

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 scrivi@anaciroma.it

SOMMARIO

NOVEMBRE - DICEMBRE 2018**N. 168**

- Editoriale
di Giuseppe Buffa pag. 3
- Consulenti in sede pag. 6
- Videosorveglianza in condominio:
requisiti, limiti ed ultimi sviluppi giurisprudenziali
di Antonino Spinoso pag. 7
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi pag. 10
- Spese fatte dal condomino e diritto di ripetizione
di Alberto Celeste pag. 19
- Notizie pag. 29
- Assemblea: richiesta e convocazione
di Stefano Boldrini pag. 35
- Mancata azione dell'amministrazione ed impugnazione
di Fabiana Carucci pag. 39
- Aggiornamento dati statistici.
Distribuzione numero condomini e relativi rappresentanti
Ministero Economia e Finanze pag. 49
- Il debito per la fornitura di acqua
di Luigi Salciarini pag. 51
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 65
- Sintesi "Dossier Condominio" 2018 pag. 72
- L'altra Roma:
Un pittore di Roma sparita
di Sandro Bari pag. 75

Rivista bimestrale

ANNO XXVIII - n. 168 - NOVEMBRE-DICEMBRE 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

www.anaciroma.it

e-mail: 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 Giuseppe Buffa *

La mia storia associativa in ANACI... fino alla nomina a Segretario

Mi sono iscritto all'ANACI nel 1996 quando ancora studente decisi di fare il corso, ho subito iniziato a lavorare costruendo nel tempo quello che poi è diventato il mio primo lavoro, cioè l'amministratore di condominio .

Agli inizi giovane 24 anni, pensavo di acquisire i condomini, cercavo di imparare e fare tanta pratica oltre alla formazione, perché se anche non obbligatoria, l'Associazione organizzava sempre degli eventi.

Seguivo gli eventi e pensavo nella mia ingenuità che potessero essere momenti di scambio di opinioni sul lavoro dell'amministratore, avevo desiderio di imparare, di conoscere un mondo che stavo pian piano esplorando.

I colleghi con i quali parlavo consentivano un confronto per la gestione dello studio, l'organizzazione dell'archivio, per affrontare i condomini, come gestire l'assemblea, come fare la ripartizione di una spesa ecc., ritornavo dall'evento e pensavo che forse avrei fatto bene a leggere una rivista del settore.

Ma la voglia di imparare era tanta e determinato continuavo a seguire tutti gli eventi, a comprare riviste, successivamente ad abbonarmi alle riviste del settore.

Ho acquisito nel tempo uno, due, tre, quattro... 10 condomini ed oltre e a quel punto mi rendo conto dell'importanza della formazione, dell'aver seguito i corsi e gli eventi organizzati.

Allora Presidente dell'ANACI Roma era Carlo Parodi che io guardavo con ammirazione, come il mio maestro, impegnato a portare avanti la sede coordinata dal Segretario Francesco Caporilli.

Dopo un breve periodo impegnato a organizzare il mio Studio ho iniziato a seguire e frequentare attivamente l'associazione e nel frattempo il Presidente era cambiato con la nomina di Stefano Tabarrini che aveva scelto quale Segretario Francesco Caporilli in segno di continuità con una segreteria ben gestita. Frequentavo la sede e mi fu proposto di candidarmi a consigliere provinciale proprio dal collega Francesco Caporilli e dopo pochi mesi ci furono le elezioni e fui nominato appunto consigliere.

Ho iniziato a svolgere attività di consulenza presso l'allora VI Municipio con altri colleghi, che ho ritenuto e continuo a ritenere importante per la crescita professionale.

Ma dopo qualche anno di Presidenza il collega Stefano Tabarrini fu sostituito da Rossana De Angelis la quale nominò come Segretario, Francesco Caporilli.

Durante il primo mandato di Presidenza di Rossana De Angelis ho ricoperto la carica di consigliere Provinciale e Regionale, e a seguito della costituzione dell'Anaci Roma Service Srl società con socio unico ANACI che fornisce servizi agli Amministratori, sono stato nominato dal consiglio provinciale nel Consiglio di Amministrazione dell'ARS Srl presieduta dal collega Giorgio Carnebianca e con la quale abbiamo ottenuto dei risultati visibili e tangibili da tutti i soci con utili reinvestiti in formazione.

Mi è stato conferito l'incarico di Coordinatore dei Consulenti dei Municipi forte dell'esperienza avuta sul campo, incarico che ho lasciato a dicembre 2017, quando a seguito della rielezione di Rossana De Angelis a Presidente per il suo secondo mandato, sono stato indicato dal consiglio provinciale come candidato alla carica di Consigliere Nazionale, che oggi rivesto grazie alla nomina fatta nel consiglio regionale.

Tanto tempo è trascorso e tante cose sono cambiate nel pianeta condominio, la legge 220/2012 cosiddetta Riforma del condominio, legge 4/2013 che ha riconosciuto la figura dell'Amministratore quale professionista, art. 71 Bis che impone la formazione obbligatoria ecc. Tutto questo ha obbligato le associazioni ad una continua formazione dei propri associati, la sede provinciale nel frattempo è cresciuta ed il lavoro della segreteria si è triplicato.

Ricordo quando ho iniziato, ANACI Roma aveva solo tre collaboratori, oggi i collaboratori della sede sono sette e questo dà l'idea di quanto è cresciuta in termini di associati ai quali bisogna fornire strumenti e servizi necessari per la crescita professionale.

La segreteria Anaci è stata coordinata brillantemente da Francesco Caporilli per quasi un ventennio, colui che mi ha proposto di entrare a far parte nel consiglio provinciale, con il quale ho condiviso da allora tanti progetti, tante iniziative e perché no qualche battaglia per difendere l'operato della sede ANACI Roma, tanti momenti di scambio culturale e professionale, momenti conviviali, colui che mi aveva proposto in tempi non sospetti di studiare per diventare Segretario.

Ricordo che fui proprio io a dire nel consiglio provinciale in cui anche lui era candidato alla nomina di Presidente, che lui era il mio Segretario nella Romana, quasi una Istituzione.

Oggi a seguito di una disavventura giudiziaria e per salvaguardare la sede Provinciale di Roma ha fatto un passo indietro rassegnando le dimissioni da Segretario, un gesto che oggi è merce rara.

Caro Francesco, non potrò fare a meno della tua collaborazione affinché i successi di organizzazione e di risultati di ANACI Roma possano ripetersi a vantaggio di tutti gli associati; forse il tuo consigliarmi di studiare era un presagio.

* Segretario Provinciale ANACI Roma

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

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

Videosorveglianza in condominio: requisiti, limiti ed ultimi sviluppi giurisprudenziali

di Antonino Spinoso *

Devo confessarlo: questo lavoro è frutto di un'invasione di campo.

Nonostante frequenti di rado istituti penalistici, ho deciso comunque di affrontare un tema – quello relativo ai limiti all'utilizzo dei sistemi di videosorveglianza – alla cui base vi è, pur nell'inquadramento entro l'ambito condominiale, un reato, per cui devo necessariamente confidare nell'indulgenza dei lettori, sperando di ripagarla con la massima chiarezza espositiva.

Complici le sempre più pressanti esigenze di sicurezza ed anche grazie ai notevoli sviluppi tecnologici, si assiste oggi ad un incremento degli strumenti per l'acquisizione di materiale video ed audio, che danno vita ad una sorta di "grande fratello" di *orwelliana* memoria, con sensazioni, per ognuno di noi, da un lato di preoccupazione (poiché sappiamo di essere costantemente sotto controllo), dall'altro però di sollievo e conforto (sicuri che eventuali azioni criminose potranno essere oggetto di riprese e costituire un ausilio per le Forze di Polizia e per la Magistratura, in termini di materiale probatorio).

Il condominio, come è naturale, non si è sottratto a tale fenomeno, per cui oggi sempre più spazi comuni dello stabile sono monitorati tramite apparecchiature video, senza contare che anche singoli condòmini spesso installano sistemi di sorveglianza a tutela della propria incolumità e del proprio patrimonio.

IL CODICE PENALE: IL REATO DI "INTERFERENZE ILLECITE NELLA VITA PRIVATA"

La base di partenza non può che essere la normativa generale, cioè il codice penale che, al primo comma dell'art. 615 *bis* (norma introdotta dall'art. 1 della legge 8 aprile 1974, n. 98, intitolata: "*Tutela della riservatezza e della libertà e segretezza delle comunicazioni*"), prevede il reato di "*Interferenze illecite nella vita privata*": "*chiunque, mediante l'uso di strumenti di ripresa visiva o sonora, si procura indebitamente notizie o immagini attinenti alla vita privata svolgentesi nei luoghi indicati nell'articolo 614, è punito con la reclusione da sei mesi a quattro anni*".

Secondo la giurisprudenza, la *ratio* della norma risiede nell'esigenza "*di salvaguardare la libertà domestica assicurando che la sfera ambientale in cui si*

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

svolge resti al riparo da qualsiasi intromissione altrui - realizzata mediante l'uso di strumenti di ripresa visiva o sonora atti a captare notizie o immagini attinenti alla vita privata - che possa attentare alla pace, alla tranquillità ed alla sicurezza di quell'ambito di riservatezza in cui si esplica la personalità¹.

Alla base vi è la volontà del legislatore di dare attuazione al dettato costituzionale, che, mentre all'art. 2 "riconosce e garantisce i diritti inviolabili dell'uomo", all'art. 14 sancisce l'invulnerabilità del domicilio, limitando ispezioni, perquisizioni o sequestri, cui devono aggiungersi oggi, alla luce delle moderne tecnologie, anche intrusioni audio-video da parte di terzi.

È inevitabile che la normativa si trovi a dover conciliare contrapposti interessi, per cui, a fronte dei diritti inviolabili dell'uomo costituzionalmente garantiti, come il diritto alla riservatezza, vengono talvolta alla ribalta interessi diversi, che sono ugualmente meritevoli di tutela, ma che si possono, appunto, contrapporre ai primi: basti pensare alle esigenze di sicurezza o di ordine pubblico.

L'ELEMENTO OGGETTIVO

I punti focali della normativa (anche ai fini dell'applicazione all'ambito condominiale), sono tre: l'elemento oggettivo, cioè il comportamento delittuoso (procurarsi "immagini attinenti alla vita privata" altrui), l'avverbio "indebitamente" ed il riferimento ai "luoghi indicati nell'articolo 614", cioè la "abitazione" o "altro luogo di privata dimora".

Il primo elemento è di facile ed intuitiva individuazione: viviamo un periodo in cui, come abbiamo già evidenziato, si assiste ad un proliferare di sofisticate

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

I (ex I) Via Petroselli 50	Lunedì - piano terra	10,00-12,00 (salone demografico)	Calderano L. - Donati A. Pedone G. - Pistacchi S.
II (ex II e III) Via Dire Daut 11	Martedì	15,00-17,00	Cervone L. - Gonnellini L. Malgeri M. - Recchiuti A.
III (ex IV) Via Fracchia 45	Martedì	12,00-14,00	Bertollini V. - Cervoni L. Pandolfi A. - Sanfilippo G. - Trombino E.
IV (ex V) Via Tiburtina 1163	Giovedì	14,30-16,00	Buccella O. - Colangelo A. Della Corte M. - Pontuale F. - Spena S.
V (ex VII) Via Prenestina 510	Mercoledì	10,00-12,00	Adamo A. - Giuliano A. Orabona D.
IX (ex XII) Via Ignazio Silone, c/o U.R.P.	Giovedì (Primo Ponte)	15,00-16,30	Carnebianca V. - Cesarini A. Traversi S. - Troiani V.
XII (ex XVI) Via Fabiola 14	Mercoledì	10,00-12,00	Albini V. - Cervone L. Ciaralli M. - Tiburzi A.
Grottaferrata (comune)	Lunedì	10,00-12,00	Patti C. Sebastiani M.R.

apparecchiature tecniche, in particolare telecamere a circuito chiuso, che riprendono vaste zone delle nostre città e che consentono a chi le utilizza di procurarsi, magari involontariamente, immagini della vita privata altrui. Basti pensare, ma l'elenco potrebbe essere infinito, alle telecamere apposte da Istituti bancari nelle immediate vicinanze di stabili privati, che inevitabilmente riprendono momenti di vita degli abitanti gli stabili stessi, registrando chi entra e chi esce, con chi ci si accompagna e persino, quando le apparecchiature siano ubicate in zone interne, anche se ed il momento in cui una data persona riceve della posta².

LE RIPRESE SONO ILLEGITTIME SE PROCURATE "INDEBITAMENTE"

È facile comprendere come il comportamento identificato dall'art. 615 *bis* c.p. possa avere riflessi estremamente gravi per ogni soggetto: è per questo motivo che la norma ha ritenuto di introdurre, tramite l'avverbio "*indebitamente*", un freno alla giungla di riprese filmate ed ha voluto rappresentare che la riservatezza di ogni soggetto è preminente, talché l'attività di intrusione attraverso riprese fotografiche o filmate possa considerarsi legittima solo se giustificata ai sensi di legge.

È evidente come non sia agevole giungere ad un giusto bilanciamento tra le comprensibili ragioni di sicurezza di un determinato soggetto e l'inviolabile diritto alla *privacy* di tutti gli altri.

Altrettanto evidente è che tale esigenza di contemperamento è particolarmente pregnante nella materia condominiale, dove il potenziale conflitto tra sicurezza e *privacy* è più frequente, non fosse altro che per ragioni topografiche, in quanto le zone da controllare spesso coincidono o sono enormemente contigue a quelle nelle quali si svolge la vita privata dei condòmini.

SEMPRE IN MATERIA DI LEGITTIMITÀ DELLE RIPRESE: I REQUISITI SECONDO IL GARANTE

In materia di videosorveglianza (specificamente in ambito condominiale) si è dunque assistito a vari provvedimenti del Garante della *Privacy*³ che, oltre a segnalare al legislatore ed al Governo la inesistenza di una specifica regolamentazione e quindi a sollecitarne l'adozione, ha sancito la assoluta necessità del rispetto di alcuni principi basilari in materia: la liceità, la necessità e la proporzionalità.

Secondo il principio di liceità "*il trattamento dei dati attraverso sistemi di videosorveglianza è possibile solo se è fondato su uno dei presupposti di liceità che il Codice prevede espressamente per gli organi pubblici da un lato (svolgimento di funzioni istituzionali: artt. 18-22) e, dall'altro, per soggetti privati ed enti pubblici economici (adempimento ad un obbligo di legge, provvedimento del Garante di c.d. "bilanciamento di interessi" o consenso libero ed espresso: artt. 23-27)*"⁴.

