MARZO - APRILE 2019 - N° 170 - Poste Italiane S.p.A. - Spedizione in Abbonamento Postale - 70% - DCB Roma

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 *scrivi@anaciroma.it*

SOMMARIO

MARZO - APRILE 2019 N. 170

- Editoriale
  di Letizia Bianchi . . . . . pag. 3
- Condominio e mediazione obbligatoria
  di Antonino Spinoso . . . . . pag. 7
- Consulenti in sede . . . . . pag. 8
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi . . . . . pag. 12
- L'opinabile (riguardo al riparto delle spese) inderogabilità della nuova normativa sulla contabilizzazione del calore
  di Alberto Celeste . . . . . pag. 17
- Notizie . . . . . pag. 23
- Contabilizzatori di calore e tabelle millesimali
  di Fabiana Carucci . . . . . pag. 29
- *Inserto:*
  Abbattimento barriere architettoniche:
  tra edifici vincolanti e decoro dell'edificio
  di Gisella Casamassima . . . . . p. I-XII
- La canna fumaria è sempre veicolo di contestazioni
  di Adriana Nicoletti . . . . . pag. 35
- Infiltrazioni danneggiano l'appartamento sottostante: vanno risarciti tutti gli interventi di ripristino
  di Stefano Palombi . . . . . pag. 49
- La tutela del patrimonio immobiliare
  Ordini professionali ed amministrazione condominiale
  di Carlo Parodi . . . . . pag. 51
- La voce della giurisprudenza
  di Carlo Patti . . . . . pag. 53
- L'altra Roma:
  Una piazza unica al mondo
  di Sandro Bari . . . . . pag. 59

Rivista bimestrale
ANNO XXIX - n. 170 - MARZO-APRILE 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

www.anaciroma.it
e-mail: anaciromaservice@anaciroma.it
Tel. 06/4746903

Copertina: Paolo Mohoric

Associato all'Unione Stampa Periodica Italiana

Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)

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

EDITORIALE

di Letizia Bianchi *

DATE A CESARE QUEL CHE È DI CESARE...

La deontologia professionale costituisce uno tra i diversi argomenti costantemente trattati durante i corsi di aggiornamento organizzati dall'associazione e disciplinati dal DM/140.

Un tema, a mio avviso, decisamente rilevante e che necessita un'analisi condotta con particolare attenzione al fine di coglierne effettivamente il potenziale, evitando di lasciarsi trasportare da un approccio del tutto superficiale che potrebbe rivelarsi quale presupposto, come talvolta accade, di un atteggiamento di minimizzazione verso il tema citato e le regole che lo compongono, nonché verso le conseguenze che dalla mancata osservanza delle stesse ne deriverebbero.

Il ruolo della deontologia va ricercato nelle norme vigenti di riferimento della professione di amministratore ed a tal proposito appare opportuno richiamarne alcuni aspetti.

L'amministratore "professionista" trova il suo riferimento normativo nella L. n. 4 del 2013 la quale, all'articolo 1, comma 1, sancisce "*La presente legge, in attuazione dell'art. 117, terzo comma, della Costituzione e nel rispetto dei principi dell'Unione europea in materia di concorrenza e di libertà di circolazione, disciplina le professioni non organizzate in ordini o collegi*". Ciò che appare evidente nel periodo considerato è sicuramente l'argomento oggetto di trattazione ovvero le professioni non organizzate in ordini o collegi ma anche e soprattutto le finalità della norma stessa ovvero la disciplina di queste ultime a garanzia e rispetto anche dei principi dell'Unione Europea in materia di concorrenza. Con l'articolo 2, comma 1, la legge 4/2013 prevede la possibilità, riconosciuta ai professionisti di specie definiti nell'articolo 1, di costituire associazioni professionali di natura privatistica e, anche in questa seconda analisi, l'elemento sul quale porre la nostra attenzione per gli obiettivi della presente trattazione è la finalità perseguita dalla norma la quale, con la previsione di una specifica facoltà in tal senso, indirettamente procede con un riconoscimento delle stesse. Tuttavia, prosegue la norma "*con il fine di valorizzare le competenze degli associati e garantire il rispetto delle regole deontologiche, agevolando la scelta e la tutela degli utenti nel rispetto delle regole sulla concorrenza".* Il rispetto delle regole deontologiche è esplicita-

mente annoverato tra le finalità che deve perseguire l'associazione di categoria professionale, assolutamente equiparata all'altra finalità ossia quella di valorizzare la competenza degli associati. Le due finalità appena richiamate perseguono, a loro volta, un interesse ultimo di ordine ancora superiore ovvero proteggere l'utente finale nelle scelte che quest'ultimo opera quotidianamente sul mercato, nel rispetto delle regole sulla concorrenza.

Ebbene, l'Anaci, si dimostra perfettamente in linea con la normativa e con gli orientamenti comunitari, attraverso un proprio codice deontologico che gli iscritti sono tenuti ad osservare (espressamente previsto nella legge 4/2013), nonché attraverso la continua, costante ed elevata formazione dei propri associati, finalità espressamente e direttamente attribuite dalla legge alle associazioni a carattere professionale.

Quanto appena espresso costituisce la ragione per la quale l'attenzione sulla formazione degli iscritti posta a livello associativo è del tutto condivisibile, se si persegue un vero obiettivo di appartenenza, a pieno titolo, a quella professionalità tanto inseguita. Ma, come stabilito dalla stessa legge che quella professionalità non solo riconosce ma disciplina anche, è doveroso, altresì, il rispetto delle regole deontologiche che, dalla dizione della norma, sono parte integrante della professionalità disciplinata e volta proprio a garantire un andamento di mercato che si dimostri essere gestito.

Molto spesso ho avuto modo di assistere a domande, da parte degli associati, volte a mettere in dubbio l'effettiva consistenza ed utilità della deontologia, talvolta considerata quale forma di "perbenismo professionale" da relegare in un angolo dove non c'è posto per l'ipocrita espressività di principi morali. E l'errore, a mio parere, è proprio in questo! Non volendo in alcun modo celare le mie ideologie propense alla massima espressione di libertà, tra l'altro garantita costituzionalmente, da preferire come facilmente accessibile e fruibile da ogni individuo e che deve necessariamente inibirsi laddove incontra il confine della libertà altrui, ritengo decisamente condivisibile ritenere la moralità pura un qualcosa di nettamente differente dalla deontologia.

E, sempre a mio avviso, la differenza va colta proprio nei diversi contesti nei quali le stesse operano e nelle finalità che esse perseguono.

La deontologia inizia ad affacciarsi sullo scenario delle professioni poco dopo la formazione degli ordini professionali che risale ai primi anni del novecento.

Ma quale esigenza doveva soddisfare una tale scelta? Perché assistiamo al ricorso ad una deontologia alla quale si rimanda una sorta di controllo dei professionisti già in tempi remoti e la stessa viene però nuovamente ribadita in una legge di ultimissima generazione, frutto degli influssi legislativi comunitari in materia di professioni, in un contesto completamento mutato?

Porsi alcune domande che possano almeno provare a comprendere la ragione per la quale un argomento da qualcuno ritenuto più o meno irrilevante popoli, però, lo scenario della professionalità da circa un secolo, appare del tutto doveroso; parimenti appare doveroso intentare una risoluzione ai quesiti tramite un approfondito ragionamento prima di esporsi con giudizi affrettati, magari non plausibili e volti allo screditamento circa il ruolo delle regole deontologiche.

Probabilmente le ragioni sottese all'introduzione dei codici deontologici nel novecento differiscono da quelle che hanno spinto il legislatore a richiamare nuovamente il rispetto della deontologia nella L. 4/2013.

È da considerare che i primi ordini professionali che vengono istituiti furono quelli di categorie che interagivano direttamente con diritti strettamente personali dell'individuo (la salute per i medici; la proprietà per i notai; la tutela dei diritti per gli avvocati), unitamente alla presa di coscienza che si trattasse di categorie con specifiche, ed altamente sopra la media per quei tempi, competenze da tutelare e controllare allo stesso tempo.

La L. 4/2013 nasce, però, in un contesto completamente diverso, europeistico, moderno, dove, nel frattempo, sono giunti a comporre la scena professioni del tutto nuove ed inesistenti precedentemente, un mercato libero con operatori liberi, in un territorio vasto dove è garantita la libera circolazione e dove, necessariamente, ogni singolo caso o tendenza ha una capacità di espansione e divulgazione degna delle ultime tecnologie.

In questa esigenza va ravvisato l'appello alla deontologia, quale strumento correttore di un mercato che, altrimenti, potrebbe rivelarsi libero al punto tale da compromettere l'utente finale ed il mercato globale stesso. Ed il legislatore non nasconde il suo intento ma lo palesa nella legge 4/2013, caricando la deontologia di un ruolo da protagonista nel mercato non solo nazionale ma, addirittura, comunitario, come esplicitamente esposto nell'articolo 1 della legge di cui trattasi.

Lo scopo del legislatore (espresso palesemente) è quello di favorire le scelte del consumatore mantenendo un controllo indiretto su coloro che, pertanto, sono oggi molto più che professionisti, sono anche e soprattutto operatori di un mercato globale nel quale la professionalità non può essere mercificata al pari di un puro scambio di beni ma deve assurgere ad esigenze di politica economica per garantire una corretta concorrenza, una tutela dei consumatori, per evitare conseguenze distorte che andrebbero a ripercuotersi sul settore coinvolto ma anche su tutti gli altri, considerata, oramai, la complessità ed ampiezza del mercato, per poi schiantarsi, in ultima istanza, anche sul singolo professionista che ha innescato il meccanismo.

Questo è il ruolo della deontologia! Un ruolo fondamentale nel controllo di un contesto economico globale dove un singolo comportamento professionale scorretto potrebbe rivelarsi come quegli amori di Venditti… "che fanno dei giri immensi e poi ritornano"!

■

* Coordinatrice Gruppo Giovani ANACI Roma

Condominio e mediazione obbligatoria

di Antonino Spinoso *

Quando nel 2010 è stato introdotto nel nostro ordinamento l'istituto della mediazione obbligatoria, qualcuno ha pensato: ma come, il condominio, considerato dall'opinione diffusa terreno fertile di conflitti, litigi e baruffe di ogni genere, viene posto dalla legge come architrave della mediazione che è basata sull'accordo e sul compromesso?

Il compromesso è stato sarcasticamente definito come la composizione di un conflitto che dà ai contendenti la soddisfazione di pensare di aver ottenuto qualcosa di insperato e di aver perso soltanto entro i limiti del dovuto[1].

Non è stata la volontà di assecondare queste soddisfazioni, ma certamente finalità deflattive ed esigenze di adeguamento alle raccomandazioni europee, ad avere ispirato il legislatore nell'adottare, prima con il D.lgs. n. 28 del 4 marzo 2010 e successivamente con il D.L. n. 69 del 21 giugno 2013, convertito nella Legge n. 98 del 9 agosto 2013, l'istituto della mediazione obbligatoria, che non poca rilevanza riveste nella materia condominiale e che consiste nell'attività svolta da un terzo (mediatore), il quale accompagna ed assiste le parti nel cammino di ricerca di un accordo per la composizione della controversia tra loro insorta.

Le vicissitudini che ha attraversato la normativa sono talmente note che non è il caso di soffermarsi[2].

La disciplina originaria indicava in maniera del tutto generica le materie assoggettate al principio dell'obbligatorietà del procedimento di mediazione, il cui esperimento era sancito come condizione di procedibilità della domanda giudiziale: per quanto qui interessa si parlava semplicemente di "*materia di condominio*", locuzione che, come ognuno intende, indusse a comprendere ogni controversia nella quale fosse in qualche modo interessata la compagine condominiale, comprese le liti aventi ad oggetto materie non strettamente condominiali (come ad esempio le cause di risarcimento dei danni per infiltrazioni).

Va per questo considerato di fondamentale importanza l'art. 71 *quater* delle disposizioni di attuazione del Codice Civile, introdotto dalla Legge 11 dicembre 2012 n. 220 di riforma della disciplina condominiale, che, al primo comma, ha

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

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

fornito un'indicazione opportunamente dettagliata, disponendo che "*per controversie in materia di condominio, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, del decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del codice*"[3].

Qualche difficoltà interpretativa dunque si è registrata in merito alle materie cui la mediazione obbligatoria si applica, mentre nessun dubbio può sorgere sulla competenza territoriale dell'Organismo di conciliazione, a fronte della esemplare chiarezza normativa: l'art. 71 *quater* dispone al secondo comma che la domanda va presentata, "*a pena di inammissibilità*", presso un organismo "*ubicato nella circoscrizione del tribunale nella quale il condominio è situato*".

Assodato quali sono le vertenze soggette alla condizione di procedibilità della mediazione obbligatoria e l'Organismo cui rivolgersi, un primo problema pratico attiene al ruolo dell'amministratore sotto un duplice profilo: quello riguardante la sua legittimazione e la necessità o meno di un'autorizzazione assembleare e quello relativo alla partecipazione personale agli incontri.

Il potere generale dell'amministratore, nell'ambito delle sue ordinarie attribuzioni *ex* art. 1130 c.c., di agire o resistere in giudizio senza necessità di un'apposita autorizzazione assembleare, dovrebbe a rigore ritenersi attribuito anche per la legittimazione a partecipare, nelle stesse materie, al procedimento di mediazione: tuttavia l'interpretazione della normativa vigente impone in ogni caso la necessità di una previa deliberazione assembleare.

Ciò essenzialmente per il chiaro ed inequivocabile tenore letterale del terzo comma dell'art. 71 *quater* disp. att. c.c., a mente del quale "*al procedimento è legittimato a partecipare l'amministratore, previa delibera assembleare da*

assumere con la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del codice": il legislatore ha previsto dunque, con chiarezza, la necessità di un intervento autorizzativo dell'assemblea dei condòmini, necessità confermata dal quarto comma, che disciplina addirittura un rimedio specifico per l'ipotesi in cui "*i termini di comparizione davanti al mediatore non consentono di assumere la delibera di cui al terzo comma*", imponendo al mediatore di disporre, "*su istanza del condominio, idonea proroga della prima comparizione*".

Passando al problema, decisamente rilevante sotto il profilo pratico, della necessità o meno della partecipazione personale dell' amministratore agli incontri di mediazione, nulla dispone l'art. 71 *quater*, mentre il comma 4 *bis* dell'art. 8 del D. Lgs. n. 28/ 2010 (nella versione modificata dal D.L. n. 69/2013) prevede che la mancata partecipazione senza giustificato motivo determina due conseguenze: "*il giudice può desumere argomenti di prova nel successivo giudizio ai sensi dell'articolo 116, secondo comma, del codice di procedura civile*" e "*condanna la parte … al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio*".

La norma fa espresso riferimento alla disciplina dell'art. 116 c.p.c., il quale, va bene evidenziato, "*non istituisce un nesso di conseguenzialità necessaria tra eventuali omissioni e soccombenza della parte ritenuta negligente, ma si limita a stabilire che dal comportamento della parte il giudice possa trarre «argomenti di prova»*", mentre la decisione "*va comunque adottata e motivata tenendo conto di tutte le altre risultanze*"[4]: il che significa che la mancata partecipazione personale dell'amministratore agli incontri di mediazione non determina la soccombenza del condominio, ma costituisce semplicemente un principio di prova.

Certo è che la norma del comma 4 *bis* dell'art. 8 del D. Lgs. n. 28/ 2010 appare eccessivamente punitiva ed aggrava notevolmente la formalizzazione del procedimento, considerato che il diritto di difesa è inviolabile e può essere esercitato nelle modalità ritenute più opportune, anche con la mancata partecipazione al procedimento di mediazione.

Tanto più che non mancano interventi – a mio avviso vere e proprie forzature - di Giudici di merito che sono pervenuti addirittura alla dichiarazione di improcedibilità di una domanda giudiziale a causa della mancata comparizione personale della parte istante nel procedimento di mediazione[5] od a considerare la ingiustificata mancata partecipazione valido motivo per la compensazione delle spese anche nei confronti della parte interamente vincitrice[6].

