

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

MAGGIO - GIUGNO 2019

N. 171

- Editoriale
di Paolo Maria dal Soglio pag. 3
- Consulenti in sede pag. 6
- La *Vexata Questio* del riparto delle spese
di illuminazione delle scale
di Alberto Celeste pag. 9
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi pag. 14
- Il contenuto del rendiconto condominiale:
il registro, il riepilogo, la nota e... dintorni
di Ladislao Kowalski pag. 19
- Notizie pag. 25
- Il condominio diventa ecosostenibile
di Giovanna Sanfilippo pag. 31
- *Inserto:*
Lo scioglimento del condominio può rappresentare
una valida alternativa alla gestione unitaria
di Adriana Nicoletti p. I-VIII
- La mediazione delegata
di Gisella Casamassima pag. 37
- La forma dell'atto di impugnazione di delibera condominiale
di Dario Sanguedolce pag. 39
- Il regolamento di condominio ed i vincoli di destinazione
alle proprietà private
Scheda sintetica a cura di Elisabetta Zoina pag. 49
- Il ponteggio, questo sconosciuto
di Eugenio Mellace pag. 55
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 59
- L'altra Roma:
Acqua a Ponte Milvio
di Sandro Bari pag. 65

Rivista bimestrale

ANNO XXIX - n. 171 - MAGGIO-GIUGNO 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 Paolo Maria dal Soglio *

Anni fa ho lavorato per YFU, un'organizzazione educativa internazionale no-profit, uno dei più antichi e rispettati programmi di scambio interculturale al mondo nato dopo la fine della seconda guerra mondiale per sanare le profonde ferite culturali di quel conflitto. Mi occupavo di reclutamento e orientamento, selezione e counseling di studenti, famiglie e docenti che partecipavano al programma.

Ai corsi di orientamento illustravo - usando l'analogia degli occhiali con le lenti colorate - come la nostra vita, il nostro modo di vedere il mondo, sono continuamente influenzati dalle persone che incontriamo; alcuni incontri lasciano una traccia più profonda, altri meno, ma ognuno di essi ci cambia un po'.

Nasciamo tutti con lenti trasparenti. L'ambiente in cui cresciamo e veniamo educati ci fornisce un bagaglio culturale di partenza che colora in qualche modo quelle lenti. Durante la nostra vita entriamo in contatto e ci relazioniamo con realtà diverse da quella in cui siamo cresciuti e persone che hanno un bagaglio diverso dal nostro, che hanno lenti con una colorazione diversa dalla nostra. Ogni incontro deve essere un'occasione di arricchimento, dobbiamo provare le lenti di altri colori. Solo così ci rendiamo conto che la realtà è la stessa; quello che cambia è il modo di vederla, interpretarla, interagire con essa. E da ogni incontro, da ogni esperienza, dobbiamo imparare ad aggiungere un pigmento di colore alle nostre lenti. Perché sono le lenti che indossiamo che influenzano il modo in cui noi vediamo e interagiamo con il mondo intorno a noi e con le persone che incontriamo. E da ogni incontro, da ogni cambiamento, impariamo anche a comprendere più a fondo gli elementi positivi della nostra cultura "di partenza", a ripulirla dalle incrostazioni dei pregiudizi e del sentito dire, a consolidare gli elementi fondanti dei nostri valori liberandoli dalla consuetudine e dalle tradizioni.

Il punto di partenza, il fondamento e lo scopo di quel programma di scambi culturali giovanili è sempre stato quello di far crescere una generazione di persone capaci di ascoltare, osservare, capire culture diverse da quella in cui erano nate e cresciute. Comprendere significa evitare il conflitto, sviluppare

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

un mondo in cui la diversità è una ricchezza, forgiare una società più solida e ricca basata sul confronto aperto e costruttivo tra individui con tradizioni e pensieri talvolta molto diversi. Non per niente le economie più avanzate e in grado di reggere l'impatto del cambiamento sono oggi quelle che hanno saputo attrarre donne e uomini di estrazione e provenienza multi-etnica e che sanno trasformare la diversità in ricchezza di idee, progetti e strategie. I sistemi monolitici e basati sul pensiero unico centralizzato sono invece colossi dai piedi d'argilla senz'anima e senza futuro, dove la diversità e le idee sono un pericolo e una sovversione dell'ordine - deciso dall'alto e da altri - e l'individuo un ingranaggio a servizio del sistema.

Con questa mia esperienza ho cominciato a lavorare all'ANACI a Roma ed ho osservato per anni persone e situazioni, modi di lavorare e interagire, che talvolta facevano dell'attaccamento ai propri metodi e alla propria provinciale un valore da difendere tout-court.

Non appena ne ho avuto l'opportunità, a partire dal novembre del 2015 in occasione di un convegno a Palermo, ho cercato di uscire da questa prospettiva "locale" e con le colleghe della segreteria che di volta in volta ne avevano la possibilità compatibilmente con gli impegni familiari, abbiamo cominciato a girare l'Italia dell'ANACI per conoscere altre realtà. Confrontarci con modelli organizzativi completamente diversi, per capire come una sede organizza oppure ospita un evento, per "spiare" come gli associati si interfacciano con la propria sede locale e "vivono" un evento. Per osservare attentamente modelli e consuetudini che sono così variopinti girando lo stivale, da Palermo a Torino, da Bari a Milano, da L'Aquila a Stresa, da Cagliari a Verona. Sempre e rigorosamente a nostre spese, per scelta etica e di libertà, e per rispetto degli associati, per non pesare sulla loro quota, da alcuni anni quindi ci siamo mossi in punta di piedi e abbiamo scoperto la ricchezza nascosta di questa grande associazione; quella di essere un organismo variopinto e complesso, capace di vivere nel tessuto socio-economico e culturale locale che è profondamente e storicamente diverso da una regione all'altra, da una città all'altra.

E così, girando l'Italia dell'ANACI, un'Associazione Nazionale come dice lo stesso acronimo, abbiamo visto realtà locali molto eterogenee, in cui gli associati di ogni sede trovano nella loro sede provinciale rappresentanza e possibilità di confronto sui problemi locali da un lato, e linee guida condivise a livello nazionale nella sede centrale dall'altro.

Ascoltare gli amministratori di Palermo che si confrontano e discutono sui problemi dell'approvvigionamento idrico, oppure quelli dell'Aquila che raccontano delle problematiche che deve affrontare un amministratore di fronte alle conseguenze di un terremoto, rende l'idea della vastità e della molteplicità dei problemi con cui si deve confrontare un amministratore di condominio in Italia. Ci siamo resi conto che i momenti di incontro, soprattutto i Convegni, sono spesso medaglie con due facce: da un lato permettano di approfondire le tematiche e identificare soluzioni e proposte che hanno una valenza prevalentemente locale, dall'altro è importante confrontarsi con altre realtà e cercare nel confronto sulle tematiche più complesse il punto d'incontro e di partenza per nuove soluzioni. In questa prospettiva suggerisco a tutti di prestare più

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

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 Spena Dott.ssa Famiani
	TECNICA	Arch. Pipoli	Arch. Mellace
	FISCALE	Dott. Curti Gialdino	
MARTEDÌ	CONTABILE	Arch. Polizzi Amm. Cicerchia	Dott. Iorio 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. Petraghani 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	Geom. Ferrantino Dott. Cervoni Dott. Rescigno	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. Artibani	Avv. Zoina Avv. Albinì
	CONTABILE	Dott. Gennari Dott. Lanzi Dott. Pontesilli	Amm. Montalti Dott.ssa Pandolfi Amm. Giulimondi

attenzione al progetto "Valigie" del Centro Studi Provinciale di Roma per rendersi conto in prima persona di quanto sia interessante viaggiare e confrontarsi.

Da ogni esperienza abbiamo riportato idee e ispirazioni per migliorare il nostro lavoro, per far funzionare meglio la segreteria e organizzare gli eventi.

Ed abbiamo avuto conferma che si cresce cercando di ascoltare e di comprendere chi la pensa o agisce diversamente, valorizzare le differenze come un elemento di arricchimento, identificare punti comuni per renderli il collante che tiene insieme la costruzione.

Quante volte mi è capitato di osservare un antico Ponte Romano costruito millenni orsono che è ancora al suo posto nonostante il passare del tempo, le intemperie e i terremoti e pur senza manutenzione. E poi vedere meraviglie della tecnica moderna e dell'ingegneria sbriciolarsi come un castello di carte al soffio del vento. Qual è la differenza tra i due? Il primo è costituito da tanti mattoni, tanti piccoli pezzi tenuti insieme dalla malta, da una buona malta che ha affrontato e superato i secoli. I secondi da una bella colata di cemento uniforme.

Questa è un po' la metafora della nostra società, e in qualche modo anche di ogni organismo e associazione sovraregionale, che resistono fintantoché le varie realtà che le costituiscono mantengono la loro identità e sono tenute insieme da un legante che le rende un corpo unico con obiettivi condivisi, non regole imposte dall'alto. Dove l'individuo è il fondamento della società ma il collante è il confronto, la condivisione, la ricerca di soluzioni comuni a problemi comuni.

E leggendo certi manifesti elettorali di questi giorni in giro per l'Europa, ascoltando certi dibattiti, fa riflettere quanto l'uomo fa presto a dimenticare la lezione della storia. Tutti dovrebbero imparare da giovani a vedere il mondo con le lenti di un altro colore, per evitare di commettere i due errori tipici dei "piccoli" uomini: restare accecati dall'idea che solo le nostre lenti siano quelle "giuste" e dobbiamo imporle a tutti; oppure, al contrario, isolarci da chi ha le lenti di un altro colore per salvare la nostra "purezza".

Solo confrontandoci, ascoltando, imparando dagli altri e facendo tesoro della ricchezza di idee e proposte diverse, potremo crescere e mantenere un equilibrio, come individui e come società, a qualsiasi livello.



* Dirigente Segreteria ANACI Roma

La *Vexata Questio* del riparto delle spese di illuminazione delle scale

di Alberto Celeste *

LA FATTISPECIE ESAMINATA

La problematica relativa al riparto delle spese di pulizia e illuminazione delle scale ha registrato differenti posizioni nella giurisprudenza (di legittimità e di merito), segnatamente riguardo alla questione della ricomprensione, o meno, dei relativi costi nella categoria delle spese di "manutenzione e ricostruzione" - ora, a seguito della Riforma del 2013, impropriamente "sostituzione" - di cui all'art. 1124 c.c. e, quindi, della loro ripartizione in base al relativo criterio (metà per proprietà, metà per altezza).

