazioni dell'amministratore devono essere specificamente approvate dall'assemblea. In difetto l'amministratore che intenda recuperare i propri esborsi sostenuti nell'interesse e per conto del condominio amministrato dovrà dimostrare puntualmente che le somme richieste sono state spese con denaro proprio per sostenere debiti del condominio.

La pronuncia in rassegna, tuttavia, apre lo spiraglio ad altra soluzione.

La vicenda trae origine dalla domanda giudiziale di un ex amministratore, il quale, avendo operato anticipazioni, aveva ottenuto in sede di passaggio delle consegne la dichiarazione dell'amministratore subentrante di riconoscimento del credito e per di più aveva ottenuto alcuni acconti, senza peraltro che l'assemblea avesse autorizzato alcunché.

In primo grado la domanda dell'ex amministratore veniva accolta e il condominio veniva condannato al pagamento. L'appello proposto dal condominio veniva rigettato con conferma della sentenza di primo grado.

La Corte di Cassazione ha respinto il ricorso del condominio sulla base di un duplice rilievo.

Il primo è che in atti vi era una situazione contabile complessiva del condominio, sottoscritta dal nuovo amministratore e recante anche il credito per anticipazioni sostenute da quello uscente.

Il secondo rilievo è che il nuovo amministratore aveva eseguito, senza alcuna contestazione da parte del condominio, il versamento di acconti in favore dell'amministratore uscente.

Rileva la Corte che il riconoscimento di debito non richiede formule sacramentali o esplicite, bastando anche un'implicita manifestazione di consapevolezza dell'esistenza del debito che assuma il carattere della volontarietà (Cass.13353/2002).

Rileva altresì che il comportamento dei condòmini, versamento delle somme in acconto non può che qualificarsi quale implicita ratifica dell'operato del nuovo amministratore che aveva in precedenza sottoscritto il riconoscimento.

Ne conclude il Collegio che avrebbe dovuto il condominio dimostrare l'inesistenza del debito, secondo il regime probatorio stabilito dall'art.1988 c.c.



\* 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 La Spezia, 58	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 Adriana, 5	06-9555 8099
---------------------------	-------------------	--------------

# L'ALTRA ROMA

## IL MANDRIONE ed altre fontane

di Sandro Bari \*

Una recente visita ad un luogo umanamente e socialmente screditato da certa letteratura e filmografia, il Mandrione, mi ha riportato con la memoria alla prima "escursione" nella zona, quando da ragazzo, sulla mia Vespa nuova, nonostante i tentativi di dissuasione, mi avventurai nel meandro lunghissimo che, costeggiando le vestigia degli antichi acquedotti congiungeva la via Tuscolana con la Casilina. Non ebbi neppure il tempo di gustare la visione della Fontana accosto l'arcata d'ingresso, dove individui non troppo bene in arnese attingevano in recipienti di vario genere: appena varcato l'arco, sulla sinistra, da una serie infinita di baracche rivestite in lamiera, ricavate dalle arcate op-



Fontana del Mandrione e arco d'ingresso.



Fontana di fronte a Villa Medici.  
(Bruno Brizzi, *Le fontane di Roma*)

'60, del quale nulla è rimasto se non la strada radente i resti delle arcate degli acquedotti Marcio e Claudio, sempre poco frequentata perché priva di interessi commerciali, a parte un meccanico e un ristorante "pasoliniano".

Alla fine dello slalom di curve e controcurve della via del Mandrione (cosiddetto ovviamente per l'allevamento e il passaggio del bestiame che vi si svolgeva), si arriva al rettilineo che sbucca sulla via Tuscolana, accompagnati sulla sinistra dalla variegata pittura delle arcate che un tempo costituivano i soffitti delle catapecchie dove si esercitavano strani mestieri. Usciamo dunque dall'arco che immette su via Tuscolana e ci troviamo di fronte alla monumentale Porta Furba, in tufo rivestito di peperino, che immortala l'opera di Sisto V in due grandi lapidi marmoree che la sormontano sia in entrata che in uscita da Roma. Il toponimo è derivato dal latino e volgare *forma*, col quale venivano anticamente definiti corsi d'acqua e acquedotti, anche se la tradizione popolare lo fa provenire dalla frequentazione nella zona di gente di malaffare, in particolare ladri (*fures*). Sulla sinistra possiamo