L'amministratore, una volta ricevuto l'invito a partecipare ad una procedura di mediazione, avrà cura dunque di convocare senza indugio l'assemblea per l'autorizzazione all'adesione, per la decisione in merito alla partecipazione personale e per la nomina di un legale, la cui assistenza è obbligatoria ed è stata considerata "*sicuramente compatibile, sotto il profilo della onerosità della procedura, con il principio comunitario della tutela giurisdizionale effettiva, sancito dagli artt. 6 e 13 della CEDU e dall'art. 47 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea, in quanto non determina a carico delle parti, che devono sostenere il peso economico dell'attività di assistenza dei rispettivi avvocati, costi qualificabili come ingenti*"[7].

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

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

Per il resto la procedura di mediazione, sì come disegnata dalla normativa, appare estremamente semplice, anche se alcuni profili, attinenti anche la nostra materia, pongono qualche problematica che ritengo utile affrontare.

Una volta autorizzata la partecipazione al procedimento di mediazione, è possibile che, nel corso del primo incontro o dei successivi, emerga una proposta conciliativa formulata al condominio: l'art. 71 *quater* delle Disp. att. c.c. espressamente sancisce al quinto comma la necessità, per l'approvazione della proposta conciliativa che definisca la mediazione, di un *quorum* deliberativo qualificato, precisamente della maggioranza prevista dal secondo comma dell'art. 1136 c.c. (maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore dell'edificio).

La norma è chiara, anche se occorre coordinarla con la giurisprudenza univoca che, mentre ammette l'approvazione a maggioranza per le transazioni aventi ad oggetto diritti obbligatori, impone l'unanimità nei casi in cui l'accordo riguardi atti di disposizione di diritti reali oppure locazioni ultranovennali di beni comuni[8]: la norma di riferimento è l'art. 1108 c.c. terzo comma, disposizione che (dettata per l'istituto della comunione, ma applicabile anche in ma-

teria condominiale ai sensi dell'art. 1139 c.c.) impone "*il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni*".

Dunque il quinto comma dell'art. 71 *quater* va armonizzato con la disciplina generale e con la interpretazione giurisprudenziale.

Qualche spunto di discussione si manifesta, nei rapporti tra condominio e Mediazione, in materia di impugnazione della delibera assembleare, nella quale vige incontestabilmente il principio dell'obbligatorietà del procedimento conciliativo, condizione di procedibilità rispetto all' azione giudiziaria: come è ben noto il secondo comma dell'art. 1137 c.c. fissa in trenta giorni il termine perentorio per l'impugnazione, decorrenti dalla data della delibera per i dissenzienti o gli astenuti e dalla data di comunicazione della delibera stessa per gli assenti.

La normativa generale in materia di mediazione collega gli effetti impeditivi della decadenza non già al deposito della domanda di mediazione, ma alla comunicazione della domanda stessa alle parti: il sesto comma dell'art. 5 del D.lgs. n. 28 del 2010, istitutivo del procedimento di mediazione, infatti, dispone che è "*dal momento della comunicazione alle altre parti*" che la domanda di mediazione impedisce la decadenza (per una sola volta).

In altre parole dalla lettera di tale norma emerge che, nel termine di trenta giorni dalla data della delibera condominiale o dalla data di comunicazione per gli assenti, la domanda di mediazione preordinata all'impugnazione non solo deve essere depositata presso l'organismo, ma deve essere comunicata alle parti.

Questa interpretazione, come ognuno comprende, fa derivare effetti estremamente gravi (in particolare la decadenza dell'impugnazione) da adempimenti che rimangono fuori dalla disponibilità della parte istante, la quale, una volta depositata l'istanza (magari nell'imminenza della scadenza del termine

di trenta giorni o addirittura proprio il giorno della scadenza) non ha alcun potere sull'attività successiva (rubricazione dell'istanza, nomina del mediatore, fissazione della data dell'incontro, comunicazione alle parti) che rimangono nella disponibilità esclusiva dell'Organismo.

È pur vero che, come è stato evidenziato da una giurisprudenza di merito[9], "*la domanda e la data del primo incontro sono comunicate all'altra parte con ogni mezzo idoneo ad assicurarne la ricezione, anche a cura della parte istante*", ma è evidente che la fissazione della data non è immediata e quindi l'unico atto che il ricorrente può comunicare di sua iniziativa all'altra parte è la domanda di mediazione.

Alla luce della normativa sembra consolidato il principio per cui il mero deposito dell'istanza di mediazione non sortisce alcun effetto sotto il profilo interruttivo della decadenza della domanda di impugnazione di delibera assembleare.

Si tratta di un profilo sul quale sarebbe auspicabile un intervento della Corte Costituzionale, sia sotto il profilo della tutela del diritto di difesa, sia sotto il profilo della ragionevolezza, in quanto saremmo in presenza di un effetto di decadenza dipendente dal ritardo di un'attività non imputabile al ricorrente ed estranea alla sua sfera di disponibilità.

Sempre in materia di mediazione obbligatoria pregiudiziale ad un procedimento di impugnazione della delibera condominiale *ex* art. 1137 c.c., è appena il caso di accennare al fatto che l'instaurazione del procedimento di mediazione viene considerata avente effetto interruttivo (e non sospensivo) del termine di decadenza.

La differenza non è da poco: se alla domanda di mediazione viene attribuita natura interruttiva, il termine di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c. viene appunto "interrotto" con l'instaurazione del procedimento conciliativo e ricomincia a decorrere per intero dalla sua conclusione con esito negativo.

Al contrario, se si attribuisse un'efficacia sospensiva, il termine, sospeso appunto dal deposito della domanda di mediazione, ricomincerebbe a decorrere esclusivamente solo per gli ulteriori giorni mancanti fino al trentesimo (il che significa che se, per ipotesi, la domanda di mediazione per impugnativa viene depositata il ventinovesimo giorno, dalla data del fallimento della conciliazione il ricorrente ha solo un giorno per l'instaurazione del procedimento giudiziario).

Nonostante qualche voce giurisprudenziale contraria[10], oggi è assolutamente prevalente l'orientamento che propugna l'efficacia interruttiva della domanda di mediazione e dunque una nuova decorrenza per intero del termine di decadenza. Il tutto peraltro con una base normativa incontestabile nell'art. 5 sesto comma del D.lgs. 28/2010, secondo cui "*se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza, decorrente dal deposito del verbale di cui all'articolo 11 presso la segreteria dell'organismo*", cioè dal verbale attestante l'esito negativo della procedura.

In conclusione, è opportuno chiedersi se tra condominio e mediazione obbligatoria vi siano soddisfacenti rapporti o, per usare una terminologia di diritto matrimoniale, un'incompatibilità di carattere.

Nonostante i risultati statistici, non sempre incoraggianti (le percentuali di esito positivo della mediazione appare ancora basso anche se in lenta crescita), inducano a propendere per la tesi di un sostanziale insuccesso della mediazione anche in materia condominiale, riteniamo che la procedura conciliativa vada comunque vissuta come un'opportunità per il miglioramento della giustizia civile (oltre che per i non trascurabili fini di deflazione), purché ci si avvicini con animo veramente aperto ad una possibile soluzione concordata e non con l'atteggiamento di chi vede il procedimento solo come un fastidioso obbligo di legge e con la voglia di sbarazzarsene al più presto.

Il tutto ovviamente deve accompagnarsi ad una efficace formazione dei mediatori e ad una adeguata preparazione di tutti gli operatori del diritto condominiale (*in primis* gli amministratori), che dovranno pervenire non ad una conciliazione quale che sia, ma ad un accordo con tutti i crismi di legittimità (si pensi a quanto evidenziato sopra in materia di maggioranza ed unanimità) e di opponibilità[11].

---

1. Ambrose Bierce nel suo "Dizionario del Diavolo" del 1906.
2. La normativa in materia di mediazione obbligatoria, originariamente contenuta nel Decreto Legislativo 4 marzo 2010, n. 28, entrata in vigore solo parzialmente, è stata dichiarata incostituzionale con la sentenza n. 272 del 6 dicembre 2012 ed è stata reintrodotta con il D.l. 21 giugno 2013 n. 69 (c.d. decreto del fare) convertito nella Legge 9 agosto 2013, n. 98.
3. Oggi, dopo la riforma del 2012, si ritiene esclusa dalla mediazione obbligatoria la controversia insorta tra il condominio ed un soggetto estraneo, come ad esempio quella con l'appaltatore che pretenda il pagamento di compensi originanti dal contratto di appalto di lavori condominiali (cfr. la sentenza 22 agosto 2017 del Tribunale di Taranto, che ritiene la mediazione obbligatoria applicabile solo alle controversie in materia di condominio nel senso indicato dall'art. 71 quater disp. att. c.c.).
4. Cassazione sentenza n. 443 del 17 gennaio 2002
5. Con sentenza del 25 febbraio 2017, il Tribunale di Pistoia ha rilevato d'ufficio che l'attrice non aveva assolto la condizione di procedibilità, a causa della mera mancata partecipazione all'incontro davanti al mediatore.
6. In tal senso si registrano numerose sentenze della Tredicesima Sezione Civile del Tribunale di Roma.
7. Tribunale di Vasto, ordinanza 9 aprile 2018.
8. Cfr. tra le altre Corte di Cassazione, ordinanza n. 7201 del 13 aprile 2016.
9. Sentenza 2 marzo 2017 del Tribunale di Savona.
10. È nota la posizione assunta dal Tribunale di Palermo (sentenza n. 4951 del 19 settembre 2015), secondo cui, per impugnare la decisione dell'assemblea in Tribunale dopo una mediazione fallita, si avrebbe un numero di giorni pari alla differenza tra i trenta previsti dal codice civile e quelli intercorsi fino alla comunicazione dell'istanza di mediazione.
11. Il Tribunale di Roma – Giudice Dott. Ghiron, con sentenza n. 14976/2018, ha ritenuto che un verbale di conciliazione, approvato addirittura in sede giudiziale con la partecipazione unanime della totalità del condòmini, possa avere natura negoziale e, quindi, essere opponibile, solo se trascritto (con conseguenti effetti "reali" nei confronti degli aventi causa), mentre in caso contrario "*ha effetti obbligatori nei soli confronti dei soggetti che lo hanno sottoscritto donde ben può essere oggetto di modifica a maggioranza*".

■

* Avvocato del Foro di Roma

L'opinabile (riguardo al riparto delle spese) inderogabilità della nuova normativa sulla contabilizzazione del calore

di Alberto Celeste *

LA CORNICE DI RIFERIMENTO NORMATIVO

Il d.lgs. n. 102/2014 - attuativo della direttiva europea 2012/27/UE sull'efficienza energetica - ha dettato nuove regole in tema di riscaldamento negli edifici in condominio, ricordando, però, che, a seguito di vari rinvii, solo dal 30 giugno 2017, vige l'obbligo di contabilizzare i consumi di riscaldamento secondo la norma tecnica UNI 10200 (sul versante dottrinale, v., tra gli altri, Maffi - Ribaldone, *La contabilizzazione del calore*, in *Immob. & proprietà,* 2016, 634).

Dunque, attualmente, il nuovo sistema normativo è volto a stabilire un quadro di misure per la promozione e il miglioramento dell'efficienza energetica e, in particolare, una volta installati i sistemi di contabilizzazione del calore, si stabilisce che le spese di riscaldamento fra i singoli condomini siano ripartite in base ai criteri stabiliti dalla norma UNI 10200 (aggiornata dalla nuova versione dall'11 ottobre 2018).

Tale norma, elaborata dalla Commissione tecnica del Comitato termotecnico italiano, si basa su un principio cardine presente anche nell'art. 26, comma 5, della legge n. 10/1991 - *"Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia"* - in base al quale, in buona sostanza, ciascun utente paga in base all'effettivo consumo registrato.

Nello specifico, l'art. 9, comma 5, del d.lgs. n. 102/2014 - come integrato dal d.lgs. n. 141/2016 - ha previsto che, negli edifici in condominio dotati di impianto di riscaldamento centralizzato, siano installati dispositivi diretti alla contabilizzazione dei consumi individuali, volti a misurare il consumo per unità immobiliare (lett. *b*) o per singolo elemento radiante (lett. *c*), disponendo, inoltre, che, *"per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento, il raffreddamento delle unità immobiliari e delle aree comuni, nonché per l'uso di acqua calda per il fabbisogno domestico, se prodotta in modo centralizzato, l'importo complessivo è suddiviso tra gli utenti finali in base alla norma tecnica UNI 10200 e successive modifiche e aggiornamenti"* (lett. *d*).

Viene, altresì, previsto che, ove la suddetta norma *"non sia applicabile o laddove siano comprovate, tramite apposita relazione tecnica asseverata,*

differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio o l'edificio polifunzionale superiori al 50 per cento", le spese potranno essere ripartite sulla base di criterio diverso, nel senso che "è *possibile suddividere l'importo complessivo tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 70 per cento agli effettivi prelievi volontari di energia termica",* mentre *"gli importi rimanenti possono essere ripartiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate".*

Le suddette disposizioni sono completate dalle previsioni dell'art. 16 dello stesso decreto legislativo, che fissa le sanzioni per il caso di mancato rispetto della norma, stabilendo, a carico del "*condominio alimentato da teleriscaldamento o da teleraffrescamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento che non ripartisce le spese in conformità alle disposizioni di cui all'art. 9 comma 5 lettera d)",* una sanzione amministrativa da 500 a 2.500 euro.

LA FATTISPECIE ESAMINATA DAL GIUDICE MENEGHINO

A fronte del recente principio espresso, a chiari note, dal Tribunale di Milano (v. sent. n. 10703 del 22 ottobre 2018), si deve riconoscere che la fattispecie sottoposta alla sua attenzione non si presentava affatto lineare, nel senso che, a conclusione del giudizio, la domanda attorea era stata rigettata reputando indirettamente conforme a diritto l'operato del condominio.

Nel caso concreto, un condomino aveva impugnato le delibere assunte dall'assemblea, limitatamente ai punti con cui erano stati approvati il consuntivo gestione 2015/2016 e il relativo stato di riparto con tabella UNI 10200 e il preventivo gestione 2016/2017 (in generale, v. M. Rezzonico, *Norma Uni 10200: le tabelle e la ripartizione delle spese di riscaldamento,* in *Quotidianodelcondominio.it*, 16 ottobre 2018).

Ad avviso dell'impugnante, tale statuizioni dovevano considerarsi nulle, o comunque annullabili, in quanto l'assemblea aveva approvato, a maggioranza, le nuove tabelle millesimali di riparto delle spese di riscaldamento, con modifica delle carature millesimali determinate dalla tabella allegata al regolamento contrattuale vigente nel condominio.

Al riguardo, il magistrato adìto ha osservato che l'assemblea, con altra e precedente delibera, aveva approvato - peraltro, con il voto favorevole degli odierni attori - la trasformazione della centrale termica da gasolio a gas metano, mentre, con le successive delibere (qui impugnate), la medesima assemblea aveva approvato il consuntivo 2015/2016 e il preventivo 2016/2017 e, contestualmente, le nuove tabelle millesimali di riparto spese di riscaldamento, "adeguandosi alle normative emanate in favore del contenimento dei consumi energetici", con un numero di voti pari alla maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

La sentenza in commento ha, quindi, ritenuto valide queste delibere in quanto l'assemblea condominiale si era adeguata alle disposizioni introdotte dal d.lgs. n. 102/2014, mettendo in luce - per quel che rileva in questa sede -

che la disciplina introdotta da tale decreto legislativo riveste una "finalità pubblicistica" ed assurge, quindi, a "norma imperativa vincolante inderogabile", in quanto posta a tutela di un interesse generale e non meramente privatistico.

Si è ricordato, infatti, che, nell'esercizio della delega legislativa per l'attuazione della direttiva del Parlamento europeo 2012/27/UE, il Governo, con il d.lgs. n. 102/2014, ha imposto la contabilizzazione e termoregolazione del calore nei condominii con impianto di riscaldamento centralizzato e la ripartizione delle spese a consumo.

