

# DOSSIER



# CONDOMINIO

**XXIX** anno



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

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

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

**SOMMARIO****GENNAIO - FEBBRAIO 2019****n. 169**

- Editoriale  
di Carlo Parodi ..... pag. 3
- Consulenti in sede ..... pag. 6
- La Cassazione, il dstacco e la quadratura del cerchio  
di Alberto Celeste ..... pag. 5
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi ..... pag. 10
- L'amministratore risponde del furto  
verificatosi in area condominiale?  
di Adriana Nicoletti ..... pag. 15
- Amministrazione ed assemblea condominiale  
di Fabiana Carucci ..... pag. 21
- Notizie ..... pag. 29
- *Inserto:*  
La revoca giudiziale dell'amministratore di immobili  
di Ferdinando della Corte ..... p. I-XII
- Il condominio SuperAbile  
di Francesco Pellicanò ..... pag. 35
- Per ora niente stella  
di Gisella Casamassima ..... pag. 49
- La voce della giurisprudenza  
di Carlo Patti ..... pag. 53
- L'altra Roma:  
Un vicolo sterrato per il Tritone  
di Sandro Bari ..... pag. 63

*Rivista bimestrale*

*ANNO XXIX - n. 169 - GENNAIO-FEBBRAIO 2019*

*Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma*

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

*In corso di autorizzazione del Tribunale di Roma*

*Direttore Responsabile: Carlo Parodi*

*Redazione e pubblicità*

*Via A. Salandra 1/A*

*00187 Roma*

*Pagina intera : euro 1.000 + iva (per ogni numero/bimestre)*

*Metà pagina : euro 750 + iva (per ogni numero/bimestre)*

*Quarto di pagina : euro 500 + iva (per ogni numero/bimestre)*

*Per gli inserzionisti con pagina intera su Dossier Condominio  
verranno applicate le stesse condizioni per la presenza bimestrale  
sul sito [www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*

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

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

*Tel. 06/4746903*

*Copertina: Paolo Mohoric*



**Associato all'Unione  
Stampa Periodica Italiana**

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

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

# EDITORIALE

di Carlo Parodi \*

La gestione degli impianti termici è spesso motivo di interpretazioni difformi della normativa con accese discussioni sulla scelta degli orari del servizio nell'ambito condominiale.

La vigente normativa di cui al DPR n. 74 del 16 aprile 2013 (Regolamento in materia di esercizio, conduzione ed ispezione impianti termici) definisce i criteri di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione ed ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale degli edifici. Prevede all'art. 4 "i limiti di esercizio degli impianti per la climatizzazione invernale" che per la zona D (Roma) sono fissati in dodici ore/giorno dal 1° novembre al 15 aprile, articolati anche in due o più sezioni.

Al di fuori di tale periodo gli impianti termici possono essere attivati in presenza di situazioni climatiche che ne giustificano l'esercizio e comunque con una durata giornaliera non superiore alla metà di quella consentita in via ordinaria.

Negli edifici dotati di impianti termici centralizzati l'amministratore può in forma scritta delegare le relative responsabilità al "terzo responsabile" il quale risponderà dell'eventuale mancato rispetto delle norme relative all'impianto termico.

Il comma 6 dell'art. 4 prevede che la durata giornaliera di attivazione non si applica per gli impianti termici al servizio di più unità immobiliari, dotati di gruppo termoregolatore (centralina di termoregolazione) pilotato da una sonda di rilevamento della temperatura esterna con programmatore che consenta la regolazione almeno su due livelli della temperatura ambiente nell'arco delle 24 ore; questi impianti possono essere condotti in esercizio continuo purché il programmatore giornaliero venga tarato e sigillato per il raggiungimento di una temperatura degli ambienti pari a 16° C + 2° di tolleranza nelle ore al di fuori della durata giornaliera di attivazione (le 12 ore per la zona di Roma).

Quanto sopra per la precisione dell'applicazione normativa ad evitare non corrette interpretazioni per gli amministratori e condomini.



\* Consigliere Nazionale

# La Cassazione, il distacco e la quadratura del cerchio

di Alberto Celeste \*

## LA VICENDA PROCESSUALE

La controversia, decisa di recente da Cass., sez. II, ordinanza n. 28051 del 2 novembre 2018 - e che si inerisce nella dibattuta questione relativa alla vincolatività delle disposizioni del regolamento riguardo al distacco del singolo dall'impianto centralizzato - prendeva le mosse da un'impugnativa di una delibera assembleare del 2011, relativa all'approvazione dei rendiconti correlati al servizio di riscaldamento.

In particolare, il condomino impugnante aveva dedotto di aver provveduto, nell'anno 1993, al distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento e di aver realizzato, nell'ambito della completa ristrutturazione dell'unità immobiliare di sua proprietà esclusiva, un impianto autonomo e completamente autosufficiente per l'erogazione del relativo servizio.

Sulla base della dedotta legittimità di tale distacco - evidenziando il mancato nocumento e l'assenza di qualsiasi squilibrio termico nei confronti della restante parte del condominio - l'attore aveva chiesto la declaratoria di nullità e/o l'annullamento della delibera impugnata, nella parte inerente appunto l'approvazione della ripartizione delle spese di godimento del servizio di riscaldamento, in quanto le stesse erano state poste interamente a suo carico (peraltro, l'assemblea aveva respinto la proposta transattiva, da lui formulata, che prevedeva il pagamento di tutte le spese di manutenzione e conservazione dell'impianto, oltre un importo pari al 30% delle spese di uso ed esercizio).

Il condominio, resistendo alla domanda attorea, aveva eccepito che il regolamento condominiale, di natura contrattuale, obbligava i condomini alla contribuzione alle spese necessarie per le parti comuni, nonché correlate all'utilizzazione del servizio di riscaldamento, vietando l'esonero dal relativo pagamento pur in caso di rinuncia.

Il Tribunale aveva rigettato la domanda, osservando, in via generale, che la rinuncia all'uso della cosa comune non esentava dalle spese di conservazione dell'impianto, e rilevando, nel caso di specie, che il regolamento condominiale impediva il distacco effettuato dall'attore, né sussisteva una delibera che lo consentisse, riguardando, quella impugnata, solo l'approvazione dei

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

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

rendiconti di gestione condominiali anche per il riscaldamento, sulla base delle tabelle millesimali esistenti, mai modificate o impugate.

Anche la Corte d'Appello era stata dello stesso avviso, aggiungendo, per un verso, che il regolamento contemplava un divieto di distacco dall'impianto di riscaldamento, obbligando all'uso dello stesso e alla contribuzione a carico di ciascuna unità abitativa, anche in caso di rinuncia dei relativi servizi, e, per altro verso, che lo stesso regolamento costituiva una vera e propria limitazione alla piena disponibilità della singola unità abitativa, dando luogo ad una *obligatio propter rem* pienamente valida (il che rendeva superflua ogni verifica circa l'effettivo squilibrio termico o il maggior costo per l'impianto residuo).

Il condomino soccombente aveva proposto ricorso per Cassazione, e i magistrati di Piazza Cavour hanno ritenuto fondate le censure del ricorrente, non senza sottolineare che non risultava applicabile *ratione temporis*, ai fini del giudizio di validità della delibera impugnata, l'art. 1118, comma 4, c.c., introdotto dalla legge n. 220/2012, "pur influendo tale sopravvenuta disposizione sulla permanente efficacia delle clausole dei preesistenti regolamenti di condominio".

### LA SOLUZIONE OFFERTA

Ad avviso degli ermellini, le disposizioni regolamentari in esame devono ritenersi valide se interpretate nel senso che esse si limitino ad obbligare il condomino rinunziante a concorrere alle spese per l'uso del servizio centralizzato.

Al riguardo, si è richiamata quella giurisprudenza secondo cui è legittima la delibera che disponga, in esecuzione di apposita disposizione del regolamento avente natura contrattuale posta in deroga al criterio legale di ripartizione dettato dall'art. 1123 c.c., che le spese di gestione dell'impianto centrale di riscaldamento siano a carico anche delle unità immobiliari che non usufruiscono del

relativo servizio - per avervi rinunciato o essersene distaccati - considerando che la tale deroga è consentita, a mezzo di espressa convenzione, dalla stessa norma codicistica (v., tra le altre, Cass. 18 maggio 2017, n. 12580).

Invero, non è ravvisabile nella previsione, che il rinunziante all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento debba concorrere alle sole spese per la manutenzione straordinaria o alla conservazione dell'impianto stesso, una norma imperativa non derogabile nemmeno con accordo unanime di tutti i condomini, in forza di vincolo pubblicistico di distribuzione degli oneri condominiali dettato dall'esigenza dell'uso razionale delle risorse energetiche e del miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale, ed essendo i condomini liberi di regolare mediante convenzione il contenuto dei loro obblighi mediante una disposizione regolamentare di natura contrattuale che diversamente suddivida le spese relative all'impianto.

Tuttavia, al contempo, rimane nulla, per violazione del diritto individuale del condomino sulla cosa comune, la clausola del regolamento condominiale, come la delibera assembleare che vi dia applicazione, che vieti in radice al condomino di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento e di distaccare le diramazioni della sua unità immobiliare dall'impianto termico comune, seppure il suo distacco non cagioni alcun notevole squilibrio di funzionamento né aggravio di spesa per gli altri partecipanti.

In proposito, la disposizione regolamentare che contenga un incondizionato divieto di distacco si pone in contrasto con la disciplina legislativa inderogabile emergente dagli artt. 1118, comma 4, c.c., 26, comma 5, della legge n. 10/1991 e 9, comma 5, del d.lgs. n. 102/2014 (come modificato dal d.lgs. n. 141/2016), diretta al perseguimento di interessi sovraordinati, quali l'uso razionale delle risorse energetiche ed il miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale, e sarebbe perciò nulla o "non meritevole di tutela" (v., da ultimo, Cass. 12 maggio 2017, n. 11970).

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

**SPORTELLO DEL CONDOMINIO**

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

Da ciò consegue - ad avviso del massimo consesso decidente - l'accoglimento del ricorso e la cassazione della sentenza impugnata, nei limiti della censura accolta, con rinvio alla Corte d'Appello, che sottoporrà la causa a nuovo esame uniformandosi ai principi richiamati.

Ma se questi principi militavano nel senso di ritenere valida la delibera che, applicando la disposizione del regolamento contrattuale, poneva a carico del condomino distaccante (anche) le spese correlate al godimento del riscaldamento centralizzato, dal cui impianto si era a suo tempo distaccato, allora perché non decidere la causa nel merito - ai sensi dell'art. 384, ultimo comma, c.p.c. - emendando l'errata motivazione a fronte di un dispositivo corretto e, quindi, confermando la statuizione di rigetto della domanda attorea volta all'impugnativa di quella delibera che appunto così disponeva?

È difficile ipotizzare che il condomino ricorrente, vincitore in sede di legittimità, riassuma il giudizio, per vedersi affermare dal giudice del rinvio che, a fronte del suo legittimo distacco, bene aveva fatto la delibera assembleare impugnata ad addossargli anche le spese di utilizzo di riscaldamento.

## IL CONTRASTO LATENTE

La pronuncia in commento tenta di conciliare, richiamandoli in motivazione, due precedenti della stessa II Sezione - peraltro, pubblicati a meno di una settimana l'uno dall'altro - che, tuttavia, giungono a conclusioni sostanzialmente opposte (tanto che, non a caso, il Massimario della stessa Cassazione le segnala come "difformi").

Il *decisum* si rivela in linea con quanto affermato da Cass. 18 maggio 2017, n. 12580, la quale aveva rigettato il ricorso per cassazione di un condomino avverso una sentenza che, non accogliendo l'impugnazione della delibera, gli aveva imposto di concorrere nella misura del 35% alle spese di gestione dell'impianto di riscaldamento centralizzato, nonostante lo stesso se ne fosse legittimamente distaccato.

Invero, è stata considerata legittima la suddetta delibera che disponeva, in esecuzione di apposita disposizione del regolamento condominiale avente natura contrattuale posta in deroga al criterio legale di ripartizione delle spese dettato dall'art. 1123 c.c., che le spese di gestione dell'impianto centrale di riscaldamento fossero a carico anche delle unità immobiliari che non usufruivano del relativo servizio, tenuto conto che tale deroga risultata consentita, a mezzo di espressa convenzione, dalla stessa norma codicistica.

Del resto, è derogabile dai condomini, nell'esercizio della loro autonomia privata, anche la disciplina dell'art. 1118 c.c., che correla diritti ed obblighi dei condomini al valore millesimale di contitolarità, prescegliendo un accordo di valore negoziale che si risolve in un impegno irrevocabile di determinare quantitativamente le quote di contribuzione alle spese in un certo modo.

Non altrettanto può dirsi, sul versante della coerenza, riguardo a Cass. 12 maggio 2017, n. 11970, ad avviso della quale la nullità della clausola del regolamento di condominio, ancorché contrattuale, impeditiva del distacco del singolo condomino si deve estendere anche alla correlata previsione che ob-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

blighi il condomino al pagamento delle spese di gestione malgrado il distacco medesimo, dovendosi ragionevolmente sostenere che la permanenza di tale obbligazione, di fatto, assicuri la sopravvivenza della clausola affetta da nullità, impedendo il prodursi di quello che è il principale ed auspicato beneficio che il condomino intende trarre dalla decisione di distaccarsi dall'impianto comune.

Non appare, pertanto, logicamente e giuridicamente sostenibile l'assunto secondo cui le previsioni del regolamento che, da un lato, vietano il distacco e, dall'altro, prevedono l'obbligo di contribuzione a carico del condomino che non usufruisca più dal servizio (anche per l'ipotesi di distacco) possano avere una sorte diversificata in punto di accertamento della loro validità, apparendo la seconda complementare alla prima, nel senso di assicurare surrettiziamente la sua operatività nei fatti.

D'altronde, le clausole dei "vecchi" regolamenti di condominio dovrebbero adeguarsi alle sopravvenute configgenti disposizioni inderogabili, a pena della loro inefficacia, affermandosi così l'operatività della Riforma del 2013 per i regolamenti ad essa anteriori (senza travolgere gli effetti "esauriti"); in tal modo, si impedirebbe che gli stessi continuino a disciplinare - per quel che qui rileva - l'imputazione e il riparto delle spese secondo modalità divenute *contra legem*.