Il principio di necessità pretende che l'uso dei sistemi di videosorveglianza sia indispensabile e che quindi vengano evitati comportamenti superflui, eccessi e ridondanze⁵.

L'utilizzo deve infine fare applicazione del requisito della proporzionalità, cioè deve essere adeguato rispetto alle effettive esigenze da tutelare, talché *"gli impianti di videosorveglianza possono essere attivati solo quando altre misure siano ponderatamente valutate insufficienti o inattuabili. Se la loro installazione è finalizzata alla protezione di beni, anche in relazione ad atti di vandalismo, devono risultare parimenti inefficaci altri idonei accorgimenti quali controlli da parte di addetti, sistemi di allarme, misure di protezione degli ingressi, abilitazioni agli ingressi"*⁶.

Sempre in merito alla legittimità o meno delle riprese e dunque al significato dell'avverbio *"indebitamente"*, è importante sottolineare come, in ambito condominiale, occorra distinguere il caso in cui le apparecchiature di videosorveglianza siano installate dall'amministratore, da quello in cui è il singolo condòmino ad acquisire immagini in zone comuni, ovviamente contigue al proprio appartamento.

Nel primo caso le norme applicabili sono quelle sancite dal c.d. Codice della *Privacy*, che impone limiti (ad esempio quelli relativi alle aree da monitorare ed ai tempi di conservazione delle riprese) ed obblighi (ad esempio a livello di cartellonistica o di individuazione di responsabile ed incaricato), ma prevede anche esenzioni, nonché ovviamente sanzioni per le ipotesi di violazioni.

L'art. 1122 *ter* c.c. (introdotto dalla riforma condominiale del 2012) dispone che *"le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136"*, quindi con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio.

Nel 2013 il Garante ha pubblicato una "Guida" in materia di condominio e *Privacy*, disponendo, con particolare riferimento alla questione della installazione di sistemi di controllo, che *"nel caso in cui il sistema di videosorveglianza sia installato dal condominio per controllare le aree comuni, devono essere adottate in particolare tutte le misure e le precauzioni previste dal Codice della privacy e dal provvedimento generale del Garante in tema di videosorveglianza"*.

L'ipotesi invece di installazione ad opera del singolo condòmino rientra nell'applicazione del Codice della *Privacy* solo nel caso in cui *"i dati sono destinati ad una comunicazione sistematica o alla diffusione"*.

Nella già richiamata "Guida" in materia di condominio e *Privacy* del 2013, il Garante ha spiegato che, quando l'attività di videosorveglianza è posta in essere dal singolo, non è ad esempio *"necessario segnalare l'eventuale presenza del sistema di videosorveglianza con un apposito cartello. Rimangono comunque valide le disposizioni in tema di responsabilità civile e di sicurezza dei dati"*.

Dunque, salva l'ipotesi in cui siano destinate *"ad una comunicazione sistematica o alla diffusione"*, le immagini procacciate da un privato a mezzo di un sistema di videosorveglianza rientrano, non già nella disciplina del Codice della *Privacy*, ma nella normativa di carattere generale, cioè nel Codice Penale, nel senso che, se ne sussistano tutti i requisiti, siamo in presenza dell'integrazione del reato di interferenze illecite nella vita privata (art. 615 *bis* c.p.).

In proposito il Garante è stato molto chiaro nel prevedere che l'angolo visuale delle riprese deve essere limitato ai soli spazi di esclusiva pertinenza propria del privato, con esclusione di ogni forma di inquadratura di aree antistanti l'abitazione di altri condòmini, ciò nel caso in cui la videosorveglianza sia effettuata tramite sistemi che non consentano la registrazione delle immagini, in quanto l'eventuale possibilità di archiviazione costituirebbe trattamento di dati personali con conseguenziale applicazione del Codice della *Privacy*⁸.

I LUOGHI TUTELATI

Ma l'elemento fondamentale, ai fini dell'integrazione degli estremi del reato di *"Interferenze illecite"*, è senza alcun dubbio quello attinente ai luoghi nei quali si svolge la vita privata oggetto di tutela: l'art. 615 *bis* c.p. sancisce il principio per cui il reato può ritenersi sussistente se il procacciamento indebito di immagini attenga alla vita privata *"svolgentesi nei luoghi indicati nell'articolo 614"*, cioè nella *"abitazione"* o in *"altro luogo di privata dimora"*.

Mentre per *"abitazione"* si intende il luogo adibito ad uso domestico di una persona e della sua famiglia, la *"privata dimora"* è un concetto più ampio e rappresenta ogni luogo, anche diverso dall'abitazione, ove si svolga qualsiasi attività della vita privata che si espliciti fuori dalle interferenze altrui⁹.

Il concetto di *"privata dimora"* è stato oggetto di vari interventi della Suprema Corte Penale, che in passato ha interpretato la locuzione prevalentemente in termini estensivi, nel senso che sono stati ritenuti *"privata dimora"* *"tutti i luoghi, non pubblici, nei quali le persone si trattengono per compiere, anche in modo transitorio e contingente, atti della vita privata"*, al cui interno ogni soggetto possa esercitare il c.d. *ius excludendi*, il diritto cioè di *"inibire"*

*l'accesso al pubblico, attraverso meccanismi di sbarramento, quali portoni, saracinesche", anche solo "in determinate ore del giorno"*¹⁰.

Le Sezioni Unite hanno ritenuto tale interpretazione troppo estensiva e contraria al tenore letterale, alla *ratio* ed alla interpretazione sistematica della normativa ed hanno delineato una più specifica nozione di privata dimora, facendo riferimento a tre *"indefettibili elementi: a) utilizzazione del luogo per lo svolgimento di manifestazioni della vita privata (riposo, svago, alimentazione, studio, attività professionale e di lavoro in genere), in modo riservato ed al riparo da intrusioni esterne; b) durata apprezzabile del rapporto tra il luogo e la persona, in modo che tale rapporto sia caratterizzato da una certa stabilità e non da mera occasionalità; c) non accessibilità del luogo, da parte di terzi, senza il consenso del titolare"*¹¹.

L'AMBITO CONDOMINIALE: TELECAMERE INSTALLATE DAL SINGOLO CONDÒMINO

I principi sopra enunciati possono applicarsi alla materia condominiale, che pone alcune questioni di rilevanza significativa.

Ribadito che l'utilizzazione di sistemi di videosorveglianza da parte delle Amministrazioni rientrano pienamente nella disciplina del c.d. Codice della *Privacy*, con il corredo dei suoi obblighi, limiti e sanzioni, appare invece di maggiore interesse, al fine di accertare l'applicazione della disciplina penalistica, il comportamento del singolo condòmino che, per perseguire un proprio interesse tutelabile dall'ordinamento giuridico, svolga un'attività di videosorveglianza in zone condominiali.

a) il caso più semplice è quello in cui la telecamera installata dal singolo condòmino non riprenda nessuno spazio privato di un altro condòmino, ma esclusivamente parti comuni dello stabile (come ad esempio il pianerottolo o la rampa delle scale): qui va registrata una certa discordanza tra le disposizioni del Garante ed i nuovi sviluppi giurisprudenziali.

Il Garante, a pag. 15 della sopracitata "Guida", parlando di installazione effettuata da persone fisiche per fini esclusivamente personali (con immagini non comunicate sistematicamente a terzi, né oggetto di diffusione), ha disposto che *"è tra l'altro necessario - anche per non rischiare di incorrere nel reato di interferenze illecite nella vita privata - che il sistema di videosorveglianza sia installato in maniera tale che l'obiettivo della telecamera ... riprenda esclusivamente lo spazio privato e non tutto il pianerottolo o la strada"*.

A fronte di tale disposizione, la giurisprudenza ha assunto una posizione differente sia in sede civile che in sede penale.

I Giudici di legittimità puntano l'attenzione sul concetto di *"uso di un numero indeterminato di persone"*, spiegando che *"nel caso in cui un soggetto effettui riprese dell'area condominiale destinata a parcheggio e del relativo ingresso"*, luoghi appunto potenzialmente frequentati da un numero indeterminato di persone, si deve sancire l'esclusione *"dalla tutela di cui all'art. 615 bis c.p., la quale concerne ... una particolare relazione del soggetto con l'ambiente in cui egli vive la sua vita privata, in modo da sottrarla ad ingerenze esterne indipendentemente dalla sua presenza"*¹².

Partendo dal presupposto che l'art. 615 *bis* c.p. è, come abbiamo visto, funzionale alla tutela della sfera privata che un soggetto svolge nei luoghi indicati nell'art. 614 c.p. (abitazione, luoghi di privata dimora ed "appartenenze" di essi), la giurisprudenza è giunta ad una conclusione: le scale ed i pianerottoli di un condominio, pur essendo di proprietà comune, non assolvono alla funzione di esplicazione della vita privata, perché *"sono, in realtà, destinati all'uso di un numero indeterminato di soggetti e di conseguenza la tutela penalistica di cui all'art. 615 bis c.p. non si estende alle immagini eventualmente ivi riprese"*¹³.

Ciò perché il reato di cui all'art. 615 *bis* c.p. necessita di un comportamento lesivo della riservatezza della vita privata, nel senso che le videoriprese devono avere ad oggetto comportamenti e situazioni sottratti alla normale osservazione dall'esterno, in applicazione al principio per cui la riservatezza merita tutela nella misura in cui si riferisca ad attività che si svolgono in luoghi di "privata dimora", tali cioè da essere non visibili ad estranei¹⁴. In altri termini, se l'attività oggetto delle riprese video può essere liberamente osservata da terzi senza ricorrere a particolari accorgimenti, cosa che avviene di norma nelle parti comuni di un edificio condominiale, il condòmino, pur comproprietario di tali porzioni, non può vantare alcuna pretesa al rispetto della riservatezza.

Dunque l'installazione, per ragioni di sicurezza, da parte del singolo condòmino di un'apparecchiatura puntata esclusivamente su pianerottolo e scale, è legittima e non integra gli estremi del reato previsto dall'art. 615 *bis* c.p..

b) Ma cosa succede se la videosorveglianza è destinata a riprendere, oltre a parti comuni, anche ed incidentalmente, porzioni di proprietà esclusiva?

È inutile dire che è vietato (e penalmente rilevante) il comportamento di un soggetto che monitori parti di proprietà dove si svolge la vita privata di un'altra persona, che ivi estrinseca la sua sfera individuale.

Lascia invece spazio a qualche riflessione la fattispecie della sorveglianza destinata a riprendere una porzione che abbia la peculiarità di essere, sì di proprietà esclusiva, ma comunque sottoposta agli indiscriminati sguardi di terzi.

Essendo una tale porzione di proprietà esclusiva, istintivamente verrebbe da qualificare il procacciamento di immagini e riprese come illegittimamente invasivo e lesivo del diritto alla riservatezza: la giurisprudenza, tuttavia, partendo dal presupposto che il delitto previsto dall'art. 615 *bis* c.p. impone, oltre all'indebita interferenza, anche l'attinenza delle immagini alla vita privata che si svolga in uno dei luoghi indicati nell'art. 614 c.p., arriva alla conclusione che le riprese video dirette, oltre che su aree comuni, anche su pertinenze domiciliari private, che siano già esposte agli sguardi altrui, non rilevano sotto il profilo penale, *"anche ove risultasse ... che manifestazioni di vita privata in quell'area siano state in concreto, inopinatamente, realizzate e perciò riprese"*¹⁵.

Quindi la Suprema Corte non attribuisce una illegittima e delittuosa capacità intrusiva e quindi rilevanza penale né alle riprese aventi ad oggetto solo parti condominiali, né a quelle relative a luoghi di proprietà esclusiva aperti alla visuale indiscriminata di terzi.

In altre parole, secondo la giurisprudenza, affinché un certo comportamento di vita privata possa guadagnarsi la tutela penale ed ottenere la condanna di chi quel comportamento riprenda tramite strumenti video, non è sufficiente che lo stesso venga posto in essere in luoghi di proprietà esclusiva, ma è necessario che si svolga in condizioni tali da renderlo tendenzialmente non visibile ai terzi.

Se dunque il singolo – quantunque espletati le sue azioni in luoghi privati - può essere liberamente osservato dagli estranei, senza il ricorso a particolari accorgimenti (si pensi al caso di chi si trovi su un balcone prospiciente la pubblica via), non può accampare una pretesa alla riservatezza.

Viene dunque adottata una soluzione che necessiterebbe a mio avviso di un approfondimento, per comprendere se ed in che termini sia possibile equiparare il comportamento del terzo che, dalla strada, sia in grado osservare quanto avviene nel balcone di una casa e le riprese di un condòmino che si procura un archivio avente ad oggetto quanto accade, ventiquattro ore al giorno, nelle aree condominiali ed in porzioni private altrui non protette dagli sguardi dei terzi.