Premesso quanto sopra - ad avviso del magistrato ambrosiano - il nuovo criterio di ripartizione delle spese di riscaldamento ha "carattere imperativo" e, pertanto, non può essere derogato né da una delibera assembleare né da una norma di natura contrattuale del regolamento di condominio, e, di conseguenza, "tutti i regolamenti contrattuali che dispongono diversamente sono, sul punto, contrari alla legge".

In pratica, la delibera che aveva ripartito le spese di riscaldamento in base ai consumi, in base alle tabelle millesimali in precedenza modificate uniformandosi ai dettami del d.lgs. n. 104/2016, si rivelava immune da censure, laddove, al contrario, un eventuale diverso criterio di riparto adottato dall'assemblea sarebbe incappato nel divieto assoluto di apportare deroghe al riguardo (in proposito, v., altresì, Bosso, *I contratti del condominio in tema di servizio di riscaldamento*, in *Arch. loc. e cond*., 2016, 257; Tarantino, *Deroga norma uni 10200: alcuni aspetti del riparto delle spese di riscaldamento,* in *Condominioelocazione.it,* 30 ottobre 2018).

LE CRITICHE ALL'OPZIONE ERMENEUTICA ACCOLTA

Sulla questione dell'inderogabilità, tramite delibera assembleare (ancorché adottata all'unanimità) e/o norma di natura contrattuale - questione, peraltro, meramente accennata nella sentenza in commento - parte della dottrina ha mostrato perplessità (v. Scarpa, *Ripartizione delle spese di riscaldamento: una nuova* grundnorm *inderogabile e non negoziabile?,* in *Quotidianogiuridico.it*, 6 dicembre 2018).

Invero, nell'accezione seguita dal Tribunale di Milano, la normativa dettata dal d.lgs. n. 102/2014, in ordine alla contabilizzazione ed alla termoregolazione del calore nei condominii con impianto di riscaldamento centralizzato, sarebbe stata intesa come un'ulteriore materia che il legislatore ha voluto sottrarre in modo assoluto all'autonomia privata dei comproprietari esercitabile in sede di approvazione del regolamento e delle annesse tabelle millesimali.

Tuttavia - secondo la citata critica - pur ammettendosi una coincidenza di obiettivi tra il criterio legale di ripartizione degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente e gli interessi pubblicistici al risparmio energetico sottesi alla normativa speciale, le prescrizioni dettate da tale normativa non dovrebbero connotarsi come norme imperative ed inderogabili nei rapporti tra privati, lasciando, pertanto, i condomini liberi di regolare mediante convenzione il contenuto dei loro diritti di proprietà mediante una disposizione regolamentare di natura contrattuale, che diversamente suddivida tali spese.

Proprio in quest'ottica si spiegherebbero le sanzioni amministrative in caso di comportamenti contrari posti in essere dai condomini in difformità da quanto previsto dall'art. 9, comma 5, del citato d.lgs. 102/2014 (il condominio che non ripartisca le spese in conformità alla tale disposizione è - come anticipato - sottoposto dall'art. 16, comma 8, del medesimo d.lgs. n. 102/2014 alla sanzione amministrativa ivi indicata).

GLI ARGOMENTI A SUPPORTO DELLA CONCLUSIONE RAGGIUNTA

La *quaestio iuris* sopra delineata è stata sfiorata dal supremo consesso decidente (v. Cass. 12 maggio 2017, n. 11970), il quale - sia pure ad altri fini - ha chiarito che 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, diretta al perseguimento di interessi sovraordinati, quali l'uso razionale delle risorse energetiche ed il miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale, risultando nulla o "non meritevole di tutela".

Tale pronuncia viene - forse non coerentemente - richiamata dalla successiva decisione dei magistrati di Piazza Cavour (v. Cass. 2 novembre 2018, n. 28051), la quale sembra optare, invece, per la possibilità di qualsiasi deroga ai criteri di riparto legislativamente prescritti, in capo all'assemblea, purché a mezzo di espressa "convenzione" negoziale *ex* art. 1123, comma 1, c.c. (sul punto, si consenta il rinvio a Celeste, *La Cassazione, il distacco e la quadratura del cerchio*).

Altra parte della dottrina (v. Scalettaris, *Contabilizzazione del calore,* in *Condominioelocazione.it*, 26 aprile 2018) ha optato, al contrario, per l'inderogabilità della novella, segnatamente sul versante del riparto delle spese, sia da parte di una delibera totalitaria sia ad opera di un regolamento di matrice contrattuale (dello stesso Autore, v., altresì, *Le nuove regole per la contabilizzazione e la ripartizione delle spese di riscaldamento nel condominio introdotte dal d.lgs. n. 102 del 2014*, in *Arch. loc. e cond*., 2015, 592, nonché *Le modifiche al decreto legislativo n. 102 del 2014 in tema di contabilizzazione del calore e termoregolazione: primi appunti*, in *Arch. loc. e cond*., 2017, 143).

Invero, si è ritenuto che i principi sopra delineati dalla magistratura di vertice non possano valere riguardo alla disciplina della contabilizzazione dei consumi introdotta dal citato d.lgs. n. 102/2014 - pur sempre volto a soddisfare la "esigenza dell'uso razionale delle risorse energetiche e del miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale" - atteso che la nuova norma non soltanto non prevede affatto la possibilità della deroga allo specifico criterio di ripartizione da essa fissato, ma, anzi, sembra proprio escludere una tale possibilità, militando in tal senso i seguenti argomenti.

Innanzitutto, vengono evidenziate la modalità con la quale la disposizione in esame è formulata, assai rigida e tale da non lasciare spazi o possibilità di deroga, ad eccezione solamente delle ipotesi espressamente indicate, limitate a due soli casi (ossia il caso che la norma tecnica UNI 10200 sia inapplicabile

ed il caso che nell'edificio vi sia uno squilibrio termico con una differenza di fabbisogno termico per metro quadrato tra le diverse unità che superi la soglia indicata dalla norma).

In secondo luogo, si sottolinea il contenuto della disposizione transitoria della stessa lett. *d)*, che prevede che il ricorso ad un diverso criterio per la ripartizione delle spese sia consentito esclusivamente per la prima stagione termica successiva a quella di installazione delle apparecchiature.

Infine, viene rimarcato l'ulteriore elemento costituito dal fatto che, nei confronti del condominio che non faccia applicazione del criterio di ripartizione introdotto dalle norme in tema di contabilizzazione, venga irrogata una sanzione amministrativa, peraltro, di entità non trascurabile.

■

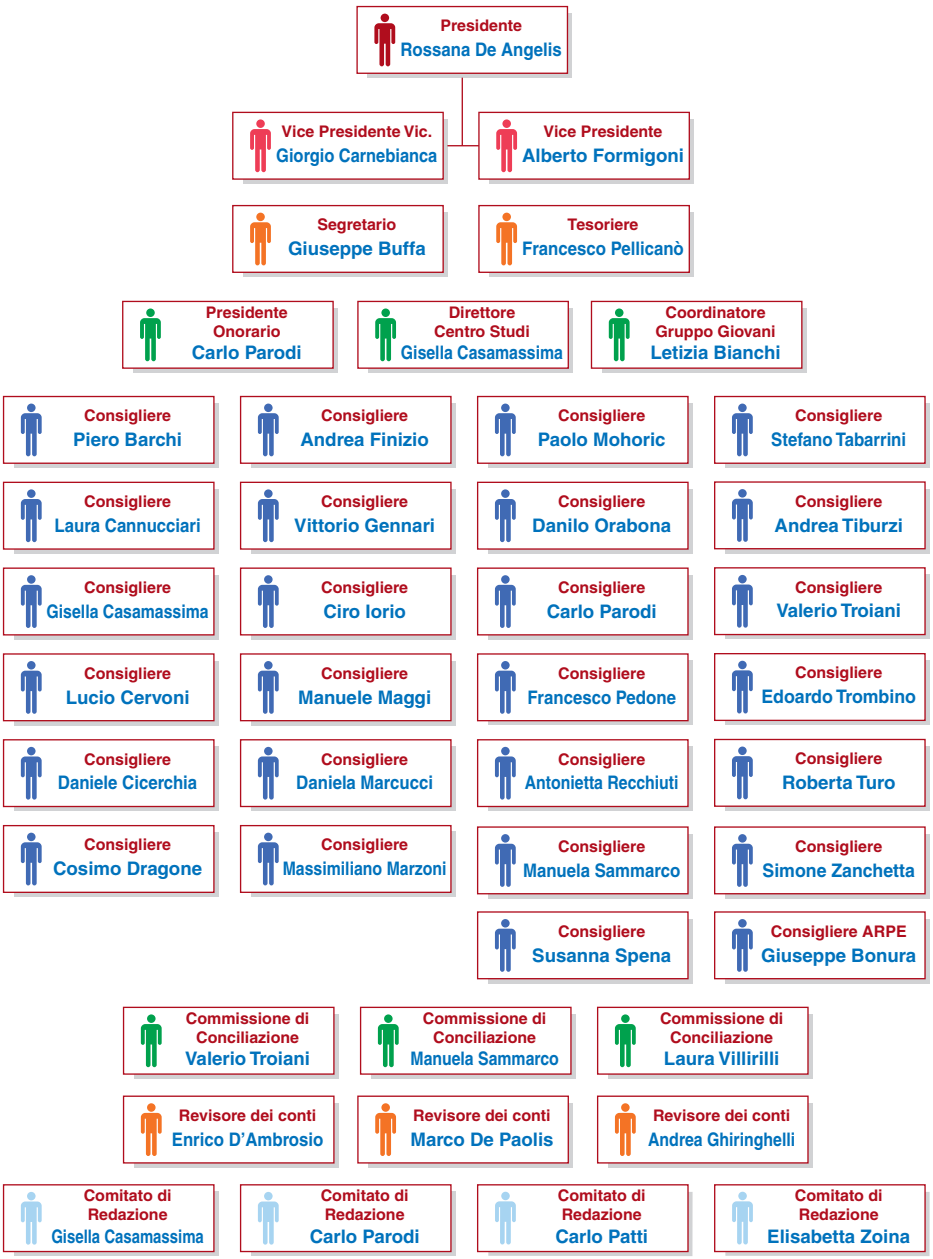
* Magistrato

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Febbraio 2017 - Febbraio 2018	2,0%	(75% =	**1,500%**)	G.U. 30/03/2018	n. 75
Marzo 2017 - Marzo 2018	2,1%	(75% =	**1,575%**)	G.U. 18/06/2018	n. 139
Aprile 2017 - Aprile 2018	2,1%	(75% =	**1,575%**)	G.U. 25/06/2018	n. 145
Maggio 2017 - Maggio 2018	2,3%	(75% =	**1,725%**)	G.U. 25/06/2018	n. 145
Giugno 2017 - Giugno 2018	2,3%	(75% =	**1,725%**)	G.U. 14/08/2018	n. 188
Luglio 2017 - Luglio 2018	2,5%	(75% =	**1,875%**)	G.U. 01/09/2018	n. 203
Agosto 2017 - Agosto 2018	2,7%	(75% =	**1,125%**)	G.U. 02/10/2018	n. 229
Settembre 2017 - Settembre 2018	2,4%	(75% =	**0,975%**)	G.U. 13/11/2018	n. 264
Ottobre 2017 - Ottobre 2018	1,5%	(75% =	**1,125%**)	G.U. 03/12/2018	n. 281
Novembre 2017 - Novembre 2018	1,4%	(75% =	**1,050%**)	G.U. 05/01/2019	n. 4
Dicembre 2017 - Dicembre 2018	1,0%	(75% =	**0,750%**)	G.U. 30/01/2019	n. 25
Gennaio 2018 - Gennaio 2019	0,7%	(75% =	**0,525%**)	*in corso di pubblicazione*	

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



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%
						2018	**2,24%**

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)
0,80%	Dal 1/1/2019	(D.M. 12/12/18 in G.U. n. 291 del 15/12/2018)

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%.

Contabilizzatori di calore e tabelle millesimali

di Fabiana Carucci *

Con la Normativa UNI 10200 - 2015, nata in seguito all'obbligo d'installazione dei contabilizzatori di calore per il riscaldamento condominiale in vigore dal 30 giugno 2017, è stata fatta una ripartizione millesimale atta alla distribuzione più corretta delle spese dovute per il teleriscaldamento condominiale. Aggiornata alla versione del 2018, di fatto la Normativa ha portato una vera e propria rivoluzione nella ripartizione delle spese per l'uso dei caloriferi, nonché dei calcoli millesimali di pertinenza per ciascun condomino, al fine del conteggio spesa finale.

La normativa stessa, proprio in virtù del rivoluzionario cambiamento, ha previsto la possibilità, al termine della prima stagione d'uso del nuovo sistema, di fare delle eventuali revisioni circa il sistema di conteggio millesimale, previa relazione tecnica specializzata ed in presenza di precisi parametri.

Come già ci si aspettava, infatti, non sono mancate proteste, soprattutto da parte dei condomini i cui appartamenti sono situati al piano terra o a quello attico, che hanno visto una crescita, spesso anche significativa, della somma dovuta per usufruire del servizio di riscaldamento.

NORMA UNI 10200 – 2015

La suddetta norma detta legge anche in merito alla "Ripartizione spese riscaldamento in impianti di riscaldamento centralizzati". In base alla norma, in recezione delle Direttive Europee, ogni elemento di riscaldamento è stato dotato di "valvole termostatiche manuali meccaniche" con cui ogni condomino può regolare manualmente la temperatura e, contestualmente, di "valvola termostatica elettrica", ossia di un regolatore automatico elettronico. Le valvole a regolamento manuale totalizzano il consumo del singolo radiatore come da Norma UNI-EN834, mentre per i conteggi del consumo opera automaticamente la valvola termostatica elettrica applicata all'elemento, secondo la Norma UNI/TR11388 aggiornata con UNI 11388 in inchiesta pubblica.

Grazie all'opera congiunta dei 2 elementi suddetti, è possibile arrivare al conteggio dei consumi che viene chiamato *unità di ripartizione* (Ur), con cui al termine di ogni stagione, si darà quanto contabilizzato da ogni singolo condomino, generando un numero corrispondente alla porzione di energia termica utilizzata dall'utente. I conteggi delle spese vengono quindi calcolati secondo

parametri ben definiti ed indicati che tengono conto anche del *fabbisogno specifico di calore* necessario a riscaldare l'edificio nel corso della stagione, del *totale della superficie* riscaldata nell'intero condominio, ivi comprese le aree comuni, della *frazione del fabbisogno* che viene dispersa in rete fra i tubi, la caldaia ed i radiatori, nonché del *rendimento* medio stagionale della caldaia. A questo punto si procede con la mappatura dei radiatori e l'identificazione della *potenza tecnica nominale*, considerando che la temperatura media di ogni elemento è calcolata sugli 80° con generazione di temperatura in ambiente di 20° di minima, ma uno standard auspicato e desiderato, poiché ritenuto ottimale, di 22° in ciascuna stanza dei singoli appartamenti.

La Norma UNI 10200 indica perciò il corretto iter di calcolo, diversificando anche tra prima casa con impianto sempre acceso e seconda casa con impianto poco acceso. Per tutta l'edilizia risalente a prima degli anni '80/'90 del XX secolo, la gran parte della quale usufruisce di impianto termico centralizzato (con criteri di costruzione diversi da quelli più moderni attenti all'ambiente ed al risparmio energetico), alla luce dei primi bilanci post applicazione dei contabilizzatori di calore, gli inquilini dei piano terra e degli attici, si sono visti almeno raddoppiare la cifra dovuta per il riscaldamento, il che ha generato polemiche, del resto già prevedibili, che hanno originato la richiesta della necessità di rivedere il calcolo millesimale relativo. La legge in questo ha risposto prontamente appunto con integrazioni alla suddetta Norma UNI di riferimento, venendo incontro all'esigenza degli inquilini penalizzati con la possibilità di usufruire di un diverso coefficiente di calcolo, alla presenza di determinate condizioni.