Fontana di Piazza Giudea ora in via del Progresso.  
(Bruno Brizzi, *Le fontane di Roma*)

portunamente murate, mi accolsero sguardi, gesti e parole dichiaratamente ostili. Un intruso, motorizzato, attirava un'attenzione non gradita... ma ormai non potevo più tirarmi indietro, perciò continuai imperterrito dissimulando il desiderio istintivo di fuga e ostentando disinteresse per le attività non troppo legali che si svolgevano in quel circondario, fino a trovarmi in salvo sulla Casilina. Il "neorealismo" e la cinematografia dedicata alla malavita sguazzavano in quel luogo, tanto che lo smantellamento di tutto quel ciarpame, qualche decennio dopo, dette sicuramente fastidio a qualcuno. Oggi vi si può accedere tranquillamente, cercando di immaginarne l'aspetto negli anni '50 e

'60, del quale nulla è rimasto se non la strada radente i resti delle arcate degli acquedotti Marcio e Claudio, sempre poco frequentata perché priva di interessi commerciali, a parte un meccanico e un ristorante "pasoliniano".

osservare con attenzione la vistosa fontana, sopraelevata di sette gradini sul livello della strada, detta appunto "del Mandrione" o "di Porta Furba", ma anticamente "Fontana Bella".

Si tratta della prima "mostra" dell'Acqua Felice che si incontra entrando a Roma.

La fontana fu eseguita nel 1586 - autore Giovanni Fontana - nel punto d'incontro dei vecchi acquedotti, utilizzandone i materiali di risulta. Fu restaurata da Clemente XII (Lorenzo Corsini, 1730 - 1740) nel 1733, come riportato nell'iscrizione. È addossata ad un arco in laterizio ed è formata da un mascherone con ali di pipistrello che versa l'acqua in una conchiglia, ricadendo da due bocchette laterali nella vasca sottostante. Interessante, sopra al mascherone, lo stemma cardinalizio del Presidente delle Acque dell'epoca, mons. Felice Passerini.

L'acqua, in verità, avrebbe dovuto chiamarsi Gregoriana, in quanto il suo promotore fu Gregorio XIII (Ugo Boncompagni, 1572 - 1585), che commissionò all'architetto Matteo Bortolani la costruzione di un nuovo acquedotto in rifacimento dell'Alessandrino in rovina da secoli. Ma l'opera cominciata fu mal progettata, nonostante vi partecipassero esperti idraulici, in quanto l'altitudine delle sorgenti site tra Zagarolo e Palestrina non permetteva una pendenza utile per assicurare l'arrivo dell'acqua in città, nella zona "alta" dei colli Quirinale, Viminale ed Esquilino. Due anni dopo, il nuovo eletto Sisto V (Felice Peretti, 1585-1590) fece riprendere il lavoro sospeso, affidandolo stavolta a Giovanni Fontana (fratello del più famoso Domenico) il quale ne assicurò l'efficace conclusione, permettendo tra l'altro il rifornimento idrico della magnifica