■

- ¹ Così la Cassazione, Quinta Sezione Penale, con le sentenze del 4 giugno 2001, n. 35947 e del 26 novembre 2008 n. 44156.
- ² Mi è capitato di recente di affrontare la fattispecie di una Banca che, avendo una filiale nei locali terreni di uno stabile condominiale ed avendo ubicato un'apparecchiatura Bancomat in una zona interna e prossima alla cassetta delle lettere dei condòmini, ha installato, a tutela della sicurezza dei suoi clienti, un impianto di videosorveglianza che, quantunque puntato sulla zona "bancomat", riprendeva chiunque ritirasse la propria corrispondenza, con il rischio di inquadrare persino i particolari di ogni singolo plico ricevuto.
- ³ Anche l'immagine di una persona viene considerata "dato personale" ai fini di cui all'art. 4 lettera b) del D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003 (c.d. "Codice della Privacy"): in tal senso si registrano numerose decisioni del Garante per la protezione di dati personali e della giurisprudenza (cfr. Cassazione, Prima Sezione Civile, sentenza 9 agosto 2012, n. 14346).
- ⁴ Provvedimento Generale del Garante in materia di videosorveglianza del 29 aprile 2004, punto 2.1.
- ⁵ Cfr. il citato Provvedimento Generale del Garante del 29 aprile 2004, punto 2.2. Il principio di necessità è espressamente sancito anche dal Codice della Privacy che, all'art. 3, dispone: *"i sistemi informativi e i programmi informatici sono configurati riducendo al minimo l'utilizzazione di dati personali e di dati identificativi, in modo da escluderne il trattamento quando le finalità perseguite nei singoli casi possono essere realizzate mediante, rispettivamente, dati anonimi od opportune modalità che permettano di identificare l'interessato solo in caso di necessità"*.
- ⁶ Provvedimento Generale del Garante del 29 aprile 2004 punto 2.3.
- ⁷ Così testualmente l'art. 5 terzo comma del Codice della Privacy.
- ⁸ *"La conservazione deve essere limitata a poche ore o, al massimo, alle ventiquattro ore successive alla rilevazione, fatte salve speciali esigenze di ulteriore conservazione in relazione a festività o chiusura di uffici o esercizi, nonché nel caso in cui si deve aderire ad una specifica richiesta investigativa dell'autorità giudiziaria o di polizia giudiziaria"* (Provvedimento Generale del Garante dell'8 aprile 2010).
- ⁹ L'art.614 c.p. fa riferimento anche alle "appartenenze" dell'abitazione e della privata dimora: nella nozione di "appartenenza" si fanno rientrare tutti quei luoghi che sono caratterizzati da un rapporto funzionale di servizio o accessorietà con l'abitazione o con la privata dimora (ad esempio i giardini, gli orti e i cortili, le stalle, gli ovili, i magazzini, i pianerottoli di casa, le scale comuni, gli androni e la soglia della casa stessa, le autorimesse e le cantine, i campi da tennis).
- ¹⁰ Per un *excursus* dello stato della giurisprudenza sul punto, cfr. la sentenza della Cassazione a Sezioni Unite 23 marzo / 22 giugno 2017 n. 31345.
- ¹¹ Cassazione a Sezioni Unite 23 marzo / 22 giugno 2017 n. 31345. La Corte spiega che "dimora", derivando dal verbo latino "morari", "implica il fermarsi, trattenersi, soggiornare" e quindi manifesta un significato di stabilità.
- ¹² Cassazione Civile, Seconda Sezione Civile, sentenza 3 gennaio 2013 n. 71.
- ¹³ Cassazione, Quinta Sezione Penale sentenza 30 maggio / 12 luglio 2017, n. 34151.
- ¹⁴ Cassazione, Quinta Sezione Penale, sentenza 24 giugno 2011, n. 25453.
- ¹⁵ Così la Cassazione, Quinta Sezione Penale, con sentenza 26 novembre 2008, n. 44156: la fattispecie riguardava inquadrate su *"parti di un poggiolo e di uno sporto sicuramente appartenenti alle unità immobiliari"* delle parti civili.

* Avvocato del Foro di Roma

Spese fatte dal condomino e diritto di ripetizione

di Alberto Celeste *

LA FATTISPECIE AFFRONTATA DAL SUPREMO COLLEGIO

Ponendosi sul solco di un (oramai abbastanza) consolidato orientamento, il Supremo Collegio - v. sent. 9280 del 16 aprile 2018 - ha, di recente, ribadito che il singolo condomino ha diritto al rimborso delle spese sostenute per la gestione della cosa comune nell'interesse degli altri proprietari senza autorizzazione degli organi condominiali, solo qualora, ai sensi dell'art. 1134 c.c., le suddette dette spese siano urgenti, secondo quella nozione che distingue l'urgenza dalla mera necessità, poiché ricorre allorquando, secondo un comune metro di valutazione, gli interventi appaiano indifferibili allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento alla cosa, mentre nulla è dovuto in caso di mera trascuranza degli altri comproprietari, non trovando applicazione le norme in materia di comunione di cui all'art. 1110 c.c.

I rilievi di cui sopra sono stati espressi in tema di condominio c.d. minimo, ma i principi affermati sono esportabili ad altre analoghe fattispecie della realtà condominiale sottostanti al regime di cui all'art. 1134 c.c. (disposto che ha subito una modifica meramente terminologica ad opera della legge n. 220/2012, entrata in vigore il 18 giugno 2013).

La controversia posta all'esame dei giudici di legittimità prendeva le mosse dalla domanda proposta da due condomini, proprietari di due appartamenti ubicati al primo e al secondo piano di un edificio, i quali avevano chiamato in giudizio i proprietari dell'appartamento posto al piano rialzato; sul presupposto dell'esecuzione di lavori urgenti alle parti comuni, gli attori avevano chiesto la condanna dei convenuti al rimborso delle somme anticipate nell'interesse degli altri condomini o, in subordine, al pagamento di un indennizzo a titolo di ingiustificato arricchimento.

I convenuti avevano dedotto che i lavori *de quibus* consistevano in migliorie o in interventi di riparazione dei danni alle porzioni comuni ed esclusive causati dalla realizzazione di un sopralzo nell'abitazione di uno degli attori.

Il Tribunale aveva respinto la domanda, ritenendo che non vi fosse prova dell'entità delle quote di proprietà dei singoli condomini e, quindi, che non fosse possibile ripartire la spesa, dichiarando inammissibile l'azione di ingiustificato arricchimento, data la sua natura residuale.

I condomini attori avevano proposto gravame e la Corte d'Appello aveva dato loro ragione, ritenendo che i lavori eseguiti dagli appellanti fossero, almeno in parte, necessari alla conservazione dei beni e, quindi, urgenti, e ne aveva ripartito il costo in base alle presunzioni di parità delle quote ai sensi dell'art. 1101 c.c.

I soccombenti avevano proposto ricorso per Cassazione, muovendo varie doglianze.

LA DISCIPLINA APPLICABILE AL C.D. CONDOMINIO MINIMO

I ricorrenti avevano censurato, innanzitutto, la violazione dell'art. 1101, 1123 e 1139 c.c., per avere la Corte territoriale ritenuto che, al condominio c.d. minimo, potesse applicarsi la disciplina della comunione e non quella del condominio degli edifici, giungendo alla conseguenza errata che la spesa potesse essere ripartita in quote uguali.

Il motivo è stato considerato fondato, atteso che la disciplina del condominio di edifici trova applicazione anche in caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, tanto riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna, quanto, *a fortiori*, con riferimento alle norme che regolamentano le situazioni soggettive dei partecipanti, tra cui il diritto al rimborso delle spese fatte per la conservazione delle cose comuni (v. Cass. S.U. 31 gennaio 2006, n. 2046, che può leggersi, tra le altre, in *Corr. giur.*, 2006, 337, con nota di N. Izzo, la quale aveva risolto il contrasto sorto in seno ai giudici di legittimità; in precedenza, favorevole all'indirizzo seguito dal massimo organo di nomofilachia, v. Cass. 26 maggio 1993, n. 5914, in *Foro it.*, 1993, I, 2844; tra le pronunce che si pongono in continuità dell'autorevole arresto, v. Cass. 12 ottobre 2011, n. 21015, in *Giust. civ.*, 2011, I, 2559).

La quota di partecipazione alla spesa gravante sui proprietari delle porzioni esclusive site all'interno di un edificio condominiale deve essere determinata, quindi, in base all'art. 1123 c.c., tenendo anzitutto conto del valore della proprietà esclusiva, valore che preesiste anche alla formazione della tabella millesimale, la quale ha una funzione non costitutiva ma meramente ricognitiva e valutativa (v., tra le tante, Cass. 9 agosto 2011, n. 17115, in *Foro it.*, Rep. 2011, voce *Comunione e condominio*, n. 224).

In materia di comunione, invece, è operante il criterio sussidiario dell'art. 1101 c.c., secondo cui in mancanza di altra indicazione degli accordi, le quote si presumono uguali, mentre in materia condominiale, il rapporto tra i valori dei piani sussiste oggettivamente ed è come tale sempre accertabile dal giudice (v. Cass. 20 maggio 2011, n. 11264, in *Arch. loc. e cond.*, 2011, 640; Cass. 3 dicembre 1999, n. 13505, in *Rass. loc. e cond.*, 2000, 161); quest'ultimo, investito della domanda di suddivisione di una spesa, deve procedere anche *incidenter tantum* a stabilire quale sia il valore della porzione di piano dei condomini obbligati al pagamento, in mancanza di una tabella millesimale regolarmente approvata (v., *ex multis*, Cass. 9 febbraio 1985, n. 1057, in *Riv. giur. edil.*, 1985, I, 561).

Pertanto - ad avviso degli ermellini - la Corte territoriale non poteva presumere che la quota dei resistenti fosse pari ad un terzo dell'intero, ma avrebbe dovuto accertare quale ne fosse la reale consistenza sia pure ai soli fini della pronuncia.

IL CONCETTO DI SPESA URGENTE

Ci interessa più da vicino l'altra doglianza, con cui i ricorrenti avevano rimproverato al giudice distrettuale, per un verso, di aver accolto la domanda asserendo che le opere fossero urgenti in quanto necessarie, sovrapponendo le due nozioni, che invece integravano presupposti e nozioni giuridicamente distinte, e, per altro verso, di aver omesso di motivare sull'urgenza delle opere, avendo recepito acriticamente le conclusioni del C.T.U. che si era espresso solo sulla loro necessità.

Tali censure - scrutinate congiuntamente dai magistrati di Piazza Cavour, vertendo sulle medesime questioni - sono state ritenute meritevoli di accoglimento (sul versante dottrinale, si consenta il rinvio a A. CELESTE, *Le anticipazioni di somme di amministratore e condomino*, in questa *Rivista*, 2002, fasc. n. 72, p. 39 ss.).

Al riguardo, si è rammentato che il regime del rimborso delle spese per la cosa comune fatte dal singolo condominio nell'interesse anche degli altri è diverso dalla disciplina operante in materia di comunione: nel primo caso, il rimborso è dovuto non in caso di mera trascuranza degli altri comproprietari (art. 1110 c.c.), ma solo quando la spesa si palesi "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, sicché la legge regola con maggior rigore la possibilità che il singolo possa interferire nella loro amministrazione.

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. (v., tra le altre, Cass. 23 aprile 2010, n. 9743, in *Immob. & diritto*, 2011, fasc. 1, 23, commentata da M. DE TILLA; Cass. 19 luglio 2007, n. 16075, in *Arch. loc. e cond.*, 2008, 48).

L'urgenza degli interventi è nozione distinta dalla mera necessità di eseguirli, poiché ricorre quando, secondo un comune metro di valutazione, detti interventi appaiano indifferibili allo scopo di evitare un possibile, anche se non certo, nocumento alla cosa comune (v. Cass. 26 marzo 2001, n. 4364, in *Foro it.*, Rep. 2001, voce *Comunione e condominio*, n. 107; Cass. 6 dicembre 1984, n. 6400, in *Arch. loc. e cond.*, 1985, 271), o ove siano connessi alla necessità di evitare che la cosa comune arrechi a terzi o alla stabilità dell'edificio un danno ragionevolmente imminente, oppure per la necessità di restituire alla cosa comune la sua piena ed effettiva funzionalità (v. Cass. 19 dicembre 2011, n. 27519, in *Foro it.*, Rep. 2011, voce *Comunione e condominio*, n. 211).

Nel valutare l'urgenza - precisano i magistrati del Palazzaccio - occorre che le opere debbano essere eseguite senza ritardo, senza che il singolo abbia la possibilità di preavvertire gli altri condomini o l'amministratore (v. Cass. 23 settembre 2016, n. 18759, in *Arch. loc. e cond.*, 2017, 205); in difetto di tali inderogabili condizioni sono inammissibili indebite e non strettamente indispensabili interferenze dei singoli partecipanti alla gestione del fabbricato, la quale è riservata agli organi del condominio, essendo previsti strumenti alternativi (art. 1105, comma 4, c.c.) al fine di ovviare all'inerzia nell'adozione o nell'esecuzione di provvedimenti non urgenti, ma tuttavia necessari per la conservazione ed il godimento dell'edificio.

Nello specifico, gli interventi per i quali era stato richiesto il rimborso *pro quota* consistevano nel rifacimento della copertura del tetto, nella scrostatura e verniciatura del portone principale, nella fornitura e posa in opera di un cancello del passaggio carraio e pedonale, nella realizzazione di un armadio per la collocazione dei contatori, nell'adeguamento dell'impianto elettrico, nella tinteggiatura delle facciate esterne e delle scale interne con sostituzione delle serrature, nella ricostruzione delle pluviali e dei cornicioni, nel ripristino della pavimentazione del cortile interno reso inevitabile dagli scavi per il rifacimento degli scarichi.

La sentenza impugnata - ad avviso del Supremo Collegio - aveva succintamente asserito che sussistevano i requisiti di urgenza, relativamente a parte delle opere, richiamando le conclusioni del C.T.U., per il quale la maggior parte di esse opere fosse necessaria tenuto conto delle condizioni dell'immobile.

In tal modo, però, la Corte territoriale aveva erroneamente desunto l'urgenza dei lavori dalla loro mera necessità, assimilando impropriamente le due nozioni, che invece vanno appunto tenute distinte, ed aveva ommesso del tutto di pronunciare sui rilievi critici in ordine alla reale indifferibilità dei lavori e all'urgenza di eseguirli in tempi tali da non consentire di preavvertire gli altri proprietari o di provocare una decisione collegiale (in particolare, erano state sollevate censure dettagliate e non generiche alle risultanze peritali, e il giudice distrettuale non aveva assolto all'obbligo di fornire una precisa risposta argomentativa correlata alle specifiche critiche sollevate, corredando con un'adeguata motivazione la propria scelta di confermare le conclusioni dell'ausiliario).

■

* Magistrato

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Ottobre 2016 - Ottobre 2017	0,8%	(75% = 0,600%)	G.U. 28/11/2017	n. 278
Novembre 2016 - Novembre 2017	0,9%	(75% = 0,675%)	G.U. 05/01/2018	n. 4
Dicembre 2016 - Dicembre 2017	1,2%	(75% = 0,900%)	G.U. 01/02/2018	n. 26
Gennaio 2017 - Gennaio 2018	1,8%	(75% = 1,350%)	G.U. 15/03/2018	n. 62
Febbraio 2017 - Febbraio 2018	2,0%	(75% = 1,500%)	G.U. 30/03/2018	n. 75
Marzo 2017 - Marzo 2018	2,1%	(75% = 1,575%)	G.U. 18/06/2018	n. 139
Aprile 2017 - Aprile 2018	2,1%	(75% = 1,575%)	G.U. 25/06/2018	n. 145
Maggio 2017 - Maggio 2018	2,3%	(75% = 1,725%)	G.U. 25/06/2018	n. 145
Giugno 2017 - Giugno 2018	2,3%	(75% = 1,725%)	G.U. 14/08/2018	n. 188
Luglio 2017 - Luglio 2018	2,5%	(75% = 1,875%)	G.U. 01/09/2018	n. 203
Agosto 2017 - Agosto 2018	2,7%	(75% = 1,125%)	G.U. 02/10/2018	n. 229
Settembre 2017 - Settembre 2018	2,4%	(75% = 0,975%)	<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%	2017	2,10%

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)

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%.