Purtroppo, una recente pronuncia del Supremo Collegio - v. Cass., sez. II, ord. n. 29217 del 13 novembre 2018 (presid. D'Ascola, estens. Scarpa) - non si presenta risolutiva al riguardo, comportando il perpetuarsi delle incertezze applicative da parte degli operatori pratici.

La vicenda processuale traeva origine da un'impugnativa proposta da un condomino, proprietario di un'unità immobiliare sita al piano terra dell'edificio, avverso la delibera assembleare che, in sede di consuntivo, aveva ripartito le spese di pulizia e di illuminazione delle scale in proporzione dei millesimi di proprietà, ex art. 1123, comma 1, c.c.

Entrambi i giudici di merito meneghini avevano, però, rigettato la domanda, ritenendo legittima la delibera di riparto, alla stregua degli artt. 12 (circa la gestione comune del servizio di illuminazione) e 14 (circa, appunto, la ripartizione delle spese, tra l'altro, di illuminazione comune, da operare in base ai millesimi) del regolamento condominiale, dovendosi altresì escludere che al condomino attore, benché abitante al pian terreno, fosse precluso l'uso delle scale.

Il soccombente proponeva ricorso per cassazione censurando soprattutto l'omessa applicazione dell'art. 1123, commi 2, c.c., ed i giudici di Piazza Cavour hanno ritenuto tale doglianza meritevole di accoglimento.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

LA DELIBERA DI RIPARTO

Invero, si è ricordato che una delibera adottata a maggioranza di riparto degli oneri derivanti dalla manutenzione di parti comuni, in deroga ai criteri di proporzionalità fissati dagli artt. 1123 ss. c.c., va ritenuta nulla per impossibilità dell'oggetto, giacché tale statuizione, incidendo sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata dalla legge o per contratto, eccede le attribuzioni dell'assemblea, sicché richiede, per la sua approvazione, l'accordo unanime di tutti i condomini quale espressione della loro autonomia negoziale.

Riguardo, in particolare, alla ripartizione delle spese *de quibus*, gli ermellini hanno richiamato l'interpretazione giurisprudenziale più recente, secondo cui la ripartizione della spesa per la "pulizia" delle scale va effettuata in base al (solo) criterio proporzionale dell'altezza dal suolo di ciascun piano o porzione di piano cui esse servono, in applicazione analogica, *in parte qua*, dell'art. 1124 c.c., il quale è espressione del principio generale posto dall'art. 1123, comma 2, c.c., e trova la propria *ratio* nella considerazione di fatto che i proprietari dei piani alti logorano le scale in misura maggiore rispetto ai proprietari dei piani bassi (v. Cass. 12 gennaio 2007, n. 432, che, tuttavia, era stata oggetto di numerose critiche in dottrina: tra gli altri, cfr., per tutti, NUCERA, *Ripartizione delle spese per la pulizia e l'illuminazione delle scale: una sentenza della cassazione che non convince*, in Arch. loc. e cond., 2008, 252).

Analogamente - ad avviso dei magistrati del Palazzaccio - tale interpretazione risolve la questione della ripartizione delle spese per la "illuminazione" delle scale: invero, anche tali spese attengono ad un servizio del quale i condomini godono (o al quale danno causa) in misura maggiore o minore a seconda dell'altezza di piano, visto che il proprietario dell'ultimo piano utilizza l'illuminazione di tutta la tromba delle scale, mentre il proprietario del primo piano utilizza solo l'illuminazione della prima rampa.

La sentenza in commento conclude, pertanto, nel senso che, non potendosi riconoscere all'assemblea un potere discrezionale nella suddivisione dei contributi, la soluzione adottata in giurisprudenza è quella dell'applicazione analogica dell'art. 1124 c.c., utilizzando "per intero" l'indice dell'altezza di piano.

Si aggiunge che, come tutti i criteri legali di ripartizione delle spese condominiali, anche quello di ripartizione delle spese di pulizia e di illuminazione delle scale può essere derogato mediante convenzione modificatrice della disciplina codicistica contenuta o nel regolamento condominiale di natura contrattuale, o in una delibera dell'assemblea approvata all'unanimità da tutti i condomini; in ogni caso, è necessario, perché sia giustificata l'applicazione di un criterio di ripartizione delle spese diverso da quello legale, commisurato alla quota di proprietà di ciascun condomino, che la deroga convenzionale sia prevista espressamente.

A tali principi - secondo il supremo consesso decidente - non si sarebbe uniformata l'impugnata sentenza, avendo essa ritenuto sussistente una disciplina convenzionale idonea a ripartire sia le spese di pulizia che quelle di illuminazione delle scale per millesimi di proprietà, in deroga al criterio legale altrimenti operante di cui all'art. 1124 c.c., in base ad una clausola del regolamento di condominio (art. 14), che individua espressamente fra le spese che "saranno ripartite tra tutti i condomini proporzionalmente alle misure di tanti millesimi come l'art. 18 ...quelle di interesse generale ... come illuminazione comune".

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

I (ex I) Via Petroselli 50 - piano terra (salone demografico)	Lunedì	10,00-12,00	Calderano L. - Donati A. Zaccari F. - Pistacchi S.
II (ex II e III) Via Dire Daut 11	Martedì	15,00-17,00	Cervone L. - Gonnellini L. Malgeri M. - Recchiuti A.
III (ex IV) Via Fracchia 45	Martedì	12,00-14,00	Bertollini V. - Cervoni L. Pandolfi A. - Sanfilippo G. - Trombino E.
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. (Primo Ponte)	Giovedì	15,00-16,30	Carnebianca V. - Cesarini A. Traversi S. - Troiani V.
XII (ex XVI) Via Fabiola 14	Mercoledì	10,00-12,00	Albini V. - Cervone L. Ciaralli M. - Tiburzi A.
Grottaferrata (comune)	Lunedì	10,00-12,00	Patti C. Sebastiani M.R.

Il fatto che, per le spese di illuminazione, la misura della partecipazione di ciascun condomino risulti determinata in misura proporzionata a quella corrispondente alla rispettiva quota millesimale di proprietà esclusiva, non implica - ad avviso di Cass. n. 29217/2018 - che tale misura si estenda alle restanti spese di manutenzione delle scale, o, nella specie, a quelle di pulizia, per le quali, in assenza di una diversa convenzione, va applicato, appunto, il criterio proporzionale dell'altezza dal suolo di ciascun piano o porzione di piano a cui esse servono, in applicazione analogica dell'art. 1124 c.c.

LA SICUREZZA DELL'EDIFICIO

Dunque, sembra di capire che, quantomeno per le spese di illuminazione, ragionando *a contrario*, risulti legittimo il riparto per millesimi, non fosse altro perché il regolamento *de quo*, costituente sul punto quella "diversa convenzione" sopra delineata, le indicava espressamente e specificamente tra quelle "comuni" a tutti i partecipanti, senza alcuna ulteriore distinzione.

Appare, peraltro, criticabile l'abbinamento *tout court* delle spese di illuminazione a quelle di pulizia: di certo, le prime non possono ricondursi alla mera "manutenzione" delle scale di cui all'art. 1124 c.c., anche se la duplice funzione di tale "servizio" potrebbe comportare la sostanziale ragionevolezza del criterio di riparto ivi indicato (v. CELESTE - SALCIARINI, *Le spese nel condominio*, Torino, 2005, 79).

Invero, l'illuminazione delle scale - come, del resto, di tutti i locali comuni - non viene effettuata esclusivamente al fine di consentirne e favorirne l'utilizzazione, ma anche, e forse soprattutto, al fine di aumentare la sicurezza dell'immobile nel suo complesso.

Non può mettersi in dubbio che una buona illuminazione consente di evitare, o almeno ridurre, probabili danni a persone o cose, nonché di scoraggiare indebiti comportamenti lesivi o appropriativi di eventuali malintenzionati (in fondo, il servizio è volto a tutelare l'integrità, intesa *lato sensu*, dell'edificio).

In quest'ordine di concetti, sembra riduttivo ricondurre il criterio di riparto nell'alveo del comma 2 dell'art. 1123 c.c., riconnettendolo, quindi, esclusivamente all'uso, laddove sarebbe preferibile ancorarlo piuttosto al comma 1 dello stesso art. 1123 c.c., trattandosi di servizio espletato in favore di tutta la collettività condominiale; d'altronde, anche al proprietario del piano terra interessa che la tromba delle scale sia illuminata nella sua totalità e non solo riguardo alla rampa di sua spettanza, e parimenti non si può sostenere che ai proprietari dei piani superiori, in quanto tali, l'illuminazione giovi più che agli altri.

Oppure, tenendo conto della duplice funzione di cui sopra, si potrebbe applicare analogicamente *in toto* l'art. 1124 c.c., ossia senza la depurazione del correttivo legato al valore della quota millesimale disposta dalla recente giurisprudenza: in pratica, metà della spesa in ragione del valore delle singole unità immobiliari, considerando la funzione di sicurezza dell'immobile nel suo complesso, e metà in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo, considerando la funzione di utilizzo delle scale.

L'APPLICAZIONE "DIMIDIATA" DELLA NORMA CODICISTICA

Ma anche la soluzione riguardo alle pulizie delle scale non è immune da critiche: in disparte che, utilizzando normalmente l'ascensore, i proprietari dei piani alti sicuramente consumano/logorano/sporcano di meno le scale di quelli dei piani bassi, l'applicazione autoritativamente dimidiata - inaugurata da Cass. n. 432/2007, e ora avallata espressamente da Cass. n. 29217/2018, che la richiama in motivazione - nella parte in cui esclude il coefficiente proporzionato al valore millesimale della porzione, appare assai discutibile.

La più avvertita dottrina si è posta nettamente contro tale interpretazione, affermando che, mentre risulta condivisibile la premessa giuridica dell'ammissibilità dell'applicazione analogica dell'art. 1124 c.c., tale non risulta, invece, il successivo chiarimento circa la parziale e diversa applicazione integrale del criterio dell'altezza di piano, che costituisce una statuizione manipolativa e creativa, determinando esiti irragionevoli perché non aderenti alla realtà e sintomatici di una lettura non costituzionalmente orientata della norma (v. Izzo, *Spese di pulizia e illuminazione delle scale: un nuovo, ma discutibile, criterio di ripartizione tra i condomini*, in *Giust. civ.*, 2007, I, 1105).