Comunque, l'addebito delle spese al distaccante si rivela in controtendenza, in generale, con un ordito normativo sempre più proteso a privilegiare il fondamento delle obbligazioni condominiali rapportato alla *utilitas* del bene piuttosto che alla appartenenza della *res*, e, in particolare, con un quadro normativo (regionale, nazionale e europeo) che denota l'intento del legislatore di correlare il pagamento delle spese di riscaldamento all'effettivo consumo, consumo che ovviamente non sussiste nel caso di legittimo distacco.

Insomma, non si rivela ragionevole la "quadratura del cerchio" proposta dalla Cassazione: come dire, il regolamento contrattuale di condominio non può vietare *tout court* il distacco, ma può stabilire che le spese di utilizzo del riscaldamento - si pensi al combustibile - oltre quelle di conservazione/manutenzione dell'impianto, siano addebitate al distaccante.

Tuttavia, così, di fatto - oltre che l'innegabile *confort* connesso all'autonomia gestionale dell'impianto singolo, fruibile secondo modalità differenziate e flessibili in relazione ai particolari bisogni, soprattutto in termini di periodo e di orario - si impedisce allo stesso distaccante di realizzare lo scopo principale che si proponeva con tale iniziativa, ossia non pagare le spese concernenti l'utilizzo di un servizio, quello di riscaldamento, di cui non beneficia affatto.

■

\* Magistrato

## L'amministratore risponde del furto verificatosi in area condominiale?

di Adriana Nicoletti \*

La domanda sorge spontanea, come era uso ripetere un noto giornalista partenopeo dotato di notevole ironia, poiché a volte vi è la tentazione di attribuire all'amministratore la responsabilità di ogni fatto negativo che si verifichi all'interno del condominio, cercando di trasformare il medesimo in "capro espiatorio" per ogni sorta di evento che colpisca direttamente i condomini, immaginifiche vittime predestinate di un nemico dei loro interessi.

L'interrogativo non è peregrino visto che dalle zone condominiali, siano esse costituite da aree poste all'aria aperta, anche se recintate con reti metalliche e chiuse da cancelli (come ad esempio i cortili destinati a parcheggio delle autovetture dei condomini), siano esse rappresentate da autorimesse situate nel piano interrato del condominio, molto spesso spariscono biciclette, motorini, oggetti dalle auto e, talvolta e quando si determinano le condizioni favorevoli per l'operato dei ladri, anche le stesse autovetture.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Ed allora a chi addossare la colpa? All'amministratore incolpato di non avere provveduto con solerzia a sottoporre a controllo la zona interessata, oppure ai condomini rimasti indifferenti ai problemi legati ad insufficienti od assenti misure di prevenzione da adottare sulle parti comuni che risultino prive di controlli diretti, soprattutto nelle ore notturne? Od ancora ai condomini che abbiano, del tutto incautamente, parcheggiato i rispettivi mezzi di locomozione?

Per la tranquillità di chi ci amministra è bene chiarire che se una qualche responsabilità ci dovesse essere rispetto a tali eventi, non sarebbe di carattere penale ed il condomino derubato mai potrebbe pensare di trovare un conforto nell'art. 40 c.p., comma 2, secondo il quale non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo. Se, poi, la vittima del furto volesse interpretare tale obbligo giuridico, che è di natura strettamente penale, ipoteticamente connesso con le attribuzioni proprie dell'amministratore, come indicate dall'art. 1130 c.c., sarebbe ancora una volta fuori strada.

Una sola responsabilità si potrebbe configurare in capo all'amministratore, ma questa sarebbe di natura civile ed, ovviamente, tutta da accertare e valutare in relazione al complesso rapporto che lega i tre soggetti: il condomino/danneggiato, il condominio e l'amministratore potenzialmente negligente.

## **FURTO IN ZONA CONDOMINIALE: INDIVIDUAZIONE DEL LUOGO DEL COMMESO DELITTO**

Per quanto di nostro interesse la norma da richiamare è l'art. 624 *bis* ("Furto in appartamento e furto con strappo") secondo il cui dettato "*chiunque si impossessa della cosa mobile altrui, sottraendola a chi la detiene, al fine di trarne profitto per sé o per altri, mediante introduzione in un edificio o in altro luogo destinato in tutto o in parte a privata dimora o nelle pertinenze di essa, è punito con la reclusione da uno o sei anni e con la multa da euro 309 a euro 1.032*" (comma 1).

Per individuare se sussista una qualche responsabilità, per il verificarsi dell'evento, in capo al condominio e/o all'amministratore (quando sia accertato che questi sia venuto meno al suo obbligo di compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni) è necessario prima procedere ad un'analisi non solo della terminologia utilizzata dal legislatore, ma anche degli elementi di fatto che potrebbero portare a configurare la predetta responsabilità.

Nella norma in esame si parla di edificio, di dimora privata e di pertinenze di questa. *L'edificio* va considerato dal punto di vista edilizio/urbanistico e non può che corrispondere alla costruzione vera e propria delimitata dai muri perimetrali.

La nozione di *privata dimora* è stata identificata dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. pen. Sez. Un., n. 31345/2017) nei luoghi "...nei quali si svolgono non occasionalmente atti della vita privata, e che non siano aperti al pubblico né accessibili a terzi senza il consenso del titolare". Ciò esclude, quindi, che le aree esterne di un condominio (come ad esempio giardini oppure spazi aperti destinati a parcheggio) possano essere ricondotti nell'ambito di tale fattispecie.

L'area di sosta delle auto riservata ai soli condomini, infatti, ha natura di "proprietà privata", concetto non sovrapponibile e più esteso rispetto a quello di privata dimora.

Chiarito questo c'è da vedere se nella nozione di "pertinenza", sempre richiamata dall'art. 624 *bis* c.p.c. e riferita alla privata dimora, possa rientrare anche un parcheggio condominiale, recintato e chiuso con un cancello.

Premesso che in passato la Corte aveva affermato che integra il delitto di furto in abitazione la sottrazione illecita di beni posti all'interno di aree condominiali, anche quando le stesse non siano nella disponibilità esclusiva dei singoli condomini (Cass. pen. n. 4215/2013), di recente il massimo Collegio ha stabilito che "la "pertinenza" è definita dall'art. 817 c.c. "come cosa destinata in modo durevole a servizio di altra cosa": tale concetto civilistico implica dunque un rapporto di strumentalità e complementarietà funzionale tra i due beni, inteso come rapporto di durevole accessoria dell'uno, la pertinenza, rispetto all'altro, principale. Il bene comune, costituito dall'ampio spazio condominiale destinato a parcheggio, si trova in tale rapporto complementare rispetto a tutti gli appartamenti del complesso condominiale, di cui dunque costituisce pertinenza, a nulla rilevando che non vi siano assegnazioni nominative o numerate per ogni singolo appartamento e che ciascuno dei condomini possa parcheggiare di volta in volta nello spazio che trova libero, trattandosi comunque di area chiusa da un cancello e di uso esclusivo dei condomini di quel complesso edilizio" (Cass. pen., n. 45830/2018).

## **RESPONSABILITÀ DEL CONDOMINIO E/O DELL'AMMINISTRATORE**

Si premette che la questione – come del resto tutte le problematiche che interessano il condominio - non può essere risolta in astratto, poiché ogni situazione è un caso a sé ed ha una sua connotazione fattuale, che deve essere

valutata ed accertata in concreto per individuare se vi sia un nesso di casualità tra due eventi. Questo al fine di stabilire se il furto subito in area condominiale sia la conseguenza di un comportamento omissivo da addebitare direttamente all'amministratore oppure alla compagine condominiale.

Da un punto di vista generale si deve premettere, da un lato, che l'amministratore è responsabile nei confronti del condominio per il comportamento negligente e generatore di danni ai condomini in quanto, per effetto dell'art. 1710 c.c., il mandatario è tenuto a eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia e, dall'altro, che il condominio, quale custode dei beni e servizi comuni è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno rispondendo, in base all'art. 2051 c.c., dei danni da queste cagionati ai condomini in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà.

La questione di cui ci stiamo occupando va dunque esaminata con riferimento ad entrambe le disposizioni richiamate ed è opportuno ipotizzare situazioni concrete.

Poniamo il caso in cui un garage condominiale sia chiuso da un cancello in metallo (manuale od elettrico) e che questo sia l'unico punto di accesso al locale. Un guasto al sistema di apertura costringe detto cancello a rimanere aperto, creando una situazione di pericolo in quanto vi è una maggiore esposizione al rischio di furti, soprattutto nelle ore notturne. I condomini sollecitano più volte, formalmente (si è propensi ad escludere i meri solleciti telefonici), l'amministratore ad intervenire per riparare il danno e questi non provvede. Nelle more, estranei si introducono nella zona e rubano una bicicletta, un motociclo oppure un qualsiasi oggetto posto all'interno di una macchina. Può il danneggiato chiedere all'amministratore, personalmente, il risarcimento del danno in ragione del valore del bene trafugato?

Appare evidente che in questo caso specifico l'amministratore non si è comportato con correttezza, avendo ignorato i suoi doveri di mandatario e, quindi, ci dovrebbe essere una sua responsabilità diretta.

Ma a questo punto ci si deve anche domandare se i condomini, a fronte della negligenza del loro rappresentante siano tenuti, nei limiti del possibile, ad intervenire personalmente, nel senso di chiamare essi stessi un operaio che ripari il guasto prevenendo, in tal modo, i rischi di intrusioni nel garage. Pur non essendovi alcun obbligo in tal senso in capo ai condomini, tuttavia, quando il danno è rimediabile con un intervento semplice nulla vieta - anzi sembra opportuno - che siano gli stessi interessati a sopperire alle carenze dell'amministratore, tenendo conto che l'interesse in gioco è proprio quello di proteggere i beni collocati all'interno dell'autorimessa. In questo caso si tratterà solo di anticipare la spesa e di richiamare l'amministratore al rispetto dei propri doveri.

Nel caso in cui, invece, il guasto si appalesi più grave e tale da non poter consentire una sostituzione operativa dei condomini all'amministratore negligente è evidente che la responsabilità dell'evento sia posta a suo carico. Sarà, in ogni caso, onere del danneggiato dimostrare che il furto sia stato determinato esclusivamente dal guasto al sistema di chiusura del cancello, che l'am-

ministratore sia rimasto inerte e che il ladro non aveva altra possibilità di accedere al garage condominiale da altri ingressi. Per questo aspetto, infatti, non è sufficiente, al fine di coinvolgere l'amministratore in una responsabilità risarcitoria, affermare che il furto è stato consumato in una pertinenza del condominio, ma occorre provare che il luogo non sia facilmente accessibile da terzi estranei e che chiunque vi possa accedere senza dover superare particolari ostacoli (Cass. pen., n. 14022/2014; Cass. pen., n. 21285/2009; Cass. pen., n. 9022/2006).

Vi potrebbe essere ancora una responsabilità civile dell'amministratore quando, installato nello spazio comune un impianto di video sorveglianza questo sia fuori uso per mancato intervento di riparazione conseguente ad inerzia del rappresentante, più volte sollecitato. In tale caso anche se l'apparato non avrebbe potuto evitare il furto, avrebbe forse contribuito all'individuazione dei ladri (ad esempio allorché nella zona si fossero ripetuti fatti criminosi con le stesse modalità).

Certamente è da escludere qualsivoglia responsabilità in capo all'amministratore quando siano gli stessi condomini a non denunciare danni alle recinzioni e/o chiusure di aree esterne o interne destinate al parcheggio, venendo essi stessi meno all'obbligo sancito dall'art. 2051 c.c..

Mentre il condominio non può essere chiamato a rispondere sotto tale profilo del furto subito da un condòmino il quale - causa l'impossibilità di accedere al cortile condominiale per il mancato funzionamento del cancello elettrico - abbia parcheggiato la vettura sulla pubblica via, dovendo il danno essere ascritto alla responsabilità dei terzi autori del fatto illecito e non alla condotta del condominio, inquadrabile - piuttosto - nel rango della mera occasione (Trib. Napoli-Casoria, 2 febbraio 2010). Ipoteticamente, infatti, il condòmino avrebbe potuto, in attesa della riparazione del bene comune, ricoverare la propria auto in un'autorimessa pubblica, chiedendo poi, nella sussistenza di tutti i presupposti, il risarcimento della spesa sostenuta per il forzato parcheggio al di fuori della zona condominiale.

Ci sentiamo, quindi, di poter dire che l'amministratore può, tutto sommato, dormire sonni tranquilli, se avrà solo l'accortezza di esplicitare il suo mandato con la dovuta solerzia e diligenza. ■

\* Avvocato del Foro di Roma



**ANACI  
ROMA**

# **ANACIDAY 2019 CONVEGNO FISCALE**

**ROMA, 1 FEBBRAIO. Auditorium del Massimo**

# Amministrazione ed assemblea condominiale

di Fabiana Carucci \*

L'art. 1130 c.c. disciplina tutta una serie di attività a carico dell'amministrazione di condominio: tra queste, al comma 1, si specifica come oltre a quanto previsto dal precedente articolo del codice civile e dalle disposizioni di legge, l'amministratore debba, *"...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..."*.