Assemblea: richiesta e convocazione

di Stefano Boldrini *

Capita sovente di affrontare con i condòmini il delicato argomento inerente alla convocazione assembleare e alla "sconosciuta" ma indubbia facoltà dei condòmini stessi di richiederla formalmente all'amministratore in carica o addirittura, in particolari circostanze, di provvedervi in autonomia. Dal momento che i dubbi sono molti e che troppo spesso mi sento dire che se uno specifico argomento, anche importante, non viene affrontato in occasione dell'annuale assemblea ordinaria di approvazione dei bilanci ... "se ne riparla l'anno prossimo", ritengo sia opportuno fare chiarezza, illustrando ciò che il codice civile ed in particolar modo la Legge 220/2012 entrata in vigore il 18 giugno 2013 dispongono nel merito.

Partiamo da un presupposto fondamentale: l'amministratore è il mandatario dell'assemblea e i condòmini sono gli unici titolari del diritto reale di proprietà sulle parti comuni. Dunque nei limiti dei poteri dell'assemblea sono questi ultimi a decidere sul da farsi, mentre all'amministratore non rimane che eseguire il deliberato e, nel rispetto delle sue attribuzioni, provvedere alla conservazione del bene comune garantendo ai condòmini la sicurezza e la fruizione dei servizi per i quali eroga le spese occorrenti (art. 1130 cc). Ne consegue che ai sensi dell'art. 66 d.a.c.c. se è vero che l'amministratore ha il potere di convocare l'assemblea "quando questi lo ritiene necessario", è altrettanto vero che i condòmini hanno pari facoltà di pretenderne la convocazione in ogni tempo, "quando ne sia fatta richiesta da almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio".

Vi sono poi particolari eccezioni che consentono anche ad un singolo condòmino di inoltrare formale richiesta di convocazione assembleare all'amministratore pro tempore, e cioè:

- quando vi sono attività che incidono negativamente ed in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni (art. 1117 quater c.c.) per le quali sia indispensabile un intervento per porvi fine, anche mediante diffida;
- quando si vogliono proporre interventi innovativi previsti dal comma due, punti 1) 2) e 3) dell'art. 1120 c.c. in tema di sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti; di abbattimento delle barriere architettoniche; di con-

tenimento dei consumi energetici; di creazione parcheggi al servizio delle unità immobiliari dell'edificio; di produzione energia mediante impianti tecnologici alimentati da fonti rinnovabili; di installazione di sistemi radio televisivi centralizzati o via cavo;

- quando vengono riscontrate gravi irregolarità fiscali ovvero se non è stato aperto il conto corrente condominiale per farvi transitare qualsiasi somma in entrata e in uscita (art. 1129 c.c. comma 11).

Per la verità il connubio tra amministratore e condòmini dovrebbe poggiare su un rapporto di piena fiducia, per il quale la richiesta formale di convocazione assembleare dovrebbe essere l'*extrema ratio* ed avere comunque un suo naturale riscontro, atteso che riunirsi e decidere sia basilare per il benessere del condominio, ma quando questa fiducia viene meno, ovvero quando l'amministratore non dà seguito entro dieci giorni alle richieste avanzate dai condòmini (trenta giorni per le innovazioni), ecco che prevale il loro diritto di convocare direttamente la riunione e deliberare sui punti all'ordine del giorno, opportunamente inseriti nell'originaria richiesta. Ne consegue che il mandante si sostituisce necessariamente al mandatario a causa della colpevole latitanza di quest'ultimo.

A dirla tutta il codice civile menziona la possibilità di autoconvocarsi soltanto ai sensi del primo comma dell'art. 66 d.a.c.c., ma a giudizio di chi scrive e in via del tutto analogica, si suppone che la stessa occorrenza possa essere applicata a tutte le fattispecie per le quali venga offerta ai condòmini la possibilità di inoltrare una richiesta formale di convocazione alla quale l'amministratore non dia alcun seguito.

Ed è in mancanza dell'amministratore, per il suo decesso, per una sua reale inesistenza o ancora per la perdita dei requisiti di onorabilità, occorrenze previste dall'art. 71 bis d.a.c.c. lettere a) b) c) d) ed e), che i condòmini, anche singolarmente, possono addirittura convocare direttamente l'assemblea, senza formalità, rispettando quanto previsto dal terzo comma dell'art. 66 d.a.c.c.

Un altro aspetto interessante che vale la pena approfondire è quello riguardante le spese di convocazione sostenute dai condòmini per le quali occorre distinguere due casi:

- se la convocazione viene effettuata come conseguenza di una mancata ottemperanza dell'amministratore ad una richiesta formalmente ineccepibile.
- se la convocazione viene effettuata direttamente e senza alcuna preventiva richiesta e cioè nei casi poc'anzi menzionati: decesso, assenza dell'amministratore, perdita dei requisiti di onorabilità.

Trattandosi di attività volte a consentire di fissare l'adunanza dei condòmini, l'unico organo decisionale del condominio, le spese sostenute devono essere rimborsate dal condominio, ripartendole per millesimi di proprietà, salvo disposizioni diverse contenute in un regolamento di condominio di origine contrattuale.

* Amministratore ANACI

Mancata azione dell'amministrazione ed impugnazione

di Fabiana Carucci *

In seguito alla Riforma del condominio, nel percorso di professionalizzazione della figura dell'amministratore di condominio l'articolo 1130 c.c., modificato, configura tutta una serie di attribuzioni a carico dell'amministrazione, con un notevole incremento riguardo a quanto precedentemente predisposto dallo stesso articolo, andando così a delineare competenze e responsabilità di tale ruolo, in modo decisamente più netto e completo.

Per meglio specificare, il suddetto articolo prevede che, "l'amministratore, oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve: 1) eseguire le deliberazioni dell'assemblea, convocarla annualmente per l'approvazione del rendiconto condominiale di cui all'articolo 1130 bis e curare l'osservanza del regolamento di condominio; 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini; 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni; 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio; 5) eseguire gli adempimenti fiscali; 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili; 7) curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità. Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate: le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta; allo stesso registro è allegato il regolamento di condominio, ove adottato. Nel registro di nomina e revoca dell'amministratore sono annotate, in ordine cronologico, le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore del

condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale. Nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate; 8) conservare tutta la documentazione inerente alla propria gestione riferibile sia al rapporto con i condomini sia allo stato tecnico-amministrativo dell'edificio e del condominio; 9) fornire al condomino che ne faccia richiesta attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso; 10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni”.

Un lungo elenco di competenze dunque, nette e facilmente individuabili, anche da parte dei condomini, i quali possono sempre sapere se chi li gestisce, lo fa in conformità di legge o se altrimenti si profila la necessità di una segnalazione per contrastare un'errata condotta o un mancato atto dell'amministratore; se vi sia un'inosservanza di quanto preposto, ben ricordando che un rapporto fiduciario lega l'amministrazione ai condomini che hanno scelto chi li deve rappresentare sia a livello effettivo che processuale. L'azione di segnalazione di una condotta anomala dell'amministratore compete ad ogni singolo condomino.

MANCATA AZIONE E DURATA PROCESSUALE

A tal proposito interessa analizzare quanto disposto dalla Cassazione Civile Sezioni Unite, con sentenza n.19663 del 18 settembre 2014, riguardo la mancata azione dell'amministrazione, in merito all'eccessiva durata processuale. "1 - Con decreto del 26 luglio 2010, la Corte di appello di Torino accolse solo in parte la domanda di equa riparazione ex legge n. 89 del 2001 avanzata da... per aver sofferto una durata processuale eccedente quella ragionevole...La

Corte territoriale evidenziò che il ristoro richiesto spettava ai predetti solo dal momento in cui essi avevano assunto la qualità di parte del processo presupposto, ... mentre, per il periodo precedente, essendo stato detto processo - avente ad oggetto un'azione di danno temuto per il pericolo imminente sull'edificio del quale i ricorrenti erano condomini - intentato, con ricorso dell'11 ottobre 1989, dal condominio di CM, in G., in persona del suo amministratore, soltanto costui avrebbe potuto richiedere il danno non patrimoniale per la durata irragionevole del processo, previa autorizzazione dell'assemblea condominiale, così come riconosciuto anche da talune pronunce di legittimità (Cass. n. 3396 del 2005 e Cass. n. 25981 del 2009, nonché, analogicamente, Cass. n. 17111 del 2005) ... Il ricorso pone la questione relativa alla legittimazione dei singoli condomini ad agire in giudizio per far valere il diritto alla equa riparazione per la durata irragionevole del processo presupposto intentato dal condominio, in persona dell'amministratore, del quale i condomini stessi non siano stati parti. 1.1. - Al riguardo, l'ordinanza interlocutoria n. 21062/ 2012 rileva che questa Corte, con sentenze della Prima sezione civile n. 22558 del 23 ottobre 2009, n. 21322 del 14 ottobre 2011 e n. 21461 del 17 ottobre 2011, nell'affermare il difetto di potere rappresentativo in capo all'amministratore del condominio in ordine al diritto fatto valere in giudizio concernente l'equo indennizzo ai sensi della L. n. 89 del 2001, ha osservato, anzitutto, che "il condominio è privo di personalità giuridica in quanto unicamente ente di gestione delle cose comuni e l'amministratore può agire in virtù della sola delibera assembleare anche non totalitaria a tutela della gestione delle stesse mentre, per quanto concerne i diritti che i condomini vantano unicamente uti singuli, è necessario lo specifico mandato da parte di tutti i condomini" (mandato che, nella fattispecie oggetto dell'allora cognizione, è risultato essere insussistente).

In base a siffatta premessa si è quindi ritenuto non esservi dubbio sul fatto che, "il diritto all'equo indennizzo per la irragionevole durata di un processo non spetti all'ente condominiale, che è preposto unicamente alla gestione della cosa comune, in quanto l'eventuale patema d'animo conseguente alla pendenza del processo incide unicamente sui condomini che quindi sono titolari uti singuli del diritto al risarcimento... l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario non priva i singoli condomini del potere di agire in difesa dei diritti connessi alla loro partecipazione, né, quindi, del potere di intervenire nel giudizio in cui tale difesa sia stata legittimamente assunta dall'amministratore e di avvalersi dei mezzi di impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio" (v., tra le altre, Cass., 4 luglio 2001, n. 9033; si veda anche Cass., 16 maggio 2002, n. 7119, per cui "il singolo condomino deve sempre considerarsi parte nella controversia tra il condominio e altri soggetti, anche se rappresentato ex mandato dell'amministratore": principio, codesto, enunciato, significativamente, in una controversia tra un condominio ed un soggetto che asseriva di aver svolto attività di portiere, essendosi riconosciuto, ai fini della competenza territoriale ex art. 30-bis cod. proc. civ., come "parte" nel processo un giudice condomino del suddetto condominio)".

OMESSA INFORMAZIONE

L'art. 1131 c.c. sulla rappresentanza dell'amministratore (che deve pertanto riferire in assemblea anche ogni informativa d'interesse), stabilisce in particolare che, *"...l'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato (art. 1129) ed è tenuto al risarcimento dei danni (64 disp. att.)*.

Tra le possibili e forse più gravi inadempienze c'è l'omessa informazione, in particolare modo di atti o iniziative giudiziarie. È dell'8 maggio 2014 una storica sentenza in proposito, la sentenza n. 5931 emessa dal Tribunale di Milano, con cui lo stesso riteneva un amministratore di condominio reo proprio di omessa informazione, nei confronti del condominio stesso, in merito ad un decreto ingiuntivo; inoltre l'amministratore è stato ritenuto colpevole per non essersi opposto al decreto ingiuntivo e di non aver nemmeno informato l'assemblea circa le gravi conseguenze nate dalla mancata opposizione. Con tale sua condotta, l'amministratore, dotato a tutti gli effetti di potere di rappresentanza e gestione del condominio, ha mancato ai propri doveri ed ha arrecato gravi danni patrimoniali al condominio, facendo oltretutto prescrivere tempi e modi per un eventuale ricorso contro il decreto ingiuntivo.

Il danno è stato considerato gravissimo e molteplice, sia da un punto di vista economico che di privazione di diritti (se non altro di possibilità di difesa del condominio o di evitare ulteriori aggravii economici di ritardato pagamento), ecco perché il tribunale milanese ha così sentenziato: *"...1- la domanda proposta dal condominio è fondata e va accolta nei limiti di quanto di seguito precisato. Il danno lamentato dal condominio è stato quantificato nella somma complessiva di euro 50.000, di cui ...ed il resto riferito ai danni conseguenti al pignoramento del conto corrente condominiale.*

E' incontestato che il convenuto ha omissso di informare i condomini della notificazione del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Como ai danni del condominio, così come del titolo esecutivo formatosi a seguito della mancata opposizione e della procedura esecutiva intrapresa dall'impresa appaltatrice. Certamente sussiste una responsabilità dell'amministratore del condominio per violazione degli obblighi informativi sullo stesso gravanti, a norma dell'art.1131 comma 3° c.c., violazione che oltre essere idonea a fondare la revoca dell'amministratore, ai sensi del combinato disposto degli art. 1129 c.c e dell'art. 1131 ultimo comma c.c., lo espone all'obbligo di risarcire i danni derivanti da tale condotta omissiva..."

In riferimento poi a quanto a questo punto il condominio fosse tenuto a versare, a causa dell'omissione del suo amministratore, nella stessa sentenza si specifica che: *"...ritiene il Tribunale che, trattandosi di danni da perdita di chance, la determinazione del danno deve tuttavia tenere conto dell'alea processuale, con particolare riguardo alla prova dei danni cagionati dai vizi dei lavori...In conclusione, l'inadempimento dell'amministratore al contratto di mandato ha comportato per il condominio un danno pari all'importo complessivo di euro 26.529,59 (euro 4.155,25 + euro 21.030,34 + 1.344,00 per spese relative al decreto ingiuntivo). Gli ulteriori danni e, segnatamente, quelli conseguenti al blocco del conto corrente condominiale, non sono dovuti, non essendovi prova della capienza del conto corrente condominiale in relazione*

al pagamento delle somme pretese dalla società (OMISSIS) in forza del contratto di appalto intercorso con il condominio e quindi dell'imputabilità del danno alla condotta omissiva dell'amministratore di condominio".