Secondo il più recente orientamento giurisprudenziale, infatti, occorre operare un'applicazione analogica del solo criterio dell'altezza di piano contenuto nell'art. 1124 c.c. sull'assunto di un'identità di *ratio*: la lacuna normativa del sistema codicistico viene così colmata mediante il ricorso alla regola positiva che suddivide i costi di manutenzione delle scale, ma la similitudine fra fattispecie non regolata e fattispecie richiamata, ovvero la *eadem ratio*, non sarebbe tale da giustificare l'utilizzo "integrale" dell'art. 1124 c.c.

Si è, altresì, acutamente osservato in senso critico - v. SCARPA, *Il condominio negli edifici*, Milano, 2017, 943 - che il procedimento sembra, quindi, non quello della *analogia legis*, ma quello della *analogia iuris*: dall'art. 1123, comma 2, c.c. e dell'art. 1124, comma 1, c.c., si ricava un principio generale, che eleva l'altezza di piano ad elemento discriminante dell'uso potenziale delle scale, e dà così luogo alla creazione di una norma sostanzialmente nuova e diversa rispetto a quelle su cui si regge; il risultato raggiunto delinea allora un regime transtipico, che taglia orizzontalmente e supera i comparti corrispondenti agli artt. 1123 e 1124 c.c., sancendo sul piano della forma giuridica quanto, in realtà, appare dai giudici propugnato, e poi acquisito, soltanto a livello operativo.

* Magistrato

Il contenuto del rendiconto condominiale:

IL REGISTRO, IL RIEPILOGO, LA NOTA E... DINTORNI

di Ladislao Kowalski *

I. PREMESSA

Un recente arresto della Suprema Corte (33038/18) ha dato la stura ad un intenso dibattito tra gli addetti ai lavori. La decisione riguarda gli aspetti collegati al contenuto del rendiconto condominiale come disegnato dalla riforma entrata in vigore il 18 giugno 2013. Si tratta delle novità di cui all'art. 1130 bis c.c.

Nell'era anti novella, infatti, non vi erano particolari disposizioni in ordine alla modalità di redazione del conto condominiale. Allo stesso si faceva riferimento: quale preventivo per le spese occorrenti durante l'anno, quale documento di riferimento per la ripartizione delle stesse, quale rendiconto da approvare in via consuntiva e per l'impiego del residuo attivo della gestione. A ciò provvedeva l'art. 1135 c.c. rimasto intonso nel suo contenuto letterale ma fortemente integrato nel contenuto contabile dal citato art. 1130 bis c.c. Si tratta di un importante innesto rispetto all'intero istituto condominiale introdotto dalla novella.

II. IL RENDICONTO CONDOMINIALE: CONTENUTO E COMPOSIZIONE

A seguito della sostanziale carenza di disposizioni contabili e di contenuto del rendiconto, il legislatore ha, evidentemente, inteso colmare tale lacuna. La scelta è stata, per così dire, a metà tra una sostanziale libertà ed una regolamentazione rigorosa.

In questo modo si è mantenuto un consolidato orientamento, che la nostra normativa prevede in tema di bilanci, improntato ad una graduazione rispetto al contenuto più o meno impegnativo degli stessi. Si pensi alla complessità dei bilanci societari, ex art. 2423 c.c., graduata per le micro imprese ex art. 2435 ter c.c.

La novella, oltre agli aspetti squisitamente contabili, integra il contenuto del rendiconto condominiale con la previsione che lo stesso "... *Si compone: di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.*"

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Il contenuto del registro di contabilità è indicato dall'art. 1130 c.c. n. 7 come il documento dove *"... sono annotati in ordine cronologico entro trenta giorni da quello dell'effettuazione i singoli movimenti in entrata ed in uscita"*. Insomma la classica prima nota.

Gli altri due documenti (riepilogo finanziario e nota sintetica esplicativa), vengono enunciati senza che vi sia una definizione del contenuto dei medesimi salvo, per la nota, precisare che la stessa dovrà contenere *"... l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti. ..."*.

Nell'ordinamento disposizioni simili si ritrovano in tema societario ove è previsto, ex art. 2425 ter c.c., il rendiconto finanziario e nell'art. 2427 c.c. la nota integrativa. Probabilmente la diversità terminologica utilizzata (rendiconto e nota integrativa contro riepilogo e nota sintetica) mira a indicare un diverso contenuto degli atti - presumibilmente più semplice per il condominio - attesa la funzione che lo stesso svolge caratterizzata dalla necessità di minore rigore.

La decisione oggetto del presente esame si sofferma in particolare su tali documenti. Ciò non tanto in ordine ai contenuti dei medesimi ma, piuttosto, alla loro esistenza e conoscenza da parte dei condomini.

III. L'ORDINANZA CASS. 33038/18

La decisione qui commentata pone dei punti fermi, come detto, proprio in ordine ai documenti di cui il rendiconto si compone.

Degli stessi è prevista la obbligatorietà e la finalità. Si afferma, infatti, che:

- il registro, il riepilogo e la nota compongono il rendiconto di cui sono parti inscindibili (torneremo su tale previsione in relazione al vizio di illegittimità);
- il registro, il riepilogo e la nota *"...perseguono certamente lo scopo di soddisfare l'interesse del condomino ad una conoscenza concreta dei reali elementi contabili recati dal bilancio, in modo da dissipare le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza in ordine ai dati del conto, e così consentire in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato..."*;
- l'esistenza di quei documenti ed il contenuto dei medesimi è *"...indipendente dal possibile esercizio del concorrente diritto spettante ai partecipanti di prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa..."*.

Enunciati tali principi, la Corte, nella decisione, accoglie il primo motivo di ricorso. Viene riconosciuto che la sentenza d'appello contro cui il condomino aveva proposto l'impugnazione, non aveva *"...pronunciato sulla devoluta censura ragione di illegittimità della deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto mancante del registro ...riepilogo ...nota..."*.

La decisione va anche oltre.

Affrontando il secondo motivo di ricorso, che viene rigettato, la Corte rileva come, ai sensi della novella (art. 1129 c.c.), gli obblighi dell'amministratore in ordine alla documentazione condominiale riguardano la comunicazione:

- dei locali ove i registri condominiali si trovano (registro dell'anagrafe condominiale, registro dei verbali delle assemblee, registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità, art. 1130 n. 7 c.c.);
- dei giorni e delle ore in cui ogni interessato, previa richiesta, possa prendere gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia firmata (art. 1129 c. 2 c.c.).

Richiamate tali disposizioni, la decisione riconferma l'orientamento già vigente ante novella secondo il quale *"...l'amministratore del condominio non ha l'obbligo di depositare integralmente la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici ma è soltanto tenuto a permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile, gravando sui condomini l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha loro consentito di esercitare tale facoltà"*.

Il motivo del ricorso, come detto, è stato rigettato sulla base dei principi espressi. La Corte, infatti, ha ritenuto che la sentenza d'appello avesse dato esaustiva risposta al motivo sottoposto alla sua attenzione. Pertanto, il motivo altro non era che la richiesta di riesame di un fatto già oggetto di puntuale valutazione nell'appello. Esclusa, quindi, la possibilità per la Cassazione di esaminare il motivo.

Interessante, sotto il profilo di fatto, che la sentenza d'appello abbia respinto il motivo di impugnazione che lamentava che *"...l'esiguo tempo intercorso fra la ricezione della convocazione (23/10/14) e lo svolgimento dell'adunanza (29/10/14) avesse determinato di fatto l'impossibilità di prendere visione della documentazione contabile in vista dell'assemblea"*.

Si è, infatti, ritenuta congrua la situazione oggetto di esame, considerati i giorni intercorsi fra la convocazione (23/10/14) e l'assemblea (29/10/19). Nella convocazione medesima, infatti, l'amministratore *"...aveva avvertito che l'intero carteggio contabile è a disposizione di tutti i condomini per eventuale consultazione nei giorni di apertura dello studio e previo appuntamento..."*. Ciò ancorché, come riferito nel testo dell'ordinanza, risultasse che i giorni utili per l'esame della documentazione fossero *"...soli tre giorni..."* (probabilmente perché l'ufficio dell'amministratore, rispetto a quei termini, risultava accessibile solo in tre giornate).

A fronte dell'apparente brevità del termine, comunque ritenuto sufficiente, stanno almeno due considerazioni:

- la prima, che il preavviso per la convocazione dell'assemblea è di cinque giorni. Un tanto, evidentemente, è ritenuto dal legislatore un termine sufficiente perché i condomini possano esercitare i loro diritti di esame dei registri contabili, documentazione ed estrazione delle copie;
- la seconda è che, su base di normale diligenza, i condomini possono in qualsiasi momento dell'anno accedere presso il luogo ove tutta la documentazione è depositata. Ciò può avvenire nei giorni e nelle ore che l'amministratore ha l'obbligo di comunicare (art. 1129, comma 2, c.c.). Sul punto la sentenza è precisa laddove afferma che è: *"...meritevole tuttora di confermare l'interpretazione di questa Corte secondo cui la vigilanza ed il*

controllo esercitati dai partecipanti (deve essere svolta, ndr) essenzialmente ma non soltanto in sede di rendiconto annuale e approvazione del bilancio da parte dell'assemblea...".

Naturalmente il condomino potrà opporre all'amministratore, con l'impugnazione della delibera, eventuali ostacoli o impedimenti che lo stesso abbia opposto all'esercizio del suo diritto.

Ultime due considerazioni sul punto, anch'esse evidenziate nell'ordinanza in esame rispetto al diritto del condomino:

- grava su quest'ultimo l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha consentito di esercitare detta facoltà;
- inoltre che la vigilanza ed il controllo da parte dei condomini *"...non devono mai risolversi in un intralcio all'amministrazione, e quindi non possono porsi in contrasto con il principio della correttezza ex art. 1175 c.c."*.