CONDOMINI SVANTAGGIATI E REVISIONE MILLESIMALE

Il D.lgs. 141 del 2016, nel confermare comunque i criteri di calcolo e divisione delle spese millesimali per il riscaldamento centralizzato come da Norma UNI 10200 – 2015 successivamente modificata, va ad introdurre anche la possibilità di poter usufruire di un criterio differente di riparto spese per millesimi, qualora un tecnico abilitato e certificato verifichi una differenza pari o superiore al 50% del fabbisogno, fra le diverse unità immobiliari del condominio.

A seguito quindi della richiesta dei condomini penalizzati, l'amministratore, recepita la problematica, si attiva per la verifica a norma di legge, con l'ausilio appunto di un tecnico abilitato, il quale prepara una relazione tecnica ad hoc, da presentare in assemblea convocata e chiamata a decidere appunto su un'eventuale modifica dei criteri di suddivisione delle spese, andando così ad eliminare l'eccessivo gap a danno di chi abita agli ultimi piani o al piano terra.

Va assolutamente sottolineato il fatto che *solo e solamente l'assemblea condominiale convocata ad hoc*, fermo restando l'obbligo di sussistenza della presenza millesimale richiesta al fine della validità dell'assemblea stessa, *può decidere per un diverso riparto,* di cui l'amministratore, con l'ausilio del tecnico specializzato, prendono atto, ponendo di fatto la decisione assembleare come sovrana nel calcolo della diversa ripartizione, basata su quanto riportato nella relazione tecnica presentata ed approvata a maggioranza. L'assemblea, pur in presenza del numero necessario d'intervenuti in termini di millesimi, altresì

non può decidere nulla autonomamente, se non c'è una relazione tecnica motivata e specifica; questo va detto per chiarezza poiché la presenza della relazione è una conditio sine qua non. In questo modo, si vanno a ripartire le cosiddette dispersioni involontarie di calore, che generano il surplus dei costi, fermo restando comunque l'addebito dovuto ai singoli condomini per l'uso effettivo e volontario.

Praticamente il gap dei costi a sfavore dei condomini dei piani più alto e più basso è dato proprio dal cosiddetto consumo involontario dato dalla dispersione di calore generata. In tal senso, il D.Lgs. 141, conferisce la possibilità di suddividere tali costi involontari, eliminando la penalizzazione a carico di alcuni condomini, a favore di una più equa distribuzione spese fra tutti, poiché tale spesa non è generata da un consumo effettivo. "…d) quando i condomini o gli edifici polifunzionali sono alimentati da teleriscaldamento o teleraffreddamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento, il raffreddamento delle unità immobiliari e delle aree comuni, nonché per l'uso di acqua calda per il fabbisogno domestico, se prodotta in modo centralizzato, l'importo complessivo è suddiviso tra gli utenti finali, in base alla norma tecnica UNI 10200 e successive modifiche e aggiornamenti. Ove tale norma non sia applicabile o laddove siano comprovate, tramite apposita relazione tecnica asseverata, differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio o l'edificio polifunzionale superiori al 50 per cento, è possibile suddividere l'importo complessivo tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 70 per cento agli effettivi prelievi volontari di energia termica. In tal caso gli importi rimanenti possono essere ripartiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate. È fatta salva la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma, che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà."

Affinché l'assemblea convocata per la variazione millesimale di conteggio, fermo restando quanto riportato nella relazione tecnica prevista, sia valida, è prevista la presenza di condomini che portino ad almeno la metà dei millesimi e la votazione deve avvenire a maggioranza degli intervenuti, maggioranza che così va ad approvare la modifica del conteggio millesimale, è bene sottolinearlo, per la nuova ripartizione dei cosiddetti costi involontari. Il criterio da seguire in tal senso prevede un calcolo con una quota attribuita al consumo volontario non inferiore al 70%, dando al restante 30% di consumo involontario la facoltà appunto di una diversa suddivisione basata sui calcoli delle tabelle millesimali precedenti.

SECONDE CASE E CALCOLO CONSUMI

Una delle prime problematiche evidenziate dall'applicazione delle valvole termostatiche ha riguardato i calcoli dovuti per le cosiddette seconde case, ossia quelle proprietà che, per la loro natura appunto, non prevedono in linea di massima un consumo continuativo come per la prima abitazione, bensì limitato ad alcuni periodi e momenti dell'anno. Alla luce di ciò si è resa neces-

saria una disposizione che andasse a chiarire tale posizione, in rispetto sempre della Norma UNI 10200.

Nell'ultima revisione della suddetta Norma si sono resi imprescindibili chiarimenti proprio in merito al calcolo per i consumi di seconde case e residenze estive.

Per garantire anche qui un'equa distribuzione, si è pensato all'introduzione di un *coefficiente d'uso* basato sui consumi effettivi in rapporto all'uso fatto dell'unità immobiliare. Nelle seconde case con uso abitativo saltuario, i costi involontari infatti risulterebbero in percentuale più elevati rispetto ad un uso abitativo continuativo e fisso, con evidente ingiusto ripartimento spese, tra i condomini saltuari ed eventuali residenti in pianta stabile. Ecco perché il Pr. Rev. dell'UNI 10200 ha introdotto in tal senso il suddetto coefficiente d'uso, al fine di garantire un più equo calcolo delle spese totali in cui non vi sia più una sproporzione del consumo involontario rispetto a quello effettivo.

■

* Giornalista pubblicista freelance

Abbattimento barriere architettoniche:

TRA EDIFICI VINCOLANTI E DECORO DELL'EDIFICIO

di **Gisella Casamassima** *

Il tema del rapporto tra i diritti riconosciuti dalle legge 13/89 ed i limiti ad essi derivanti alla normativa in materia di decoro architettonico e di vincoli paesaggistici, storico/archeologici su alcuni edifici va affrontato sotto due profili diversi:

1) quello dei rapporti interni al condominio e quindi un piano civilistico per quanto concerne la legittimità delle delibere o delle attività del singolo con riferimento al decoro del fabbricato;
2) quello dei rapporti con la P.A. e quindi un piano amministrativo per quanto concerne le autorizzazioni richieste in caso di immobili di interesse storico artistico o paesaggistico.

Spesso accade che per ottenere tutela anche sul piano civile, i singoli si affidino alla strada del ricorso amministrativo, giacché – come noto – i provvedimenti autorizzativi o concessori della P.A. sono sempre emessi "fatti salvi i diritti dei terzi".

Sentenza 21985, sezione seconda del 06-10-2014

In tema di condominio negli edifici, per la legittimità dell'innovazione, ai sensi dell'art. 1120, secondo comma, c.c. è irrilevante che l'autorità amministrativa abbia autorizzato l'opera, in quanto il rapporto tra la pubblica autorità e il condomino esecutore dell'opera non può incidere negativamente sulle posizioni soggettive degli altri condomini.

IL DECORO ARCHITETTONICO

Iniziamo con l'analizzare il decoro architettonico. Il decoro architettonico non è definito nel codice, ma viene in evidenza in più articoli della disciplina del condominio, con particolare riferimento agli interventi eseguiti sulla pro-

prietà comune o privata che rivestano carattere di innovazione o attività modificativa.

Fermo l'assunto dell'art. 1102 c.c. in tema di comunione che è perfettamente applicabile anche in tema di condominio:

1102. Uso della cosa comune comma 1

Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa.

e dell'art. 1120 in tema di innovazioni comma 1 e 2

I condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

I condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto:…

nonché dell'art.1121. Innovazioni gravose o voluttuarie comma 1 e 2

Qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa.

Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa, occorre mettere in relazione tali facoltà con i limiti ad essa previsti negli articoli:

1117 ter. Modificazioni delle destinazioni d'uso comma 5

Sono vietate le modificazioni delle destinazioni d'uso che possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato o che ne alterano il decoro architettonico.

1120. Innovazioni comma 4

Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

1122. Opere su parti di proprietà o uso individuale comma 1 e 3

Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

1122-bis. Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili

Le installazioni di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche.

Qualora si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio e, ai fini dell'installazione degli impianti di cui al secondo comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

1138. Regolamento di condominio

Quando in un edificio il numero dei condomini è superiore a dieci, deve essere formato un regolamento, il quale contenga le norme circa l'uso delle cose comuni e la ripartizione delle spese, secondo i diritti e gli obblighi spettanti a ciascun condomino, nonché le norme per la tutela del decoro dell'edificio e quelle relative all'amministrazione.

Con l'art. 1127 c.c. comma 3 si individua invece un'altra categoria concettuale quella dell'aspetto architettonico:

I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica *l'aspetto architettonico* dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti.

La mancanza di una definizione legale tanto del DECORO che dell'ASPETTO architettonico ha determinato la necessità di una elaborazione giurisprudenziale che può essere riassunta nelle seguenti pronunce:

Cass. Civ. sez. II del 3 -9- 1998, sentenza n. 8731

Per decoro architettonico del fabbricato, ai fini della tutela prevista dall'art.1120 c.c., deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano il fabbricato stesso e gli imprimono una determinata, armonica, fisionomia. L'alterazione di tale decoro può ben correlarsi alla realizzazione di opere che immutino l'originario aspetto anche soltanto di singoli elementi o punti del fabbricato tutte le volte che la immutazione sia suscettibile di riflettersi sull'insieme dell'aspetto dello stabile.

Cass. Civ. sez. II del 28-06-2018 sentenza n. 17102

Costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio. La relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione.

Cass. Civ. sez. II del 28-06-2017 ordinanza n. 16258

L'aspetto architettonico, cui si riferisce l'articolo 1127, comma 3, c.c., quale limite alle sopraelevazioni, sottende una nozione diversa da quella di decoro architettonico, contemplata dagli articoli 1120, comma 4, 1122, comma 1, e 1122 bis c.c., dovendo l'intervento edificatorio in sopraelevazione comunque rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare una rilevante disarmonia in rapporto al preesistente complesso, tale da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterare le linee impresse dal progettista, in modo percepibile da qualunque osservatore. Il giudizio relativo all'impatto della sopraelevazione sull'aspetto architettonico dell'edificio va condotto, in ogni modo, esclusivamente in base alle caratteristiche stilistiche visivamente percepibili dell'immobile condominiale, e verificando l'esistenza di un danno economico valutabile.

Cass. Civ. sez. II del 16-05-2017 sentenza n. 12190

L'alterazione del *decoro* può riguardare anche una facciata interna e può essere costituita da una veranda realizzata senza autorizzazione. Per *decoro architettonico* del fabbricato, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., deve intendersi l'estetica dell'edificio, costituita dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che ne costituiscono la nota dominante ed imprimono alle

varie parti di esso una sua determinata, armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edifici di particolare pregio artistico.

Cass. Civ. Sez. II del 29-01-2016 sentenza n. 1718

Le norme di un regolamento di condominio - aventi natura contrattuale, in quanto predisposte dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettate con i singoli atti di acquisto dai condomini, ovvero adottate in sede assembleare con il consenso unanime di tutti i condomini - possono derogare od integrare la disciplina legale, essendo consentito all'autonomia privata di stipulare convenzioni che pongano nell'interesse comune limitazioni ai diritti dei condomini, sia relativamente alle parti condominiali, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle porzioni di loro esclusiva proprietà. Ne consegue che il regolamento di condominio può legittimamente dare del limite del decoro architettonico una definizione più rigorosa di quella accolta dall'art. 1120 c.c., estendendo il divieto di innovazioni sino ad imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica, all'aspetto generale dell'edificio, quali esistenti nel momento della sua costruzione od in quello della manifestazione negoziale successiva (applicando i principi al caso in esame, la Corte territoriale ha tenuto conto delle disposizioni del regolamento richiamate dall'attore, ma, tuttavia, ha sottolineato che ciò non rappresentasse un limite alle facoltà riconosciute al singolo condomino dalle norme codicistiche. Appurato che l'installazione del manufatto non pregiudicava né la stabilità e la sicurezza dell'edificio né il suo decoro, i giudici di merito hanno correttamente ritenuto «superflua» la verifica sull'applicabilità della disposizione del regolamento condominiale che stabiliva la necessità della previa autorizzazione dell'assemblea condominiale).

Sentenza 14607, Cass. sez. Seconda del 22-08-2012

In tema di condominio, è illegittimo l'uso particolare o più intenso del bene comune, ai sensi dell'art. 1102 c.c., ove si arrechi pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio condominiale.

Sentenza 16098 del 27-10-2003

In tema di condominio degli edifici, la tutela del decoro architettonico di cui all'art. 1120; secondo comma, c.c. è stata disciplinata in considerazione della apprezzabile alterazione delle linee e delle strutture fondamentali dell'edificio, od anche di sue singole parti o elementi dotati di sostanziale autonomia, e della consequenziale diminuzione del valore dell'intero edificio e quindi anche di ciascuna delle unità immobiliari che lo compongono. Ne consegue che il giudice, per un verso, deve adottare caso per caso., criteri di maggiore o

minore rigore in considerazione delle caratteristiche del singolo edificio e/o della parte di esso interessata, accertando anche se esso avesse originariamente ed in qual misura un'unitarietà di linee e di stile, suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio, nonché se su di essa avessero o meno già inciso, menomandola, precedenti innovazioni. Per altro verso, deve accertare che l'alterazione sia appariscente e di non trascurabile entità e tale da provocare un pregiudizio estetico dell'insieme suscettibile d'un apprezzabile valutazione economica, mentre detta alterazione può affermare senza necessità di siffatta specifica indagine solo ove abbia riscontrato un danno estetico di rilevanza tale, per entità e/o natura, che quello economico possa ritenervisi insito.

Quindi: tutti gli edifici sono dotati di un proprio decoro architettonico che è tutelato come bene condominiale a sé stante. L'alterazione del decoro può essere riferita anche a singole parti dell'edificio e non necessariamente alla sua interezza. MA non tutte le modifiche o innovazioni alterano necessariamente il decoro architettonico. La valutazione della liceità della modifica o dell'innovazione è rimessa all'apprezzamento del Giudice di merito. L'alterazione del decoro per essere suscettibile di censura deve essere tale da apportare al fabbricato una diminuzione del valore dell'intero edificio e quindi anche delle singole unità che lo compongono.

Quanto sopra è riferito alla modifica dei beni comuni o alle innovazioni in generale. A maggior ragione si può affermare che tali principi siano applicabili quando le modifiche o innovazioni siano volte all'abbattimento delle barriere architettoniche oggetto della legge 13/89 , i cui contenuti sono stati poi ripresi negli articoli da 77 a 81 del dpr 380/81 Testo unico per l'edilizia.

Infatti la legge 13/89 ha come fine quello di consentire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica. Quindi non tutela il diritto di proprietà, ma tutela un diritto soggettivo alla libertà della persona di muoversi e di esplicare la sua personalità in condizioni di parità indipendentemente dalla propria condizione personale o fisica in attuazione del combinato disposto art. 2 e art. 3 della Costituzione.

La Repubblica riconosce e garantisce i diritti inviolabili dell'uomo, sia come singolo, sia nelle formazioni sociali ove si svolge la sua personalità, e richiede l'adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà politica, economica e sociale.

Tutti i cittadini hanno pari dignità sociale e sono eguali davanti alla legge, senza distinzione di sesso, di razza, di lingua, di religione, di opinioni politiche, di condizioni personali e sociali.

È compito della Repubblica rimuovere gli ostacoli di ordine economico e sociale, che, limitando di fatto la libertà e l'eguaglianza dei cittadini, impediscono il pieno sviluppo della persona umana e l'effettiva partecipazione di tutti i lavoratori all'organizzazione politica, economica e sociale del Paese.

Ne consegue che tale tutela sia necessariamente di maggiore valenza rispetto alla tutela pur garantita costituzionalmente alla proprietà privata o al patrimonio pubblico e va valutata con estrema ponderazione.

Art. 42. Costituzione

La proprietà è pubblica o privata. I beni economici appartengono allo Stato, ad enti o a privati.

La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti.

La legge 13/89 all'art. 2 in considerazione di tale importante valore stabilisce che:

Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 (ora D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 ndr) nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile.

Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap, ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà, possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages.

Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, quarto comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.

La legge abbassa dunque il quorum ordinario previsto per le innovazioni in generale dai 2/3 alla metà del valore millesimale e consente al singolo, per il caso in cui tale quorum agevolato comunque non si raggiunga, di realizzare quella INNOVAZIONE per proprio conto.