RAPPRESENTANZA E FIDUCIA

Ciò che lega un amministratore ai condomini è un contratto fiduciario di mandato con rappresentanza come ancora ha ricordato la Corte Suprema di Cassazione - Sezioni Unite Civile, sentenza n. 9148 del 2008. *"...Secondo la giurisprudenza consolidata, poi, l'amministratore del condominio raffigura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza: con la conseguente applicazione, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato. Orbene, la rappresentanza, non soltanto processuale, dell'amministratore del condominio è circoscritta alle attribuzioni - ai compiti ed ai poteri - stabilite dall'art. 1130 c.c. In giudizio l'amministratore rappresenta i singoli condomini, i quali sono parti in causa nei limiti della loro quota (art. 1118 e 1123 c.c.). L'amministratore agisce in giudizio per la tutela dei diritti di ciascuno dei condomini, nei limiti della loro quota, e solo in questa misura ognuno dei condomini rappresentati deve rispondere delle conseguenze negative. Del resto, l'amministratore non ha certo il potere di impegnare i condomini al di là del diritto, che ciascuno di essi ha nella comunione, in virtù della legge, degli atti d'acquisto e delle convenzioni".*

Premesso quanto sopra, qualora la condotta dell'amministrazione ponga in essere una mancanza, la legge prevede che i condomini possano agire per segnalare e risolvere tale inadempienza. A tal proposito la Cassazione Civile III Sezione con sentenza n. 24632 del 3 dicembre 2015 spiega come ai *"...fini del risarcimento dei danni patrimoniali conseguenti all'inadempimento del contratto non è sufficiente la prova dell'inadempimento del debitore, ma deve altresì essere provato il pregiudizio effettivo e reale incidente sulla sfera del*

danneggiato, in termini sia di danno emergente sia di lucro cessante, e la sua entità...". Si conferma in tal senso la necessità dell'esistenza di un danno comprovato e conseguente ad un'errata condotta.

Da parte sua l'amministratore può sempre avvalersi di quanto riportato nell'art. 1218 c.c. e controbattere, ovviamente dimostrando il tutto, che l'inadempimento non è direttamente imputabile a lui, o meglio alla sua condotta professionale, ma come citato nel suddetto articolo, *"il debitore che non esegue correttamente la prestazione dovuta (1176, 1181) è tenuto al risarcimento del danno (1223 ss.) se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile (1221, 1229, 1257, 1307, 1557, 1558, 1673, 1693, 1821, 2740; 160 disp. trans.)"*.

IMPUGNAZIONI DELLE AZIONI DELL'AMMINISTRAZIONE

Le inadempienze che un amministratore può commettere sono tante ed ovviamente legate a quanto in carico al suo ruolo. Ogni singolo condomino può, lo ribadiamo, in tal senso prendere l'iniziativa e chiedere la convocazione dell'assemblea per discutere inadempienze parziali o addirittura per chiedere la revoca dell'incarico: qualora l'amministratore non svolga adeguatamente la sua mansione tale operato può essere impugnato rivolgendosi all'assemblea stessa e/o all'autorità giudiziaria preposta.

Fermo restando che, come cita l'art. 1133 c.c., *"i provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri (1130-1131), sono obbligatori per i condomini..."*, qualora si ritenga che tali provvedimenti non siano corretti, lo stesso articolo 1133 c.c. nella sua seconda parte prevede che: *"...contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nei termini previsti dall'art. 1137"*. Tale articolo prevede un termine di 30 giorni per impugnare, considerando che ogni atto illecitamente posto in essere dall'amministrazione, che sia annullabile, può esser ratificato dall'assemblea, la quale diventa così il diretto interlocutore del condomino o condomini che intendono impugnare l'azione ritenuta illegittima. Per quanto concerne invece gli atti nulli posti in essere dall'amministratore, la Cassazione con la sentenza n.12851 del 29 novembre 1991, non sembra esser d'accordo con il limite d'impugnabilità di 30 giorni, disposto dall'art. 1137 c.c., termine quindi valido solo per le azioni annullabili e non già per quelle nulle. *"...L'amministratore - sostiene il condominio ricorrente - aveva eseguito una deliberazione condominiale - che gli conferiva ampio mandato per procedere, nel modo migliore, alle riparazioni necessarie, affiancandogli un tecnico, il quale lo aveva consigliato di seguire le indicazioni della impresa incaricata della esecuzione dei lavori. I lavori autorizzati dall'amministratore - continua il condominio ricorrente - rientravano in generale nelle attribuzioni di cui all'art. 1130 c.c., e, comunque, in quelle eccezionali di cui all'ultima parte dell'art. 1134 c.c., stante la urgenza dell'opera. In ogni caso - conclude sul punto il ricorrente l'operato dell'amministratore era stato implicitamente ratificato dall'assemblea condominiale del 1 febbraio 1975. Anche il predetto motivo va disatteso."*

ECCESSO DI POTERE E MANCATA AUTORIZZAZIONE ASSEMBLEARE

Oltre al difetto nell'esecuzione delle proprie mansioni, l'amministratore può incappare anche in un eccesso di potere che ovviamente può esser contestato e impugnato. In proposito ritorna in aiuto la già sopra citata sentenza, ossia quanto disposto dalla Cassazione Civile, Sezione II, con sentenza n.12851 del 29 novembre 1991: "*...l'amministratore del condominio ebbe ad includere nell'appalto anche l'incarico di modificare e spostare il canalone di gronda, nonché di ridurne le dimensioni; che, in sede di esecuzione dei lavori, la impresa appaltatrice, sempre su incarico dell'amministratore del condominio, spostò in avanti la ringhiera del detto terrazzo, fissandola sul cornicione, anziché sul muro perimetrale, nel quale era precedentemente infissa; che tali lavori, non deliberati dall'assemblea condominiale, costituivano un pericolo non trascurabile; che, non avendo le loro lagnanze sortito alcun effetto, essi istanti, con ricorso al Presidente del Tribunale di (...), avevano chiesto ed ottenuto un accertamento tecnico preventivo; che l'amministratore aveva loro chiesto il pagamento della quota di spese relative alla esecuzione dei precitati illegittimi lavori... Con il sesto motivo, il condominio ricorrente - denunciando violazione dell'art. 360, n. 5, c.p.c., per contraddittorietà della motivazione - censura ancora la impugnata sentenza, osservando che, se la Corte del merito aveva riconosciuto la "necessità", dell'operato dell'amministratore e la validità tecnica della soluzione adottata, non poteva poi pervenire alla conclusione che di tale operato si dovesse rispondere verso i condomini, attuali resistenti. Il motivo non è fondato...Il motivo va disatteso per l'assorbente considerazione che, comunque, a sostegno della soluzione accolta con la impugnata sentenza, rimane la "ratio decidendi", sufficiente a sorreggerla, rappresentata dal fatto che l'opera eseguita, costituente una innovazione della cosa comune ex art. 1120 c.c., non era stata autorizzata dall'assemblea condominiale e che l'operato dell'amministratore non era stato da questa ratificato".*

■

* Giornalista pubblicista freelance

Aggiornamento dati statistici

Distribuzione numero condomini e relativi rappresentanti

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Con riferimento all'annualità 2016 sono state elaborate le dichiarazioni Mod. 770/2017 trasmesse da condomini (codice natura giuridica 51 nella dichiarazione modello 770). Tale procedura ha permesso di elaborare 722.265 condomini per i quali è stato rilevato il comune di domicilio fiscale del rappresentante legale.

Contestualmente, con altro procedimento, sono stati individuati ulteriori 22.174 condomini, i quali non hanno presentato un modello 770, ma sono stati rilevati nei modelli Unico 2017 – quadro AC – Comunicazione dell'amministratore delle Società di capitali, delle società di persone, degli enti non commerciali e delle persone fisiche, presentati dagli amministratori di condominio per effettuare la comunicazione annuale all'Anagrafe Tributaria dell'importo complessivo dei beni e servizi acquistati dal condominio nell'anno solare e dei dati identificativi dei fornitori. In questo caso, l'amministratore di condominio è stato assegnato in capo al soggetto dichiarante il modello Unico.

Inoltre, sono stati elaborati i modelli F24 con versamenti effettuati relativamente all'anno di riferimento 2016, con i codici tributo 1019 e 1020, ricavando da essi i codici fiscali dei condomini che hanno effettuato la ritenuta del 4%; successivamente, dall'archivio anagrafico sono stati rilevati i dati dei rappresentanti di questi condomini. Sono risultati, non compresi nelle precedenti elaborazioni effettuate sui modelli 770 e Unico Quadri AC, ulteriori 22.950 condomini.

In aggiunta a tale platea, a partire dall'archivio anagrafico dell'amministrazione fiscale, sono stati analizzati tutti i soggetti registrati con codice di natura giuridica equivalente a "condominio", che, seppur non avessero dato luogo nell'anno di riferimento ad alcuna operazione esplicita nei confronti del fisco – con dichiarazione quale sostituto di imposta o con comunicazione all'amministratore di condominio effettuata con il modello Unico oppure con versamento di ritenute effettuato tramite Modello F24 – risultano censiti presso l'Anagrafe stessa e inoltre presentano nel 2016 un contratto di fornitura elettrica, acqua o di gas attivi ed operanti. Mediamente tale elaborazione sono stati individuati ulteriori 92.072 soggetti.

In definitiva il numero di condomini nell'anno di imposta 2016 è risultato essere pari a 859.468.

RAPPRESENTAZIONE DEI RISULTATI

Come accennato, dalle elaborazioni descritte sono stati rilevati 859.468 condomini e 152.020 rappresentanti. Di seguito vengono fornite le distribuzioni statistiche rispetto a tutti i condomini, in particolare:

- Tabella distribuzione degli 859.468 condomini per Regione/Provincia:
- Tabella distribuzione dei corrispondenti 152.020 rappresentanti legali per Regione/Provincia, da notare che il numero totale dei rappresentati in questa tabella risulta essere 158.769 considerato che alcuni amministratori esercitano la loro attività in più provincie;
- Tabella distribuzione dei condomini e dei rappresentanti per classe di condomini rappresentati.

NUMERO DI AMMINISTRATORI PER REGIONE/PROVINCIA

ABRUZZO	4076	LOMBARDIA	20075	SICILIA	11778
BASILICATA	1932	MARCHE	6787	TOSCANA	12144
CALABRIA	3143	MOLISE	871	UMBRIA	2457
CAMPANIA	13043	PIEMONTE	9423	VAL D'AOSTA	443
EMILIA ROM.	12489	BOLZANO Pr.	1012	VENETO	12919
FRIULI V. G.	2459	TRENTO Pr.	1171		
LAZIO	14205	PUGLIA	20162	Totale	
LIGURIA	48770	SARDEGNA	3303	Nazionale	158769
BARI	8454	MILANO	5304	ROMA	10794

Tabella 4 - Anno di imposta 2016		
RIPARTIZIONE PER CLASSE DI CONDOMINI RAPPRESENTATI		
CLASSE DI CONDOMINI RAPPRESENTATI	Numero di rappresentanti	Numero di condomini
Un condominio	109.869	109.869
DA 2 A 3	12.576	29.315
DA 4 A 5	4.851	21.504
DA 6 A 10	6.493	50.208
DA 11 A 15	3.998	51.371
DA 16 A 20	2.690	48.078
DA 21 A 30	3.776	94.648
DA 31 A 40	2.436	85.723
DA 41 A 50	1.635	73.909
DA 51 A 60	1.121	61.883
DA 61 A 70	777	50.731
DA 71 A 80	560	42.184
DA 81 A 90	359	30.625
DA 91 A 100	262	24.861
OLTRE 100	617	84.559
TOTALE	152.020	859.468

Il debito per la fornitura di acqua

di Luigi Salciarini *

La gestione del condominio, intesa nel senso del complesso delle attività relative alla conservazione dei beni e degli impianti comuni nonché a quelle per la fornitura dei servizi necessari all'utilizzazione delle unità immobiliari presenti nell'edificio, comprende una serie di manifestazioni concrete di diversa natura.

All'interno di questo insieme eterogeneo possono farsi distinzioni di vario genere, tra le quali, tuttavia, spicca per immediatezza quella tra attività necessarie ed attività solo opportune o utili.

La fornitura dell'acqua corrente, in quanto servizio assolutamente necessario alla vivibilità degli alloggi, si colloca certamente al vertice delle attività necessarie, con la conseguenza che le relative problematiche interessano praticamente la totalità degli edifici presenti sul territorio nazionale.

Al contempo, però, questo aspetto gestionale si colloca nell'ambito, si potrebbe dire ordinario/usuale, della fruizione dei servizi, contemplando tutti quegli aspetti che attengono al rapporto, da una parte, tra condominio e terzo fornitore, e dall'altra, tra condominio e singoli partecipanti (tenuti a fornire le risorse necessarie per l'attuazione della fornitura).

IL CONTRATTO DI FORNITURA

Non pare esserci dubbio che la relazione giuridica tra fornitore e condomino configura un rapporto corrispondente al contratto di somministrazione previsto dal codice civile negli artt. 1559 e seguenti.

Secondo quest'ultima norma, *"la somministrazione è il contratto con il quale una parte si obbliga, verso corrispettivo di un prezzo, a eseguire, a favore dell'altra, prestazioni periodiche o continuative di cose"*.

Da un punto di vista strutturale, si tratta di un contratto consensuale che si perfeziona con la sola manifestazione di volontà delle parti, a carattere oneroso in quanto presuppone il pagamento di un corrispettivo, e a prestazioni reciproche considerato che entrambi i contraenti sono sottoposti ad un obbligo (l'una a fornire la prestazione e l'altra, appunto, a corrispondere un prezzo). Al contempo, è un rapporto "di durata" dato che l'esecuzione delle prestazioni

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



8.500 PROFESSIONISTI PRESENTI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

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

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

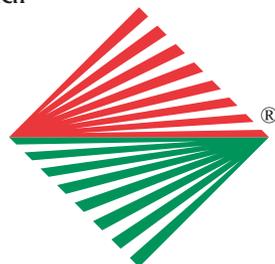
PER FORNIRE servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

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

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

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

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



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari

SEZIONE DI ROMA

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

non è puntuale, cioè non si esaurisce con un unico atto, ma si conserva nel tempo, prevedendo prestazioni continuative (connesse tra di loro, ma distinte ed autonome).