IV. INFORMAZIONE E VERIFICA

L'ordinanza qui considerata, nonostante la sua linearità, ha dato origine ad un dibattito interpretativo circa la sua effettiva portata. Ciò con riguardo particolare alle modalità con le quali il rendiconto, nel suo integrale contenuto, debba essere portato a conoscenza dei condomini.

La stura alla discussione è stata data da una notizia di stampa (Il Sole 24ore del 29/01/19) il cui titolo recitava "Rendiconto da inviare con gli allegati". Nel testo dell'articolo si leggeva *"...Pertanto il consuntivo inviato ai condomini in previsione dell'assemblea dove sarà discusso ed approvato deve contenere anche il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione"*.

Tali conclusioni non sono condivisibili per più ragioni.

Innanzitutto, sotto un profilo di carattere generale (art. 1129 c.c.), valgono le considerazioni tutte svolte in precedenza che qui si possono riassumere:

- obbligo dell'amministratore di indicare luogo ed orari ove esaminare ed estrarre copia della documentazione;
- corrispondente diritto dei condomini di esaminare la documentazione tutta condominiale messa a disposizione dall'amministratore.

Concorrono, inoltre, ulteriori e dirimenti aspetti ad esclusione della tesi giornalistica. L'art. 66 disp. att. c.c. comma 3, infatti, prevede che:

*"l'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve esser comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza .. e **deve** contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione..."*.

In aggiunta a tale definitiva prescrizione, che non ammette ulteriori contenuti (oltre al diritto/dovere dei condomini di esaminare la documentazione presso l'amministratore ed il suo conseguente obbligo), attualmente l'art. 71 ter disp. att. c.c. prevede, se deliberato dall'assemblea, che l'amministratore si doti anche di sito internet *".. che consenta agli aventi diritto di consultare*

ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare". Aspetto che, da solo, soddisfa il diritto del condomino in ordine alla conoscenza dei documenti contabili ed all'eventuale recupero di copie.

Si consideri poi – sempre in relazione al contenuto della convocazione ed atteso lo stretto parallelismo – che nemmeno nella convocazione alle assemblee societarie (artt. 2479 bis 2368 c.c.) è previsto l'invio e l'allegazione del bilancio da discutere ed approvare e la documentazione inerente.

Concludendo, quindi, va considerato che il diritto dei condomini di conoscenza del rendiconto condominiale e del suo contenuto passa attraverso a due momenti:

- il rendiconto che deve riportare necessariamente oltre alle *"voci di entrata ed uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale ai fondi disponibili alle eventuali riserve che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica ..."* (art. 1130 bis c.c.) anche il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa... Tali documenti *"compongono"* il rendiconto;
- l'esame, il controllo e l'estrazione dei documenti quale inalienabile diritto dei condomini da esercitare nei luoghi ed orari indicati dall'amministratore con il dovere di questo di rendere il tutto disponibile e con l'esclusione da parte dei condomini di comportamenti vessatori.

V. ANNULLABILITÀ/NULLITÀ

L'ordinanza in esame individua anche la natura della illegittimità per il caso in cui il rendiconto non sia composto dai tre indicati documenti. Il vizio viene fatto rientrare tra quelli di annullabilità della delibera assembleare. Si legge infatti: *"...Quanto al primo motivo, va premesso che la sussistenza di un vizio di annullabilità della delibera condominiale..."*. Ne conseguirebbe, quindi, il consolidamento e definitività della delibera medesima di approvazione di un rendiconto privo di registro, riepilogo e nota, in mancanza di impugnazione ai sensi dell'art. 1137 c.c.

Pertanto, entro 30 giorni dalla sua assunzione per i dissenzienti o astenuti e dalla comunicazione del verbale per gli assenti.

Tale indirizzo non è convincente.

La novella, infatti, pare attribuire alla previsione in oggetto, relativa al contenuto del rendiconto, un valore obbligatorio se non addirittura imperativo. Il tenore letterale non lascia dubbi su ciò: *"Il rendiconto condominiale contiene le voci..."* e ancor di più *"...si compone del registro... del riepilogo... della nota..."*. Pare, quindi, che la configurazione prevista debba necessariamente esistere e non sarebbe possibile attribuire alla tolleranza, acquiescenza o disinteresse dei condomini un diverso significato.

Lasciamo, tuttavia, la soluzione di tale ulteriore aspetto ad una prossima trattazione ad evitare di rimanere per il futuro senza più alcun argomento condominiale sul quale dibattere.



* Avvocato del Foro di Pordenone

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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%)	G.U. 28/03/2019	n. 74
Febbraio 2018 - Febbraio 2019	0,8%	(75% = 0,600%)	G.U. 28/03/2019	n. 74
Marzo 2018 - Marzo 2019	0,8%	(75% = 0,600%)	G.U. 03/05/2019	n. 102

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



NOTIZIE

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1991	6,03%	2000	3,54%	2009	2,22%
1983	11,06%	1992	5,07%	2001	3,22%	2010	2,94%
1984	8,09%	1993	4,49%	2002	3,50%	2011	3,88%
1985	7,93%	1994	4,54%	2003	3,20%	2012	3,30%
1986	4,76%	1995	5,85%	2004	2,79%	2013	1,92%
1987	5,32%	1996	3,42%	2005	2,95%	2014	1,50%
1988	5,59%	1997	2,64%	2006	2,75%	2015	1,50%
1989	6,38%	1998	2,63%	2007	3,49%	2016	1,79%
1990	6,28%	1999	3,10%	2008	3,04%	2017	2,10%
						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)



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali ed Immobiliari

CONVEGNO TECNICO 2019 DALL'EMERGENZA ALLA CITTA' IDEALE L'Amministratore artefice del rinnovamento

Roma, 17/05/2019 (ore 9 - 18) - Auditorium del Massimo



ROMA 17/05/19

un ponte per l'ANACI



PALERMO 11-13/04/19

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%.

Il condominio diventa ecosostenibile

di Giovanna Sanfilippo *

Anche il condominio può diventare ecosostenibile attraverso l'adozione di nuove tecnologie, quali: I) l'installazione di infrastrutture per la ricarica elettrica dei veicoli; II) l'apposizione di pannelli solari per l'autoproduzione di energia rinnovabile.

I) Colonnine di ricarica per le auto elettriche e/o wall box

La legge n. 134 del 7 agosto 2012 ha introdotto rilevanti novità in materia di edilizia privata: l'art. 17-quinquies stabilisce che «Fatto salvo il regime di cui all'articolo 1102 del codice civile, le opere edilizie per l'installazione delle infrastrutture di ricarica elettrica dei veicoli in edifici in condominio sono approvate dall'assemblea di condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136, secondo comma, del codice civile» e che «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 2, il condomino interessato può installare, a proprie spese, i dispositivi di cui al citato comma 2, secondo le modalità ivi previste. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del Codice civile».

L'intervento è inquadrabile tra le innovazioni "agevolate" perché, deroga ai *quorum* deliberativi previsti per le innovazioni, e richiama il *quorum* ordinario dell'articolo 1136, comma 2 (sia per la prima che per la seconda convocazione), ossia la maggioranza dei partecipanti all'assemblea ed almeno la metà del valore dell'edificio.

Successivamente con il decreto legislativo 257/2016 il legislatore ha dato esecuzione alla Direttiva Europea 2014/94/UE, la quale stabiliva che entro il 31 dicembre 2020, dovesse esserci "un numero adeguato di punti di ricarica accessibili al pubblico".

Così in attuazione della predetta direttiva europea, il D.Lgs. 257/2016, in vigore dal 13 gennaio scorso, stabiliva all'art. 15 l'obbligo della predisposizione per installare i punti di ricarica anche nei condomini di nuova costruzione ai fini del rilascio del permesso di costruire.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Le norme obbligano, altresì, i comuni ad adeguare il regolamento edilizio entro il 31 dicembre 2017 per rendere effettivo l'obbligo di predisporre i punti di ricarica nei nuovi edifici a partire dal 2018.

L'obbligo riguarda gli stabili residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative, quelli *"ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati"*, e quelli esistenti appartenenti alle due categorie e soggetti a ristrutturazione profonda. Il numero di "prese" stabilito è pari ad almeno il 20% dei posti auto totali presenti per i condomini ed eguale ai parcheggi disponibili per gli altri edifici.

A) In considerazione delle norme sopra richiamate, negli edifici di vecchia costruzione, qualora, il condomino volesse installare un punto di ricarica per l'auto elettrica dentro al proprio garage privato, egli dovrà chiedere il permesso all'amministratore del condominio per collegare la presa di corrente del suo box al contatore di casa oppure di aggiungere una wall box specifica per la ricarica dell'auto.

Naturalmente tutte le spese necessarie per l'installazione dell'infrastruttura sono interamente a carico del condomino richiedente.

B) Invece, se il condomino volesse installare un dispositivo di ricarica in uno spazio comune (ad esempio: nel cortile o nel parcheggio condominiale), questi dovrà inoltrare all'amministratore la richiesta, corredata con una dettagliata descrizione tecnica delle opere da eseguire per l'installazione di una colonnina di ricarica (di proprietà del singolo condomino), simile a quelle che si trovano lungo le strade.

Per l'installazione delle infrastrutture di ricarica elettrica dei veicoli in condominio è prevista, comunque, una preliminare delibera assembleare, in prima o in seconda convocazione, sempre con la maggioranza semplice dei condomini purché titolari della metà dei millesimi di proprietà.

Riepiloghiamo, dunque, quali sono i passaggi procedurali che il condomino dovrà seguire qualora volesse installare un dispositivo di ricarica per la propria auto elettrica in uno spazio comune condominiale:

- 1) il condomino, prima di tutto deve presentare all'amministratore, la sua richiesta scritta di apposizione di una colonnina in un'area comune;
- 2) nella richiesta il condomino deve indicare in maniera dettagliata e specifica le modalità di esecuzione dell'intervento proposto;
Qualora l'amministratore dovesse ricevere tale richiesta incompleta, egli dovrà invitare con sollecitudine il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.
- 3) L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta completa;
- 4) qualora l'assemblea condominiale rifiutasse di assumere, o non assumesse le deliberazioni, il singolo condominio, entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, potrà, comunque, installare a proprie spese i dispositivi di ricarica elettrica.