Non può in questa sede non farsi notare che l'elemento di maggior rilievo introdotto dalla legge 13/89 rispetto alla precedente situazione normativa, avuto riguardo ai rapporti condominiali, e cioè l'abbassamento a 1/3 del quorum per deliberare, è stato notevolmente mitigato dalla disattenzione del legislatore che con la legge di riforma del condominio, unificando anche questo specifico argomento nelle cosiddette innovazioni virtuose, ha rinnalzato il quorum alla metà dei millesimi.

L'altro aspetto che riguarda i rapporti condominiali è la previsione specifica di quanto già previsto nel codice agli articoli 1102; 1120 e1121 sia in merito alle facoltà concesse al singolo sia ai limiti a tali facoltà, con particolare riferimento per il tema qui assegnato al quarto comma dell'art. 1120 in quanto rimangono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

Ma occorre aggiungere quanto riportato nella parte motiva della sentenza Cassazione 7938/2017 ove si afferma *come evidenziato dalla Corte costituzionale nella sentenza n.167/1999, la legislazione relativa ai portatori di handicap (legge 13/89 e legge 104/92) non si è limitata ad innalzare il livello di tutela in favore di tali soggetti, ma, come questa Corte ha già affermato (Cass. 18334/2012 in motivazione), ha segnato un radicale mutamento di prospettiva rispetto al modo stesso di affrontare i problemi delle persone affette da invalidità, tali da dover essere assunti dall'intera collettività.*

Con le leggi citate sono state infatti introdotte disposizioni generali per la costruzione di edifici privati e per la ristrutturazione di quelli preesistenti, intese alla eliminazione delle barriere architettoniche, indipendentemente dalla effettiva utilizzazione degli edifici stessi da parte delle persone disabili (Corte Cost. n. 167/1999).

Nella valutazione del legislatore, quale si desume dall'art. 1 cit. legge n.13/1989, dunque, l'installazione dell'ascensore o di altri congegni, con le caratteristiche richieste dalla normativa tecnica, idonei ad assicurare l'accessibi-

lità, adattabilità e visitabilità degli edifici, costituisce elemento che deve necessariamente essere previsto dai progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici. Da tale indicazione si desume che nella valutazione del legislatore, l'ascensore ed i congegni similari - ma, negli edifici con più di tre livelli fuori terra solo l'ascensore - costituiscono una dotazione imprescindibile per l'approvazione dei relativi progetti edilizi potendo dunque fondatamente ritenersi che, sulla base della legislazione vigente, l'esistenza dell'ascensore possa senz'altro ritenersi funzionale ad assicurare la vivibilità dell'appartamento e rivesta pertanto carattere essenziale.

È vero che tali prescrizioni, e la qualificazione in termini di essenzialità della presenza dell'ascensore negli edifici con più di tre livelli che ne consegue, sono dal legislatore imposte per i nuovi edifici o per la ristrutturazione di interi edifici, mentre per gli edifici privati esistenti valgono le disposizioni di cui all'art. 2 legge n.13/1989.

La assolutezza della previsione di cui all'art. 1, peraltro, non può non costituire un criterio di interpretazione anche per la soluzione dei potenziali conflitti che dovessero verificarsi con riferimento alla necessità di adattamento degli edifici esistenti alle prescrizioni dell'art. 2: l'installazione di un ascensore deve dunque considerarsi indispensabile ai fini dell'accessibilità dell'edificio e della reale abitabilità dell'appartamento e rientra, pertanto, nei poteri dei singoli condomini, ai sensi dell'art. 1102 c.c., esigendo il rispetto dei soli limiti dettati da detta norma, comportanti il divieto di alterare la destinazione della cosa comune o impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto (Cass. 14096/2012; 14809/2014).

Se dunque è vero che l'art. 1102 c.c., nel prescrivere che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, non pone una norma inderogabile con la conseguenza che, i suddetti limiti possono essere resi più rigorosi dal regolamento condominiale, (o da delibere assembleari adottate con i "quorum" prescritti dalla legge) (Cass. 27233/2013) nel caso di specie la Corte territoriale ha omesso di considerare la natura dei lavori, dichiaratamente rivolti alla eliminazione di barriere architettoniche, e dunque coinvolgenti diritti fondamentali dei disabili.

Dunque, qualora i lavori siano volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nel senso lato che la legge prevede, anche i vincoli imposti all'art. 1102 c.c. dal regolamento contrattuale o dalle eventuali delibere adottate con le maggioranze previste devono retrocedere rispetto ai diritti tutelati dalla legge 13/89, mentre per quanto concerne il decoro certamente aiuta quanto specificamente previsto in materia di immobili vincolati.

Se cioè, relativamente agli edifici vincolati, come meglio vedremo subito dopo, il diniego dell'autorizzazione alla realizzazione delle opere per l'abbat-

timento delle barriere architettoniche è giustificato solo in caso di SERIO e adeguatamente dimostrato pregiudizio al bene tutelato, a maggior ragione il pregiudizio al decoro di un qualsiasi fabbricato dovrà tenere in debito conto i diritti tutelati dalla legge 13/89 tanto da essere lecita la valutazione di piccole modifiche al progetto realizzato.

Cassazione 18334/12 nel respingere il ricorso in merito alla asserita mancata valutazione del danno al decoro del fabbricato afferma: *"si assume che l'ascensore non era visibile dall'esterno e che secondo il CTU non aveva cagionato un pregiudizio economicamente valutabile, tenuto anche conto che l'atrio dell'edificio non aveva pregi particolari; che il pregiudizio estetico incideva solo minimamente sul deprezzamento subito dall'alloggio del ricorrente. Si aggiunge che al danno cagionato dall'ingombro e dall'opera in alluminio anodizzato similoro si sarebbe potuto ovviare sostituendo l'alluminio con prodotto verniciati bruniti"*.

I VINCOLI LEGGI 29 GIUGNO 1939, N. 1497 E 1 GIUGNO 1939, N. 1089

La legge 13/89 è infatti di grande portata innovativa per quanto disposto agli articoli 3, 4 e 5 in merito alle distanze e in merito agli interventi su immobili vincolati. Infatti è prevista espressa deroga in materia di distanze tra costruzioni e per quanto concerne le autorizzazioni obbligatorie da parte degli Enti di tutela preposti alla salvaguardia delle bellezze naturali o artistiche e storiche.

Art. 3. Le opere di cui all'articolo 2 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interne ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

2. E' fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Art. 4. Per gli interventi di cui all'articolo 2, ove l'immobile sia soggetto al vincolo di cui all'articolo 1 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 (protezione delle bellezze naturali) le regioni, o le autorità da esse subdelegate, competenti al rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 7 della citata legge, provvedono entro il termine perentorio di novanta giorni dalla presentazione della domanda, anche impartendo, ove necessario, apposite prescrizioni.

2. La mancata pronuncia nel termine di cui al comma 1 equivale ad assenso.

3. In caso di diniego, gli interessati possono, entro i trenta giorni successivi, richiedere l'autorizzazione al Ministro per i beni culturali e ambientali, che deve pronunciarsi entro centoventi giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

4. L'autorizzazione può essere negata solo ove non sia possibile realizzare le opere senza serio pregiudizio del bene tutelato.

5. Il diniego deve essere motivato con la specificazione della natura e della serietà del pregiudizio, della sua rilevanza in rapporto al complesso in cui l'opera si colloca e con riferimento a tutte le alternative eventualmente prospettate dall'interessato.

Art. 5. Nel caso in cui per l'immobile sia stata effettuata la notifica ai sensi dell'articolo 2 della legge 1 giugno 1939, n. 1089 (protezione beni artistici/storici), sulla domanda di autorizzazione prevista dall'articolo 13 della predetta legge la competente soprintendenza è tenuta a provvedere entro centoventi giorni dalla presentazione della domanda, anche impartendo, ove necessario, apposite prescrizioni.

Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 4, commi 2, 4 e 5.

Sono previsti termini stringenti per l'esame della pratica e la risposta. In caso di mancata risposta nei termini il silenzio equivale ad assenso. Possono essere concesse autorizzazioni anche impartendo apposite prescrizioni ai fini della miglior tutela del bene.

Le suddette Autorità possono negare l'autorizzazione solo nel caso in cui non sia possibile realizzare le opere senza SERIO pregiudizio del bene tutelato e il diniego deve essere adeguatamente motivato con la natura della serietà

del pregiudizio, della sua rilevanza in rapporto al complesso in cui l'opera si colloca e con riferimento a tutte le alternative eventualmente prospettate dall'interessato. In caso di diniego, gli interessati possono entro trenta giorni richiedere l'autorizzazione al Ministro per i beni culturali e ambientali che deve pronunciarsi entro 120 giorni dalla richiesta.

Contro le pronunce è ammesso ricorso al TAR e quindi al Consiglio di Stato come per tutti gli atti amministrativi.

Da sottolineare come l'assenza di specifici vincoli di cui alle leggi 29 giugno 1939, n. 1497 (protezione delle bellezze naturali) e 1 giugno 1939, n. 1089 (protezione beni artistici/storici) fanno rientrare la valutazione rispetto all'impatto sull'immobile di tali opere nella normativa generale della tutela del decoro architettonico rimesso dunque alla valutazione dei Giudici ordinari e non alla giustizia Amministrativa.

Diverse sono le sentenza di Consiglio di Stato che richiamano le Autorità che debbono rilasciare le autorizzazioni all'osservanza – per il caso di diniego - di quanto indicato nella legge 13/89 ossia la sussistenza del SERIO pregiudizio per il bene vincolato e l'adeguata motivazione del diniego con la specificazione della natura e della serietà del pregiudizio, della sua rilevanza in rapporto al complesso in cui l'opera si colloca e con riferimento a tutte le alternative prospettate dall'interessato.

Richiamiamo conformi: Tar Lazio25/9/2018 n.9557; Consiglio di Stato sez. VI n. 4824/17; Consiglio di Stato 905/2016.

Per concludere credo che sia utile richiamare le parole adottate dai Giudici del Tribunale di Milano, illuminati anticipatori di una giurisprudenza ormai unanimemente favorevole ad ogni intervento che possa favorire l'inserimento sociale dei disabili, e la affermazione dei loro diritti:

"…la proprietà, pur garantita e protetta, è a propria volta permeata da principi solidaristici e temperata dalla necessità di eguale considerazione per altrui diritti e per la dignità e libertà della persona: cosicché, anche sotto tale profilo, nel conflitto fra un condomino che intenda utilizzare una parte comune per imprescindibili esigenze della propria vita, e la collettività dei partecipanti che, pur senza indicare specifiche persuasive ragioni in contrario, si opponga a tale uso, va tutelato preferibilmente il diritto del primo" (Trib. Milano, 11 maggio 1989).

■

* Direttore Centro Studi ANACI Roma

La canna fumaria è sempre veicolo di contestazioni

di Adriana Nicoletti *

Una considerevole percentuale delle controversie in ambito condominiale ha per oggetto i problemi determinati delle canne fumarie che, poste a servizio di immobili ed impianti di proprietà esclusiva o condominiale, rappresentano un fattore di costante conflitto proprio per la contrapposizione degli interessi dei soggetti che dalle stesse traggono utilità.

In un panorama che costituisce un vero e proprio "puzzle" per le varie tessere che lo compongono la giurisprudenza, nel corso degli anni, ha giocato un ruolo determinante avendo fissato una serie di principi, spesso più che consolidati, ai quali condomini e condominii si dovrebbero prudenzialmente uniformare per non trovarsi, poi, coinvolti in lunghe, defatiganti e costose liti giudiziarie. Ciò presuppone che i soggetti interessati siano consapevoli che ogni intervento effettuato sulla canna fumaria merita non solo un attento studio in ordine alla sua fattibilità sotto il profilo delle normative, codicistiche e locali, ma anche una conoscenza del regolamento di condominio.

PER LA CANNA FUMARIA VALGONO LE NORME IN MATERIA DI COMUNIONE O QUELLE SULLE DISTANZE LEGALI?

Per l'art. 1117 c.c. sono oggetto di proprietà comune delle singole unità immobiliari dell'edificio, anche se aventi diritto a godimento periodico e se non risulta il contrario dal titolo, "*le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come… gli impianti… per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria*".

La canna fumaria, quindi, in quanto necessaria per lo smaltimento dei prodotti della combustione generati dall'impianto termico è parte comune (sempre salvo il titolo contrario). Secondo la giurisprudenza (Cass. 23 maggio 2016, n. 10618; Cass. 23 febbraio 2012, n. 2741) la canna fumaria è un bene accessorio posto a servizio di un impianto (singolo o comune), non è assimilabile alla nozione di costruzione e, quindi, non è soggetta alle norme che disciplinano le distanze legali delle costruzioni dalle vedute (art. 907 c.c.), ma rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 1102 c.c. (Cass. 2 febbraio 2016, n. 1989).

Non mancano, tuttavia, precedenti contrari. In una risalente decisione di legittimità (Cass. 27 giugno 1985, n. 3859), ad esempio, era stata data pre-

valenza all'art. 907 c.c. rispetto all'art. 1102 c.c. poiché, nell'ipotesi di azione possessoria promossa dal proprietario di un piano attico contro il vicino, che aveva collocato una canna fumaria con pregiudizio al suo godimento di veduta, si era ritenuto che la domanda fosse rivolta a tutelare il possesso del singolo appartamento e non il compossesso del bene condominiale.

Secondo altra decisione (Corte App. Bari, 22 gennaio 2014, n. 49, confermata di recente da Cass. 28 giugno 2018, n. 17102, anche se riferita alla lesione del decoro architettonico) per individuare la norma di riferimento occorre considerare anche le dimensioni del manufatto che, se ragguardevoli, farebbero rientrare lo stesso nell'ambito della nozione di costruzione. In questo senso, infatti, era stato affermato che "*per la violazione del disposto dell'art. 907 c.c. (distanza delle nuove 'costruzioni' dalle vedute già esistenti) non è necessario prendere in considerazione misure siderali ma è sufficiente, banalmente, che le nuove 'costruzioni'…… non siano collocate in quella zona ideale di rispetto che, da ciascun punto di sporto della veduta, deve poter consentire la veduta per tre metri*" e "*il giudice può apprezzare, con valutazione di merito, se il manufatto costituisca 'costruzione'. Senonché una volta apprezzato il manufatto come costruzione, non vi è discrezionalità del giudice nella valutazione 'minimale' dell'oscuramento del 'lumen' ex art. 907 c.c. Ed indubbiamente, una canna fumaria del diametro di 30 cm e altra tredici metri, infissa nel muro comune ortogonale, è certamente costruzione*".

La distanza legale dalla proprietà del vicino deve, invece, essere rispettata allorché si verta in ambito di tutela della salute e della sicurezza. La norma di riferimento è l'art. 890 c.c., secondo il quale chi intende collocare presso il confine determinati manufatti, potenzialmente pericolosi come anche i camini, deve osservare le distanze previste dai regolamenti e, in mancanza, quelle necessarie per preservare il fondo vicino da ogni danno alla solidità, sicurezza e salubrità.

Ad avviso della Corte di Cassazione (Cass. 30 giugno 2016, n. 13449) nell'alveo applicativo dell'art. 890 c.c. rientra anche la canna fumaria (anche se non espressamente indicata dal legislatore) per la quale, quando vi è un regolamento edilizio comunale che stabilisca le distanze da rispettare, si parla di presunzione assoluta di nocività e pericolosità, che prescinde da ogni accertamento concreto. Se, invece, non si rinviene alcuna disposizione regolamentare in questo senso, si è in presenza di una mera presunzione di pericolosità relativa, che può essere superata ove la parte interessata al mantenimento del manufatto dimostri che, mediante opportuni accorgimenti, si può ovviare al pericolo od al danno del fondo vicino.