## CORRETTA CONVOCAZIONE

La convocazione di un'assemblea di condominio segue un iter ben specifico e disciplinato dalle norme di legge, affinché vengano rispettati e garantiti i diritti di ogni condomino per la partecipazione alla stessa. Ci viene in aiuto, prima di tutto, l'art. 66 delle Disposizioni per l'attuazione del codice civile e disposizioni transitorie (R.D. 30 marzo 1942, n.318), in cui si dispone come: *"l'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.*

*In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino. L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.*

*L'assemblea in seconda convocazione non può tenersi nel medesimo giorno solare della prima.*

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

*L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea validamente costituitasi".*

### **MANCATA OSSERVAZIONE DI TEMPI E MODI DI CONVOCAZIONE**

Così il codice dispone una tempistica di almeno 5 giorni di tempo tra la consegna della convocazione e la data prevista per l'assemblea in prima convocazione, tanto da permettere a tutti i condomini di avere il tempo necessario per organizzarsi e poter partecipare personalmente, piuttosto che usufruire della delega. Le conseguenze per questa mancata osservazione dei termini e dei modi da parte dell'amministrazione arrivano fino all'annullabilità, fatto per cui l'amministratore stesso è chiamato inderogabilmente a rispettare puntualmente i termini di legge, nonché le modalità di convocazione. In merito a tale questione, ci corre in aiuto il Tribunale di Genova, Sez. III, con sentenza n.3350 del 23 ottobre 2014, in cui viene trattata appunto l'omessa o viziata convocazione, la convocazione fuori termine, l'annullabilità della delibera, l'eccezione, la prova contraria a carico del condominio, la convocazione irregolarmente comunicata. La stessa sentenza richiama quanto disposto nell'art. 1137 c.c. in merito all'impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea, articolo con cui si prevede che, *"contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.*

*L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.*

*L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I, capo III, sezione I [669 bis ss. c.p.c.], con l'esclusione dell'articolo 669 octies, sesto comma, del codice di procedura civile".*

### **DELIBERE NULLE ED ANNULLABILI**

L'articolo 1137 c.c. ha dunque ispirato quanto disposto dalla suddetta sentenza, la quale ha disposto in merito ad una scorretta modalità di convocazione, avvenuta tramite e-mail ordinaria anziché via pec, ossia attraverso la posta elettronica certificata che ha valore di Raccomandata come da requisiti richiesti dall'art. 66 disp. att. c.c. (a patto però che sia il mittente che il ricevente siano titolari di pec e così abbiano dunque comunicato), dando pertanto luogo ad un vizio.

Analizzando pertanto la sentenza del Tribunale genovese, qui è specificato come, *"...rilevato che il condominio convenuto, costituendosi, eccepiva la ritualità di comunicazione via posta elettronica e, comunque, l'avvenuta spedi-*

zione della e-mail, rilevato che il vizio di omessa convocazione o convocazione fuori termine integra ormai, pacificamente, un vizio di annullabilità, soggetto al rispetto dei termini di cui all'art. 1137 c.c. in conformità all'insegnamento delle SS. UU. di Cassazione, secondo le quali - in tema di condominio degli edifici debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito...le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali, sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificata maggioranza in relazione all'oggetto. Ne consegue che la mancata convocazione, a taluno dei condomini, dell'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale comporta, non la nullità, ma l'annullabilità della delibera condominiale, la quale, ove non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, terzo comma, c.c. (decorrente, per i condomini assenti, dalla comunicazione, e, per i condomini dissenzienti, dalla sua approvazione), è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio (SSUU 4806/2005) ...".

La Sentenza ci aiuta così a capire bene quali azioni od omissioni portino come conseguenza all'annullamento, piuttosto che invece all'annullabilità, segnando così un utile spartiacque che ben definisce i termini della questione.

In merito all'argomento si è espresso di recente anche il Tribunale di Milano, 13<sup>a</sup> Sezione Civile, con sentenza n. 6912 del 13 giugno 2018, chiamato a sentenziare riguardo la richiesta di due condomini, non correttamente convocati ad un'assemblea, i quali hanno richiesto proprio l'annullamento della delibera approvata alla riunione condominiale in questione, alla quale gli stessi non vennero messi in grado d'intervenire.

In sentenza si legge come, "... la presente controversia prende origine dalla impugnativa della delibera assembleare del condominio convenuto del 24/02/2015, per mancata convocazione degli attori alla assemblea nella quale è stata emessa.

Alle deduzioni degli attori ha replicato il condominio convenuto, eccependo la decadenza dalla facoltà di impugnare la delibera in esame e, nel merito, chiedendone il rigetto e, comunque, la cessazione della materia del contendere per essere intervenuta la delib. del 18 maggio 2017 che ha ratificato quella impugnata ... Nel caso in esame non vi è prova della convocazione degli attori per la assemblea che ha emesso la delibera in esame, mentre parte attrice per replicare alla eccezione di parte convenuta di averla indirizzata presso l'edificio condominiale ha dimostrato in atti di avere residenza altrove ... rimane sempre a carico del mittente l'onere di provare l'avvenuto recapito all'indirizzo del destinatario, salva la prova da parte del destinatario medesimo

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

dell'impossibilità di acquisire in concreto l'anzidetta conoscenza per un evento estraneo alla sua volontà (Cass. Civ. sentenza n. 4352 del 1999; Cass. civ., Sez. II, 06/10/2011, n. 20482; Cass. civ., Sez. I, 27/10/2005, n. 20924; Cass. civ., Sez. III, 08/06/2012, n. 9303) ... Il Tribunale, in composizione monocratica, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede sulle domande formulate in atti:

- Accerta la illegittimità della delibera impugnata del 24/02/2015 e dichiara la cessazione della materia del contendere sul punto, come in motivazione.
- Condanna il convenuto condominio, in persona del suo amministratore pro tempore, a corrispondere agli attori, in solido tra di loro, le spese e competenze di lite e di mediazione, liquidate in Euro 550,00 per spese e Euro 3.000,00 per compensi, oltre spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge.
- Condanna il convenuto condominio, in persona del suo amministratore pro tempore, al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio, pari ad Euro 518,00."

## ONERE DELLA PROVA

Un'altra interessante questione, che la sentenza n.3350/2014 del Tribunale di Genova ci aiuta a definire, riguarda l'onere della prova in merito alla corretta e tempestiva convocazione d'assemblea, che resta propriamente a carico del condominio, "... non potendosi addossare al condomino che deduca l'invalidità dell'assemblea la prova negativa dell'inosservanza di tale obbligo. La prova gravante sul condominio può anche essere fornita tramite presunzioni e, tuttavia, non si può attribuire al comportamento dei condomini intervenuti, che nulla al riguardo abbiano eccepito, valore presuntivo della ricezione dell'avviso di convocazione anche da parte dei condomini non intervenuti ...". Specifica meglio la questione un'altra sentenza e, precisamente, quanto stabilito dalla Cassazione Civile, Sez. II, con sentenza n.24132 del 13 novembre 2009, "...Il terzo motivo è rubricato - violazione e falsa applicazione degli artt. 1136 e 1137 c.c., in relazione agli artt. 10 e 11 del regolamento condominiale - nonché - omessa o insufficiente motivazione su più punti decisivi della controversia. Ad avviso del ricorrente, dal fatto che da parte dei condomini presenti all'assemblea non siano stati sollevati reclami in ordine alla convocazione di tutti i condomini non può inferirsi, alla stregua dei canoni della normalità causale e della ragionevole probabilità, che tutti i condomini fossero stati regolarmente convocati. La sentenza impugnata non avrebbe considerato che, nell'atto di appello, era stato lamentato non solo che non erano state poste a disposizione dell'attore le convocazioni dei condomini, ma anche che il presidente aveva omesso di dare atto a verbale della regolarità della convocazione dell'assemblea, in violazione, oltre che dell'art. 1136 c.c., dell'art. 10 del regolamento condominiale. Nel verbale il presidente ha dichiarato validamente costituita l'assemblea: ma un conto sarebbe la dichiarazione di validità dell'assemblea, altro la regolarità della sua convocazione, il cui accertamento manca del tutto...".

La Cassazione ritiene fondato quanto qui sopra appena espresso e, in proposito, specifica ancora che, *"...L'onere di provare che tutti i condomini sono stati tempestivamente convocati incombe al condominio, non potendosi addossare al condomino che deduca l'invalidità dell'assemblea la prova negativa dell'inosservanza di tale obbligo (Cass., Sez. II, 25 marzo 1999, n. 2837). E sebbene tale prova possa essere desunta anche da presunzioni, non si può attribuire al comportamento dei condomini partecipanti ad un'assemblea non totalitaria, i quali nulla abbiano eccepito al riguardo, valore di prova presuntiva univoca della ricezione dell'avviso di convocazione anche da parte di quei condomini che a tale seduta non abbiano preso parte"*.

■

\* Giornalista pubblicitista freelance

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

|                                 |      |                        |                 |        |
|---------------------------------|------|------------------------|-----------------|--------|
| Dicembre 2016 - Dicembre 2017   | 1,2% | (75% = <b>0,900%</b> ) | G.U. 01/02/2018 | n. 26  |
| Gennaio 2017 - Gennaio 2018     | 1,8% | (75% = <b>1,350%</b> ) | G.U. 15/03/2018 | n. 62  |
| Febbraio 2017 - Febbraio 2018   | 2,0% | (75% = <b>1,500%</b> ) | G.U. 30/03/2018 | n. 75  |
| Marzo 2017 - Marzo 2018         | 2,1% | (75% = <b>1,575%</b> ) | G.U. 18/06/2018 | n. 139 |
| Aprile 2017 - Aprile 2018       | 2,1% | (75% = <b>1,575%</b> ) | G.U. 25/06/2018 | n. 145 |
| Maggio 2017 - Maggio 2018       | 2,3% | (75% = <b>1,725%</b> ) | G.U. 25/06/2018 | n. 145 |
| Giugno 2017 - Giugno 2018       | 2,3% | (75% = <b>1,725%</b> ) | G.U. 14/08/2018 | n. 188 |
| Luglio 2017 - Luglio 2018       | 2,5% | (75% = <b>1,875%</b> ) | G.U. 01/09/2018 | n. 203 |
| Agosto 2017 - Agosto 2018       | 2,7% | (75% = <b>1,125%</b> ) | G.U. 02/10/2018 | n. 229 |
| Settembre 2017 - Settembre 2018 | 2,4% | (75% = <b>0,975%</b> ) | G.U. 13/11/2018 | n. 264 |
| Ottobre 2017 - Ottobre 2018     | 1,5% | (75% = <b>1,125%</b> ) | G.U. 03/12/2018 | n. 281 |
| Novembre 2017 - Novembre 2018   | 1,4% | (75% = <b>1,050%</b> ) | G.U. 05/01/2019 | n. 4   |

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

## **UNA LOTTA IMPARI AL PUNTERUOLO ROSSO**

È stato pubblicato sulla G.U. dell'8/10/2018 il D.M. 3/8/2018 entrato in vigore il 1/10/2018 (cioè prima ancora di essere pubblicato in Gazzetta e sul decreto c'è scritto che doveva entrare in vigore il giorno dopo la pubblicazione, quindi con una sciatteria legislativa ...che la metà basta) con il quale si abroga il DM 7/2/2011 che imponeva misure particolari per la lotta al punteruolo rosso delle palme con obblighi pesanti per i proprietari sia per i trattamenti che per lo smaltimento delle palme morte.

Nessuno sa nulla, perché non è stata data alcuna pubblicità. Per la Paysandisia (lepidottero che analogamente al Punteruolo rosso ha attaccato le palme) nulla è previsto; forse il Ministero non sa nemmeno che esiste e mangia le palme. Ormai hanno abbandonato la lotta ed hanno deciso che le palme su tutto il territorio nazionale sono destinate a morire.

# 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%        |
|      |        |      |       |      |       | <b>2018</b> | <b>2,24%</b> |

## MISURA INTERESSI LEGALI

|      |                  |   |
|------|------------------|---|
| 5%   | Fino al 15/12/90 | (art. 1284 c.c.)                              |
| 10%  | Fino al 31/12/96 | (legge 26/12/90, n. 353)                      |
| 5%   | Dal 1/1/1997     | (legge 23/12/96, n. 662)                      |
| 2,5% | Dal 1/1/1999     | (D.M. 10/12/98)                               |
| 3,5% | Dal 1/1/2001     | (D.M. 11/12/00)                               |
| 3%   | Dal 1/1/2002     | (D.M. 30/11/01 in G.U. n. 290 del 14/12/2001) |
| 2,5% | Dal 1/1/2004     | (D.M. 01/12/03 in G.U. n. 286 del 10/12/2003) |
| 3%   | Dal 1/1/2008     | (D.M. 12/12/07 in G.U. n. 291 del 15/12/2007) |
| 1%   | Dal 1/1/2010     | (D.M. 04/12/09 in G.U. n. 291 del 15/12/2009) |
| 1,5% | Dal 1/1/2011     | (D.M. 07/12/10 in G.U. n. 292 del 15/12/2010) |
| 2,5% | Dal 1/1/2012     | (D.M. 12/12/11 in G.U. n. 291 del 15/12/2011) |
| 1%   | Dal 1/1/2014     | (D.M. 12/12/13 in G.U. n. 292 del 13/12/2013) |
| 0,5% | Dal 1/1/2015     | (D.M. 22/12/14 in G.U. n. 300 del 29/12/2014) |
| 0,2% | Dal 1/1/2016     | (D.M. 11/12/15 in G.U. n. 291 del 15/12/2015) |
| 0,1% | Dal 1/1/2017     | (D.M. 07/12/16 in G.U. n. 291 del 14/12/2016) |
| 0,3% | Dal 1/1/2018     | (D.M. 13/12/17 in G.U. n. 292 del 13/12/2017) |

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

## REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

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

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

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

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

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

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

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

# La revoca giudiziale dell'amministratore di immobili

CONVEGNO GIURIDICO DEL 9 NOVEMBRE 2018

di **Ferdinando della Corte** \*

*"Il dubbio cresce con la conoscenza"*

(Goethe)

*"Conoscere le nostre leggi è impossibile,  
perché è impossibile capirle"*

(Michele Ainis)

Sono passati cinque anni dalla pubblicazione della legge 220/2012, la cosiddetta "riforma del condominio". Sono cinque anni che giriamo l'Italia da Palermo a Bolzano, da Firenze ad Ancona, da Brescia a Bari per convegni, seminari, incontri, gruppi di studi e compagnia cantando.

Sono cinque anni che l'ANACI è meritoriamente in prima fila nello studio della riforma. L'ANACI con sforzo gigantesco organizza centinaia di incontri ogni anno. E alla fine di questo girovagare, alla fine di questo continuo studio matto e disperato, di questi confronti tra i più autorevoli studiosi, i dubbi si sono amplificati a dismisura. I nodi sono più aggrovigliati di prima.

Le soluzioni paiono chimere irraggiungibili. Rispetto a cinque anni fa, noto però una differenza importante, seppure strettamente personale.

Ho una posizione non più minoritaria, ma solitaria, sono come l'Ultimo dei Mohicani, tuttavia, proprio a causa e a seguito di questi cinque anni di studio, sono convinto della correttezza della mia posizione.

L'errore comune che censuro nei vari commentatori, dai più autorevoli a quelli di ultima generazione, in tutti loro, è questa spasmodica ricerca di una coerenza logica nella legge di riforma. Il tentativo di dare ordine alla materia.