In quest'ultimo caso l'unico limite posto, è che l'installazione della colonnina di ricarica non danneggi le parti comuni o non alteri la sicurezza o il decoro dell'edificio oppure non ostacoli altri comproprietari nell'uso delle parti comuni.

Nel caso fin qui illustrato le colonnine non costituiranno, comunque, proprietà comune di tutti i condòmini, ma solo del condomino che le ha installate a proprie spese.

Se gli altri condomini volessero avvalersi, solo in un secondo momento dell'impianto di ricarica, installato inizialmente dal singolo condomino, lo potranno fare contribuendo alle spese di esecuzione e di manutenzione.

Infatti l'art. 1121 c.c. riconosce ai condomini, in caso di innovazioni volutarie, il diritto di partecipare successivamente ai vantaggi delle innovazioni stesse.

Nel caso in cui, invece, si decidesse in sede assembleare di destinare una parte dell'area comune per realizzare una vera e propria stazione di eco-rifornimento (completa magari anche di una tettoia fotovoltaica), si potrebbe rientrare nell'ipotesi di cui all'art. 1117 ter c.c.

Questo perché parte dell'area comune cambierebbe destinazione d'uso, assumendo la natura di "stazione di eco-rifornimento condominiale".

Anche in questo caso, comunque, si dovrebbe regolarne l'utilizzo attuando un sistema che dia la possibilità a tutti di usufruirne.

In ogni caso, per quanto concerne l'utilizzo della colonnina di ricarica, le spese saranno ripartite in proporzione all'uso del bene, a mezzo di specifici misuratori del consumo.

II) Installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

La legge n. 220 dell'11 dicembre 2012 ha introdotto delle importanti modifiche alle norme condominiali, per favorire e rendere più agevoli le procedure di installazione di dispositivi per energie rinnovabili.

Secondo l'articolo 1122-bis "È consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinate al servizio di singole unità sul lastrico solare, su ogni altra superficie idonea comune e sulle parti di proprietà dell'interessato".

In virtù di tale norma il singolo condomino che intende utilizzare il tetto o altre parti comuni per installare un proprio impianto fotovoltaico non necessita dell'autorizzazione dell'assemblea, ma deve semplicemente dare comunicazione della volontà di procedere, fornendo un progetto dettagliato dell'opera.

L'assemblea, eventualmente costituita, non può negare o impedire l'installazione dei pannelli fotovoltaici, ma essa può solo prescrivere, sempre con il solito voto di maggioranza, "modalità alternative di esecuzione, imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio, oppure provvedere a richiesta a ripartire l'uso del lastrico solare o delle altre superfici comuni salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio" (cfr. Tribunale di Milano, sentenza 11707/2014).

Qualora l'assemblea dovesse negare al condomino la possibilità di eseguire i lavori per l'installazione dei pannelli fotovoltaici, nei casi in cui non vi siano modifiche delle parti comuni e non siano pregiudicati i diritti degli altri condo-

mini, la delibera è impugnabile, in quanto essa sarebbe invalida, in quanto limiterebbe il diritto soggettivo di un condomino all'uso delle parti comuni.

In definitiva l'assemblea condominiale può solo fornire indicazioni su un modo alternativo di procedere qualora l'installazione dell'impianto fotovoltaico comportasse modifiche degli spazi comuni, oppure essa può chiedere al condomino che i lavori vengano eseguiti in sicurezza e che non alterino l'aspetto architettonico dello stabile.

Il condomino però non è libero di agire come vuole senza alcun obbligo. La Corte di Cassazione ha infatti stabilito con la sentenza del 29 novembre 2017 n. 28628, che chi intende installare i pannelli fotovoltaici nelle parti comuni, pur essendo libero di farlo, "deve fornire al condominio gli elementi necessari per poter valutare la fattibilità dell'opera e la conformità agli artt. 1120 e 1102 del Codice Civile".



* Consulente legale ANACI Roma

Lo scioglimento del condominio può rappresentare una valida alternativa alla gestione unitaria

*di Adriana Nicoletti **

La realtà dimostra che l'amministrazione unica di più palazzine indipendenti che, pur connotate ciascuna di una propria individualità, siano situate in un unico contesto e dotate di servizi e beni posti a servizio di tutti i partecipanti, è compito arduo che richiede una organizzazione amministrativa di livello. Da tale obiettiva difficoltà, non di rado, nasce l'esigenza di semplificare l'originaria gestione determinata dal numero eccessivo di partecipanti, che può rappresentare un fattore di rallentamento dell'attività di conduzione dell'intera compagine. Gli artt. 61 e 62 disp.att.c.c. delineano le condizioni e le modalità per realizzare lo scioglimento del condominio, così come configurato tanto nell'ipotesi di edificio singolo quanto di gruppi di edifici che possano separarsi fisicamente lasciando, tuttavia, impregiudicate tutte le parti che sono necessariamente in comune tra le varie entità.

IL QUADRO LEGISLATIVO

Le disposizioni che disciplinano lo scioglimento del condominio si rinven-
gono negli artt. 61 e 62 delle disp. att. c.c., che sono inscindibilmente connessi
tra loro e che sono rimasti immutati anche dopo l'entrata in vigore della Ri-
forma del 2012.

Le disposizioni in esame non impediscono la possibilità di esistenza, *ab ori-
gine*, di un condominio fra fabbricati a sé stanti, aventi in comune solo alcuni
elementi, o locali, o servizi oppure impianti condominiali e la formula adottata
per costituire i complessi immobiliari comprendenti più edifici è rimessa uni-
camente all'autonomia privata che sceglierà se dare luogo alla formazione di
un unico condominio, amministrato da un solo amministratore, oppure distinti
condomini per ciascun fabbricato gestiti da più amministratori a seconda del
numero degli edifici.

Dal combinato disposto delle due norme risulta che:

- l'oggetto dello scioglimento in edifici autonomi può essere indifferentemente un singolo edificio o un gruppo di edifici che siano costituiti in condominio e divisibili con la conseguente nascita di condominii separati ed autonomi (art. 61, comma 1);
- lo scioglimento è possibile anche se rimangono in comune con gli originari partecipanti alcuni dei beni indicati dall'art. 1117 c.c. (art. 62, comma 1);
- lo scioglimento è rimesso alla volontà assembleare (art. 61, comma 2) che si esprime con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. (maggioranza dei partecipanti alla riunione e maggioranza delle quote millesimali), ovvero con quella prevista dall'art. 1136, comma 5, c.c. (maggioranza dei partecipanti pari a due terzi delle quote di proprietà) allorché, per effettuare la divisione, sia necessario modificare lo stato dei luoghi o sistemare in modo diverso i locali e le dipendenze comuni (art. 62, comma 2);
- lo scioglimento può essere chiesto anche per via giudiziaria quando ne facciano domanda almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione (art. 61, comma 2).

Un'osservazione immediata che viene da fare riguarda il fatto che il legislatore non ha precisato se il ricorso all'autorità giudiziaria rappresenti una scelta residuale rispetto all'impossibilità di addivenire alla divisione in sede di delibera assembleare. L'uso della locuzione "o" farebbe pensare, secondo un'interpretazione rigorosamente letterale del dettato normativo, ad un'opzione alternativa, mentre da un punto di vista logico e di economia processuale è sicuramente corretto ritenere che la via giudiziaria si può intraprendere solo una volta fallita quella assembleare. Ciò in quanto in sede contenziosa è obbligatoria la partecipazione di tutti i condomini, con le naturali conseguenze in termini di notifica a tutti gli aventi diritto e di abnorme dilatazione del quadro processuale.

In questo senso sono indirizzate la costante dottrina e la giurisprudenza, anche se vogliamo sottolineare che là dove il legislatore ha voluto condizionare il ricorso all'autorità giudiziaria al mancato raggiungimento di una decisione dell'assemblea lo ha disposto esplicitamente (ad esempio come nel caso della nomina dell'amministratore giudiziario, disciplinata dall'art. 1129, comma 1, c.c.). Tuttavia, non si può non evidenziare che mentre la nomina dell'amministratore per i condominii con un numero di partecipanti superiori ad otto è adempimento obbligatorio, nell'ipotesi di scioglimento del condominio ci si trova di fronte ad una libera scelta dei condomini, che non può essere sostituita da una decisione del giudice prima che venga accertata l'impossibilità di una soluzione condivisa.

In merito, poi, alla natura dell'art. 61 disp.att.c.c. ne è stato affermato il carattere eccezionale, in quanto costituente deroga al principio secondo il quale la divisione può essere attuata solo con il consenso unanime dei partecipanti alla comunione. Ciò, quindi, impedisce una sua applicazione analogica all'inversa ipotesi di fusione in un unico condominio di più edifici autonomi, mancando tra le due fattispecie una identità di *ratio* (Cass. 28 ottobre 1995, n. 11276).

Non vi sono, pertanto, altre strade per realizzare lo scioglimento di un condominio in entità autonome ed ogni determinazione assunta in sede diversa da quella naturale è nulla, non assumendo alcuna rilevanza un verbale redatto da un gruppo spontaneo di condomini che, autonomamente, decide di nominare il proprio amministratore al fine di distaccarsi dall'unico condominio formandone uno proprio. In tal caso, infatti, è evidente che le singole palazzine sono prive di soggettività giuridica (Trib. Roma 22 novembre 2013, n. 23488).

Va, poi, considerato che vi è una sostanziale differenza tra l'ipotesi di scioglimento, disciplinata dagli artt. 61 e 62 cit., e quella di divisione di cui all'art. 1119 c.c., in quanto, anche se tale disposizione prevede solo il frazionamento dei beni comuni condizionato, tra di esse non vi può essere alcuna affinità, neppure analogica, essendo evidente che il legislatore, disciplinando le fattispecie in modo del tutto autonomo ha inteso conferire a ciascuna di esse una specifica connotazione giuridica, che impedisce una sovrapposizione delle relative discipline. Basti solo pensare che per l'art. 1119 c.c. si parla di maggiore o minore comodità di uso del bene comune, considerato nella sua funzionalità piuttosto che nella sua materialità, anche attraverso il raffronto fra le utilità che i singoli condomini ritraevano da esse e le utilità che ne ricaverebbero dopo la divisione (Cass. 23 gennaio 2012, n. 867), mentre per le disposizioni in esame l'obiettivo si è spostato sulla "costruzione", all'interno della quale i beni comuni restano tali.