Non v'è altrettanto dubbio che il contratto di fornitura dev'essere concluso dall'amministratore *pro tempore* in rappresentanza del condominio, dovendosi sul punto precisare che "a monte" di tale necessità non si colloca una previa autorizzazione assembleare. Infatti, fermo restando il potere rappresentativo dell'amministratore, qualora le attività di amministrazione sono straordinarie, occorrerà che l'assemblea lo autorizzi al relativo compimento, mentre nel caso delle ordinarie, il medesimo potrà attivarsi e procedere autonomamente.

Riguardo a tale aspetto, v'è assoluta analogia con le altre forniture necessarie alla vivibilità delle unità immobiliari presenti nell'edificio, quale, ad esempio, quella del combustibile per il riscaldamento per la quale la giurisprudenza ha già riconosciuto la facoltà autonoma di conclusione del contratto per l'amministratore e la diretta (ed automatica) riferibilità ai condomini degli obblighi così assunti (cfr. Cass. 12 aprile 2005, n. 7525; Cass. 9 marzo 1967, n. 555; Cass. 20 luglio 1963, n. 1998).

Del pari, a tale ipotesi possono applicarsi i principi affermati in tema di apertura del conto corrente bancario necessario – ai sensi di legge – per la gestione del condominio (Cass. 10 maggio 2012, n. 7162).

L'ipotesi, però, è – come si dice – "di scuola" non ravvisandosi "in natura" il caso di un edificio privo della fornitura d'acqua e per il quale l'amministratore deve avviare *ex novo* il rapporto con l'ente erogatore: nella quasi totalità dei casi l'edificio ne è già provvisto all'atto dell'assunzione dell'incarico ad amministrare.

Il problema, invece, sorge con riferimento alla forma del contratto, perché è altrettanto generalizzata la situazione del condominio che non veda conservato nei suoi "atti" un contratto sottoscritto, ma si trovi soltanto ad usufruire di fatto della fornitura (regolamentata in base a "condizioni" previste unilateralmente dall'ente), ricevendo e pagando le relative fatture.

La questione viene risolta in riferimento alla natura di contratto "a forma libera" per il quale il codice non pone alcuna prescrizione formale (né *ad probationem*, né tanto meno *ad substantiam*) (cfr. Cass. 16 ottobre 1998, n. 10249). Quello che rileva è il comportamento di fatto dei soggetti, consistente nella ricezione e fruizione, da parte di uno degli stessi, della fornitura effettuata dall'altro (Cass. 30 giugno 1982, n. 3936). In altri termini, il semplice (e concreto) usufruire dell'erogazione dell'acqua è più che sufficiente a configurare un consenso del condominio (e per esso, dei condomini) alla conclusione del relativo contratto di fornitura.

In definitiva, il condominio non può eccepire in alcun modo di non aver sottoscritto alcun contratto, anche perché, a prescindere dalla "forma libera" della somministrazione, rimane sempre l'*escamotage* dell'azione di indebito arricchimento che il fornitore potrà esperire per vedersi riconosciuto un corrispettivo per l'erogazione effettuata ed invero tacitamente ricevuta (cfr. Cass. 12 aprile 2005, n. 7525).

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

La ripartizione delle spese per il servizio di acqua potabile avviene, nella maggior parte dei casi, attraverso l'ausilio di apparecchi misuratori (contatori) i quali consentono la determinazione dell'effettivo consumo.

Più precisamente, l'impianto di adduzione dell'acqua è dotato di un **contatore generale** (apparecchio ufficiale di proprietà del fornitore, attraverso il quale detto ente erogatore calcola il costo del servizio) e di sub-contatori (c.d. "**sottocontatori**") individuali i quali consentono una ripartizione in base all'uso effettuato dalla singola unità immobiliare esclusiva. In tale caso, sarà necessario effettuare una doppia "lettura" dei dati rilevati dai contatori (principale ed individuali), nonché una conseguente ripartizione dei costi.

Va in merito precisato che, secondo la più recente giurisprudenza, la presenza dei "sottocontatori" impedisce qualsiasi discrezionalità da parte dei condomini, i quali non possono interferire (nemmeno con patto unanime) sull'applicazione dei criteri di ripartizione. Infatti, il Tribunale di Milano ha avuto modo di precisare che "il criterio di riparto delle spese per la fornitura di acqua potabile in base al consumo effettivamente registrato da contatori di sottrazione installati in ogni singola unità immobiliare di cui all'art. 146, D.lgs. 3 aprile 2006, n. 152, costituisce una norma imperativa, non derogabile nemmeno con accordo unanime di tutti i condomini, trattandosi di disciplina diretta al perseguimento di interessi sovraordinati, quali l'uso razionale delle risorse idriche ed il miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale. Conseguentemente è nulla la convenzione con cui i condomini decidano all'unanimità di ripartire le spese del servizio idrico in difformità da quanto previsto dal citato art. 146, D.lgs. n. 152/2006, sul presupposto che tale disciplina im-

plici un vincolo pubblicistico di distribuzione degli oneri condominiali, che non può essere superato nemmeno da atti di autonomia negoziale, al punto da incidere, per la sua natura cogente, anche nei rapporti intersoggettivi di diritto privato” (Trib. Milano, 6 febbraio 2018, e ciò contrariamente a quanto affermato da Cass. 14 febbraio 1985, n. 1253 la quale, anche con riferimento alla fornitura dell’acqua, aveva affermato la validità della c.d. “diversa convenzione” stipulata dai condomini unanimemente tra loro).

In ogni caso, relativamente a tale modalità di ripartizione – che, va detto, consente una gestione del servizio in termini di massima corrispondenza tra l’utilizzo e i costi addebitati al singolo – sorgono almeno un paio di problematiche:

- a) com’è noto, la tariffa per il servizio di fornitura di acqua varia a seconda della quantità erogata (inferiore per i quantitativi più bassi); si pone quindi la questione se di tale “sconto” possono usufruire tutti i condomini o soltanto quelli i cui consumi rientrano nella fascia prevista; la Suprema Corte ha risolto l’arcano adottando l’impostazione per cui “l’amministratore che abbia stipulato con l’ente erogatore un contratto avente ad oggetto il consumo complessivo del fabbricato onde beneficiare dell’applicazione di una tariffa agevolata, può poi, del tutto legittimamente, calcolare la ripartizione interna delle spese *pro quota* in considerazione dei singoli ed effettivi consumi di ciascuno dei condomini, a prescindere dalla circostanza che questi, singolarmente considerati nel loro consumo, non avrebbero consentito l’applicazione della suddetta tariffa agevolata” (Cass. 13 marzo 2003, n. 3712);
- b) può accadere (ed anzi è abbastanza frequente che accada) che i consumi totali rilevati dal contatore principale non corrispondano a quelli dei sottocontatori individuali (ipotesi che si verifica tecnicamente solo quando i secondi recano una quantità complessiva inferiore); a ben vedere possono determinarsi due diverse situazioni: 1) la differenza di rilevazione dei consumi dipende dalla presenza di un punto di erogazione comune (si pensi, ad un giardino o ad un lavatoio) oppure da una “perdita” allocata nel tratto di tubatura che va dal contatore principale ai sottocontatori, con la conseguenza che (oltre al fatto di intervenire al più presto per l’eliminazione della rottura) la ripartizione del consumo differenziale va effettuata per c.d. “tabella A” (vale a dire per millesimi generali di proprietà, ai sensi del comma 1 dell’art. 1123 c.c.) in considerazione dell’addebitabilità astratta a tutti i condomini (indipendentemente dall’uso); 2) la differenza di rilevazione dipende dalla disomogeneità tecnica tra i meccanismi dei vari contatori (l’uno, quello generale, rileva i consumi in maniera diversa, nel concreto, rispetto agli altri, quelli singoli), con la necessità di ripartire i costi non per millesimi generali ma in proporzione ai consumi rilevati da detti sottocontatori; infatti, se il maggior consumo rilevato dal contatore generale non dipende da un consumo “comune” o da una perdita, è evidente che i costi generati vanno riferiti all’utilizzo effettuato dai singoli condomini (ancorché la somma delle misurazioni dei contatori esclusivi non corrisponda al consumo addebitato dal fornitore).

Ma il sistema basato sul contatore generale/sottocontatori può anche non esser presente nell’edificio, dal che sorge la necessità di individuare il sistema

di ripartizione più consono alla spesa scaturente dai consumi rilevati (solo) dal primo contatore.

Sulla questione, la giurisprudenza sembra giunta ad un approdo, invero ben differente rispetto a quella che era stata un'impostazione più risalente.

Infatti, al tempo, i giudici hanno ritenuto valida la ripartizione effettuata in base agli abitanti delle proprietà esclusive (Trib. Milano, 9 novembre 1992). Tale criterio si basava sul presupposto che quanto maggiore è il numero di persone che vivono in un appartamento, tanto maggiore sarà il consumo di acqua (secondo quello che, ovviamente, è un criterio presuntivo, utilizzabile solo nel caso non si possa pervenire alla misurazione dell'effettivo consumo). Sul punto, può aggiungersi che il calcolo degli abitanti delle unità immobiliari deve essere effettuato considerando solo le persone che sono stabilmente residenti nei locali privati e non coloro che vi alloggiano solo occasionalmente. Sempre secondo tale impostazione, infine, è stato addirittura precisato che per la ripartizione delle spese per consumo d'acqua – in assenza di una disposizione del regolamento in tal senso o di una delibera adottata dall'assemblea – è arbitrario equiparare il consumo di acqua di un cane da appartamento a quello di una persona (Trib. Monza, 14 agosto 1993).

Attualmente, le pronunce sul punto sembrano non lasciar spazio ad una soluzione di ripartizione diversa da quella di distribuire i costi in base alle quote millesimali di proprietà, vale a dire in applicazione del criterio previsto dal comma 1 dell'art. 1123 c.c. (cioè, per "tabella A").

In tal senso gli arresti sono più d'uno:

- per il Tribunale di Roma (sent. 30 novembre 2017, n. 22394) la ripartizione delle spese relative al consumo idrico deve avvenire nel rispetto dei criteri fissati dall'art. 1123 c.c., da ritenere disposizione di riferimento per la disciplina del riparto interno di qualsiasi spesa inerente alle unità immobiliari;

- per il Tribunale di Torino (sent. 27 aprile 2016) nel caso in cui un condomino sia sprovvisto di apposito contatore per il conteggio del consumo dell'acqua, gli oneri relativi al consumo stesso debbono essere conteggiati secondo i millesimi di proprietà ex art. 1123 c.c.;
- per la Suprema Corte (sent. 1 agosto 2014, n. 17557) la ripartizione delle spese della bolletta dell'acqua, in mancanza di contatori di sottrazione installati in ogni singola unità immobiliare, deve essere effettuata, ai sensi dell'art. 1123, primo comma, c.c., in base ai valori millesimali, sicché è viziata, per intrinseca irragionevolezza, la delibera assembleare, assunta a maggioranza, che, adottato il diverso criterio di riparto per persona in base al numero di coloro che abitano stabilmente nell'unità immobiliare, esenti dalla contribuzione i condomini i cui appartamenti siano rimasti vuoti nel corso dell'anno.

Ora, di fronte a questo imperioso cambio di prospettiva da parte dei giudici della Suprema Corte non è difficile prevedere che anche per il futuro la giurisprudenza di merito seguirà a ruota, come d'altronde ha già fatto con le due recenti sentenze sopra riportate, dando luogo ad una definitiva affermazione della correttezza del criterio di ripartizione "a millesimi" dei consumi d'acqua (nell'edificio privo di sottocontatori).

Tuttavia, il ragionamento svolto dagli "ermellini" non convince appieno in quanto, se da una parte è vero che il codice non prevede in alcun modo un criterio di ripartizione delle spese condominiali basato sulle "persone" (in questo caso, sugli "abitanti"), da un'altra parte è altrettanto innegabile che il criterio "in base all'uso" è perfettamente legale (comma 2, art. 1123 c.c.) e che per il consumo dell'acqua le persone degli abitanti dell'unità immobiliare costituiscono il parametro più attendibile (cioè, che più si avvicina alla giusta misurazione del richiamato "uso") per la relativa ripartizione. Infatti, ed a ben vedere, se per la "misurazione" dell'utilità fornita dalle scale viene utilizzata l'altezza (dando luogo all'equazione $\text{altezza} = \text{utilità}$) perché non deve esser ritenuta idonea l'equazione $\text{abitanti} = \text{consumo}$ allo scopo di individuare il giusto criterio di distribuzione dei costi per la fornitura dell'acqua?

LA RISCOSSIONE

Aprire uno scenario dagli esiti imprevedibili la riscossione del credito, sia essa compiuta dall'amministratore condominiale, sia essa effettuata dall'ente fornitore (vale a dire, dal "terzo creditore").

Per quanto riguarda l'attività intrapresa dal rappresentante del condominio, *nulla quaestio* sulla necessità di una delibera assembleare "a monte" che costituisca titolo per la riscossione medesima.

Come visto, la decisione assembleare per esser valida dovrà prendere a riferimento le risultanze aritmetiche del sistema contatore generale/sottocontatori, oppure (mancando tali apparati) dovrà applicare le quote distributive previste dalla c.d. "tabella A".

A parte le questioni generali che attengono a qualsiasi tipo di riscossione (come quella che riguarda l'impossibilità per il singolo condomino di paralizzare il pagamento proponendo l'eccezione di inadempimento: cfr. Cass. 11 maggio

2009, n. 10816, secondo cui "l'eccezione di inadempimento di cui all'art. 1460 c.c. non trova applicazione nei rapporti tra condominio e singoli condomini; ne consegue che, ove si discuta di servizio di erogazione idrica e la fruizione dell'acqua sia in concreto dimostrata dalla misurazione mediante un contatore dei consumi, la controversia relativa alla quantità di acqua consumata non atiene all'effettività del servizio, ma al corrispettivo della prestazione ricevuta, in relazione alla quale la delibera condominiale di approvazione e riparto del consuntivo di spesa, ove non impugnata, assume necessariamente efficacia vincolante"), in questo caso diviene (potenzialmente) applicabile il sistema "persuasivo" previsto dall'art. 63 disp. att. c.c. secondo cui "in caso di mora nel pagamento dei contributi, che si sia protratta per un semestre, l'amministratore, se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione, può sospendere al condomino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato."