Ma ci si deve rassegnare, vi dovete rassegnare: la legge 220/2012 non ha alcuna coerenza logico-giuridica.

Forse il legislatore aveva in mente un filo conduttore, ma poi quale Legislatore, la Camera? Il Senato? I vari governi o parlamentari che si sono succeduti nel tempo, ciascuno aggiungendo o togliendo qualcosa al testo per vili motivi di bottega?

Però noi dobbiamo confrontarci con il testo della legge, perché quello che era nella mente del legislatore nulla conta.

Allora oggi, con ancora più veemenza rispetto a cinque anni fa, affermo che la legge 220/2012 è un obbrobrio, infarcita di errori, contraddizioni e omissioni, alcuni dei quali veramente gravi e per di più scritta in un italiano discutibile. È accaduto, ad esempio, che nella stessa settimana mi sono arrivati sullo stesso argomento i lavori di due tra i più prestigiosi e stimati giuristi ANACI. Due giuristi bravissimi, con decenni di esperienza sulle spalle.

Le loro preziose relazioni sono ben argomentate, convincenti, fondate sul testo normativo e i precedenti giurisprudenziali, ma le conclusioni a cui giungono sono diametralmente opposte. Il bianco e il nero.

E nessuno dei due ha errato. È la legge così mal scritta che può portare a conclusioni opposte. E che dire dell' "interessato", questa parolina infilata con nonchalance dal legislatore nel secondo comma dell'art.1129 c.c.?

Che San Gennaro protegga e guidi l'Avv. Luca Santarelli che su questa parola ha scopercchiato il vaso di Pandora in un convegno a Firenze, lasciandomi tramortito.

Dico tutto questo non per lanciare uno sterile grido di protesta, bensì perché ritengo necessario un totale ribaltamento del punto di partenza e soprattutto di arrivo di tutti i nostri lavori. La coerenza logica – giuridica nella legge di riforma è come la metropolitana di Napoli, non va cercata scavando all'infinito, va costruita. Siamo tutti Alice, perduti nella tana del Coniglio Bianco.

Ancora una volta saranno i magistrati che dovranno assumere l'ingrato compito di colmare le lacune e correggere gli errori della legge con le loro sentenze. Dovranno trasformarsi da giudici interpreti della legge a fattori della legge.

Si accolleranno un compito non loro, per supplire alle manchevolezze della legge. Le loro sentenze non saranno giurisprudenza, ma legislazione.

Pertanto saranno loro a dover costruire quella coerenza giuridica che ora non esiste. Ma noi siamo ANACI. Siamo l'Associazione di amministratori professionisti.

Allora dobbiamo curare e tutelare le posizioni degli amministratori di condominio. Quindi, tra due tesi parimenti fondate, parimenti sostenibili, dobbiamo scegliere quella che tuteli maggiormente gli amministratori.

Lo dobbiamo fare noi avvocati dell'Anaci e ogni altro consulente dell'Associazione, lo devono fare gli amministratori, lo devono fare gli studiosi.

È una battaglia che riguarda tutti.  
Da anni il mio lavoro è indirizzato su tale strada.

### DEVE. PUO'

Tutta la problematica della perdita dell'incarico in via giudiziaria è fondata su queste due paroline: *deve* e *può*.

Il Tribunale in alcuni casi *deve* e in altri *può* togliere l'incarico all'amministratore a suo tempo scelto dall'assemblea.

Poi vedremo che non è proprio così.

Inizio partendo da una tipologia di revoca giudiziale, che è tale a tutti gli effetti, anche se non viene così denominata. Ma a tutti noi interessa la sostanza delle cose, al di là dei nomi che diamo loro.

È la revoca giudiziale dell'amministratore senza colpe.

### L'INCOLPEVOLE

Il primo comma dell'art. 1129 c.c. è l'articolo più sottovalutato dagli amministratori. E fanno male. Molto male.

L'art. 1129 c.c. è inderogabile per espressa previsione di legge (art. 1138 c.c.), quindi nessuna delibera o norma contrattuale lo può validamente modificare: quanto prescritto da tale articolo è legge ferrea.

La previsione legislativa (rimasta nella sostanza invariata anche dopo la ben nota novella riformatrice) è una tagliola affilatissima, nella sua apparente semplicità. Il primo comma è molto chiaro nel disporre che l'amministratore venga nominato dall'assemblea dei condomini. Norma chiara e ineccepibile.

Se i condomini non lo fanno, per un motivo qualsiasi, interviene il Tribunale su richiesta anche di un solo condomino (ora anche dell'amministratore che se ne voglia andare).

Pertanto è sufficiente che, in un condominio di più di otto condomini, due o tre assemblee non riescano a deliberare sulla nomina/conferma dell'amministratore affinché il Tribunale *debba* nominare l'amministratore, sostituendosi ai condomini inerti.

Dobbiamo fare attenzione, per i giudici *nomina* e *conferma* sono sinonimi. La lunga e difficile lotta per far passare la dovuta distinzione tra le due parole, cioè tra due situazioni in realtà ben diverse, è ancora ben lungi dall'essere vinta. Se e quando sarà riconosciuta questa evidente differenza alzerò un bicchiere di vino e farò un brindisi alla memoria del buon amico Troiani, amministratore quanto mai valente che per primo me ne parlò con fondata passione oramai più di 15 anni fa.

Per ora dobbiamo aver presente che i giudici di ogni grado, salvo rare eccezioni, sono arroccati sulla perfetta coincidenza nel significato delle due pa-

role. Non ha alcuna rilevanza il motivo per cui i condomini riuniti in assemblea non provvedano alla nomina: non ha rilevanza il perché non si raggiunga il *quorum* costitutivo o quello deliberativo oppure perché i voti si disperdano tra più candidati. Il risultato finale non cambia: l'assemblea non nomina/conferma, allora lo fa il Tribunale, su richiesta anche di un solo condomino.

L'amministratore in carica, anche se lo sia da molti anni, seppure bravissimo e seppure amato da parte dei condomini, si vede sostituito dal Tribunale per l'inerzia o la litigiosità dei condomini.

Vista la norma, il suggerimento, che "non posso assolutamente dare", è che sia meglio avere una delibera invalida, la quale confermi nella carica l'amministratore.

Infatti sappiamo bene tutti che una delibera invalida per difetti nel quorum o nell'iter formativo è sanata allorché siano trascorsi 30 giorni senza che uno o più condomini l'abbiano impugnata.

E comunque rimane valida ed efficace fino a quando il Tribunale con la sentenza finale non ne pronunci l'annullamento, il che avviene dopo circa 2/3 anni (se non quattro) dalla proposizione del giudizio, se tutto fila liscio in Tribunale.

Pertanto non posso suggerirvi di scegliere una delibera palesemente errata rispetto ad una corretta verbalizzazione che attesti la mancata deliberazione da parte dell'assemblea.

Però non posso fare a meno di notare il fatto paradossale che, in caso di azione giudiziaria da parte di un condomino, la corretta verbalizzazione di non avere deliberato porterebbe in poco tempo alla sostituzione *certa* dell'amministratore, mentre quella invalida all'eventuale annullamento della delibera dopo 2/3 anni.

Altra soluzione, gradita a molti e giuridicamente ben più corretta, è quella sostenuta con forza, tra gli altri, dalla Dott.ssa Gisella Casamassima: l'amministratore rimane in carica "*sine die*", cioè senza limite di tempo, fino a quando lui non voglia andarsene o i condomini non intendano revocarlo e gli chiedano di convocare l'assemblea.

Pertanto il non mettere all'ordine del giorno la nomina/conferma - fino a quando i condomini non lo chiedano o fino a quando l'amministratore non si sia stancato e voglia dimettersi - elimina alla radice il problema dell'assemblea che non delibera e pertanto, in questo caso, mancherebbe il presupposto per l'intervento del giudice ex art. 1129 c.c., 1° comma.

## IL COLPEVOLE

Ho riflettuto a lungo se utilizzare una parola così dura, e alla fine ha prevalso il dovere morale prima ancora che professionale di essere per quanto possibile chiaro, senza nascondere nulla.

La revoca dell'amministratore condominiale per gravi irregolarità significa, banalmente, che egli si è reso *colpevole* di gravi mancanze professionali.

Pertanto è inutile la ricerca di parole che addoliscano, mascherandola, la realtà. L'art. 1129 c.c., 11° e 12° comma, fa un lungo, articolato e anche un po' confuso elenco delle mancanze professionali che possono assurgere a responsabilità gravi, tali da legittimare la revoca dell'amministratore.

L'elencazione è esemplificativa, le irregolarità possono essere anche altre, ad esempio previste da una norma contrattuale del regolamento di condominio. Ma l'essenza dell'intera disposizione è nel verbo "può".

L'11° comma dell'art.1129 c.c. recita testualmente: "La revoca dell'amministratore ...Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria ...".

Oggi abbiamo la possibilità di comprendere meglio la rilevanza di tale apertura lasciata alla discrezionalità del giudice perché i Tribunali di merito, e in particolare quelli di Roma e di Sassari, hanno avuto modo in diverse occasioni di pronunciarsi al riguardo.

Alla luce delle motivazioni poste alla base delle ordinanze emesse dai Tribunali di merito emerge in modo netto che le "gravi irregolarità" di cui all'art. 1129 c.c. *siano un presupposto necessario, ma non sufficiente* per disporsi la revoca di un amministratore.

Occorre altro, occorre una valutazione di opportunità e di "rilevanza", lasciate alla prudente, soggettiva valutazione del magistrato. È senza alcun dubbio un aspetto positivo la non automaticità della revoca in relazione a fatti definiti e qualificati come "gravi irregolarità" dal codice civile.

Nettamente positivo, quel "può" benedetto permette al Tribunale di respingere la richiesta di revoca per fatti risibili, ad esempio perché l'amministratore abbia dimenticato, con la dichiarazione da rendere insieme all'accettazione, di indicare il numero civico del suo studio o perché non abbia eseguito immediatamente la delibera che disponga il cambio delle lampadine dell'androne.

Ma debbo anche rilevare che la discrezionalità è un'arma pericolosa, va adoperata con saggezza: infatti potrebbe portare a soluzioni non sempre conformi alla "ratio" della normativa rivoluzionata dalla ben nota riforma: un uso errato della discrezionalità potrebbe rendere estremamente difficile l'eliminazione degli amministratori non professionisti, non qualificati. Dei mascalzoncelli che inquinano il mercato del lavoro, a scapito dei professionisti.

Infine, un'avvertenza importante: il mio lavoro si fonda su alcune, recenti pronunce di merito, che se da un lato mostrano con sufficiente chiarezza alcune linee guida, dall'altro risultano ancora troppo oscillanti, per cui è troppo presto per avere delle certezze. Se mai le avremo.

## LA VALUTAZIONE DISCREZIONALE DELLA RILEVANZA DELLE CONSEGUENZE DANNOSE

Scrive il Tribunale di Roma con ordinanza del 23 marzo 2016 che *“L’art. 1129 comma 12, c.c., nell’enucleare alcune condotte che giustificano la revoca dell’amministratore, comunque sempre soggette, quanto alla loro concreta rilevanza, al prudente apprezzamento del giudice, indica infatti l’omessa presentazione del rendiconto, non anche il mero ritardo nella convocazione della relativa assemblea spogliando in tal modo tale ultima condotta di una propria intrinseca gravità ...Non risultano infatti allegati particolari e specifici pregiudizi conseguenti al ritardo lamentato”*.

In modo conforme, con il decreto n. 5560/16, RGN. 9113/16 il Tribunale Civile di Roma il 14 luglio 2016 ha respinto la richiesta di revoca di un amministratore, motivando, tra l’altro *“occorre che la violazione abbia determinato conseguenze pregiudizievoli per gli interessi di coloro che avanzano la domanda di revoca”*.

Tale principio è stato confermato ancora una volta dal Tribunale Civile di Roma con l’ordinanza del 5 ottobre 2016 con la quale è stata respinta la domanda di revoca dell’amministratore perché *“l’amministratore è certamente responsabile per l’omesso ritiro dell’atto di citazione notificato ex art. 140 c.p.c. E tuttavia la vicenda non integra gli estremi della grave negligenza suscettibile, per il danno arrecato, di determinare la revoca giudiziale in quanto...”*.

Nel prosieguo della motivazione il Tribunale illustra in modo diffuso e convincente il perché, nello specifico caso, il non avere ritirato l’atto di citazione da parte dell’amministratore non avesse arrecato un danno significativo ai condomini.

Con il decreto di rigetto n. 1866/2018 del 14 marzo 2018 il Tribunale di Roma, riunito in Camera di Consiglio ha scritto con chiarezza encomiabile *“le gravi irregolarità previste dall’art. 1129 c.c. non sono irregolarità formali che si consumano per il solo motivo che i fatti ivi rappresentati si verifichino, ... a detta conclusione si debba pervenire in particolare sul rilievo che il legislatore ha previsto (v. art.1129 comma 11 c.c.) che l’A.G. possa e non debba, in presenza di tali requisiti, pronunciare la revoca dell’amministratore dovendo così riempire di contenuto il dato formale...”*.

Tali principi trovano conferma in due interessanti pronunce del Tribunale di Sassari. Nel procedimento n. 1051/2015 il Tribunale di Sassari, con ordinanza del 25 febbraio 2016, ha rigettato la domanda di revoca dell’amministratore perché *“il comportamento dell’amministratore non si è concretato in violazioni tanto gravi da giustificare la revoca”*.

Lo stesso Tribunale con l’ordinanza del 30 maggio 2017 rigetta il ricorso con il quale si chiedeva la revoca perché la convocazione con ritardo dell’assemblea per l’approvazione dei bilanci non costituisca *“espressione di grave irregolarità”*.

È quindi fondamentale il principio affermato dai giudici del merito, cioè che per disporre la revoca non basta la sussistenza di una grave irregolarità, seppure qualificata come tale dal codice, necessita ben di più, si deve dimostrare che da questa grave irregolarità discenda un danno rilevante per i condomini.

In altre parole il discorso che fa l'autorità giudiziaria è questo : va bene, abbiamo accertato che l'amministratore ha commesso una o più irregolarità che rientrano nella casistica esemplificativa che il codice definisce gravi. Ma questi fatti, queste irregolarità in concreto che danni hanno arrecato ai condomini?