NELLO SCIoglimento DEL CONDOMINIO L'EDIFICIO EQUIVALE A COSTRUZIONE AUTONOMA

La nozione di autonomia non può che essere intesa da un punto di vista strutturale e non gestionale od amministrativa, nel senso che un edificio possa amministrarsi in modo svincolato dalla compagine nella quale è inserito. Ciò significa che il termine "edificio" deve essere riferito ad una costruzione con una propria autonomia fisica che gli consenta una vita indipendente. Si può eccedere da tale interpretazione normativa solo richiamando l'art. 62 citato, il quale fa riferimento all'art. 1117 c.c., il cui oggetto sono le parti comuni dell'edificio che, destinate in modo permanente al servizio generale ed alla conservazione dell'immobile – considerato come complesso unitario – devono rimanere tali. Pertanto, l'autorità giudiziaria può disporre lo scioglimento del condominio solo quando non si debba procedere ad una diversa ristruttura-

zione, in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale (Cass. 19 dicembre 2011, n. 27507).

Vale la pena approfondire, brevemente, la decisione che presenta due interessanti profili, come anche evidenziato da nota in calce (De Tilla, *Sullo scioglimento del condominio*, in Arch. Locazioni, 2012, 688).

Da un lato, nella motivazione viene messo in risalto che “...l’assenza di ogni riferimento, nell’art. 62, disp.att.c.c., comma 2, alla facoltà di divisione attribuita all’autorità giudiziaria, ed il mancato richiamo, nel comma 1 del citato art. 62, del comma 2, dell’art. 61, escludono il riconoscimento di tale facoltà nella ipotesi di cui al comma 2, dell’art. 62 – divisione non attuabile senza modificazione dello stato delle cose -, anche perché non vi sarebbe stato motivo di richiedere una maggioranza speciale per la determinazione dell’assemblea, se la minoranza interessata allo scioglimento potesse rivolgersi direttamente al magistrato, prescindendo dalla maggioranza dell’assemblea”. Tradotto il principio in termini meno tecnici e comprensibili ad un *quisque de populo* i giudici di legittimità hanno chiarito che il ricorso all’autorità giudiziaria non è ammesso qualora, a fronte della necessità di operare modifiche al fine della realizzazione dello scioglimento del condominio, l’assemblea dell’intero condominio non raggiunga la maggioranza speciale di cui all’art. 1136, comma 5, c.c..

Per altro verso, dal caso concreto portato all’esame della Corte ci si può rendere conto che ogni fattispecie è un caso a sé stante e come tale deve essere trattato. L’art. 1117 c.c. – come noto - non rappresenta un elenco chiuso dei beni comuni ma è estensibile a tutte quelle entità che svolgono una funzione utile a tutti i partecipanti, con la conseguenza che per realizzare lo scioglimento del condominio non potrà che tenersi conto dello stato dei luoghi.

La controversia aveva ad oggetto la divisione del condominio in due corpi di fabbrica a seguito della quale restavano in comune parti quali il suolo, le pareti esterne, porzioni del tetto e del canale di gronda ed essendo stato, tra l’altro, costruito in maniera unitaria nello stesso momento nonché indicato in unica particella catastale. Tale situazione avrebbe impedito – secondo la Corte di appello - lo scioglimento del condominio in stabili indipendenti che avessero le caratteristiche di legge, poiché rimanevano necessariamente in comune parti strutturali. I giudici di legittimità, invece, hanno ritenuto che le modifiche da effettuare (sistemazione della gronda e del discendente del pluviale) non erano e non sono assimilabili alle modifiche indicate dal legislatore nell’art. 62, comma 2 proprio in considerazione della loro scarsa rilevanza, qualitativa e quantitativa.

A ciò possiamo aggiungere che il termine “alcune” delle cose comuni che potrebbero rimanere in comune dopo lo scioglimento consente di ritenere che alla divisione possono sopravvivere come indivisi beni che non incidono sulla separazione, come ad esempio il suolo, la facciata oppure il tetto/lastrico solare.

Mentre con altra decisione la stessa Corte aveva escluso lo scioglimento del condominio nel caso in cui l'immobile, pur connotato da un elevato grado di autonomia gestionale e funzionale (accesso indipendente; utenze di acqua, energia elettrica, gas; assenza di comunicazioni tra le due porzioni ideali in cui l'immobile sarebbe stato diviso) presentava alcune interferenze materiali che coinvolgevano elementi strutturali essenziali (fondazioni, facciata, perimetro) che erano di per sé ostative per addivenire alla costituzione di due parti dell'edificio indipendenti (*Cass. 14 ottobre 2014, n. 21686; Cass. 1 dicembre 2010, n. 24380*). Da ultimo si richiama una recente sentenza di merito ove si afferma che non si può pervenire allo scioglimento del condominio solo quando vi sia la presenza di beni comuni indivisibili, ma anche allorché la gestione delle parti residue dalla divisione non si limiti a costituire un'interferenza amministrativa ma comporti, a carico di alcuni condomini, limitazioni ed oneri reali (*Trib. Roma 13 giugno 2018, n. 12089*).

È pacifico, inoltre che nella nozione di condominio rientra anche il c.d. "condominio orizzontale" (ad esempio le c.d. "villette a schiera"), inteso come complesso costituito da immobili adiacenti ed in senso orizzontale purché dotati di strutture portanti e di impianti essenziali come richiamati dall'art. 1117 c.c.

LO SCIoglimento DEL CONDOMINIO IN SEDE GIUDIZIARIA: QUESTIONI E SOLUZIONI DELLA GIURISPRUDENZA

Per la competenza non si prospettano problemi di sorta. Esclusa, infatti, la competenza del giudice di pace non resta che quella esclusiva del Tribunale del luogo ove è situato l'edificio (art. 23 c.p.c.), tenendo altresì presente che secondo l'art. 12 c.c. (azioni di divisione) il valore della controversia va determinato con riguardo a quello della massa attiva da dividersi (nel nostro caso: valore indeterminato).

La legittimazione passiva non spetta all'amministratore, poiché la rappresentanza che gli è attribuita dall'art. 1131, co. 2, c.c. per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio, non si estende all'azione di scioglimento del condominio. In tale ipotesi, infatti, avendo l'azione ad oggetto la modificazione di un diritto reale, al giudizio devono partecipare tutti i soggetti che per le rispettive quote ne sono titolari, ossia i condomini del precedente condominio complesso. Nella specie, quindi, si versa in ipotesi di litisconsorzio necessario (*Cass. 23 gennaio 2008, n. 1460*).

Va, infatti, rilevato che la legittimazione passiva dell'amministratore, come concepita dall'art. 1131 c.c., è espressamente limitata a tutte le azioni che riguardano le parti comuni dell'edificio, là dove il termine "parti" deve essere esteso anche ai servizi comuni. Va da sé, quindi, che lo scioglimento del condominio in più entità autonome non si ferma ad una mera operazione di divi-

sione che lasci, comunque, impregiudicati i diritti dei singoli ma implica una revisione generale dei rapporti in precedenza intercorrenti tra i partecipanti al condominio.

In sede giudiziaria, inoltre, al giudicante non compete alcuna valutazione sulla opportunità della decisione di divisione, in quanto il codice civile non richiede al Tribunale di accertare se lo scioglimento del condominio – oltre che essere giuridicamente possibile – renda più o meno semplice ed economica la gestione separata (per i nuovi condomini) e comuni (per le parti rimaste tali) rispetto alla prosecuzione della gestione unitaria che si è avuta sino a quel momento. Tale valutazione, infatti, è demandata solo alla iniziativa dei condòmini dello stabile (*Trib. Roma 11 gennaio 2019, n. 752*). Trattasi di prerogativa che spetta all'assemblea, alla quale è rimesso il potere discrezionale di valutare l'opportunità e la convenienza dello scioglimento, mentre l'intervento del Giudice è circoscritto alle sole questioni di legittimità, essendo questi chiamato ad accertare se vi sia contrasto tra il contenuto della delibera e le norme di legge o di regolamento (*Trib. Roma 30 marzo 2010, n. 7224*).

In senso contrario si era espresso altro Giudice di merito, il quale aveva affermato che la legittimazione passiva dell'amministratore, prevista dall'art. 1131 c.c., ha portata generale in quanto estesa ad ogni interesse del condominio, essendo la *ratio* della norma diretta ad evitare il gravoso onere a carico del terzo o del condomino, che intenda agire nei confronti del condominio, di evocare in giudizio tutti i condomini ed essendo, per le cause aventi a oggetto materie che eccedono le attribuzioni dell'amministratore, il potere di rappresentanza in giudizio del medesimo subordinato alla autorizzazione a resistere (o anche alla ratifica) da parte dell'assemblea, alla quale il rappresentante dell'ente di gestione è tenuto senza indugio a riferire (*Trib. Fermo 26 aprile 2018, n. 312*). La decisione, che contrasta con la giurisprudenza prevalente, lascia perplessi proprio in ragione delle precedenti osservazioni. Tuttavia, va anche rilevato che con la Riforma del 2012 il legislatore ha smantellato un granitico orientamento degli interpreti, là dove ha modificato l'art. 69, comma 2 c.c. stabilendo che ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore.

Lo scioglimento del condominio può essere disposto dal Giudice su istanza di almeno un terzo dei comproprietari della parte di edificio di cui si chiede la separazione. La lettera della legge è chiara, in quanto prevede un *quorum* riferito al numero dei comproprietari che non deve essere accompagnato dal valore millesimale delle quote (*Cass. 11 febbraio 1974, n. 397*).

Riguardando la questione aspetti meramente tecnici è evidente che il Giudice nel dare corso alla consulenza tecnica d'ufficio, indispensabile ai fini della decisione, non può che chiedere al perito di verificare se ricorrono le condi-

zioni ed i presupposti indicati dagli artt. 61 e 62, att. c.c., per procedere allo scioglimento del condominio individuando quali siano le parti indicate dall'art. 1117 c.c. che possono essere soggette a divisione e quali, invece, debbano rimanere in comune con gli originari partecipanti.

Da ultimo va rilevato che anche le questioni inerenti le disposizioni di cui agli artt. 61 e 62 disp.att.c.c. rientrano nella mediazione obbligatoria, come espressamente previsto dall'art. 71 *quater* c.c. che indica come soggette a tale procedimento le norme concernenti il condominio e gli articoli da 61 a 72 delle disposizioni per l'attuazione del codice.