Sembrerebbe una "panacea" per tutti i mali (gestionali) da sempre sperata dagli amministratori: il "moroso" viene sospeso dal servizio e, trattandosi dell'acqua, non potrà che correre ai ripari soddisfacendo al più presto le pretese creditorie del condominio.

Ma così non è perché la giurisprudenza ha sollevato dei "distinguo" di non facile superamento.

Se, da una parte, infatti, alcune pronunce hanno ammesso "senza se e senza ma" la possibilità (invero di fonte legale) che anche il servizio di fornitura dell'acqua possa venir "sospeso" al moroso ultrasemestrale (in tal senso, cfr. Trib. Treviso, 21 luglio 2017; Trib. Modena, 5 giugno 2015; Trib. Lecco, 29 dicembre 2014; Trib. Brescia, 13 febbraio 2014), altre hanno proposto una diversa interpretazione della norma secondo cui è necessario operare una distinzione tra servizi "essenziali" e "non essenziali" in funzione della premi-

nente tutela del diritto alla salute, costituzionalmente garantito (art. 32 Cost.). Ne consegue che la sospensione prevista dall'art. 63 disp. att. c.c. non può essere applicata con specifico riferimento all'erogazione dell'acqua in quanto servizio "vitale" (cfr. Trib. Bologna, 15 settembre 2017; Trib. Roma, 14 dicembre 2015; Trib. Milano, 24 ottobre 2013). In alcuni casi, a sostegno dell'illegittimità della sospensione è stato richiamato anche il disposto del D.P.C.M. 29 agosto 2016 ("Disposizioni in materia di contenimento della morosità nel servizio idrico integrato") che prevede che ai soggetti indigenti, seppur morosi, deve essere comunque assicurata una fornitura di 50 litri al giorno *pro capite*.

Non v'è chi non veda che tale instabile contesto non consiglia di aggiungere "acqua sul bagnato" e quindi di correre il rischio di gravare le casse del condominio (oltre del debito del moroso) anche delle negative conseguenze economiche di un provvedimento giurisdizionale contrario alla sospensione.

Per quanto riguarda la riscossione intrapresa dal "terzo" (in questo caso, dall'ente fornitore) possono svolgersi le precisazioni che seguono.

Nulla quaestio sulla riscossione effettuata nei confronti del condominio, con la possibilità di ottenere anche il pignoramento del relativo conto corrente (almeno secondo quanto affermato, seppur non senza contrasti, da un complesso piuttosto omogeneo di recenti pronunce).

Nessun particolare problema nemmeno se il fornitore propone esecuzione forzata nei confronti del singolo moroso (una volta ottenuto il relativo "elenco" dall'amministratore, in esplicitazione della facoltà concessa al creditore dall'art. 63 disp. att. c.c.).

Forti perplessità sorgono invece nel caso in cui il "terzo" proceda a sospensione del servizio, al fine – nemmeno tanto celato – di ottenere un immediato adempimento, nel concreto utilizzando la relativa facoltà al medesimo concessa dai regolamenti recanti le "condizioni generali" di fornitura (che la prevedono con una specifica clausola nella quasi totalità dei casi).

Gli enti erogatori del servizio adottano tale soluzione senza porsi particolari domande sulla legittimità della relativa procedura, ma tale percorso è veramente giustificato dalla normativa vigente?

Sul punto, si consideri che:

- la sospensione dell'erogazione dell'acqua viene concretamente effettuata mediante un intervento sul contatore generale (quello – e l'unico – che appartiene all'ente medesimo), con la conseguenza che gli effetti negativi (di privazione) si riverberano sull'intera compagine dei condomini (siano o non siano essi in regola con i pagamenti);
- il contratto di fornitura "... stipulato dall'amministratore rappresentante, in nome e nell'interesse dei condomini rappresentati e nei limiti delle facoltà conferitegli, produce direttamente effetti nei confronti dei rappresentati" (cfr., testualmente, Cass., sez. un., 8 aprile 2008, n. 9148);
- il singolo condomino non può liberarsi del suo debito provvedendo al pagamento diretto (della sua quota) nei confronti del fornitore (Cass., 17 febbraio 2014, n. 3636);

- per di più, ai sensi del comma 2 dell'art. 63 disp. att. c.c. "i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini";
- e, ad ancora maggior ragione, il richiamato D.P.C.M. 29 agosto 2016 ("Disposizioni in materia di contenimento della morosità nel servizio idrico integrato") all'art. 3 ("Utenze morose non disalimentabili") dispone che "in nessun caso è applicata la disalimentazione del servizio a: a) gli utenti domestici residenti che versano in condizioni di documentato stato di disagio economico-sociale, come individuati dall'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico in coerenza con gli altri settori dalla stessa regolati, ai quali è in ogni caso garantito il quantitativo minimo vitale pari a 50 litri abitante giorno; ...".

Ne deriva, con una certa evidenza, che l'ente erogatore, da una parte, non può omettere di assicurare un quantitativo minimo (*pro capite*) al condomino moroso (e, quindi, anche a ciascun suo convivente), dall'altra sarà impossibilitato ad effettuare una qualsivoglia attività collegata alla morosità (non solo l'esecuzione forzata ma anche la predetta sospensione) nei confronti dei condomini in regola con i pagamenti.

Non va ignorato, tuttavia, che le predette argomentazioni (e norme), che possono dirsi "a garanzia" dei condomini "utenti" (ancorché, morosi), impongono che la gestione del condominio sia effettuata in maniera assai rigorosa, e, in particolare, che l'erogazione delle quote riscosse dall'amministratore avvenga anche in maniera parziale (cioè, con pagamento in acconto) a favore del fornitore; solo in tal modo, infatti, il condominio – e per esso l'amministratore – potrà pretendere una tutela "differenziata" tra i condomini "virtuosi" e quelli "morosi".

E la cosa, per chi conosce le dinamiche della gestione degli edifici, non è certamente cosa facile.



* Avvocato del Foro di Pescara

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

L'assemblea non può ripartire una spesa fra i soli condòmini adempienti esentandone i morosi

Tribunale di Roma, sent.28 settembre 2018 n.18320

La controversia riguarda l'impugnazione di una delibera condominiale che, nell'approvare una spesa manutentiva (riparazione del terrazzo condominiale), ha ripartito l'onere esentandone alcuni condòmini.

Nella specie, il Tribunale ritiene che sia illegittima la delibera con cui l'assemblea ha deciso, a maggioranza, di effettuare una ripartizione "provvisoria" dei costi delle opere sul lastrico, dalla quale fossero esclusi i condòmini morosi già destinatari di decreti ingiuntivi.

In tal modo, ha di fatto addossato ai condòmini c.d. "virtuosi" una spesa che su di essi non doveva fare carico, neppure provvisoriamente.

Il Tribunale rileva che l'effetto di una tale delibera è analogo a quello creato dall'istituzione del c.d. "fondo cassa morosi", già noto in giurisprudenza, sul quale detto Giudice si sofferma in un interessante excursus.

Prima della riforma del condominio (con legge 220/2012), si riteneva in giurisprudenza che nei casi di effettiva urgenza fosse sufficiente, per deliberare la costituzione del fondo morosi, la maggioranza prevista dall'articolo 1136, comma 2, del Codice civile.

La Suprema Corte (sentenza 5 novembre 2001, n. 13631) aveva osservato che *"in mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità quale espressione dell'autonomia negoziale, la ripartizione delle spese condominiali deve necessariamente aver luogo secondo i criteri di proporzionalità fissati nell'articolo 1123 del Codice civile e, pertanto, non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire tra i condòmini non morosi il debito delle quote condominiali dei condòmini morosi e tuttavia, in ipotesi d'effettiva improrogabile urgenza di trarre aliunde le somme necessarie, come nel caso d'aggressione in executivis da parte di creditori del condominio, può ritenersi consentita una deliberazione assembleare con la quale, similmente a quanto avviene in un rapporto di mutuo, si tenda a sopperire all'inadempimento del condòmino moroso con la costituzione d'un fondo cassa ad hoc tendente ad evitare danni ben più gravi nei confronti dei condòmini*

tutti, esposti, dal vincolo di solidarietà passiva operante ab externo, alle azioni dei terzi”.

Con la riforma, invece, il novellato art. 63 disp. att. c.c., prevedendo che “i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l’escussione degli altri condomini”, sembra escludere l’ipotesi eccezionale sopra descritta, con la conseguenza che il fondo “morosi” va deliberato semmai con il consenso di tutti i condomini.

Nemmeno si configura nella specie una improrogabile urgenza di raccogliere (anche) le quote dei morosi: sia perché non è stata dimostrata la necessità di svolgere le opere con estrema urgenza, sia perché le opere stesse potevano essere iniziate anche qualora taluno dei condomini si fosse reso moroso nel versamento della propria quota dell’ammontare complessivo dei lavori.

Ne è conseguita la pronuncia di annullamento della delibera siccome illegittima.

Il Tribunale di Roma conferma le pronunce di legittimità in tema di balconi, frontalini e fioriere

Tribunale di Roma, Sent.21 maggio 2018 n.10232

In questa interessante Sentenza il Tribunale di Roma svolge una disamina degli attuali orientamenti giurisprudenziali in tema di balconi, frontalini e fioriere.

La sentenza in rassegna si trova ad esaminare la legittimità di due delibere assembleari che avevano deliberato di considerare di proprietà comune le fioriere collocate sui parapetti dei balconi di proprietà esclusiva.

Nella motivazione il Giudice, tenuto conto che la novella del 2012 non contempla in modo specifico i balconi, svolge una lucida ricognizione delle acquisizioni giurisprudenziali in tema di spese afferenti la varia tipologia dei balconi e per l’effetto ribadisce che: **a)** i balconi aggettanti rispetto al filo di facciata costituiscono il prolungamento dell’unità immobiliare del soggetto che vi accede e non svolgono alcuna funzione di sostegno o di copertura; appartengono pertanto al proprietario esclusivo che ne sopporta integralmente la spesa manutentiva relativa alla struttura della soletta, la pavimentazione, il sottobalcone, i davanzali e i parapetti, sempreché non vi insistano elementi decorativi nella parte frontale posti a beneficio estetico dell’intero stabile, nel qual caso la spesa di questi soli elementi va posta a carico dell’intera collettività condominiale; **b)** i balconi incassati, che non sporgono rispetto al filo di facciata e sono solitamente chiusi su due o tre lati, comportano un compossesso della soletta che fornisce utilità di calpestio al proprietario del piano superiore e copertura al proprietario del piano sottostante; ne consegue che la spesa di manutenzione va ripartita secondo il criterio dell’art.1125 c.c., dividendo la spesa relativa al solaio in parti uguali e restando a carico del proprietario del piano superiore le spese della pavimentazione, a carico del proprietario sottostante le spese di intonacatura e decorazione del soffitto. La spesa di restauro della

parte frontale del solaio e quella del parapetto vanno invece attribuite a tutti i condòmini in ragione del criterio di cui all'art.1123 co.1 c.c.

La sentenza in rassegna ribadisce che i rivestimenti e gli elementi decorativi della fronte della soletta dei balconi *"possono essere qualificati come beni comuni in quanto non progettati per fornire utilità al titolare del balcone [...] ma effettivamente destinati all'uso comune a norma dell'art.1117 n.3 c.c. [...] ovvero in quanto la precipua e prevalente funzione degli stessi sia quella di inserirsi nel prospetto dell'edificio e contribuire, attraverso l'armonia e l'unità di linee e di stile a renderlo esteticamente gradevole"*: in tale caso (non frequente, per la verità) la spesa di manutenzione deve gravare su tutti i condòmini ove il regolamento non disponga altrimenti.

La sentenza specifica infine che le spese sostenute per porre riparo alla carente impermeabilizzazione del balcone (comprese le fioriere) debbono restare a carico del proprietario del singolo appartamento.

In tema di fioriere abbiamo già avuto modo di trattare il tema commentando la Sent.Cass.21641/2017 (Dossier nov.-dic.2017).

E' valida la delibera dell'assemblea che all'unanimità assegna in utilizzo esclusivo ai condòmini i posti auto condominiali

Tribunale Velletri Sent.13 settembre 2018 n.1937

La vicenda nasce da una delibera dell'assemblea che alcuni anni orsono delibera all'unanimità di tutti i proprietari di regolare il parcheggio delle auto private, assegnando in utilizzo esclusivo i posti auto ricavati dal costruttore nelle aree interne al condominio.

La contestazione nasceva dalla lamentata illegittimità della delibera che avrebbe reso inservibili le zone comuni vincolandole all'utilizzo così disposto.

Il Tribunale di Velletri tuttavia, esaminando la questione ha ritenuto determinante che la delibera sia stata assunta all'unanimità da tutti i condòmini, ed altresì che sia stata applicata per molti anni senza contestazioni.

Quanto alla natura giuridica della deliberazione, il Tribunale, nel rigettare la domanda attrice, ha ritenuto che la distribuzione ed assegnazione dei posti auto così unanimemente decisa non costituisca un negozio di divisione della proprietà comune, ma solo una regolamentazione dell'uso della cosa comune ai sensi dell'art.1102 c.c., del quale rispetta i limiti del pari uso e della destinazione.

Diverso sarebbe stato il caso che la delibera dell'assemblea fosse stata adottata con la sola maggioranza, ancorchè qualificata.

La Corte di Cassazione, con sentenza 27 maggio 2016 n.17034 (dossier nov.-dic.2016) ha ritenuto che l'assemblea ha il potere di modificare (o anche innovare) a maggioranza la destinazione delle parti comuni, ad esempio per ricavarne posti auto, ma non può disporre che tale utilizzo sia destinato ad uno o più condòmini (e non a tutti), senza che ricorra il consenso di tutti i partecipanti al condominio. E così la Cassazione ha statuito che *"l'assegnazione,*

in via esclusiva e per un tempo indefinito (al di fuori, dunque, da ogni logica di turnazione), di posti macchina all'interno di un'area condominiale sia illegittima, in quanto determina una limitazione dell'uso e del godimento che gli altri condomini hanno diritto di esercitare sul bene comune (cfr. sul punto Cass. 22 gennaio 2004, n. 1004, che ha ritenuto affetta da nullità l'assegnazione nominativa ai singoli condomini di posti fissi, ubicati nel cortile comune, per il parcheggio della seconda autovettura: in detta pronuncia si è valorizzato il fatto per cui una tale delibera sottraeva l'utilizzazione del bene comune a coloro che non possedevano la seconda autovettura)".