In particolare, il Tribunale chiede che sia accertato quali danni le irregolarità abbiano arrecato al condomino o ai condomini che hanno chiesto la revoca giudiziale dell'amministratore. Infatti con il citato provvedimento del 14 luglio 2016 il Tribunale ha sottolineato che il danno, conseguenza della grave irregolarità, oltre a dover essere rilevante, *deve essere arrecato proprio ai condomini che propongono l'istanza di revoca.*

Pertanto la tesi sostenuta dai giudici fa pendere in modo decisivo la bilancia della giustizia a favore dell'amministratore di cui si chiede la revoca in Tribunale nel caso in cui sussista la grave irregolarità tipizzata dal codice, ma questa in concreto non sia fonte di danni rilevanti per i condomini che chiedono la revoca. Una garanzia non da poco per gli amministratori.

## **IL RAPPORTO DI FIDUCIA AMMINISTRATORE/CONDOMINI**

Sempre il Tribunale di Roma, con l'ordinanza del 25 maggio 2016, spiega che *“le gravi irregolarità di cui all'art.1129 c.c. ricorrono in presenza di elementi gravemente significativi del venir meno del necessario rapporto di fiducia tra amministratore e condomini, e tale situazione è esclusa nel caso di doglianze attinenti ad una gestione che si è svolta – come nel caso di specie – anche in attuazione di deliberazioni assembleari mai annullate o sospese in sede contenziose, né, comunque, impugnate dalle odierne ricorrenti”.*

Da questa pronuncia ricaviamo un dato importante e un suggerimento operativo. Nella decisione del Tribunale sulla revoca il perdurare del rapporto fiduciario può avere nella decisione finale un peso più rilevante di quello negativo delle gravi irregolarità commesse.

Chiariamo meglio il concetto. Se un amministratore riceve un'istanza di revoca giudiziale per gravi mancanze professionali promossa da una sparuta minoranza di condomini, ma è consapevole di avere ancora la fiducia di una larga maggioranza, allora egli può tentare di costituirsi una forte arma di difesa nel processo, convocando l'assemblea per una data antecedente alla prima udienza in Tribunale.

In tale assemblea l'amministratore deve giocare a carte scoperte con i condomini: cioè deve porre all'ordine del giorno la propria conferma quale

amministratore, allegando la copia dell'istanza giudiziale di revoca, così da poter illustrare ai condomini la propria posizione rispetto alla richiesta di revoca.

Nel caso in cui l'assemblea approvi la sua conferma nonostante abbia saputo della domanda giudiziale di revoca, allora si potrà portare tale delibera come argomento di difesa nella discussione in Tribunale, sostenendo con prova certa che le irregolarità, seppure astrattamente gravi, non hanno fatto venir meno la fiducia dei condomini.

Evidenzio che ottenere una delibera come quella da me suggerita è utile, ma non dà la certezza che l'istanza di revoca sarà poi respinta.

Siamo sempre nel campo delle probabilità.

Difatti lo stesso Tribunale di Roma, con provvedimento del 5.7.2018, revocava l'amministratore, avendo accertata la mancata convocazione delle assemblee per l'approvazione dei bilanci consuntivi del 2102, 2013 e 2014. E lo aveva revocato anche se lo stesso amministratore nel 2015 era stato confermato nell'incarico e nello stesso anno 2015 i suoi bilanci relativi agli esercizi precedenti erano stati tutti approvati.

Scrivono infatti il Tribunale di Roma: *"tale tardiva approvazione (così come la fiducia espressa a verbale dalla maggioranza presente in assemblea) non può neutralizzare la gravità della condotta dell'amministratore, consistente nella reiterata ed ingiustificata violazione di un obbligo sancito dalla legge a garanzia della trasparenza della gestione condominiale"*.

Anche la Corte di Appello di Roma, con il provvedimento dell'8 novembre 2017, ha ribadito che la *"sopravvenuta riconferma assembleare ... è insuscettibile di paralizzare l'istanza di revoca già proposta ..."*.

## I RISCHI CHE DERIVANO DALL'INFELICE TESTO NORMATIVO

Il problema è che la palese insipienza del nostro legislatore ha fatto sì che le attuali norme del codice civile relative alla sezione "condominio" siano divenute un guazzabuglio troppo spesso inestricabile, per cui, ancora oggi, dopo oltre cinque anni dall'emanazione della legge, su troppi aspetti essenziali brancoliamo nelle tenebre più scure. Ne consegue che la magistratura si trova a dover decidere avendo in mano un materiale non solo evanescente, ma spesso contraddittorio e, in alcuni casi, privo di senso logico.

Per cui oggi troviamo provvedimenti giudiziari perfettamente motivati, giuridicamente coerenti con una delle mille possibili letture del testo normativo, che portano a risultati diametralmente opposti.

Vi sottopongo alcune questioni rilevanti.

Con il decreto del 13 dicembre 2017 la Corte di Appello di Torino ha rigettato la domanda di revoca perché ritiene che *"sia necessario procedere dapprima alla convocazione di un'assemblea per la revoca dell'amministratore e, in caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, procedere giudizialmente"*.

Tale preventiva convocazione non mi sembra sia richiesta da altri giudici del merito come presupposto essenziale di procedibilità della domanda giudiziale. Per quello che possa valere il mio parere, non sono d'accordo, ma non posso negare che la lettera della norma consenta anche questa interpretazione.

*Prorogatio*: esiste, non esiste, esiste in parte?

Sul punto si legge di tutto.

*Cessazione dall'incarico, da quando un amministratore è cessato?* Io non so rispondere a questa banalissima, ma fondamentale domanda. Non lo so.

Non si tratta di astratta accademia. Le conseguenze pratiche sono rilevanti.

Il Tribunale di Roma, con decreto del 10 marzo 2016 n. 1967/2016 ha rigettato la domanda di revoca perché *"spirato il termine di scadenza naturale del mandato, non può farsi luogo a revoca ... deve infatti ritenersi che la revoca giudiziale dell'amministratore necessita che questi sia nella pienezza del mandato..."*.

La Corte di Appello di Roma, con il citato provvedimento dell'8 novembre 2017, invece statuisce che *"lo stato di prorogatio di poteri dell'amministratore – ove, come nel caso di specie, ascrivibile a sua inadempienza – è insuscettibile di paralizzare una istanza di revoca"*.

Quindi la *prorogatio* esiste? Certo, risponde il Tribunale di Sassari con l'ordinanza del 24 giugno 2016, su un procedimento incardinato nel 2016, quindi post riforma: *"non ha pregio l'eccezione preliminare dell'amministratore, secondo cui la domanda sarebbe inammissibile, per essere egli cessato dalla carica essendo scaduto il termine annuale di rinnovo ...poiché nella specie l'assemblea non ha mai revocato l'amministratore, questi continua ad amministrare il condominio, con pienezza di poteri, fino a che non intervenga la sua rimozione ..."*.

## IL TRIBUNALE CHE REVOCA NON NOMINA (e io non sono d'accordo)

Il Tribunale di Roma ha affermato di recente, in modo deciso, che non sia legittimo formulare contestualmente la domanda di revoca giudiziale e di nomina dell'amministratore giudiziale.

Sostiene infatti il Tribunale di Roma che non *"può essere nominato un amministratore giudiziario in assenza di prova di plurimi tentativi, non andati a buon fine, da parte dell'assemblea di nominare l'amministratore ..."*.

Chiaro riferimento al primo comma dell'art. 1129 c.c.

Affermazione quindi giuridicamente corretta, rispettosa del dato letterale della norma, ma quanto chiesto è nei fatti irrealizzabile.

Come scritto più sopra, il primo comma dell'art. 1129 c.c. trova applicazione allorché l'amministratore in carica - oppure un qualsiasi condomino se non esista un amministratore - convochi più di un'assemblea con all'ordine del giorno la nomina o la conferma dell'amministratore e non si raggiunga una decisione.

In tale caso l'autorità giudiziaria, su istanza anche di un solo condomino, provvede alla nomina.

Ma nel caso di revoca giudiziale siamo in una fattispecie giuridica totalmente differente. Siamo in una situazione di gestione anomala e contrastata.

Infatti la revoca giudiziale viene chiesta da un condomino o da una minoranza di condomini allorché la maggioranza dei condomini hanno nominato o confermato l'amministratore.

Nel caso di domanda di revoca giudiziale non siamo nella fattispecie di cui all'art. 1129 c.c., non abbiamo l'inerzia dei condomini o una situazione di stallo determinato dalla contrapposizione di candidature, nessuna delle quali raggiunga il quorum necessario per la validità della delibera di nomina.

Nel caso di revoca giudiziale l'amministratore c'è, è operativo perché la maggioranza dei condomini lo ha nominato o confermato.

È una minoranza o addirittura un solo condomino che ne chiede la revoca, perché lo considera autore di gravi irregolarità.

Allora perché in caso di revoca giudiziale non applicare per analogia la previsione del 10° comma dell'art. 1129 c.c. in forza del quale l'assemblea che revoca deve anche contestualmente nominare il nuovo amministratore?

È (sarebbe) semplice: con un unico atto introduttivo viene chiesta al Tribunale la revoca del vecchio amministratore e la nomina del nuovo.

Il Tribunale con un unico provvedimento dispone contestualmente la revoca del vecchio amministratore macchiatosi di gravi irregolarità e la nomina del nuovo.

La soluzione opposta, sostenuta dal Tribunale di Roma, seppure corretta sotto il profilo dell'applicazione letterale della normativa, ha il difetto però di indicare, a chi volesse cambiare il proprio amministratore infedele, un percorso di fatto impraticabile o quasi per il singolo condomino.

Se non prende piede la tesi ancora più gravosa della Corte di Appello di Torino - secondo la quale occorre che la domanda di revoca giudiziale sia preceduta da un'assemblea per la revoca rimasta infruttuosa - ecco il percorso che deve seguire la minoranza per arrivare alla nomina dell'amministratore giudiziario. Il condomino Tizio chiede al Tribunale (*con un ricorso a sue cure e spese*) la revoca giudiziale dell'amministratore. Il Tribunale accerta le gravi irregolarità e revoca l'amministratore infedele.

Ma non nomina l'amministratore giudiziario, perché - come detto - l'autorità giudiziaria che emette il provvedimento di revoca non provvede in modo contestuale alla nomina.

Infatti per disporre la nomina dell'amministratore giudiziario viene ritenuto presupposto indispensabile che ci siano state "*plurime assemblee*" di nomina andate a vuoto. Quindi, il condomino Tizio, ottenuta soddisfazione con il provvedimento di revoca, dovrebbe sperare che l'amministratore revocato convochi l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore (sempre che un amministratore revocato sia legittimato a convocare l'assemblea, il che mi lascia molto dubbioso). Se l'amministratore revocato è una persona corretta (ma questo evidentemente è un ossimoro) e sempre che ne sia legittimato, cosa di cui dubito, allora convoca l'assemblea e i condomini provvedono alla nuova nomina, così tutto è risolto.

Ma l'esperienza ci insegna che spesso e volentieri non è così.

Quindi sarà ancora il condomino Tizio che dovrà (*sempre a sue cure e spese, secondo la strada indicata dal Tribunale*) convocare "plurime assemblee" per la nomina del nuovo amministratore in sostituzione di quello revocato (il quale nel frattempo gestisce il condominio in regime di *prorogatio?*).

E il condomino Tizio convoca con quali soldi? Si pensi al costo delle convocazioni nei condomini con cento, duecento, trecento condomini.

E il condomino Tizio lo potrà fare se avrà avuto dall'amministratore revocato, di certo non bendisposto con lui, l'anagrafica dei condomini. Chi può credere che tutto ciò sia concretamente possibile?

E non basta un'assemblea a vuoto, ce ne vogliono "plurime".

Qualsiasi condomino che non sia ricco e abbia ben altro da fare ha già lasciato perdere. Perché dopo le "plurime" assemblee infruttuose il povero condomino Tizio dovrebbe presentare in Tribunale (*sempre a sue cure e spese*) il secondo ricorso, questo per ottenere la nomina dell'amministratore.

Un percorso insostenibile. Un sistema che di fatto vanifica l'utilità di rivolgersi all'Autorità Giudiziaria per ottenere la revoca dell'amministratore infedele. Un ulteriore prova dell'insipienza del legislatore, della grave superficialità con la quale si è accostato ad una materia complessa che riguarda da vicino la gran parte dei cittadini.

A mio avviso sarebbe più semplice, logico e conforme alle finalità della norma in esame che il magistrato che revochi l'amministratore per gravi irregolarità nomini contestualmente il nuovo amministratore. Come peraltro i Tribunali pre-riforma hanno fatto per anni senza difficoltà.

Del resto, a fronte della conclamata incapacità del nostro legislatore, i magistrati tutti i giorni debbono vestire i panni di legislatore, provvedendo con le loro sentenze a coprire i buchi legislativi, sciogliere nodi e incongruenze delle norme, cercare di dare un senso logico a leggi che non ce l'hanno.

Perché non farlo per una fattispecie così importante: il provvedimento unico per la revoca dell'amministratore infedele e la nomina di quello giudiziario sarebbe uno strumento agile, pratico che aumenterebbe l'eliminazione dal mercato degli amministratori non professionisti che ancora proliferano, profittando della farraginosità della legge.



\* Responsabile ufficio legale ANACI

# Il condominio SuperAbile

**RELAZIONE AL CONVEGNO DEL 3 DICEMBRE 2018**

di Francesco Pellicanò \*

## **IVA Agevolata 4% per le opere di abbattimento delle barriere architettoniche**

La normativa fiscale che prevede l'applicazione dell'aliquota ridotta alle operazioni direttamente finalizzate all'abbattimento delle barriere architettoniche si trova nel DPR 26 ottobre 1972 n. 633, tabella A - parte II, punto 41 ter.

### PARTE II

#### BENI E SERVIZI SOGGETTI ALL'ALIQUOTA DEL 4%

41-ter) prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto aventi ad oggetto la realizzazione delle opere direttamente finalizzate al superamento o alla eliminazione delle barriere architettoniche

Da sottolineare che l'ambito di applicazione dell'aliquota di IVA agevolata al 4% è relativo agli interventi e innovazioni di immobili già esistenti limitatamente alle prestazioni dipendenti da contratti d'appalto.