Certamente nel nostro caso un problema pratico nasce per la carenza di legittimazione passiva dell'amministratore, che si estende anche al caso della mediazione obbligatoria allorchè, negato il consenso dell'assemblea, la minoranza voglia chiedere lo scioglimento del condominio per via giudiziaria. La parte chiamata alla mediazione è rappresentata dalla totalità dei partecipanti al condominio, i quali devono essere presenti al primo incontro e agli incontri successivi fino al termine della procedura (art. 8, d.lgs. n. 28/2010 e successive modifiche). La rilevanza del numero dei chiamati, quindi, richiede che essi conferiscano mandato esplicito di rappresentanza ad un soggetto prescelto, che deve essere diverso dall'avvocato incaricato di seguire la procedura e la cui presenza è ugualmente obbligatoria per legge.

QUALE LA DISCIPLINA APPLICABILE PER LE PARTI RIMASTE INDIVISE?

Una volta effettuato lo scioglimento del condominio originario, alle cose comuni si applicano le norme del condominio e non quelle relative alla comunione. Il condominio, infatti, rappresenta un "*genus*" rispetto alla comunione, alla cui disciplina si ricorre solo in caso di compatibilità delle norme medesime (art. 1139 c.c.). Inoltre il ricorso alle norme condominiali è confermato dal fatto che tra i beni comuni e le parti di proprietà esclusiva sussiste un rapporto di accessorietà delle prime rispetto alle seconde che, anche nel verificarsi delle ipotesi disciplinate dagli artt. 61 e 62 cit., non si modifica.

Su tale punto la giurisprudenza, in un remoto passato, aveva affermato che *"l'art. 62 della disposizione di attuazione del c.c., che, nel caso di sostituzione di più condomini separati ad un unico preesistente condominio, assoggetta alla disciplina del condominio negli edifici (piuttosto che alle norme sulla comunione) quelle, tra le cose indicate dall'art. 1117 c.c., rimaste in comunione, al servizio di tutti, deve ritenersi applicabile anche nei casi in cui in seguito allo scioglimento della comunione i singoli immobili siano rimasti in proprietà solitaria. Pertanto, nel caso di divisione di un edificio soggetto al regime del condominio in porzioni aventi le caratteristiche di edifici autonomi, sulle parti rimaste in comproprietà degli originari partecipanti nonostante lo scioglimento del condominio, in difetto di espresso mutamento del titolo continua ad ap-*

plicarsi la disciplina del condominio di edifici con la conseguenza che, il tratto di accesso, racchiuso dalle costruzioni in proprietà esclusiva e destinato a dare ad esse il passaggio, in quanto compreso nella comproprietà ex art. 1117 c.c., viene usato "jure proprietatis" e non "jure servitutis" dai comproprietari, che possono procedere all'apertura di nuove porte attraverso il muro delimitante i fabbricati insistenti sull'accesso medesimo, quale legittima utilizzazione della cosa comune a norma dell'art. 1102 c.c. (Cass. 16 marzo 1993, n. 3102). Precisando, altresì, la stessa Corte che ai fini dell'applicabilità della normativa condominiale non rileva il fatto che i piani o porzioni di piano alla cui utilizzazione o migliore utilizzazione le cose servono siano compresi in un edificio unico o in edifici autonomi per effetto di successiva divisione (Cass. 19 marzo 1994, n. 2609).

Aggiungiamo, come ultima notazione, che restano sottoposti al regime della comunione solo i beni non necessari (come ad esempio, piscine, strutture sportive, giardini, ecc.) in quanto non hanno quel carattere di accessorietà che li fa rientrare nel disposto dell'art. 1117 c.c.



* Consulente legale ANACI

La mediazione delegata

di Gisella Casamassima *

Mercoledì 13 marzo scorso si è tenuto a Roma presso la Sala Avvocati della Corte di Cassazione il Convegno organizzato dalla Commissione di Conciliazione dell'Ordine dei Dottori Commercialisti, dall'Ordine degli Avvocati e dal Consiglio Notarile dei Distretti riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, con la partecipazione di ANACI ROMA, sul tema "La mediazione delegata".

È stata l'occasione per concentrare l'attenzione sulla validità della mediazione come strumento di risoluzione alternativa dei conflitti in un momento politico in cui lo stesso Ministro Bonafede prevede di eliminare l'obbligo oggi previsto in alcune materie e lasciare agli avvocati la possibilità di scegliere altre forme di ADR e di esprimere alcune proposte migliorative per l'istituto ormai in vigore da quasi 10 anni (dott. Antonio Carlo De Luca - Vicepresidente Commissione Conciliazione ODCEC di Roma).

Molte le riflessioni sulla necessaria *professionalità* degli Organismi di mediazione sorti in questi anni, anche in considerazione dell'invito da parte dei Giudici che inviano le parti alla mediazione delegata a rivolgersi «ad un organismo serio ed efficiente, fornito di buona professionalità e mediatori competenti» (Trib. di Roma - Ordinanza del 26-11-2012 - Giudice Massimo Moriconi, presente in sala al Convegno).

Il Presidente Vicario della Corte d'Appello di Roma dr. Fabio Massimo Gallo ha esposto con brillante eloquio la sua personale convinzione che la mediazione delegata possa essere un valido strumento di definizione del contenzioso, in quanto demandata appunto a professionisti del settore. Presuppone che il Giudice effettui una audizione personale delle parti ai fini della individuazione in concreto delle condizioni per una soluzione conciliativa e predisponga un verbale di invio alla mediazione nel quale tali condizioni siano valorizzate.

Sia l'avv. Michele Baldacci - Presidente del Polo di Diritto Immobiliare e Componente esterno della Commissione Conciliazione ODCEC di Roma - che l'avv. Maria Agnino - Consigliere dell'Ordine degli Avvocati di Roma e Responsabile Organismo di Mediazione Forense di Roma - hanno sottolineato l'importanza della sinergia tra il Giudice e il Mediatore nella mediazione delegata.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Infatti nel provvedimento di rinvio alla mediazione disposto dal Giudice il Mediatore può e deve saper leggere anche tra le righe il fil rouge che può condurre al raggiungimento della conciliazione.

L'intervento della nostra Presidente Rossana De Angelis, che come noto è anche Membro della Commissione Condominio dell'Ordine dei Commercialisti e fervente sostenitrice della mediazione anche in condominio, è stato incentrato sulla necessità di rendere più snella la procedura di acquisizione dei poteri di rappresentanza dell'amministratore in mediazione, quanto meno per il primo incontro informativo e soprattutto per le materie nelle quali il codice riconosce una specifica competenza dell'amministratore. Nello specifico della mediazione delegata è stato posto in evidenza come il tentativo demandato dal Giudice possa e debba esperirsi anche senza specifica delibera, essendo sottratto all'autonomia delle parti. Va da sé che l'amministratore prima della sottoscrizione dell'accordo in mediazione anche delegata dovrà ottenere esplicito assenso da parte dell'assemblea.

In rappresentanza dei Notai il dott. Massimo Saraceno - Notaio in Roma, Componente Consiglio Notarile di Roma e Componente del CDA di ADR Notariato Srl - ha sottolineato l'importanza dell'intervento del Notaio anche nella fase di formazione dell'accordo in mediazione, laddove si trattino materie che necessitano comunque dell'intervento del Notaio, per meglio organizzare e finalizzare l'accordo, anche sotto un profilo formale e fiscale oltre che sostanziale.

Infine, interessantissimo l'intervento del prof. Gian Piero Turchi Docente di Psicologia Clinica e Psicologia delle differenze culturali e clinica della devianza presso Università degli Studi di Padova - Direttore Master Interateneo "La mediazione come strumento operativo all'interno degli ambiti familiare, penale, comunitario, civile e commerciale" che ha sottolineato come il mediatore si pone con un profilo al di sopra delle competenze del giurista, del tecnico o dello psicologo, perché egli è *esperto in interazione* e si pone con una modalità dialogica nella controversia funzionale alla migliore coesione della comunità.

Impossibile a questo punto non chiudere questo report senza sottolineare l'estrema adattabilità della definizione che il prof. Turchi ha dato del mediatore alla figura professionale dell'amministratore di condominio.



La forma dell'atto di impugnazione di delibera condominiale

di Dario Sanguedolce *

È noto che la Dottrina unanime ha salutato con favore l'abbandono, da parte della Legge di Riforma della disciplina condominiale (L. n. 220/2012), del termine "ricorso" nella norma di cui all'art. 1137 c.c., disciplinante le impugnazioni delle deliberazioni dell'assemblea condominiale contrarie alla legge ed al regolamento di condominio, sostituendolo con la diversa locuzione "può adire l'autorità giudiziaria" (2° comma) e con "l'azione di annullamento" (3° comma).

È del pari noto il tormento vissuto nel tempo dalla giurisprudenza in ordine alla identificazione tecnica o meno del termine "ricorso", sino all'approdo di Cass. S.U. 14.04.2011 n. 8491, la quale ebbe ad esprimere in chiare note che la forma dell'atto introduttivo delle impugnazioni di delibere ex art. 1137 c.c. dovesse considerarsi la "citazione", seppur giungendo a ritenere equivalente la proposizione con ricorso purché depositato entro il termine decadenziale.

Come si diceva, il chiaro tenore del riformato art. 1137, purtroppo non consente più di aderire alla teoria dell'equipollenza degli strumenti di impugnazione.

Insuperabile, infatti, la deduzione che il ricorso depositato, poiché sprovvisto sia della citazione ad udienza fissa sia degli avvertimenti previsti dagli art. 163 e 164 c.p.c., non è idoneo a radicare il giudizio, né a determinare l'effettivo contraddittorio con la parte convenuta, né a diversa soluzione può addivenirsi facendo leva sul principio di conservazione dell'atto e di raggiungimento dello scopo, posto che il ricorso rende manifesta la editio actionis ma non la vocatio in ius.