Le spese di sostituzione dell'impianto di ascensore gravano su tutti i condòmini in mancanza di diversa pattuizione contenuta nel Regolamento

Corte di Cassazione 12 settembre 2018 n.22157

La controversia riguarda la contestazione formulata da una condòmina in sede di opposizione al decreto ingiuntivo che le intimava il pagamento *pro quota* delle spese di integrale sostituzione dell'ascensore condominiale.

Lamentava in tale sede la condòmina di non essere tenuta a tale contribuzione in quanto proprietaria di un locale a piano terreno e con accesso su strada e contestava pertanto la ripartizione delle spese effettuata dall'amministratore.

La Corte di Cassazione, investita della questione in esito al rigetto della domanda in primo ed in secondo grado, rigetta il ricorso.

In primo luogo, osserva la S.C., le doglianze relative all'invalidità del deliberato assembleare, mai in precedenza impugnato, non possono essere avanzate in sede di opposizione al decreto ingiuntivo.

L'ambito del giudizio oppositorio è ristretto alla verifica della perdurante esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere (Cass.SS.UU.18-12-2009 n.26629). L'opposizione può essere accolta solo quando risulti che la delibera ha perso la sua efficacia per essere stata sospesa dal giudice dell'impugnazione o per essere stata annullata con sentenza di merito. Il limite alla rilevabilità, anche d'ufficio, della invalidità del deliberato assembleare non opera quando si tratta di vizi implicanti la sua nullità, trattandosi dell'applicazione di atti la cui validità rappresenta elemento costitutivo della domanda (Cass.305/2016).

E dunque la nullità di una delibera ben può essere fatta valere anche nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, poiché il vizio rimane sottratto al termine perentorio di impugnativa di cui all'art.1137 c.c.

In secondo luogo, quanto alla ripartizione delle spese di sostituzione integrale dell'ascensore, la Corte di Cassazione ribadisce il proprio consolidato indirizzo.

A differenza della installazione *ex novo* dell'impianto, le cui spese vanno divise secondo il criterio proporzionale di cui all'art.1123 c.c., quelle relative

alla sostituzione e manutenzione dell'impianto vanno ripartite ai sensi dell'art.1124 c.c. (Cass.4-9-2017 n.20713; Cass.25-3-2004 n.5975; Cass.17-2-05 n.3264. Nell'identità del criterio attributivo delle spese per la manutenzione delle scale e dell'ascensore come stabilito dall'art.1124 c.c., l'impianto di ascensore è una parte comune ed è indispensabile per accedere al tetto e al terrazzo di copertura anche per i condòmini proprietari di unità immobiliari su strada.

Ne consegue l'obbligo, anche per questi condòmini, di concorrere ai lavori di manutenzione straordinaria ed eventuale sostituzione dell'ascensore in rapporto all'utilità che essi possono trarne, in assenza di titolo contrario.

Conclude la Corte che, come ogni criterio legale, anche quello relativo alle spese di manutenzione dell'ascensore ben può essere derogato, ma la relativa convenzione deve essere adottata all'unanimità per poter superare la disciplina legale di ripartizione.

Tale deroga deve essere contenuta nel Regolamento condominiale contrattuale ovvero in un deliberato assunto con il consenso di tutti i condòmini.

Nella specie, mancando tale deroga convenzionale, la condòmina non poteva sostenere di essere esonerata dall'obbligo di sostenere la relativa spesa.

Le limitazioni del Regolamento alle destinazioni d'uso della proprietà esclusiva devono essere specificamente trascritte, altrimenti sono opponibili ai successivi acquirenti*Tribunale di Roma, 01 settembre 2018 n.16757*

Con la sentenza in argomento il Tribunale di Roma torna a pronunciarsi sulla necessità che le limitazioni del Regolamento di condominio siano specificamente e individualmente trascritte.

Tale indirizzo conferma una precedente pronuncia dello stesso Tribunale (*Tribunale di Roma, V sez. sent. 20-12-2016 n. 23693 in Dossier condominio mag-giu.2017*) e d'altronde condivide l'indirizzo della Corte di Cassazione (Cass. 17493/2014; Cass. 21024/2016; Cass. 6769/2018).

La vicenda si origina dalla contestazione formulata da un condòmino in ordine al deliberato assembleare che riteneva non conforme al Regolamento la destinazione del locale esclusivo (nella specie, una palestra).

Il Tribunale di Roma statuisce, in conformità con l'indirizzo giurisprudenziale di legittimità ormai consolidato, che le clausole limitative o restrittive dei diritti e delle facoltà dei condòmini sulle proprietà esclusive costituiscono "servitù reciproche atipiche", consistenti fra l'altro nel l'assoggettare al peso della non modificabilità (della destinazione, in questo caso) tutti i piani o le porzioni di piano di proprietà esclusiva gli uni a vantaggio degli altri.

Ricondotti alle servitù tali limiti convenzionali alle facoltà di uso delle cose comuni, ne segue che per essere opponibili tali limiti anche ai nuovi acquirenti del bene esclusivo, ove il regolamento non sia richiamato con adesione nell'atto di acquisto, non è sufficiente la trascrizione del regolamento come atto unitario, ma è necessario che nella relativa nota di trascrizione sia fatta specifica menzione della servitù.

In tal modo, attraverso la consultazione dei pubblici registri immobiliari, si realizza lo scopo della pubblicità, che, lungi dall'aver un effetto costitutivo, ha lo scopo di rendere conoscibili ai terzi l'esistenza della servitù.



* Consulente legale ANACI Roma

SINTESI "DOSSIER CONDOMINIO" 2018

Gennaio/Febbraio n. 163

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

Marzo/Aprile n. 164

- L'accettazione della nomina dell'amministratore di condominio (A. Scarpa)
- Immobili in proprietà comune nella disciplina condominiale (A. Spinoso)
- L'assemblea dei rappresentanti nel supercondominio: un altro nodo da sciogliere (R. Nardone)
- In morte di libri e riviste di carta? (F. della Corte) con note in margine (P. Mazzoli)
- Folkstudio, via Garibaldi 58 (S. Bari)

Maggio/Giugno n. 165

- Interventi modificatori realizzati dal singolo e avallo implicito da parte dell'assemblea (A. Celeste)
- Si sta sciogliendo il nodo della soggettività del condominio? (F. Petrolati)
- Il piccolo condominio (L. Tagliolini)
- Locazione o vendita di beni comuni: un modo per risparmiare sulle spese condominiali (A. Nicoletti)
- La fatturazione elettronica (E. D'Ambrosio)
- Dicembre... un giovane inizio (L. Bianchi)
- Democrazia condominiale (K. Casciana)
- Una fontanella ex abbeveratoio (S. Bari)

Luglio/Agosto n. 166

- Il singolo può, by-passando l'amministratore, richiedere alla Banca la documentazione afferente al c/c condominiale? (A. Celeste)
- Assicurazione del condominio e ruolo dell'amministratore (F. Carucci)
- I limiti delle deleghe in condominio (S. Boldrini)
- Bilancio ANACI Roma dell'esercizio chiuso al 31/12/2017
- La mediazione nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo (F. della Corte)
- Certificazioni sulla sicurezza delle parti comuni (S. Palombi)
- Fontana delle Naiadi (S. Bari)

Settembre/Ottobre n. 167

- Il condominio nella fredda Russia (L. Bianchi)
- Animali in condominio (F. Carucci)
- Dove può o deve svolgersi la riunione di condominio - Danneggiamenti alle parti comuni dell'edificio e addebito dei costi al condomino "responsabile" (A. Celeste)
- Nessun compenso de la *perpetuatio dei poteri* non è nella volontà dei condomini (L. Tagliolini)
- Il frazionamento dell'unità immobiliare in condominio (E. Zoina)
- Il Mandrione ed altre fontane (S. Bari)

Novembre/Dicembre n. 168

- Videosorveglianza in condominio: requisiti, limiti ed ultimi sviluppi giurisprudenziali (A. Spinoso)
- Spese fatte dal condominio e diritto di ripetizione (A. Celeste)
- Assemblea: richiesta e convocazione (S. Boldrini)
- Mancata azione dell'amministrazione ed impugnazione (F. Carucci)
- Aggiornamento dati statistici. Distribuzione numero condomini e relativi rappresentanti Ministero Economia e Finanze
- Il debito per la fornitura di acqua (L. Salciarini)
- Un pittore di Roma sparita (S. Bari)

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

Un pittore di Roma sparita

di Sandro Bari *

I XXV della Campagna Romana ci hanno fornito una documentazione preziosissima per ricostruire l'evoluzione urbanistica e sociale di Roma. Nei loro quadri sono immortalate immagini di un'Urbe scomparsa, sia nella natura, sia negli edifici, sia nel vestiario, sia nelle usanze. Come è noto, i venticinque artisti, amici e colleghi, riunitisi dal 1904 e di stanza generalmente al Caffè Greco, si incontravano, confabulavano, discutevano, esaminavano le loro opere, organizzavano gite e passeggiate dentro e fuori le mura, e armati di pennelli e cavalletti ci rendevano immagini uniche e insostituibili a testimonianza di Roma, che la recente invenzione della fotografia non poteva produrre, in quanto ancora in bianco e nero. Uno dei fondatori e poi capo riconosciuto del gruppo fu Enrico Coleman (Roma 1846-1911), facente parte



ENRICO COLEMAN, *Scorcio del Tevere con monte Mario*.



ENRICO COLEMAN, *Tor di Quinto*.



ENRICO COLEMAN, *Sulla Via Flaminia*.

fino dal 1875 dell'Associazione Acquarellisti romani, erede dell'arte paterna: l'inglese Charles Coleman, infatti, era già famoso pittore e aveva sposato una altrettanto famosa modella sublacense, Fortunata Segatori, parente di quella bellissima Agostina Segatori che fu modella di Manet e di Corot e amante di Van Gogh. Enrico divenne ben presto apprezzato come naturalista e paesaggista, di massima in acquerello ma anche ad olio e in affresco, specializzato nei paesaggi della Campagna romana, ma anche negli animali (in specie i cavalli) e nei fiori (le orchidee). La sua arte ci permette un raffronto, triste e impietoso, tra la natura romana della seconda metà dell'Ottocento e l'odierna. L'esame di alcune sue opere paesaggistiche ci permette di riconoscere luoghi oggi familiari, inimmaginabili cento o centocinquant'anni fa.



ENRICO COLEMAN, *La Sedia del Diavolo*.

Il termine riconoscere, in verità, è un po' azzardato: prendiamo ad esempio una serie di acquerelli del 1872-74 e ripercorriamo un tragitto ideale lungo la via Flaminia. Dall'antico tracciato, sulla riva destra di fronte all'Acqua Acetosa, ecco dalla prima immagine come si mostrava Monte Mario, con le sue pendici rivestite di boschi e la cima ornata di cipressi. Più avanti, il secondo quadro ci mostra come si superavano i resti della Torre di Quinto, che non era di proprietà di tal Quinto, ma semplicemente posta al V miglio della via consolare, probabilmente sui ruderi di un sepolcro romano. E inoltrandoci sulla Flaminia, dove oggi incontra proprio il viale di Tor di Quinto e il Centro Euclide, e sul lato opposto svetta una parete di alti palazzi di nuova edilizia abitativa, ecco come il terzo quadro ha immortalato il percorso: una grande strada sterrata dove sul lato sinistro svettano le rupi dei Saxa Rubra, e dove ancora oggi possiamo notare qualche grotta e qualche resto di cava di tufo.

Ma se da Roma Nord ci spostiamo a Roma Est, i confronti non cambiano tono. Eccoci sulla Nomentana, all'altezza dell'attuale Batteria Nomentana, e vediamo dal quarto quadro un paesaggio spoglio e deserto: sullo sfondo compare la collina di Tor Fiorenza, sotto la quale passava, e passa ancora, la via Salaria, e di fronte a noi la sagoma inconfondibile – e allora paurosa – della Sedia del Diavolo, il sepolcro di Elio Callistio oggi sommerso dai palazzoni e una volta riparo di giorno per pastori e di notte per briganti, vagabondi o donne di malaffare; rudere che, illuminato dai fuochi accesi al suo interno, emanava nel buio bagliori evocanti immagini diaboliche. Poco più avanti la via, scendendo verso destra, attraversava il Teverone – così era detto l'Aniene – sul Ponte Nomentano, con le sue caratteristiche rimaste tali ancora oggi, e ancora oggi visitabile. Oltrepassato il ponte, lasciato sulla destra il fabbricato dell'antica osteria del quale ancora restano tracce nella costruzione del nuovo ristorante, ci si inoltrava nella Campagna Romana, ricca di corsi d'acqua, di boschi, pascoli e bestiame, e potevamo osservare tra il verde, le balze e le valli, come si stagliava il paese di Palombara Sabina sotto le pendici dell'inconfondibile Monte Zappi, la cima più alta del complesso del Monte Gennaro nei Lucretili coi suoi 1371 metri.

Naturalmente, tutti questi paesaggi con questi splendidi colori possiamo oggi solo sognarli e di ciò dobbiamo ringraziare gli artisti come Enrico Coleman. ■

* Direttore Rivista "Voce romana"



ENRICO COLEMAN, *Ponte Nomentano*.



ENRICO COLEMAN, *Mandria nella campagna*.

SERVIZIO QUESITI

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

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

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

SINTESE INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 4

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 74

EDIL HOUSE 2000 pag. 28

SIRE pag. 34

VACCA E. pag. 22

ENERGIA

DUE ENERGIE pag. 32

E-ON ENERGIA II di copertina

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

SICUREZZA E IMPIANTI

SIRIO pag. 16

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

B1GAS pag. 46

CONSULTING & SERVICE pag. 18

LIGNICARBO Termica pag. 60

MARINI IMPIANTI pag. 48

METROTERMICA pag. 64

MULTIENERGY & SERVICE pag. 8

ROSSETTI pag. 38

TECHEM pag. 26

UNOGAS pag. 56

SERVIZI

AZTECA 1325 pag. 20

IMPRENDIROMA pag. 66

YOUCOND pag. 24

POSTINO PUNTUALE pag. 36

SAI CONSULTING pag. 44

SARA SERVIZI III di copertina