*Fontana in Piazza Madonna dei Monti.  
(Bruno Brizzi, Le fontane di Roma)*



*Fontana in Piazza Campitelli.  
(Bruno Brizzi, Le fontane di Roma)*

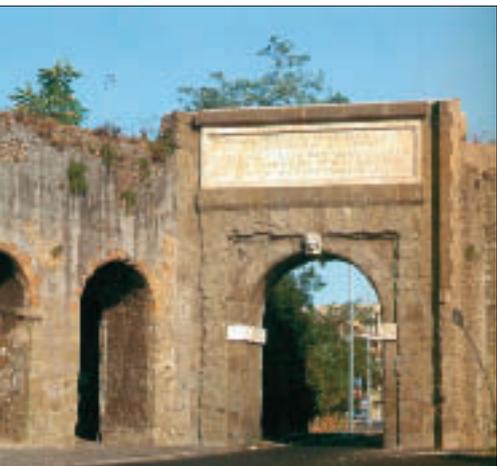


*Fontana dei Dioscuri.*



*Fontana del Mandrione.  
Stemma Passerini.*

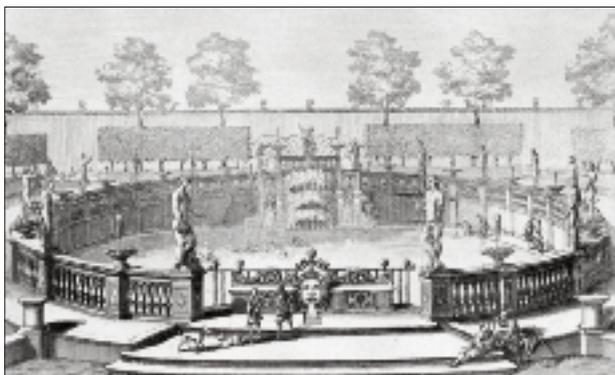
villa del papa (villa Montalto Peretti, all'Esquilino). L'Acquedotto, detto dunque Felice, iniziato con un lungo percorso sotterraneo, proseguiva utilizzando gli antichi archi del Marcio fino a Porta Tiburtina, quindi sulle Mura Aureliane dando luogo all'Arco di Sisto V accosto alla Stazione Termini, concludendosi con la "mostra" spettacolare della Fontana del Mosè a piazza San Bernardo. Fontana che ebbe subito i suoi detrattori, anche per gli errori storici che conteneva, nonostante vi avessero operato artisti di nome, costretti però ad un lavoro accelerato per affrettare l'inaugurazione.



Tre secoli dopo, i lavori per la costruzione della nuova Stazione Ferroviaria detta di Termini (1867) causarono l'abbattimento di buona parte delle arcate. Ma l'acquedotto Felice era riuscito a rifornire di ottime acque la parte più alta dell'Urbe, dove la pressione del Vergine non riusciva a portarla; ciò permise la costruzione di altre belle fontane, come quella dei Dioscuri al Quirinale, di Villa Medici, di piazza Campitelli, di piazza Giudia, del Prigione a villa Peretti, di piazza Madonna dei Monti. ■

\* Direttore Rivista "Voce romana"

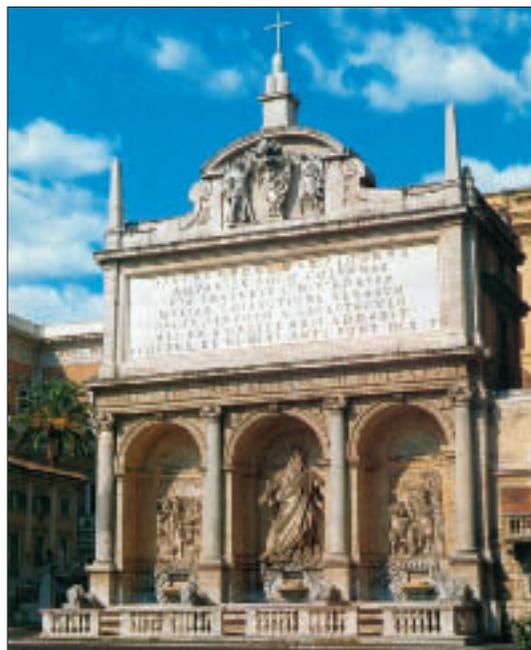
*Porta Furba - Targa Sisto V.*



Fontana e piscina nel giardino di Montalto, Domenico Fontana.



Villa Peretti, Giovanni Battista Vasi.



Mostra Acqua Felice, Piazza Sanbernardo Mosè. (Bruno Brizzi, Le fontane di Roma)

## 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.

# SINTESE INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## **ASCENSORI**

ELEVATOR QUALITY	pag. 8
DEL BO	pag. 44

## **EDILIZIA**

BAIOCCO	pag. 56
EDIL HOUSE 2000	pag. 28
SIRE	pag. 50
VACCA E.	pag. 16

## **ENERGIA**

DUE ENERGIE	pag. 26
E-ON ENERGIA	pag. 32

## **ORGANISMI NOTIFICATI**

ELTI	IV di copertina
------	-----------------

## **SICUREZZA E IMPIANTI**

SIRIO	pag. 18
-------	---------

## **RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE**

B1GAS	II di copertina
CONSULTING & SERVICE	pag. 4
LIGNICARBO Termica	pag. 58
METROTERMICA	pag. 52
MULTIENERGY & SERVICE	pag. 40
ROSSETTI	pag. 34
TECHEM	III di copertina
UNOGAS	pag. 62

## **SERVIZI**

AZTECA 1325	pag. 22
CREMONESI	pag. 20
IMPRENDIROMA	pag. 46
YOUCOND	pag. 14
SAI CONSULTING	pag. 38
SARA SERVIZI	pag. 10