L'aliquota ridotta si applica a tutto il corrispettivo e a nulla rileva l'impiego di beni finiti acquistati con l'aliquota IVA ordinaria.

L'IVA agevolata al 4% si applica all'abbattimento delle barriere architettoniche presenti sia in singole unità immobiliari sia in parti comuni dell'edificio, si applica a:

- sostituzione di pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti;
- rifacimento di scale e ascensori;
- inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici, di servoscala o piattaforme elevabili;
- rifacimento e adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, ascensori, citofoni, ecc.)

## Dichiarazione per l'applicazione dell'aliquota IVA agevolata per il superamento o l'eliminazione di barriere architettoniche

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_

il \_\_\_\_\_ C. F. \_\_\_\_\_

### Dichiara

che le opere interne direttamente finalizzate al superamento o all'eliminazione delle barriere architettoniche nell'immobile sito a Roma via \_\_\_\_\_ effettuate in ottemperanza della legge 9 gennaio 1989, n. 13 e del d.m. 14 giugno 1989, n. 236 presentano le caratteristiche oggettive per poter beneficiare dell'applicazione dell'aliquota IVA del 4% sui corrispettivi d'appalto (o subappalto) fatturati, ai sensi del n. 1-ter della Tabella A, Parte II, allegata al DPR 26 ottobre 1972, n. 633.

### Chiede

L'applicazione dell'aliquota IVA del 4% nei limiti ivi previsti. A tale fine si allega fotocopia della comunicazione amministrativa (nell'ipotesi di opere volte all'eliminazione di barriere architettoniche che alterano la sagoma dell'edificio). Il sottoscritto si impegna a comunicare tempestivamente ogni eventuale fatto o circostanza che faccia venire meno il diritto alla sopra indicata agevolazione, al fine di consentirvi l'emissione della fattura integrativa per la differenza di aliquota, secondo quanto previsto dall'articolo 26, comma 1, del DPR 26 ottobre 1972 n. 633 e successive modifiche.

Roma lì \_\_\_\_\_

In fede

## IVA Agevolata 10% su manutenzione ordinaria e IVA su beni significativi

Viene introdotta una norma di interpretazione autentica all'art. 7, comma 1, lettera b), legge n. 488/1999, nonché al decreto del Ministro delle finanze 29 dicembre 1999, in materia di "beni significativi".

Tale norma, nata come norma temporanea è stata prorogata di anno in anno fino a che è stata resa permanente dalla Legge 191/2009.

L'art. 7, comma 1, lett. b) della L. n. 488/99 prevede l'applicazione dell'aliquota Iva ridotta del 10% alle "prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 31, primo comma, lettere a), b), c) e d), della legge 5 agosto 1978, n.457, realizzati su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata".

### **Fabbricati a prevalente destinazione abitativa vedi Circolare n. 71/E/2000:**

L'art. 2, comma 11, della legge 23 dicembre 2009, n.191 (legge Finanziaria 2010) ha previsto l'applicazione, a regime, dell'aliquota IVA ridotta al 10% per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di immobili abitativi.

Secondo i chiarimenti contenuti nella circolare ministeriale 71/E del 7/4/2000, rientrano nell'agevolazione iva del 10% le manutenzioni effettuate su:

- 1) unità immobiliari di tipo abitativo (con categoria catastale da A/1 ad A/11 con esclusione della categoria A/10 relativa agli uffici)
- 2) pertinenze degli immobili abitativi anche se la manutenzione riguarda la sola pertinenza e anche se la stessa è situata in un edificio che non ha prevalente destinazione abitativa
- 3) parti comuni di edifici a prevalente destinazione abitativa
- 4) edifici residenziali pubblici a prevalente destinazione abitativa, ossia edifici di enti pubblici destinati ad abitazioni o a stabili residenze di collettività come ad esempio: case popolari
- 5) edifici assimilati alle abitazioni non di lusso a condizione che costituiscano stabile residenza di collettività (ad esempio, orfanotrofi, ospizi, brefotrofi, conventi), mentre non sono compresi gli immobili privi del carattere di stabile residenza, quali caserme, ospedali, scuole.

### **Beni significativi**

I beni significativi elencati nel D.M. 29 dicembre 1999 sono i seguenti:

- ascensori e montacarichi
- infissi esterni ed interni
- caldaie
- videocitofoni
- apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria
- sanitari e rubinetterie da bagno
- impianti di sicurezza.

Il valore dei predetti beni è quello risultante dall'accordo contrattuale stipulato dalle parti contraenti, che deve tenere conto solo di tutti gli oneri per la produzione dei beni e, dunque, sia delle materie prime che della manodopera impiegata per la produzione degli stessi e che, comunque, non può essere inferiore al prezzo di acquisto dei beni stessi.

La fattura deve indicare, oltre al servizio che costituisce l'oggetto della prestazione, anche i beni di valore significativo (D.M. 29 dicembre 1999), che sono forniti nell'ambito dell'intervento stesso.

Sono fatti salvi i comportamenti difformi tenuti fino al 1° gennaio 2018 (data di entrata in vigore della legge di bilancio).

Non si fa luogo al rimborso dell'imposta sul valore aggiunto applicata sulle operazioni effettuate.

In sostanza, nell'ipotesi in cui siano utilizzati, "beni significativi" il contribuente deve indicare in fattura il corrispettivo del servizio (soggetto ad IVA al

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

10%) al netto del valore dei detti beni, ed inoltre la parte del valore dei beni stessi cui è applicabile l'aliquota ridotta e l'eventuale parte soggetta all'aliquota del 22%.

## **Esempio di applicazione dell'IVA ridotta al 10% in caso di beni significativi**

*Intervento di manutenzione ascensore:*

- Valore complessivo dell'intervento = € 10.000
- Valore parti ascensore = € 6.000
- Valore manodopera per l'installazione (\*) = € 4.000

Aliquote IVA applicabili (da tenere distinte in fattura):

- Valore manodopera: € 4.000 x 10% = € 400
- Valore parti ascensore fino a concorrenza del valore della manodopera: € 4.000 x 10% = € 400
- Valore parti ascensore residuo: € (6.000-4.000 già assoggettato ad iva) = 2.000 x 22% = € 440
- IVA complessivamente dovuta = € 1.240 (400+400+440)

*\* Il "valore della manodopera" comprende anche il valore delle materie prime e semilavorati, nonché in generale degli altri beni necessari per l'esecuzione dei lavori.*

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

**Agevolazione 10% senza limiti in caso di manutenzioni straordinarie**

L'agevolazione dell'iva al 10% nelle suddette tipologie, è rilevante solo in caso di manutenzioni ordinarie in quanto in caso di manutenzioni straordinarie l'aliquota del 10 è già prevista dal punto 127-duodecies della tabella A parte terza del DPR 633/1972, che non prevede limitazioni in presenza di beni significativi e per i subappalti.

*(Finanziaria art. 1 comma 3 punto 19) 19. Ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, l'articolo 7, comma 1, lettera b), della legge 23 dicembre 1999, n. 488, nonché il decreto del Ministro delle finanze 29 dicembre 1999, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 306 del 31 dicembre 1999, si interpretano nel senso che l'individuazione dei beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio e delle parti staccate si effettua in base all'autonomia funzionale delle parti rispetto al manufatto principale, come individuato nel citato decreto ministeriale; come valore dei predetti beni deve essere assunto quello risultante dall'accordo contrattuale stipulato dalle parti contraenti, che deve tenere conto solo di tutti gli oneri che concorrono alla produzione dei beni stessi e, dunque, sia delle materie prime che della manodopera impiegata per la produzione degli stessi e che, comunque, non può essere inferiore al prezzo di acquisto dei beni stessi. La fattura emessa ai sensi dell'articolo 21 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, dal prestatore che realizza l'intervento di recupero agevolato deve indicare, oltre al servizio che costituisce l'oggetto della prestazione, anche i beni di valore significativo, individuati con il predetto decreto del Ministro delle finanze 29 dicembre 1999, che sono forniti nell'ambito dell'intervento stesso. Sono fatti salvi i comportamenti difformi tenuti fino alla data di entrata in vigore della presente legge. Non si fa luogo al rimborso dell'imposta sul valore aggiunto applicata sulle operazioni effettuate.*

**Contributi a fondo perduto per opere di abbattimento barriere architettoniche****Legge 13/89 Art. 9**

1. Per la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche in edifici già esistenti, anche se adibiti a centri o istituti residenziali per l'assistenza ai soggetti di cui al comma 3, sono concessi contributi a fondo perduto con le modalità di cui al comma 2. Tali contributi sono cumulabili con quelli concessi a qualsiasi titolo al condominio, al centro o istituto o al portatore di handicap.
2. Il contributo concesso in misura pari alla spesa effettivamente sostenuta per costi fino a lire cinque milioni; aumentato del venticinque per cento della spesa effettivamente sostenuta per costi da lire cinque milioni a lire venticinque milioni, e altresì di un ulteriore cinque per cento per costi da lire venticinque milioni a lire cento milioni.

3. Hanno diritto ai contributi, con le procedure determinate dagli articoli 10 e 11, i portatori di menomazioni o limitazioni funzionali permanenti, ivi compresa la cecità, ovvero quelle relative alla deambulazione e alla mobilità, coloro i quali abbiano a carico i citati soggetti ai sensi dell'art. 12 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, nonché i condomini ove risiedano le suddette categorie di beneficiari.
4. Nella lettera e) del comma 1 dell'art. 10 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, le parole "mezzi necessari per la deambulazione e la locomozione", sono sostituite dalle parole "mezzi necessari per la deambulazione, la locomozione e il sollevamento". La presente disposizione ha effetto dal 1° gennaio 1988.

#### **Art. 10**

1. È istituito presso il Ministero dei lavori pubblici il Fondo speciale per l'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati.
2. Il Fondo annualmente ripartito tra le regioni richiedenti con decreto del Ministro dei lavori pubblici di concerto con i Ministri per gli affari sociali, per i problemi delle aree urbane e del tesoro, in proporzione del fabbisogno indicato dalle regioni ai sensi dell'art. 11, comma 5. Le regioni ripartiscono le somme assegnate tra i comuni richiedenti.
3. I sindaci, entro trenta giorni dalla comunicazione delle disponibilità attribuite ai comuni, assegnano i contributi agli interessati che ne abbiano fatto tempestiva richiesta.
4. Nell'ipotesi in cui le somme attribuite al comune non siano sufficienti coprire l'intero fabbisogno, il sindaco le ripartisce con precedenza per le domande presentate da portatori di handicap riconosciuti invalidi totali con difficoltà di deambulazione dalle competenti unità sanitarie locali e, in subordine, tenuto conto dell'ordine cronologico di presentazione delle domande. Le domande non soddisfatte nell'anno per insufficienza di fondi restano valide per gli anni successivi.
5. I contributi devono essere erogati entro quindici giorni dalla presentazione delle fatture dei lavori, debitamente quietanzate.

#### **Art. 11**

1. Gli interessati debbono presentare domanda al sindaco del comune in cui sito l'immobile con indicazione delle opere da realizzare e della spesa prevista entro il 1° marzo di ciascun anno.
2. Per l'anno 1989 la domanda deve essere presentata entro il 31 luglio.
3. Alla domanda debbono essere allegati il certificato e la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà di cui all'art. 8.
4. Il sindaco, nel termine di trenta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle domande, stabilisce il fabbisogno complessivo del comune sulla base delle domande ritenute ammissibili e le trasmette alla regione.
5. La regione determina il proprio fabbisogno complessivo e trasmette entro

trenta giorni dalla scadenza del termine previsto dal comma 4 al Ministero dei lavori pubblici la richiesta di partecipazione alla ripartizione del Fondo di cui all'art. 10, comma 2.

## Art. 12

1. Il Fondo di cui all'articolo 10 è alimentato con lire 20 miliardi per ciascuno degli anni 1989, 1990 e 1991. Al predetto onere si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 1989-1991, al capitolo 9001 dello stato di previsione del Ministero del tesoro per l'anno 1989 all'uopo utilizzando l'accantonamento "Concorso dello Stato nelle spese dei privati per interventi volti al superamento delle barriere architettoniche negli edifici" per lire 20 miliardi per ciascuno degli anni 1989, 1990 e 1991.
2. Le somme eventualmente non utilizzate nell'anno di riferimento sono riassegnate al fondo per l'anno successivo.
3. Il Ministro del tesoro è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

### Domanda per il contributo a fondo perduto

La domanda con marca da bollo di E 16,00 completa di:

- certificato d'invalidità rilasciato da una commissione medica della ASL in originale o fotocopia autenticata (l'autentica può essere fatta presso l'Ufficio Legge 13/89 esibendo l'originale del certificato e la relativa fotocopia) o autocertificata, attestante l'invalidità totale con difficoltà / impossibilità di deambulazione - Mod. A/SAN o la cecità assoluta (che permette l'inserimento dell'istanza nella graduatoria con priorità)

OPPURE

- certificato d'invalidità rilasciato da una commissione medica della ASL attestante l'handicap e con difficoltà/impossibilità deambulatoria parziale (che permette l'inserimento dell'istanza nella graduatoria senza priorità);
- copia del preventivo di spesa
- copia dei documenti di identità del richiedente e dell'avente diritto al contributo
- copia del verbale di assemblea condominiale nel caso in cui le opere da realizzare riguardino le parti condominiali dell'immobile.

### Dove presentare la domanda

Dipartimento P.A.U. - U.O. Procedimenti Edilizi Speciali - Ufficio Legge 13/89, sito in Viale della Civiltà del Lavoro 10 (piano terra, stanza n. 19) nei giorni lunedì e giovedì dalle ore 8.30 alle 12.30. Ingresso secondario: Via dell'Urbanistica n. 2 (dotato di rampa di scivolo). Per ulteriori informazioni si può telefonare al n. 06.6710.5836/5840 dalle ore 9.00 alle ore 10.00 nei giorni di martedì, mercoledì e venerdì oppure inviare Email al seguente indirizzo:

contributi.barrierearchitettoniche@comune.roma.it

<http://www.urbanistica.comune.roma.it/barriere-architettoniche.html>

### Come viene calcolato il contributo

Il contributo concesso è pari:

- alla spesa effettivamente sostenuta per costo fino ad Euro 4.000,00
- per costi da Euro 4.000,00 ad Euro 19.500,00 il contributo è aumentato del 25% della quota parte di spesa effettivamente sostenuta superiore ai 4.000,00 euro; Esempio: per una spesa di Euro 10.000,00 il contributo è pari ad Euro 4.000,00 più il 25 % di Euro 6.000,00 pari ad Euro 5.500,00
- per costi da Euro 19.500,00 ad Euro 52.000,00 il contributo è aumentato di un ulteriore 5 % per la quota parte eccedente euro 19.500,00; Esempio: per una spesa di Euro 40.000,00 il contributo è pari ad Euro 4.000,00 + il 25 % di Euro 15.500,00 + il 5 % di Euro 20.500,00 cioè di Euro 4.000,00 + Euro 3.875,00 + Euro 1.025,00 ovvero per un contributo pari ad Euro 8.900,00
- per costi superiori ad Euro 52.000,00 il contributo è pari ad Euro 9.500,00.