Va precisato, infine, che alle canne fumarie non si applica il disposto dell'art. 889, comma 2, c.c. che pur impone, specificamente, la distanza di almeno un metro dal confine per i tubi dell'acqua, del gas e simili che abbiano un flusso costante di sostanze liquide o gassose e, conseguentemente, comportino un permanente pericolo per il fondo vicino, in relazione alla naturale possibilità di trasudamento e di infiltrazioni. A questo riguardo, infatti, le canne fumarie per la dispersione dei fumi delle caldaie sono state ritenute assimilabili, per la loro funzione, ai camini e, quindi, sono soggette solo alle disposizioni contenute

nell'art. 890 cit. (Cass. 12 ottobre 2017, n. 23973; Cass. 26 settembre 2017, n. 22367).

LE CANNE FUMARIE DEVONO ESSERE INSTALLATE NEL RISPETTO DEL DECORO ARCHITETTONICO…

L'applicabilità dell'art. 1102 c.c. comporta non solo l'obbligo di rispettare il decoro architettonico dell'edificio, ma anche quello di garantire il pari uso che gli altri condomini possono fare del bene comune e che, nel caso specifico, coincide in particolare con l'utilizzo della porzione di muro comune interessato. Il terzo limite posto dall'art. 1102 c.c. – il mantenimento della destinazione del bene – non sembra possa essere preso in considerazione, poiché il muro esterno non perde la sua funzione di componente della cassa dell'edificio per il solo fatto che ad esso venga agganciata una canna fumaria.

Sotto un profilo di carattere generale vale la pena evidenziare che la nozione di decoro architettonico è oggetto di più norme giuridiche: l'art. 1102 c.c. (destinato a disciplinare l'uso delle cose comuni ad opera del singolo condomino); l'art. 1120, comma 4, c.c. (concernente le innovazioni approvate in sede assembleare) e l'art. 1122 c.c. (che preserva l'integrità del decoro quando il condomino, nella sua proprietà esclusiva ovvero nelle parti di uso comune e destinate ad uso individuale, intenda realizzare opere che incidano sull'aspetto esterno dell'edificio). Altresì opportuno è richiamare i classici principi espressi dalla giurisprudenza in argomento.

- Il termine di decoro architettonico coincide con l'estetica data dall'insieme delle linee e strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante e caratterizzano il fabbricato, imprimendo alle varie parti dell'edificio stesso nel suo insieme una determinata fisionomia armonica (tra tutte si veda Cass. 7 ottobre 2016, n. 20248);
- la violazione del decoro architettonico non è limitata agli edifici di pregio artistico o di particolare interesse artistico ma si può concretizzare anche in una costruzione che, pur avendo un carattere popolare, abbia una propria fisionomia connotata da specifiche linee e caratteri (Cass. 11 maggio 2011, n. 10350);
- sull'accertamento dell'alterazione del decoro architettonico non incide il fatto che la nuova opera sia stata autorizzata dall'autorità amministrativa, poiché il rapporto tra la pubblica autorità ed il singolo condomino non può interferire con le posizioni soggettive degli altri partecipanti al condominio (Cass. 6 ottobre 2014, n. 20985);
- il decoro architettonico è un bene comune suscettibile di valutazione economica e può determinare un deprezzamento del fabbricato e delle singole unità immobiliari. L'accertamento, in tale ottica, della vistosità e della non trascurabilità dell'alterazione è valutazione che spetta al giudice del merito (Cass. 27 ottobre 2003, n. 16098);
- in merito alla valutazione della perpetrata violazione non rileva che il decoro sia stato già gravemente ed evidentemente compromesso da precedenti interventi sull'immobile essendo sufficiente l'alterazione, visibile e signifi-

cativa, della struttura e della complessa armonia dell'edificio (Cass. 18 gennaio 2018, n. 1235). In senso parzialmente contrario altra decisione di legittimità, ad essa di poco successiva (Cass. 12 settembre 2018, n. 22156) ove si è affermato che ogni alterazione produttiva di disarmonia è illecita anche se la fisionomia dello stabile sia stata lesa da precedenti modifiche, salvo che l'aspetto dello stesso, per le modificazioni apportate non si presenti in uno stato di tale degrado complessivo da rendere ininfluente allo sguardo ogni ulteriore intervento (*conf.* Cass. 31 maggio 2017, n. 16258);

– il regolamento di condominio di natura contrattuale può dettare una norma più stringente rispetto all'ordinaria nozione di decoro architettonico, derogando od integrando la disciplina legale (Cass. 17 giugno 2015, n. 12582).

Tornando al punto, non vi è dubbio che la canna fumaria, costituita da tubi di acciaio posti a vista, sia un elemento di disturbo che irrompe sull'estetica dell'edificio condominiale provocando un malessere visivo, che si può accentuare se il loro numero si moltiplichi in relazione alle colonne a servizio delle quali le stesse vengono installate.

Tra due interessi contrapposti da tutelare, da un lato la necessità di non violare l'aspetto estetico/architettonico dello stabile normativamente garantito e, dall'altro, l'esigenza di installare una canna fumaria a servizio di un impianto (individuale o collettivo) in un determinato punto della facciata dello stabile condominiale le due posizioni sono meritevoli di pari tutela, oppure una delle due può avere una prevalenza sull'altra?

La questione non è di facile soluzione perché la legge, in riferimento alla tutela del decoro architettonico, non riserva al giudice la stessa discrezionalità in ordine alla valutazione del contemperamento dei differenti interessi tra produzione e proprietà come, invece, previsto dall'art. 844, comma 2, c. c..

La domanda non sembra ultronea a fronte di un quadro giurisprudenziale non sempre univoco e spesso caratterizzato da pronunce troppo rigorose e formaliste, considerato che non sono poche le decisioni nelle quali i giudici, in senso tassativo, hanno affermato che se la canna fumaria viola il decoro architettonico deve essere rimossa, ripristinando la situazione *quo ante* (per tutte: Cass. 11 maggio 2011, n. 10350; Cass. 16 maggio 2000, n. 6341).

È prassi consolidata che questo tipo di controversie siano decise sulla base di una consulenza tecnica d'ufficio e nel caso specifico sarebbe opportuno considerare, al momento di formulare il quesito, che l'installazione di una canna fumaria è determinata dalla necessità di raccogliere e veicolare i fumi prodotti dal funzionamento di uno o più impianti (di riscaldamento o di altro genere) in un condotto adeguato e realizzato a regola d'arte. Il tutto, quindi, con una rigida applicazione della normativa in vigore. Ben diversa, invece, la situazione che si viene a creare allorché il condomino alteri il decoro dell'edificio eseguendo nella sua proprietà esclusiva interventi non indispensabili e di frequente con la consapevolezza di compiere veri e propri abusi (ad esempio: trasformazione dei balconi in verande; opere di sopraelevazione; installazione sulle terrazze degli ultimi piani di strutture di dimensioni rilevanti, ecc.).

Esiste tra tali contesti una differenza sostanziale che, ai fini della decisione, dovrebbe essere presa in considerazione. Per tale motivo sarebbe sempre opportuno che il canonico quesito posto al consulente ("…*esaminato lo stato dei luoghi, accerti se vi sia stata alterazione dell'aspetto estetico e del decoro dell'edificio..*") venisse integrato con un secondo quesito, avente ad oggetto la possibilità di individuare una strada alternativa per il posizionamento della canna fumaria. In caso positivo il condomino deve rimuovere la canna fumaria, riposizionandola nel luogo individuato dal CTU e secondo le sue indicazioni mentre, là dove ciò non fosse possibile maggior tutela dovrebbe essere accordata al diritto di mantenere il manufatto in quella posizione, proprio in considerazione della essenzialità della funzione svolta dalla medesima canna fumaria.

Non può, peraltro, essere ignorato il fatto che con la modifica dell'art. 1118, ultimo comma, c.c., il condomino ha diritto di rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento a determinate condizioni: assenza di notevoli squilibri di funzionamento o aggravi di spesa per gli altri condomini. Ora, se il distacco viene realizzato, l'impianto autonomo di riscaldamento non può prescindere dalla canna fumaria che, per i motivi a momenti richiamati, potrebbe costituire un evidente elemento di turbativa del decoro architettonico con sua consegue illegittimità. Ed a questo punto c'è da chiedersi come l'art. 1118 c.c. possa trovare effettiva applicazione e soprattutto quale sia il punto d'incontro tra questo ed i divieti fino ad ora esaminati.

Ben si comprende, quindi, che il problema è oggettivamente complesso anche perché, come è emerso dalla giurisprudenza, sulla decisione in ordine alla violazione del decoro pesano sempre molte varianti come ad esempio: il diametro della canna fumaria; la sua altezza; la posizione rispetto alle facciate dell'edificio; il materiale da cui è costituita; il fatto che la stessa sia stata incorporata in una struttura che, pur rappresentando un *quid novi* rispetto ai muri esterni, la nasconda alla vista altrui e così via.

...DEVONO GARANTIRE CHE TUTTI I CONDOMINI POSSANO FARE UN PARI USO DEL BENE COMUNE

La nozione di pari uso del bene comune è stata ampiamente approfondita tanto in giurisprudenza quanto in dottrina.

In questa sede ci limitiamo solo a rammentare che la nozione di pari uso della cosa comune, agli effetti dell'art. 1102 c.c., non va intesa nei termini di assoluta identità dell'utilizzazione del bene da parte di ciascun comproprietario, in quanto l'identità nel tempo e nello spazio di tale uso comporterebbe un sostanziale divieto per ogni partecipante di servirsi del bene a proprio esclusivo o particolare vantaggio, pure laddove non risulti alterato il rapporto di equilibrio tra i condomini nel godimento dell'oggetto della comunione (Cass. 14 aprile 2015, n. 7466). Inoltre, per stabilire se l'utilizzo più intenso del singolo sia consentito ai sensi dell'art. 1102 c.c., deve aversi riguardo non all'uso concreto fatto dagli altri condomini in un determinato momento, ma a quello potenziale in relazione ai diritti di ciascuno; l'uso deve, in ogni caso, ritenersi permesso se l'utilità aggiuntiva ricavata dal singolo comproprietario non sia diversa da quella derivante dalla destinazione originaria del bene, sempre che tale uso non dia luogo ad una servitù a carico del suddetto bene comune (Cass. 16 aprile 2018, n. 9278).

Questi principi di carattere generale sono applicabili anche all'installazione di una canna fumaria su una parete del condominio ed indubbiamente un intervento di questo genere rappresenta una modificazione della facciata dello stabile, poiché le dimensioni di tale accessorio, per quanto ridotte siano, rendono il bene comune diverso da quello che era in precedenza, allorché libero da corpi estranei.

Questo non vuole dire, tuttavia, che ne sia modificata anche la destinazione che resta quella originaria. Mentre, in concreto, potrebbe accadere che il diritto esercitato dal condomino ai sensi dell'art. 1102 c.c., impedisca ad altro condomino di fare altrettanto.

Va considerato, infine, che le canne fumarie che si sviluppano in verticale, per legge devono superare il culmine del tetto e, quindi, vanno di norma ad occupare porzioni dello stesso o del lastrico solare comune. Ciò comporta, inevitabilmente, che una porzione di tale superficie sia destinata al servizio esclusivo del proprietario dell'immobile servito dalla canna fumaria. L'intervento è legittimo se l'occupazione interessa una porzione limitata, periferica e del tutto trascurabile rispetto alla complessiva estensione del lastrico solare. Non si può parlare, infatti, nella fattispecie, di un utilizzo che menoma la funzione e la destinazione del lastrico di copertura (in tal senso Trib. Roma, 17 gennaio 2018, n. 1187).

LE IMMISSIONI PROVENIENTI DA CANNE FUMARIE AD USO DI ESERCIZI COMMERCIALI

Sicurezza e diritto alla salute trovano ampia tutela nella norma che disciplina le immissioni di fumi e residui della combustione, odori e rumori per le quali, in sede civile, la disposizione di riferimento non può che essere l'art.

844 c.c., secondo il quale le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni devono essere contenuti nei limiti della normale tollerabilità, che deve essere rapportata alla condizione dei luoghi.

Un rilevante numero di controversie interessa gli esercizi commerciali destinati a ristorazione (pizzeria, friggitoria, ristoranti) per i quali l'installazione della canna fumaria è essenziale per lo svolgimento dell'attività, avendo la funzione di smaltire i fumi provenienti dalle cucine. In questo caso duplice è il rispetto della normativa: da un lato i limiti già richiamati in relazione all'art. 1102 c.c. e, dall'altro, la conformità dell'impianto alle disposizioni dell'art. 844 c.c.

Con particolare riferimento ai vincoli previsti in tema di decoro architettonico ed in aggiunta a quanto in precedenza rilevato, di recente (Trib. Firenze, 21 gennaio 2019, n. 189: fonte *Condominioweb.com*) è stata affermata la legittimità dell'installazione di una canna fumaria nella parte posteriore di un palazzo, realizzata a cura del proprietario di un locale destinato ad attività di ristorazione, malgrado la sussistenza di una norma regolamentare che vietava modifiche o innovazioni delle parti comuni in assenza di una delibera assembleare. La canna fumaria, infatti, era stata inglobata in una struttura in cartongesso che la nascondeva alla vista altrui e risultava non avere violato il decoro architettonico proprio per la sua collocazione in una parte meno visibile dell'edificio. La giurisprudenza, inoltre, con rilievo più che condivisibile, ha osservato che la norma del regolamento di condominio non può essere interpretata in modo tanto rigoroso da non tenere conto del contemperamento dei contrapposti interessi di condomino e condominio (Cass. 2 febbraio 2016, n. 1989).

C'è da ritenere che il c.d. "contemperamento degli interessi contrapposti", quando si tratti di una canna fumaria posta a servizio di un'attività di ristorazione, assuma una valenza particolare, proprio con riferimento alla sopravvivenza dell'attività stessa. Non per questo, però si deve ritenere che gli interessi ed i diritti degli "altri" condomini devono essere considerati di minor tutela. A questo proposito, quindi, non si può prescindere da una serie di considerazioni.

In primo luogo, accanto ai regolamenti locali cui fa riferimento l'art. 890 c.c., sarà determinante il regolamento di natura contrattuale che, legittimamente, potrà contenere una norma che vieti l'apertura nell'edificio di questo tipo di locali, che possono essere indicati specificamente oppure con un rinvio alla categoria di appartenenza. In tal caso il superamento del divieto potrà essere realizzato solo con il consenso unanime dei condomini. Ed, ovviamente, altrettanto può dirsi nel caso in cui si intenda mutare la destinazione d'uso di un immobile da commerciale (ad esempio vendita al dettaglio) in locale destinato a ristorazione.

Occorre, poi, considerare le ipotesi diverse dall' installazione *ex novo* della canna fumaria, come, ad esempio, il caso in cui la stessa già c'era e sia stata necessaria solo la sua sostituzione con altra di nuova generazione per adeguarla alla normativa vigente (Cass. 31 luglio 2013, n. 18350), oppure il caso

di rimpiazzare una canna fumaria, in disuso ed originariamente incorporata nella parete, con altra posizionata sulla facciata e magari collocata in posizione diversa.

Ed ancora assume rilevanza, ai fini di dichiarare l'illiceità del comportamento del proprietario di un locale destinato a pizzeria, il fatto che questi, non dotatosi di una canna fumaria esclusiva e senza essersi premunito di preventiva autorizzazione scritta di tutti i condomini, abbia utilizzato per lo scarico dei fumi la canna fumaria dell'impianto centrale di riscaldamento dopo che questo sia stato disattivato dal condominio. In tal caso è stata ritenuta sussistere la violazione dell'articolo 1102 c.c., trattandosi non di uso frazionato della cosa comune, bensì della sua esclusiva appropriazione e definitiva sottrazione alle possibilità di godimento collettivo, nei termini funzionali praticati (Cass. 6 novembre 2008, n. 26737).