### Cumulabilità delle detrazioni e contributi

È possibile cumulare i seguenti contributi con detrazioni:

- il contributo a fondo perduto ex legge 13/89
- la detrazione Irpef, attualmente del 50%, per ristrutturazioni edilizie
- detrazione Irpef del 19%, "spese necessarie per la deambulazione, locomozione e sollevamento di portatori di menomazioni funzionali permanenti con ridotte o impedito capacità motorie, di cui all'art. 3 della Legge 104/92", prevista dall'art. 15 del T.U.I.R.. Per queste spese la detrazione non è fruibile contemporaneamente all'agevolazione prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia (nota come detrazione del 50%). La detrazione del 19% spetta solo sull'eventuale eccedenza della quota di spesa per la quale è stata richiesta la detrazione per ristrutturazione edilizia (quest'ultima è pari al 50%).



\* Commercialista - Tesoriere ANACI Roma

## Per ora niente stella

di Gisella Casamassima \*

Ricorderete senz'altro la vicenda tragica del vaso che - poggiato inopinatamente su un davanzale di un balcone privato, al sesto piano di un palazzo in una via frequentatissima, e senza alcuna protezione, nonostante il divieto espresso nel Regolamento di condominio - cadde, ormai 4 anni fa, uccidendo un bambino che passava.

Le indagini fin dall'inizio coinvolsero anche l'amministratore del condominio perché non aveva curato l'osservanza del Regolamento da parte dei condomini, nello specifico punto che riguarda il divieto di lasciare vasi sui davanzali senza opportuno fissaggio.

Da "IL MESSAGGERO" 30/12/2013 (STRALCIO dell'articolo di Adelaide Pierucci):

### **Archiviazione respinta per l'amministratore che forse verrà indagato**

#### **LA TRAGEDIA**

Rischia di chiudersi con un terzo indagato l'inchiesta sulla morte di C.G., il 13enne ucciso da un vaso caduto da un palazzo di via Appia. Il Gip del Tribunale di Roma ha respinto la richiesta di archiviazione per l'amministratore del condominio e ha rispedito gli atti alla Procura chiedendo un supplemento di indagini.

I proprietari dell'appartamento da cui è caduto il vaso, violando il regolamento comunale ma anche quello condominiale non avrebbero ancorato i vasi al balcone, causando, per negligenza, la morte dell'adolescente.

#### **IL REGOLAMENTO**

A rischio anche la posizione dell'amministratore del condominio, che potrebbe ritrovarsi accusato di concorso in omicidio colposo per omissione. Per il Magistrato titolare dell'inchiesta, la posizione dell'amministratore del condominio avrebbe dovuto essere stralciata, ma la proposta di archiviazione è stata bocciata dal Gip che evidentemente vuole accertare meglio se il tecnico abbia

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

fatto il possibile per prevenire la tragedia. Il Giudice vuole assicurarsi insomma che l'Amministratore abbia sollecitato o meno gli inquilini a rispettare il Regolamento interno, tanto più che poche settimane prima della disgrazia avrebbe visionato il balcone in parola coi vasi in vista e in bilico al sesto piano.

Seguì la vicenda da vicino, non solo perché conoscevo il condominio che avevo amministrato anni prima, ma soprattutto per il coinvolgimento dell'amministratore in quanto tale.

A riferimento della presunta responsabilità dell'amministratore si poneva il suo dovere di far osservare il Regolamento di condominio, sul presupposto che esso sia non solo emanato nell'interesse dei condomini (per l'osservanza del decoro ecc.), ma anche per fini pubblici, come la salvaguardia della incolumità e sicurezza altrui, al pari del Regolamento di Polizia Urbana del Comune di cui veniva evidenziato il precipuo FINE di tutela preventiva della incolumità pubblica.

Un passaggio fondamentale della tesi accusatoria fu:

*"a fronte di un obbligo ben preciso sancito direttamente dalla legge, quale è appunto il dovere di curare l'osservanza delle disposizioni regolamentari (condominiali nonché comunali) da parte dei singoli condomini, anche all'interno delle porzioni di proprietà esclusiva, l'amministratore ha opposto un comportamento indifferente, disinteressato, palesemente omissivo ed, in definitiva, negligente, facendo cattivo uso dei propri poteri e comunque rendendosi inadempiente rispetto ad un obbligo che gli viene imposto direttamente dalla legge, oltre che ribadito dalla carta condominiale".*

Argomentai che se fosse passata quella linea, si sarebbe avuta una interpretazione eccessivamente estensiva, oltre il dettato della legge dell'artt. 1131, mettendo sullo stesso piano per l'amministratore il compito di far osservare il Regolamento di condominio e il Regolamento di Polizia Urbana o la legge in generale. E affermai che l'amministratore non è uno Sceriffo, che deve curare e far osservare la legge in generale da parte dei singoli condomini (anche al di fuori dell'ambito a lui assegnato in custodia delle parti comuni). E richiamai a tale riguardo una pronuncia della Cassazione del 2006 con la quale si affermava che "l'Amministratore non ha bisogno di delibera assembleare per l'osservanza del Regolamento ai fini di tutelare l'interesse generale al decoro, alla tranquillità e all'abitabilità dell'edificio".

Quindi giammai neppure in quella Sentenza veniva richiamato l'obbligo di far osservare il Regolamento di condominio ai fini della tutela della pubblica incolumità!

Voler perciò estendere la portata del Regolamento di condominio al di fuori della compagine condominiale, pur nel comprensibile momento tragico in cui veniva esposta, mi sembrò contrastante anche con i principi del nostro ordinamento che assegnano al contratto (il Regolamento di condominio è un con-

tratto) forza di legge esclusivamente tra le parti, non potendosi ritenere che un patto interno che vincola tra loro i soggetti che lo sottoscrivono e che per questo assumono il reciproco diritto/dovere all'osservanza, possa generare in capo a terzi estranei a quel rapporto pattizio diritti specifici, azionabili anche contro chi quelle pattuizioni interne sia preposto a far osservare.

Prosciolto l'amministratore sul piano penale, oggi a distanza di due anni è stata emessa la sentenza di cui - come promesso - torno ad informare.

È stata pienamente riconosciuta la responsabilità dei proprietari dell'appartamento, per avere gli stessi apposto il vaso senza nessun ancoraggio o protezione sul davanzale del loro balcone ed avendo gli stessi confermato che quel vaso era presente in loco da svariati anni, nonostante conoscessero il divieto contenuto nel regolamento di condominio,

*"esente da ogni responsabilità si appalesa la condotta dell'amministratore del condominio a cui parte attrice ha imputato l'omissione di vigilanza sul rispetto del regolamento condominiale e del regolamento di polizia urbana del Comune di Roma. Chiaro appare che l'amministratore - peraltro esterno rispetto ai condomini - può essere in grado di vigilare sul rispetto del regolamento soprattutto con riferimento alle zone private solo in presenza di segnalazioni o denunce da parte di altri condomini, che non risultano essere state effettuate nella fattispecie in esame. Nessuna responsabilità può, ancora essere attribuita al Condominio convenuto non potendo detta responsabilità scaturire sic et simpliciter né dal regolamento di condominio, né tantomeno, dal regolamento di Polizia Urbana, vertendosi nella specie di violazione di precetti previsti in capo ai singoli condomini relativamente a parti private."*

Questo il finale che fa certo tirare un respiro di sollievo.

\* Direttore Centro Studi ANACI Roma

## La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

### **Il condominio deve indennizzare il condòmino se i ponteggi impediscono l'accesso al suo box.**

*Tribunale di Roma, 16 novembre 2018 n.22024*

La vicenda riguarda la richiesta di indennizzo formulata da un condòmino proprietario di un box, il cui accesso era impedito dalla permanenza di ponteggi installati dal condominio per lavori di manutenzione del fabbricato. Le strutture metalliche dei ponteggi, occupavano il vialetto esterno di pertinenza esclusiva e impedivano l'accesso al box magazzino per un periodo di circa nove mesi.

La domanda, proposta al Giudice di Pace, è stata rigettata per carenza di prova, ma il Tribunale, investito della questione quale giudice di appello, con sentenza n. 22024 del 16 novembre 2018 ha accolto la domanda e riformato la sentenza di prime cure.

In particolare il Tribunale ha condannato il condominio ad indennizzare il condòmino nella misura determinata in via equitativa oltre alle spese legali.

La disposizione richiamata dal Tribunale di Roma è quella dell'art. 843 c.c., in forza della quale *"il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che ne venga riconosciuta la necessità, al fine di costruire o riparare un muro o altra opera propria del vicino oppure comune. Se l'accesso cagiona danno, è dovuta un'adeguata indennità"*.

Nel caso di specie, il mancato accesso carrabile per un periodo rilevante (nove mesi) in un box/magazzino rappresenta effettivamente un "danno" poiché limita notevolmente la fruibilità del locale secondo la sua naturale destinazione e le utilità che da esso possono ricavarsi.

Riguardo la difficoltà di quantificare il danno in modo adeguato, la sentenza in commento riporta il principio espresso dalla Corte di Cassazione secondo cui "in materia di rapporti di vicinato, la previsione dell'art. 843 c.c. - secondo cui il proprietario è tenuto a permettere l'accesso o il passaggio nel suo fondo al fine di consentire al vicino lo svolgimento di opere necessarie alla manu-

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

tenzione del muro dell'immobile di sua proprietà - configura un'obbligazione "propter rem", cui corrisponde l'obbligo per il vicino di versare un'adeguata indennità, da liquidare in via equitativa ed anche in assenza di prova del danno, fermo restando l'obbligo per il medesimo di ripristinare lo stato dei luoghi ad opera finita" (Cass. n. 1908/2009).

Peraltro, sempre la Corte di Cassazione (Sent. 25292/2015), configura il principio indennitario richiamato come espressione di "giustizia distributiva", non ravvisandosi opportuno che il singolo subisca gli effetti di un'attività che torna a vantaggio di tutti i comunisti. Secondo la Corte si tratta di un principio che trova il suo fondamento nella protezione della proprietà privata (prevista dall'art. 42 della Costituzione e dall'art. 1 del Protocollo addizionale alla Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali, emendato dal prot. n. 11) e, inoltre, nell'art. 2041 c.c. (sull'indennizzo dovuto in caso di arricchimento senza causa), il quale, formulato nei termini di una clausola generale, sanziona gli spostamenti patrimoniali non giustificati, vale a dire quelli che si risolvono in un ingiustificato arricchimento di un soggetto a danno di un altro.

### **È legittima l'installazione di un ascensore da parte del singolo condòmino, poiché rientra fra le facoltà previste dall'art. 1102 c.c.**

*Cass. Ordinanza 5 dicembre 2018 n. 31462*

La pronuncia in rassegna conferma l'indirizzo ormai intrapreso da alcuni anni a tutela delle iniziative di installazione di impianti di ascensore nel condominio, volti ad eliminare, o quanto meno attenuare il disagio dovuto alla presenza di barriere architettoniche.

La vicenda riguarda la domanda di condanna proposta da alcuni condòmini nei confronti di altri condòmini, che avevano realizzato un impianto di ascensore nel condominio. La doglianza era fondata su una pretesa illegittimità delle modificazioni apportate dai condòmini convenuti, poiché l'ascensore avrebbe eccessivamente ristretto il passaggio e avrebbe inoltre ridotto la luminosità e la ventilazione.

La domanda veniva respinta sia in primo grado che in sede di appello.

La Corte di Cassazione ha confermato la sentenza di appello sulla base dei seguenti rilievi.

In primo luogo i convenuti avevano assunto ogni spesa di installazione e modificazione a proprio carico e la collocazione dell'impianto di ascensore rientra pertanto fra le facoltà di utilizzo della cosa comune di cui all'art. 1102 c.c., che comprende anche le innovazioni nel rispetto dei limiti del pari uso altrui e del divieto di alterare la destinazione del bene.

In secondo luogo l'installazione dell'ascensore al fine di eliminare le barriere architettoniche deve ritenersi indispensabile ai fini dell'accessibilità dell'edificio e della reale abitabilità dell'appartamento (Cass. 14096/2012 e 10852/2014).

Nel proprio ragionamento la Corte si richiama ad altre pronunce del Collegio, in particolare la Sent. 7938/2017 per la quale in tema di eliminazione delle barriere architettoniche la L. 13/1989 costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale e persegue finalità di interesse pubblicistico volte a favorire, nell'interesse generale l'accessibilità agli edifici. Sicché la norma di Regolamento che assoggetta al consenso assembleare le modificazioni della cosa comune assume valore recessivo ed è inidonea a impedire l'esecuzione di lavori indispensabili a garantire la reale accessibilità all'immobile, bastando verificare se tali opere siano conformi al dettato dell'art. 1102 c.c.

Nel provvedimento in rassegna la Corte si richiama altresì alla propria Sentenza n. 6129/2017, per la quale l'installazione di un ascensore su area comune allo scopo di eliminare le barriere architettoniche rientra fra le disposizioni di cui alla Legge n. 13/1989 art. 2 commi 1 e 2: ne discende che in caso manchi la volontà dell'assemblea l'interessato può provvedere a propria cura e spese alle opere di rimozione nel rispetto dei limiti di cui agli artt. 1120 e 1121 c.c.

Peraltro la verifica del rispetto di tali limiti non può non tenere conto del principio di solidarietà condominiale che implica il temperamento dei vari interessi, tra i quali deve includersi anche quello delle persone disabili, alla eliminazione delle barriere architettoniche, trattandosi di un diritto fondamentale che prescinde dall'utilizzazione, da parte di costoro, degli edifici interessati e conferisce comunque legittimità all'intervento innovativo, purché lo stesso sia idoneo, se non ad eliminare del tutto, quanto meno ad attenuare sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione.

Va notato che tale indirizzo, ormai consolidato nel giro di pochi anni, è stato condiviso dal Tribunale di Roma che, con sentenza n. 22022 del 15 novembre 2018 ha ritenuto perfettamente legittima, in forza degli stessi condivisi principi, l'installazione di un ascensore nel condominio da parte di una persona affetta da obesità, e che pertanto pur in mancanza di una specifica patologia viene assimilata al soggetto disabile in quanto si trova in difficoltà nell'accedere al proprio appartamento.

### **Il diritto alla permanenza dei dispositivi di rimozione della barriere architettoniche sussiste anche in caso di decesso del disabile**

*Tribunale di Bolzano 29-5-2018 n. 674*

Riteniamo di riportare questa pronuncia, ancorché di qualche mese fa, poiché a quanto consta è una delle prime espressioni, recepita da una corte di merito, del principio già espresso dalla Corte di Cassazione in ordine al valore delle acquisizioni in tema di rimozione delle barriere architettoniche.

La vicenda in fatto riguarda l'installazione di un dispositivo di ausilio, nella specie un servoscala, in precedenza installato da una condòmina disabile nel proprio condominio.

Deceduta la condòmina disabile, il condominio ne aveva chiesto la rimozione non sussistendo più l'esigenza posta a base dell'installazione.

Il Tribunale di Bolzano ha tuttavia respinto la domanda ritenendo legittima la permanenza del dispositivo siccome essenziale alla rimozione degli ostacoli architettonici all'accessibilità dello stabile ed inoltre ha affermato la legittimazione dell'erede della deceduta a contraddire in giudizio la domanda di rimozione.

La pronuncia si colloca in perfetta sintonia con la Sent. Cass. 3858 del 26-6-2016 avente ad oggetto identica questione. Secondo la Corte infatti *"La normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche - nel caso di specie, l'installazione di un servo scala - sorretta da evidenti principi di solidarietà, prescinde dalla persistente presenza di un condomino disabile, di talché il diritto alla conservazione e all'utilizzo degli anzidetti dispositivi provvisori, qualora già installati, non può configurarsi quale un diritto personale, intrasmissibile, del condomino disabile, pertanto, lo stesso non viene meno con il suo decesso"*.

Secondo la Corte, infatti, la normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche persegue, attraverso la tutela dell'interesse particolare dell'invalido, un interesse generale alla accessibilità agli edifici. Sebbene la genesi dell'innovazione realizzata dal disabile sia strettamente legata alla presenza della persona affetta da minorazione, non vale lo stesso per l'utilizzo del dispositivo, che può servire contemporaneamente altri soggetti che vivono nel medesimo condominio, dato che in ogni caso la funzione di superamento della barriera realizzata mediante il contributo pubblico non viene meno quando manca la persona nel cui interesse il dispositivo è stato installato e quindi va esclusa la configurabilità di un "diritto personalissimo" all'uso dell'impianto, con conseguente legittimazione a proseguire il processo da parte degli eredi del portatore di *handicap* diventati gli attuali condomini, nonché potenziali utilizzatori dello stesso.

## **La Cassazione si pronuncia ancora in materia di balconi aggettanti e frontalini**

*Cassazione, Ord. 25 ottobre 2018 n. 27083*

Il provvedimento in rassegna muove dalle contestazioni, espresse nel precedente giudizio di merito, in ordine alla spettanza delle spese di manutenzione dei frontalini dei balconi.

La Corte, riassumendo il proprio indirizzo statuisce che il principio consolidato e condiviso dalla Corte è che il balcone costituisce prolungamento dell'unità immobiliare esclusiva e dunque anche tale manufatto ricade nella medesima proprietà esclusiva; fanno eccezione solo *"i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole"* (ex multis Cass. 6624/2012).

Affinché il costo della manutenzione possa essere imputato al condominio *"non occorre che l'edificio mostri pregevolezze artistiche o architettoniche, es-*

*sendo sufficiente che il rivestimento esterno al balcone contribuisca alla gradevolezza estetica dell'intero manufatto".*

La disamina di tale aspetto spetta ovviamente al Giudice del merito, secondo il suo prudente apprezzamento. Si tratta infatti di una valutazione dei fatti e dei documenti di causa che, se adeguatamente motivata, non è sindacabile dal giudice di legittimità.

La pronuncia in rassegna, salutata da alcuni come innovativa, non sembra in realtà spostare i termini della interpretazione fin qui condotta e maturata dalla stessa Corte di Cassazione in tema di balconi e segnatamente di frontalini e spettanza della relativa spesa manutentiva.

Riteniamo pertanto di poter affermare che la attribuzione delle spese di manutenzione dei frontalini e in genere degli elementi decorativi frontali di un balcone segua le regole di sempre e che pertanto possa essere attribuita all'intera collettività condominiale solo ove riferibile ad una generale gradevolezza estetica cui i balconi esclusivi contribuiscono.

Spetta all'assemblea, prima ancora che alla sede giudiziaria, dirimere eventuali contrasti sulla eventuale contribuzione del manufatto esclusivo alla gradevolezza estetica dello stabile, alla luce di eventuali previsioni di regolamento.

■

\* Consulente legale ANACI Roma

# ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

## ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



## 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 vicolo sterrato per il Tritone*

di Sandro Bari \*

Proseguendo il percorso artistico, storico, urbanistico e toponomastico cominciato nel numero scorso, prendiamo spunto da due acquerelli ottocenteschi che ritraggono una piazza Barberini tutto sommato non troppo diversa dall'attuale. Intendiamoci, il punto focale è la planimetria della piazza con l'inamovibile fontana, capolavoro berniniano commissionatogli da papa Urbano VIII Barberini. Ma la piazza sorge dove anticamente i Romani celebravano l'avvento



*Piazza Barberini verso il Tritone, acquerello di Adriano Trojani, metà '800 (a destra all'angolo di via Felice, oggi Sistina, lo spigolo della Fontana delle Api)*



*Piazza Barberini verso i Cappuccini, acquerello di Vincenzo Marchi, coll. priv.  
(a sinistra si nota la salita che diverrà via Veneto,  
all'inizio della quale verrà spostata la Fontana delle Api)*

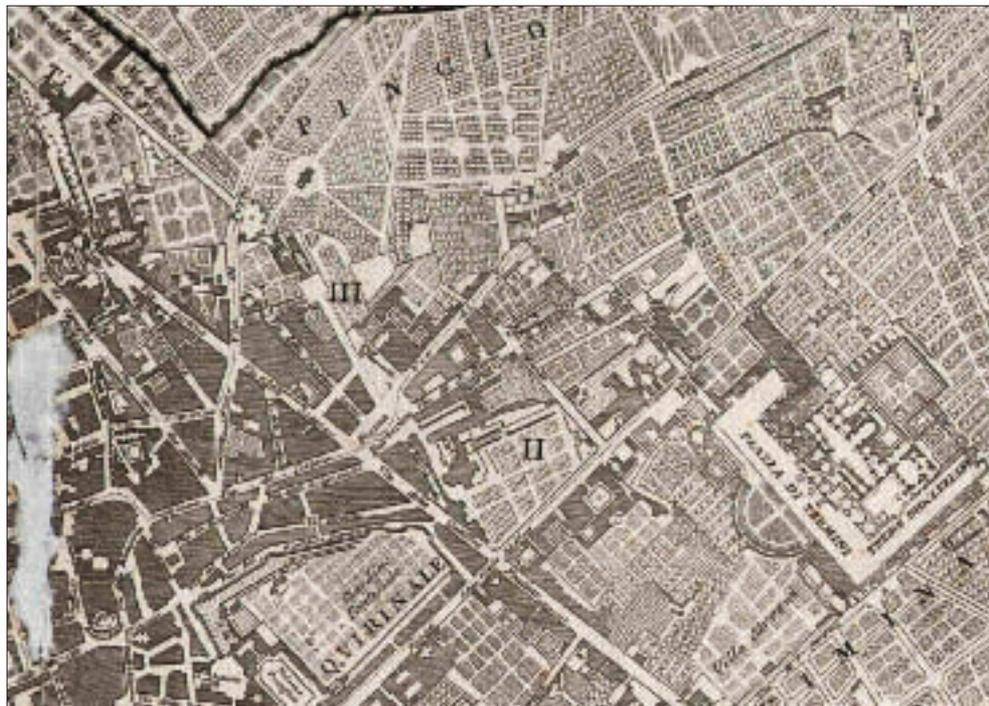
della primavera svolgendo feste ludiche (e anche un po'... lascive) dette *Floralia*: si chiamava Circo di Flora, e salendo per l'attuale via delle IV Fontane si incontrava a sinistra il *Capitolium Vetus*, il tempio che Numa Pompilio aveva dedicato a Giove, Giunone e Minerva. Prese il nome poi di piazza Grimana (dal cardinale Grimani di Aquileia), quindi ai primi del '600 di piazza Sforza (dal cardinale omonimo) per via delle proprietà che vi insistevano, fino all'acquisizione del cardinale Francesco Barberini, nipote del papa, nel 1632. L'attuale via Barberini era chiusa in quanto dava accesso all'omonima villa attraverso un grande arco detto il Portonaccio, dal quale si entrava nel Teatro di Corte, annesso al Palazzo Barberini, edificato sempre dal Bernini nel 1634. La Fontana del Tritone venne eretta nel 1640, ma la sua straordinaria bellezza era offuscata da un macabro rito che vi si svolgeva fino alla fine del '700: l'esposizione dei cadaveri senza nome (abbastanza comuni) su un carretto, in attesa del riconoscimento da parte di qualche cittadino. La limitrofa via Felice, oggi Sistina, permetteva il collegamento della piazza con via Margutta e il quartiere degli artisti, i quali trovavano nel paesaggio ancora campestre popolato di armenti un soggetto molto appetibile per le loro opere pittoriche. All'angolo della via si trovava un'altra bella fontana dello stesso autore, detta delle Api per la agiografica riproduzione di tre esemplari dell'imenottero richiamanti lo stemma barberiniano: eretta nel 1644, fu spostata nel 1871 per intralcio al traffico (di allora!) e collocata all'angolo con l'attuale via Vittorio Veneto dove oggi si

trova. Con l'Unità si procedette infatti ad una ristrutturazione edilizia e nel 1873 fu eretto in forma neoclassica l'Hotel Bristol dell'arch. Azzurri, sostituito poi nel 1943 da un più moderno (e brutto) Hotel Bernini, oggi ancora modificato.

L'apertura della via Barberini e di via Veneto ha rivoluzionato la topografia del luogo, che da piazza stanziale, meta di pascoli e passeggiate, è divenuta incrocio viario e snodo automobilistico.

Infatti, basti pensare che chi proveniva da Porta Pia, fino alla fine dell'800, poteva proseguire verso il Quirinale fino ad incontrare un vicolo non pavimentato, sulla destra, poco dopo la Fontana del Mosè, lungo il quale scendere fino a via di san Basilio e giungere alle spalle del Tritone. Nell'acquerello di Salomon Corrodi (metà '800) vediamo ritratto il Vicolo Sterrato, immerso in un contesto oggi difficilmente immaginabile perché, come si rileva dalla pianta di Pietro Ruga del 1832, collegava la Strada di Porta Pia con via di san Basilio, finendo contro i confini di Villa Ludovisi. Oggi quel vicolo è identificabile con la Salita di san Nicola da Tolentino; via di Porta Pia è divenuta via XX Settembre e nel mezzo sono oggi una "nuova" via Barberini e via di San Nicola da Tolentino. Il percorso è lo stesso, ma l'edilizia circostante lo ha reso irriconoscibile.

In tutta la topografia, la Fontana del Tritone è l'unica rimasta sempre al suo posto e senza variazioni. Tranne che nel 1932. L'acqua di Roma come è noto è ricchissima di calcare, infatti la Fontana aveva incrostazioni di addirittura



*Pianta di Pietro Ruga, 1832: al centro il Vicolo Sterrato*

dodici centimetri di spessore. In quell'anno se ne operò una radicale pulitura e decalcificazione, tanto che la statua ne emerse quasi irriconoscibile, al punto che qualcuno ne denunciò la... sostituzione con una copia!

Di fronte alle immagini che ci rendono una Roma "com'era e com'è", non possiamo non osservare che fino alla metà dell'800 e oltre, la città viene rappresentata con tutte le sue bellezze "a colori", per opera dei pittori che per secoli l'hanno immortalata. Seguono molti decenni durante i quali l'avvento del dagherrotipo e della fotografia ci rimandano una città in bianco e nero. Solo alla metà del '900, con la fotografia a colori, si riprende a vedere Roma com'è in realtà, ma immobilizzata dall'obbiettivo e non più dall'occhio, dal cuore e dalla mano dell'artista. Quale città è più affascinante? La risposta ai lettori. ■

\* Direttore Rivista "Voce romana"



*Vicolo Sterrato, acquerello di Salomon Corrodi, metà '800, oggi Salita di s. Nicolò da Tolentino*



*L'Hotel Bristol dopo l'apertura di via Barberini, anni Trenta*

## SERVIZIO QUESITI

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

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

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

# SINTESE INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## **ASCENSORI**

ELEVATOR QUALITY pag. 4  
DEL BO III di copertina

## **EDILIZIA**

BAIOCCO pag. 62  
SIRE pag. 34  
VACCA E. pag. 22

## **ENERGIA**

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

## **ORGANISMI NOTIFICATI**

ELTI IV di copertina

## **SICUREZZA E IMPIANTI**

SIRIO pag. 42

## **RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE**

B1GAS pag. 46  
CONSULTING & SERVICE pag. 40  
LIGNICARBO Termica pag. 14  
MARINI IMPIANTI pag. 12  
MULTIENERGY & SERVICE pag. 8  
ROSSETTI pag. 38  
TECHEM II di copertina  
UNOGAS pag. 52

## **SERVIZI**

IMPRENDIROMA pag. 56  
YOUCOND pag. 24  
POSTINO PUNTUALE pag. 36  
SAI CONSULTING pag. 30  
SARA SERVIZI pag. 48