Altra questione pervenuta all'esame della Corte di Cassazione (Cass. 31 gennaio 2014, n. 8094) aveva avuto ad oggetto le immissioni nocive (fumi, odori e rumori) che si erano propagate al fondo del vicino e che il titolare dell'esercizio commerciale non aveva potuto incanalare in un'apposita canna fumaria per espressa opposizione del titolare del fondo servente, il quale si era opposto all'appoggio della struttura nella sua proprietà. In tal caso il compito del giudice era quello di valutare secondo quanto previsto dall'art. 844, comma 2, c.c.; secondo i giudici di legittimità – che hanno richiamato un orientamento giurisprudenziale consolidato - l'applicazione del criterio di "contemperamento degli opposti interessi tra le esigenze della produzione e della proprietà" ha validità tutte le volte "*in cui nessuna delle contrapposte esigenze prevale sull'altra. Viceversa, quando sia accertato il superamento della soglia di normale tollerabilità delle immissioni, si versa in una situazione di illiceità che, evidentemente, esclude il ricorso al giudizio di bilanciamento e quindi all'indennizzo e introduce il diverso tema della inibitoria delle immissioni e dell'eventuale risarcimento del danno*".

Anche in questo caso e proprio da questa decisione emerge con evidenza la complessità della questione per questo ulteriore profilo, posto che a fronte di immissioni accertate, il "rimedio ragionevole" consistente nell'installazione di una canna fumaria che interessi l'altrui proprietà può essere bloccato dal rifiuto del condomino a che la stessa insista nella sua porzione esclusiva. L'affermazione di un contrario principio, secondo il quale il proprietario, il quale lamenti - a ragione - il superamento della normale tollerabilità delle immissioni provenienti dal fondo del vicino, sia tenuto a prestare il consenso alla costituzione di servitù per non rimanere assoggettato alle immissioni rappresenta – come ritenuto dalla Corte Suprema – un assunto carente di qualsiasi supporto normativo.

■

* Avvocato del Foro di Roma

Infiltrazioni danneggiano l'appartamento sottostante:

VANNO RISARCITI TUTTI GLI INTERVENTI DI RIPRISTINO

di Stefano Palombi *

Il proprietario di un immobile che domandi il risarcimento dei danni subiti in conseguenza delle infiltrazioni provenienti dall'appartamento sovrastante ha diritto a conseguire il rimborso dell'intera somma necessaria per la totale ristrutturazione, essendo state danneggiate alcune parti dell'immobile che, per esigenza di uniformità, richiedono un intervento ripristinatorio più ampio rispetto ai singoli punti danneggiati. Lo ha affermato la Cassazione con la sentenza 12920/15 sez. III civile Presidente Segreto, Relatore Rubino.

FATTO E DIRITTO

Una coppia di coniugi impugnava in appello la sentenza con cui il Tribunale di Catania li aveva condannati al risarcimento dei danni subiti dall'appartamento sottostante a causa di infiltrazioni d'acqua provenienti dal loro appartamento. La Corte confermava la sentenza di primo grado ritenendo che i danni subiti dagli attori erano riconducibili causalmente alle perdite idrauliche riscontrate nell'appartamento dei convenuti, i quali ricorrevano per la cassazione di questa pronuncia.

Con il primo motivo di ricorso viene lamentato che, nel giudizio di merito, nessuna prova era stata fornita in ordine alla causa dei danni di cui veniva chiesto il risarcimento, né tantomeno al nesso di causalità. Tale argomentazione si riduce ad una diversa valutazione dei fatti ed è dunque rigettata. Con il secondo motivo di ricorso i ricorrenti denunciano la violazione dell'art. 2055 c.c. in quanto i danni effettivamente subiti dalla controparte sarebbero in parte dovuti alla responsabilità del condominio, perché una delle macchie riscontrate dai danneggiati proveniva dall'umidità del muro perimetrale, circostanza trascurata dalla motivazione del provvedimento impugnato.

La Corte d'appello ha infatti valorizzato gli elementi fattuali rilevati in secondo grado dal consulente tecnico, recependo poi la quantificazione del danno già effettuata in primo grado, fondando tale soluzione sul principio di solidarietà posta l'unicità del fatto dannoso e la necessità di interventi nell'appartamento danneggiato per sostituire la vecchia carta da parati in modo da eliminare completamente i danni. La Cassazione condivide la soluzione e la

conseguente condanna dei ricorrenti al risarcimento dell'intero danno patito dalla controparte, ma interviene correggendone la motivazione in punto di principio di solidarietà passiva a carico dei danneggianti ex art. 2055 c.c.. Tale norma trova applicazione quando vi sia un unico fatto dannoso ovvero quando «le condotte attive od omissive di più soggetti concorrono, ciascuna con un suo apporto causale, a provocare un unico danno», interpretazione estendibile anche alla materia condominiale.

Richiamando un principio già affermato dalla giurisprudenza di legittimità, la Cassazione ribadisce dunque che il condominio è un autonomo centro di imputazione di interessi, non identificabile con i singoli condomini. Chi risponde dei danni subiti dal singolo condomino? In tema di responsabilità extracontrattuale dunque «se il danno subito da un condomino sia causalmente imputabile al concorso del condominio e di un terzo, al condomino che abbia agito chiedendo l'integrale risarcimento dei danni solo nei confronti del terzo il risarcimento non può essere diminuito in ragione del concorrente apporto causale colposo imputabile al condominio» trovando così applicazione non l'art. 1227 c.c., bensì l'art. 2055 c.c..

Nel caso, essendo stato accertato che oltre ai danni dalle infiltrazioni provenienti dall'appartamento dei ricorrenti, vi è un'ulteriore macchia di umidità dovuta a cause indipendenti, la condanna dei ricorrenti medesimi al risarcimento dell'intero danno subito non si fonda sull'applicazione del principio summenzionato, che non sarebbe giustificabile mancando l'unicità del fatto dannoso, ma essa deve essere motivata sulla base del diritto dei danneggiati ad ottenere il ristoro integrale del danno subito che consiste in un intervento ripristinatorio di tutto l'appartamento.

La Cassazione afferma in conclusione che il proprietario di un immobile che domandi il risarcimento dei danni subiti in conseguenza delle infiltrazioni provenienti dall'appartamento sovrastante, essendo state danneggiate alcune parti che per esigenza di uniformità richiedono un intervento ripristinatorio più ampio rispetto ai singoli punti danneggiati, ha diritto a conseguire il rimborso dell'intera somma a tal fine necessaria, in quanto esborso necessario per la totale eliminazione delle conseguenze pregiudizievoli dell'illecito non addebitabile al danneggiato stesso. Per questi motivi, la Corte di Cassazione rigetta il ricorso.

■

* Consulente legale ANACI

La tutela del patrimonio immobiliare

ORDINI PROFESSIONALI ED AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

di Carlo Parodi *

L'ufficio II reparto IV del Ministero della Giustizia intitolato "Registri ed Albi" ha individuato tra le varie competenze, con aggiornamento al 12 dicembre 2018, la "vigilanza sugli ordini professionali e sulle associazioni professionali" nonché attività relative al riconoscimento delle qualifiche professionali.

Risultano in particolare attribuite "competenze in materia di professioni non regolamentate e di amministratori di condominio".

Ma l'ambito condominiale, nonostante la riforma, ha difficoltà per la cura degli interessi dei condomini in merito alle condizioni di sicurezza delle parti comuni da parte dell'amministratore.

Infatti il divieto "di realizzare e mantenere impianti ed opere che non rispettino le condizioni di sicurezza imposte dalla legge", che il Senato aveva previsto all'art. 1122 bis (interventi urgenti destinati alla tutela del patrimonio immobiliare) è stato eliminato dalla Camera dei deputati (atto 4041) dal nuovo testo frettolosamente approvato poi dal Senato a fine XVI legislatura.

Il Ministero della Giustizia sembra impegnato a presentare un disegno di legge per l'istituzione del registro degli amministratori condominiali in ordine al quale il sottosegretario Morrone propone anche obiettivi di effettivo controllo, previo confronto con le varie Associazioni di categoria, per consentire l'individuazione di un testo che tenga conto delle istanze reali del mondo condominiale. Il progetto prevede una formazione più approfondita e controlli sui requisiti dei formatori con opportuni correttivi del DM 140/2014.

L'obiettivo è la volontà di rendere accertabili la formazione e le competenze professionali dell'amministratore e di frenare il fenomeno dell'esercizio abusivo dell'attività e la conseguente evasione fiscale.

■

* Consigliere Nazionale

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Il termine per denunciare i vizi costruttivi decorre dal giorno in cui sia acquisita la conoscenza dei difetti e delle loro cause

Corte di Cassazione Sent. 7 febbraio 2019 n. 3674

La sentenza in rassegna conferma le acquisizioni della giurisprudenza in tema di corretta denuncia dei vizi edificatori della costruzione all'appaltatore ai fini della garanzia di cui all'art. 1669 c.c.

La vicenda prende origine dal ricorso avverso una sentenza della Corte di Appello che attribuiva valore ricognitivo alla delibera dell'assemblea nella quale si parlava dei vizi costruttivi riscontrati sul fabbricato, ritenendola momento determinante della scoperta dei vizi.

La successiva consulenza tecnica – secondo la Corte di Appello – avrebbe avuto solo la finalità di aggirare il rigoroso termine di prescrizione stabilito dalla legge.

La Suprema Corte accoglie il ricorso ricordando che, per costante giurisprudenza, i gravi difetti che ai sensi del'art. 1669 c.c. fanno sorgere la responsabilità dell'appaltatore, tenuto alla garanzia, sono quelle alterazioni che riducono in modo apprezzabile il godimento del bene nella sua globalità, pregiudicandone la normale utilizzazione, in relazione alla sua funzione economica e pratica e secondo la sua intrinseca natura. A tal fine rilevano anche vizi non totalmente impeditivi dell'uso dell'immobile.

Sempre secondo la costante giurisprudenza di legittimità il termine di un anno per la denuncia del vizio di costruzione, previsto dall'art. 1669 c.c. a pena di decadenza dall'azione di responsabilità dell'appaltatore, decorre dal giorno in cui il committente consegua una sicura conoscenza dei difetti e delle loro cause.

Tale sicura conoscenza (altre pronunce parlano di "*apprezzabile grado di conoscenza*") può essere conseguita anche all'esito di idonei accertamenti tecnici che si rendano necessari per comprendere la gravità dei vizi e stabilire il corretto collegamento causale con l'operato dell'appaltatore (Cass. 10048/2018; Cass. 9966/20143; Cass. 1463/2008; Cass. 11740/2003).

Ne consegue l'accoglimento del ricorso da parte della Corte di Cassazione, che ritiene che la delibera assembleare non fosse da considerare quale momento di acquisita sicura conoscenza della gravità dei vizi e della riconducibilità all'appalto, ma che tale momento determinante fosse da posticipare all'esito della consulenza tecnica successivamente esperita dal condominio.

Il Tribunale di Roma si pronuncia sulla c.d. presunzione di condominialità

Tribunale di Roma, Sentenza 6 novembre 2018 n. 21321

In questa interessante pronuncia il Tribunale di Roma, chiamato a dirimere una complessa questione di comproprietà, si sofferma sulla presunzione di condominialità di cui all'art. 1117 c.c.

In caso di frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito di trasferimento di unità immobiliari dall'unico originario proprietario ad altri soggetti, si determina una situazione di condominio per il quale vige la presunzione legale di comunione indivisa di quelle parti del fabbricato che per ubicazione e struttura siano destinate a soddisfare esigenze generali e fondamentali.

Ciò, tuttavia, sempreché non esista un titolo contrario che dimostri una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente ad uno dei condòmini la proprietà di dette parti ed escludere gli altri (Cass. Ord. 10-4-2017 n. 9227 e Cass. Ord. 2-3-2017 n. 5335).

Il titolo contrario che sia idoneo a superare la presunzione di condominialità di cui all'art. 1117 c.c. deve dimostrare la proprietà esclusiva in capo ad un soggetto diverso (Cass. 31-1-2017 n. 2532): a tal fine – prosegue la sentenza in rassegna – non è sufficiente il frazionamento-accatastamento, e la relativa trascrizione, eseguiti dal costruttore-venditore, della parte di edificio in questione, poiché si tratta di un atto unilaterale di per sé inidoneo a sottrarre il bene alla comunione condominiale, mentre deve riconoscersi tale effetto solo al contratto di compravendita in cui la previa delimitazione unilaterale dell'oggetto del trasferimento sia stata recepita nel contenuto negoziale per volontà dei contraenti.

Quanto alla tutela della titolarità presunta dei beni indicati dall'art. 1117 c.c., la dimostrazione della proprietà comune non necessita dello stesso rigore richiesto nella rivendicazione, essendo sufficiente, per presumerne la natura comune, che esso abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, ossia abbia un collegamento strumentale, materiale o funzionale con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei condòmini, in rapporto con questi da accessorio a principale.

Spetta invece al soggetto che ne afferma la proprietà esclusiva fornire la relativa prova (Cass. 28-7-2015 n. 15929).

Lo Statuto del consorzio di urbanizzazione può prevedere che gli oneri consortili siano pagati dai condominii che ne fanno parte

Corte di Cassazione 30 gennaio 2019 n. 2694

La vicenda nasce dall'opposizione al decreto ingiuntivo notificato da un Consorzio di Urbanizzazione ad uno dei condominii che ne fanno parte, per oneri consortili rimasti insoluti.

L'opposizione, accolta sia in primo che in secondo grado, si fonda sul rilievo che il condominio facente parte del Consorzio non è un soggetto legittimato passivamente al pagamento degli oneri consortili, stante che essendo ente gestorio delle sole parti comuni dello stabile, fanno parte del consorzio i singoli consorziati come stabilito dallo Statuto.

Ricorre in Cassazione il Consorzio soccombente proprio per affermare la legittimazione passiva del condominio in persona del suo amministratore, alla luce di altra disposizione dello Statuto che stabilisce che, in caso di condominio, l'esercizio dei diritti dei consorziati avviene attraverso l'amministratore di esso e che la responsabilità è solidale fra i condòmini dello stesso edificio.

La Corte di Cassazione accoglie il ricorso sul rilievo preliminare che nei consorzi di urbanizzazione, connotati da un elemento associativo e da un elemento di realtà, deve assumersi come strumento normativo principale lo Statuto, potendosi applicare le norme in tema di condominio solo in via sussidiaria in assenza di prescrizioni statutarie.

Ne consegue, nel caso di specie, che in applicazione delle norme dello statuto, è legittimo il decreto ingiuntivo ottenuto nei confronti del condominio in persona del suo amministratore per la riscossione degli oneri insoluti. Questi ultimi potranno essere poi ripartiti all'interno del condominio fra i singoli consorziati-condòmini in proporzione delle rispettive quote.

La pronuncia genera non poche perplessità in ordine all'attribuzione statutaria di ruoli e competenze ultra-condominiali all'amministratore del condominio, il quale finirebbe per gestire per conto del consorzio la riscossione degli oneri. Ed altresì lascia perplessi la solidarietà, peraltro statutariamente considerata, a contrasto con le previsioni generali in tema di parziarietà a suo tempo elaborate dalle stesse Sezioni Unite della Cassazione con la Sentenza n. 9148/2008.

Il Regolamento vincola solo i proprietari che acquistano successivamente alla sua trascrizione

Corte di Cassazione Sent.16 gennaio 2019 n. 974

La controversia portata all'esame della Corte di Cassazione riguardava le censure mosse ad una sentenza della Corte di Appello in ordine alla vigenza di un regolamento condominiale redatto successivamente all'acquisto dell'unità immobiliare.

Dalla vicenda di merito, complessa e intricata, la Corte di Cassazione ritiene in diritto che il regolamento di condominio, predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio, in virtù del suo carattere convenzionale vincola tutti i successivi acquirenti senza limiti di tempo, non solo relativamente alle clausole che disciplinano l'uso e il godimento dei servizi e delle parti comuni ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà sulle loro proprietà esclu-

sive, venendo a costituire su queste ultime una servitù reciproca, solo se è accettato dagli acquirenti nei singoli atti di acquisto e trascritto nei registri immobiliari (Cass. n. 3749/1999; Cass. 13164/2001; Cass. 14898/2013).

D'altra parte, il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio è vincolante, purchè richiamato ed approvato nei singoli atti di acquisto, sì da far parte *per relationem* del loro contenuto, solo per coloro che acquistano successivamente le unità immobiliari; non anche per coloro che abbiano acquistato le unità immobiliari prima della predisposizione del regolamento stesso (Cass. 19798/2014), poiché il regolamento non è idoneo a porre limitazioni di diritti sulla proprietà esclusiva precedentemente acquisiti (Cass. 15734/2004).

Questo è il ragionamento seguito dal Supremo Collegio, al quale aggiungiamo che il richiamo e l'accettazione del Regolamento contenuto nei singoli atti di acquisto deve essere espresso ed inequivoco.

In materia di supercondominio, per le controversie riguardanti i diritti reali sui beni del supercondominio sono legittimati i condòmini e non gli amministratori dei singoli condominii

Corte di Cassazione Sent. 28 gennaio 2019 n. 2279

La controversia dedotta avanti il Giudice riguardava la costituzione di una servitù di passaggio coattiva, a favore di alcuni soggetti, su una strada facente parte di un supercondominio.

Nel giudizio di merito per la costituzione della servitù erano stati chiamati in giudizio gli amministratori dei due condominii facenti parte del supercondominio. Fra le altre statuizioni in ordine alla sentenza di primo grado, la Corte di Appello territoriale confermava la legittimazione passiva degli amministratori dei due condominii interessati.

La Corte di Cassazione ha accolto invece il ricorso proposto dai medesimi condominii in persona dei loro amministratori, che affermavano la necessità di chiamare in giudizio tutti i proprietari facenti parte del supercondominio e proprietari anche del suolo gravato dalla servitù coattiva.

Sono questi ultimi, e non gli amministratori, ad essere titolari del potere di imporre vincoli sui beni comuni. Sostenevano inoltre i ricorrenti che la proprietà del suolo costituente la strada non poteva essere compresa fra i beni comuni dei singoli condominii, ma era una proprietà del tutto distinta.

La Corte di Cassazione, nell'accogliere il ricorso, premette che la sussistenza di beni o di servizi comuni a più condomini autonomi dà luogo ad un supercondominio, distinto ed autonomo rispetto ai singoli condominii che lo compongono e che viene in essere *ipso iure et facto* ove il titolo non disponga altrimenti. Ciò detto, la Corte puntualizza che il potere degli amministratori di ciascun condominio di compiere gli atti indicati dagli artt. 1130 e 1131 c.c. si riflette, sul piano processuale, sulla facoltà di agire o resistere in giudizio soltanto con riferimento ai beni comuni del condominio amministrato e non per quelli facenti parte del complesso immobiliare composto da più condominii (supercondominio) che deve essere invece gestito attraverso le deliberazioni

e gli atti assunti dai propri organi, ossia l'assemblea di tutti i proprietari e amministratore del supercondominio). Ne conclude la Suprema Corte che la domanda di costituzione della servitù non poteva essere proposta nei confronti degli amministratori dei due diversi stabili ma occorreva evocare in giudizio tutti i singoli condòmini.

La Corte cassa la sentenza della Corte di Appello, con rinvio al Tribunale per la prosecuzione del giudizio.

È nulla la delibera che stabilisce l'esecuzione di lavori sui balconi e dispone la relativa attribuzione di spese ai singoli proprietari

Tribunale di Roma, Sent. 1 marzo 2019 n. 4621

La controversia riguarda l'impugnazione di una delibera condominiale che ha stabilito di eseguire lavori urgenti di messa in sicurezza dei balconi privati, attribuendo la relativa spesa ai singoli proprietari dei balconi.

L'impugnazione proposta da un condòmino, che lamenta l'illegittimità del deliberato, viene accolta dal Tribunale sulla scorta di un duplice rilievo di invalidità.

In primo luogo la delibera è invalida perché l'assemblea ha ratificato lavori che non ineriscono parti comuni e la ripartizione effettuata è consistita solo nell'attribuzione unilaterale delle spese ai proprietari di balconi: con ciò l'assemblea ha esorbitato dalle proprie attribuzioni, che attengono unicamente alla gestione delle parti comuni.

In secondo luogo, ove pure volesse ritenersi che i lavori di messa in sicurezza debbano interessare il condominio, la delibera è invalida perché attribuisce la spesa ai soli proprietari di balconi e non la divide fra tutti i condòmini.

Ai fini dell'attribuzione della spesa non ha rilievo – statuisce il Tribunale – la circostanza che gli interventi manutentivi siano finalizzati alla messa in sicurezza e che i proprietari dei balconi sarebbero responsabili ex art. 2051 c.c. L'assemblea, ove intenda addebitare spese ritenute di competenza esclusiva di uno non può procedere con una delibera in tal senso ma deve, in caso di dissenso dell'interessato, promuovere nei suoi confronti le opportune iniziative giudiziali per ottenere un accertamento di legittimità della propria pretesa.

Il che vale a dire che l'assemblea non può deliberare l'attribuzione unilaterale di spese in mancanza del consenso del soggetto che ritiene obbligato.

La sentenza in rassegna si pone nel novero delle moltissime pronunce dello stesso tenore. Il medesimo Tribunale di Roma, con recentissima sentenza del 23 ottobre 2018 n. 20202, ha analogamente stabilito che i balconi privati che non abbiano valore architettonico sono di esclusiva competenza del proprietario, mentre è illegittima e nulla la delibera condominiale che ha stabilito a maggioranza criteri di ripartizione delle spese, attribuendole parzialmente all'intera compagine sul rilievo erroneo che alcune parti dei balconi in aggetto sarebbero comuni ex art. 1117 c.c. in quanto di pregio architettonico.

■

* Consulente legale ANACI Roma

L'ALTRA ROMA

Una piazza unica al mondo

di Sandro Bari *

Uno dei percorsi più fotografati (oggi) e ritratti (ieri) è quello che circonda la Barcaccia, una delle fontane più famose del mondo, a piazza di Spagna, quella grande platea che permette la visuale del rettilineo di via Condotti e di fronte lo spettacolo della scalinata impareggiabile di Trinità dei Monti. Meta, in ogni epoca, di spettatori stupefatti, attaccati oggi agli *smartphone*, ieri alle macchine fotografiche, l'altroieri a cavalletti matite e pennelli.

Mostra e passeggio di diplomatici, forestieri e donnine galanti, prese il nome dal Palazzo dell'Ambasciata di Spagna, opera di Antonio Del Grande del 1647, ma è preesistente come "piazza della Trinità" in quanto dall'alto vi troneggiava la chiesa intitolata alla Santissima Trinità dei Monti. Sede, questa, di opere di

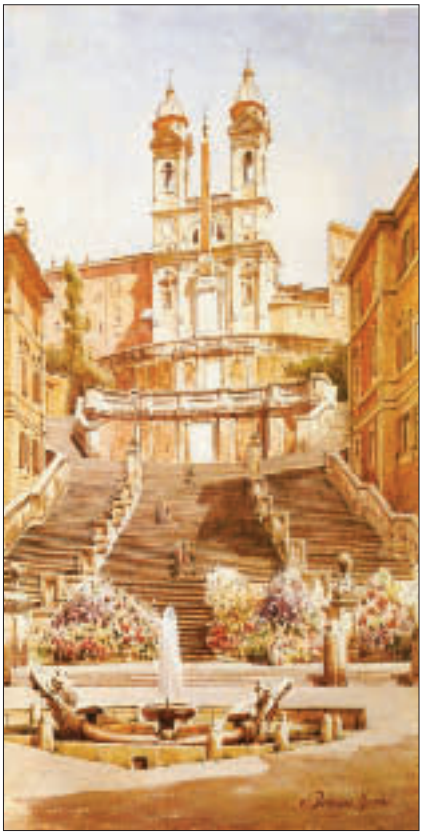
Scalinata di Piazza di Spagna, Giuseppe Vasi, 1752

Via Condotti da Trinità dei Monti, foto Parker, 1870 circa

grande valore, edificata nel 1484 da Carlo VIII re di Francia, curata da Luigi XII, consacrata nel 1585 da Sisto V, restaurata da Luigi XVIII nel 1816, con la facciata del Maderno e la scala di accesso di Domenico Fontana, di fronte alla quale si erge per 14 metri la stele proveniente dagli Horti Sallustiani, detta "obelisco della luna" dai geroglifici sulla base.

Fino a tre secoli fa, subito sotto la scalea, una grande scarpata scendeva dal Pincio alla piazza sottostante. Per rendere accessibile e accettabile il ripido pendio, si cercarono soluzioni nel tempo: vi si piantarono due filari di olmi, vi si progettò una enorme fontana, che risultava però troppo costosa per essere edificata. Un'altra fontana fu eseguita, ma sulla spianata sottostante, dove nel 1621 una piena del Tevere, che esondava spesso in zona e talvolta riusciva ad entrare in Campo Marzio infilandosi da Porta del Popolo e da Ripetta, aveva trascinato e lasciato in secca un relitto di barca. Papa Urbano VIII, impressionato dall'avvenimento, aveva incaricato Pietro Bernini (padre di Gianlorenzo) di erigere in quel punto, a ricordo del fatto, una fontana, cosa che l'artista fece, nel 1624, con il grande effetto scenografico che tutto il mondo oggi conosce.

La bellezza e l'eleganza del Palazzo di Spagna e del vicino di Propaganda Fide imponevano una sistemazione architettonica di quella scarpata, e fu il cardinale Mazzarino intorno al 1660 ad ideare la scalinata, che venne però realizzata dopo la sua



Trinità dei Monti, Stefano Donadoni, fine 800

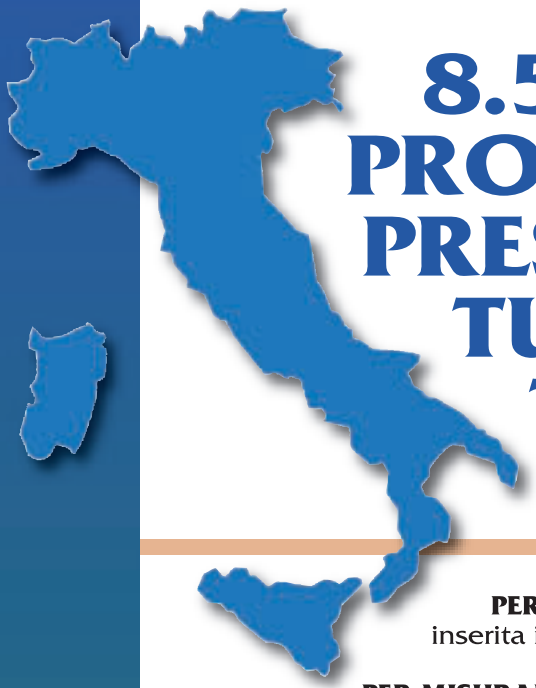
morte, nel 1725, su progetto di Francesco De Sanctis al quale collaborò probabilmente Alessandro Specchi, l'autore in quegli anni anche della Scalinata del Porto di Ripetta poco distante. La piazza venne quindi definitivamente sistemata a forma di doppio triangolo (qualcuno ha voluto identificarvi il simbolo del monogramma di Cristo), sempre probabilmente per opera dello Specchi, chiamandola "di Spagna", anche se inizialmente la parte settentrionale, verso il Babuino, veniva chiamata "di Francia" per l'influenza della "colonia" francese instauratasi intorno alla Chiesa della Trinità dei Monti e all'adiacente Palazzo Madama.

Il circondario, fino alla fine del Settecento, era sotto il controllo diretto della Spagna che vi teneva

Trasporto palme da Termini, 1907

Piazza di Spagna, palme piantate, 1907

Piazza di Spagna, palme oggi



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

Piazza di Spagna, tram per Via Condotti, 1926

addirittura milizie armate a protezione della sua Ambasciata e dei nobili e diplomatici che vi si recavano. A coronamento del complesso architettonico ed urbanistico, fu eretta poco distante la Colonna dell'Immacolata, in marmo cipollino, che era stata reperita in Campo Marzio quasi un secolo prima: sormontata da una statua in bronzo della Madonna, raggiunse una altezza di 29 metri. Fu voluta da papa Pio IX a coronamento della proclamazione del dogma dell'Immacolata Concezione, nel 1857.

Ogni anno, in occasione dell'anniversario della festività stabilita per l'8 dicembre, i Romani si affollano per assistere allo spettacolo del Vigile del Fuoco che si inerpica con una scala fino alla cima della Colonna portando la Corona per la Vergine.

Il Palazzo di Propaganda Fide fu commissionato a Gianlorenzo Bernini da Urbano VIII, che morì prima di vederlo edificato; i lavori furono interrotti e ripresero sotto la direzione del Borromini, che vi apportò notevoli varianti, volutamente denigratorie nei confronti del perenne avversario.

Piazza di Spagna 1930, olio su tela, Filippo Anivitti

La piazza è sempre stata elegantemente frequentata e sede di negozi, alberghi e locande dove hanno alloggiato personaggi tra i più famosi dell'arte, della cultura, dello spettacolo. Tanto per fare qualche nome, Cagliostro, John Keats, Percy Bysshe Shelley, Giacomo Casanova, Lord Byron, Vincenzo Monti, Alphonse Lamartine, Giovanni Sgambati… Fece scalpore la decisione comunale,

Trinità dei Monti, mostra azalee anni '50

agli inizi del Novecento, di farvi passare una linea tramviaria, il 33, che da piazza della Regina raggiungeva il quartiere Trionfale, percorrendo via due Macelli, passando radente alla Barcaccia e sfilando per tutta via dei Condotti. Qualcuno sparse per gioco la voce che la fontana fosse stata spostata per l'installazione delle rotaie, provocando l'istantaneo risentimento popolare.

Nel 1907, in occasione di lavori nella zona di Termini, vennero espiantate diverse grosse alberature. Cinque palme della varietà *canariensis* con grande impiego di mezzi e personale furono trasportate a piazza di Spagna per abbellirne le aiuole. Cresciute altissime, recentemente sono state attaccate dal punteruolo rosso della palma, *Rhynchophorus ferrugineus* (Olivier, 1790), un coleottero curculionide, originario dell'Asia, micidiale parassita, e, tra sostituzioni, cure e salvataggi, oggi ne sono rimaste solo tre, e neppure in buone condizioni.

Se il mal comune può essere di consolazione, anche tutte le altre palme romane sono minacciate da un micidiale lepidottero delle *Castniidae*, una orrenda falena dall'apertura alare anche di 11 cm, chiamata *Paysandisia archon* (Burmeister 1880), originaria del Sud America e oggi in via di diffusione in diverse regioni d'Italia, purtroppo anche nel Lazio. Il "globalismo" ci porta come regalo anche la diffusione di malattie che non c'erano, anche sulle innocenti piante.

A proposito di piante, occorre ricordare l'usanza che vige da ottant'anni: la mostra delle Azalee a piazza di Spagna. Dal vivaio comunale ogni anno ad aprile vengono prelevati centinaia di esemplari selezionati di *Rododendron Indicum*, che per tutto il periodo della fioritura restano in esposizione, inondando di colori e profumi la Scalinata di Trinità de' Monti. Si tratta del lieto ricordo di un'epoca ormai lontana, quando alcuni banchetti di fiori stazionavano davanti alla Barcaccia, e le aspiranti modelle se ne adornavano con mazzetti multicolori passeggiando sui gradini per attirare i pittori… e non solo loro…

■

* Direttore Rivista "Voce romana"

Piazza di Spagna, notturno

SERVIZIO QUESITI

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

Sono invece a disposizione degli associati tutti i consulenti (vedi elenco a pag. 8) 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.

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. Sapori, 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

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 6
DEL BO pag. 20

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 58
SIRE pag. 28
VACCA E. pag. 30

ENERGIA

DUE ENERGIE pag. 26
ENI GAS E LUCE pag. 14
E-ON ENERGIA III di copertina

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

SICUREZZA E IMPIANTI

SIRIO pag. 22

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

B1GAS pag. 46
CONSULTING & SERVICE pag. 40
MARINI IMPIANTI pag. 42
MULTIENERGY & SERVICE pag. 10
ROSSETTI pag. 38
TECHEM pag. 48
UNOGAS pag. 66

SERVIZI

IMPRENDIROMA pag. 52
YOUCOND pag. 32
POSTINO PUNTUALE pag. 36
SAI CONSULTING pag. 34
SARA SERVIZI II di copertina