Negli ultimi anni, proprio a tenore del mutato testo dell'art. 1137 c.c., la giurisprudenza di legittimità è giunta, progressivamente, a confermare l'indirizzo prevalente della Suprema Corte «secondo il quale, pur ammesso lo strumento del ricorso, per il rispetto del termine decadenziale previsto dalla legge deve aversi riguardo al momento di notifica dello stesso e non dell'antecedente deposito in cancelleria». La medesima pronuncia (Cass., Ord. Sez. 2, 06.11.2018 n. 28269), seppur con riferimento alla connessa questione relativa alla forma che deve rivestire l'appello avverso sentenza che abbia deciso im-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

pugnativa di delibera condominiale, ritenendo superato l'indirizzo giurisprudenziale di cui è espressione Cass. 26.07.2013 n. 18117, aggiunge:

«l'opzione interpretativa, alla quale il Collegio intende dare continuità, trova significativo conforto nella riforma operata con la L. n. 220/2012 (si veda, sul punto, per ragioni di doverosa sintesi, la citata decisione n. 8839/017) e, prende base dalla sent. n. 2907, 10/02/2014 delle S.U., con la quale si è affermato, con portata generale, che, pur consentito l'utilizzo dello strumento del ricorso, invece che di quello della citazione previsto dalla legge, la tempestività dell'atto va misurata non già dal deposito in cancelleria, bensì dalla notifica dello stesso; come si è chiarito (sempre nella decisione n. 8839/017) la deroga, nel senso di un'assoluta equipollenza o indifferenza delle forme, delineata da Cass., Sez. U., 14.4.2011, n. 8491, trovava giustificazione soltanto per l'atto introduttivo del giudizio di primo grado di impugnazione delle delibere dell'assemblea condominiale, stante la formulazione dell'art. 1137 c.c., ante Riforma del 2012».

Già nel 2010 Nunzio Izzo, espressione della migliore Dottrina ("Valida l'impugnativa di delibera condominiale e l'appello avverso la susseguente sentenza di primo grado con citazione anziché con ricorso", in Giustizia Civ. 2010, I, 2299), a commento di tre decisioni (Cass. 8.4.2009 n. 8536, Cass. 28.5.2009 n. 14007 e C.A. Roma 29.4.2009), annotava con la consueta lucida anticipazione, nei termini testuali che si riportano per evitare inutili parafrasi, l'approdo esegetico al quale oggi si è giunti:

«(...) Il riferimento e il collegamento dell'espressione di ricorso alla forma dell'atto introduttivo di un giudizio "ordinario" appare, pertanto, improprio perché tale collegamento si ferma sulla soglia di un rito inespresso e inesistente, perché nella specie è, pacificamente, quello ordinario, per il quale è previsto, di norma, l'atto di citazione a udienza fissa, con pregiudiziali e preliminari avvertimenti a carico dell'attore, non risultando convincente che l'accezione ritenuta tecnica valga in ordine al solo momento introduttivo del giudizio e non anche ai fini del procedimento al quale di norma la stessa si collega. (...)

L'adozione della forma della citazione appare, peraltro, coerente con le scansioni procedurali introdotte con la novella processuale del 1995 per il rito ordinario che regola, pacificamente, il giudizio sulla validità delle delibere condominiali e, soprattutto, aderente al principio generale della certezza, sia dei rapporti giuridici che del mezzo procedimentale per la valida ed efficace tutela dei diritti degli interessati, specialmente dopo il recente indirizzo del Supremo Collegio in ordine alla più ampia configurazione dei vizi di annullabilità della delibera condominiale da far valere, conseguentemente, nel significativo breve termine decadenziale di trenta giorni stabilito dall'art. 1137 c.c., non rilevabile d'ufficio, pena il consolidamento del deliberato condominiale, con una ricaduta, quindi, sull'efficacia immediata delle decisioni assembleari.

Con la definitiva individuazione del criterio dirimente per l'accertamento della tempestività dell'impugnazione nel "momento della notificazione dell'atto", prevalente rispetto al deposito dello stesso, in caso di adozione della forma della citazione, la Suprema Corte regolatrice riconosce, implicitamente e in buona sostanza, quale forma di impugnazione della deliberazione condominiale - per così dire - maggiormente coerente con il sistema processuale quella della citazione ad udienza fissa, in quanto con essa l'interessato può essere, non solo certo della tempestività dell'impugnazione, ma - in un'epoca nella quale si riscopre e si enfatizza la grande utilità della conciliazione delle liti - anche fiducioso, altresì, della possibilità concreta di eliminare, per tale via, il vizio di cui sia affetta la delibera, « prima » della sua esecuzione, con la soddisfazione effettiva dell'interesse comune. Composizione bonaria che risulterebbe se non inattuabile, ma certamente più difficoltosa una volta che la delibera sia stata eseguita (ad esempio, appalto lavori). La conoscenza effettiva dell'impugnativa che è più sollecita e immediata con la notificazione della citazione in giudizio, può, infatti, determinare la revoca o la sostituzione della delibera impugnata che può estinguere il processo, travolgendo soltanto l'atto introduttivo del giudizio e non tutta la più complessa attività giudiziaria correlata al deposito del ricorso, ai conseguenti provvedimenti da notificarsi al condominio, in ossequio al principio di economia processuale. Interesse comune che ha presieduto, innegabilmente, alla prescrizione di un così breve termine di decadenza per l'impugnazione, in connessione con la specificità del condominio. Specificità del condominio che sembra condivisa dal riferimento della sentenza al principio generale del conseguimento dello scopo, oltre che della conservazione degli atti in virtù della loro equipollenza.

La contaminazione normativa con i procedimenti da instaurarsi con ricorso, con l'intrinseca contraddittorietà e incoerenza sistematica della tesi restrittiva, sembra emergere, anche dalla configurazione della litispendenza della controversia e del contraddittorio legale che, in ragione della "assenza di una specifica norma processuale di deroga alle norme generali" dovrebbero essere individuati nel momento della notificazione del decreto emesso a seguito del ricorso al tribunale che viene, però, a cadere, inevitabilmente, in epoca successiva al decorso del termine decadenziale stabilito dalla legge nell'interesse della gestione condominiale. Gestione condominiale che, in carenza di un'autonomia patrimoniale, verrebbe, così, compromessa dalla notifica dell'impugnativa della deliberazione condominiale a notevole distanza di tempo o comunque dopo il decorso dei trenta giorni, quando la delibera può essere stata già eseguita. Ciò anche se il ricorrente abbia osservato il termine assegnato con il provvedimento del giudice adito con ricorso, prestandosi tale interpretazione ad agevolare contenziosi pretestuosi che sono tipici del condominio, *mater rixarum*, allorquando nessuna composizione stragiudiziale sia più possibile e l'eventuale annullamento della delibera comporti rilevanti danni patrimoniali alla gestione condominiale.

Infatti, secondo la tesi interpretativa formalistica, l'impugnazione dovrebbe ritenersi tempestiva allorquando il ricorso risulti depositato presso il giudice competente entro il termine stabilito nell'art. 1137 c.c., anche se notificato al condominio dopo notevole e indeterminato lasso di tempo, in conformità del termine all'uopo indicato nel provvedimento del giudice adito, con una possibile ulteriore rinnovazione-protrazione della notificazione in ragione di eventuali e possibili irregolarità procedurali sanabili. Inoltre, in prospettiva del rito ordinario - con il quale deve innegabilmente svolgersi il giudizio di impugnazione della delibera condominiale - il decreto del giudice adito deve contenere "imprevisti" avvertimenti formali al ricorrente che non sono relativi né al rito camerale né a quello speciale, bensì al rito ordinario. Prescrizioni che, di norma, sono previste a carico della parte privata che agisca con l'atto di citazione e che deve subire le conseguenze dell'inosservanza delle prescrizioni relative al giudizio ordinario (preclusioni e decadenze processuali) e che sono trasferite, arbitrariamente, a carico dell'ufficio giudiziario, nel silenzio delle norme che lo regolano.

La migliore dottrina ha costantemente ritenuto che il termine "ricorso", nonostante la triplice sua reiterazione nella stessa norma, deve ritenersi nel senso atecnico di "istanza giudiziale".

Sostanzialmente conforme risulta anche la prevalente giurisprudenza di merito che giudica "comunque" tempestiva l'impugnazione proposta con citazione notificata nel termine di cui all'art. 1137 c.c. e che viene confermata ora dal giudice della legittimità.

Anche se la giurisprudenza in commento non prende, espressamente, posizione sulla questione giuridica circa la valenza atecnica o no dell'espressione "ricorso" contenuta nell'art. 1137 c.c., la stessa appare perspicua con riferimento al risalente indirizzo di legittimità secondo il quale "ai fini della costituzione del rapporto processuale, non ha alcuna rilevanza il momento del

deposito del ricorso presso la cancelleria del giudice adito, ma esso è determinato dalla notificazione all'altra parte dell'atto con cui la domanda è formulata" perché, per il principio della conservazione degli atti, deve ritenersi essenziale "in entrambe le ipotesi" il momento della notificazione, pena il pregiudizio della certezza processuale. Il *decisum* della Cassazione evita un *revirement* dirompente per gli operatori del diritto che si siano comunque conformati a un indirizzo di legittimità maggioritario. A prescindere dalla previsione della forma dell'atto di citazione per l'impugnativa delle deliberazioni condominiali nel progetto di riforma del condominio (attualmente all'esame della Commissione giustizia del Senato), la specificità dell'istituto sembra richiedere, in ogni caso, la notificazione dell'impugnazione al condominio nel termine "sintomaticamente" breve di trenta giorni, affinché possano essere tempestivamente adottate le eventuali e conseguenti (contro)misure (ad esempio, revoca della delibera prima della esecuzione della delibera) nell'interesse dello stesso condomino che impugni la delibera, al fine di evitare pregiudizi alla gestione e alla collettività condominiale, in una comune e ragionevole tutela dei contrapposti interessi che, al contrario, potrebbero essere compromessi irrimediabilmente dalla notifica del provvedimento giudiziale oltre il predetto termine di decadenza, quando la delibera sia stata eseguita. Inoltre, l'adozione della forma della citazione, riservando l'instaurazione del procedimento contenzioso alla piena disponibilità della parte interessata e garantendo, al tempo stesso, il tempestivo contraddittorio della parte convenuta, persegue adeguatamente le pressanti esigenze di economia processuale, poste a base dei molti progetti di riforma dell'ormai asfittico processo civile. (...)

Il principio di diritto enunciato risulta coerente e sostanzialmente confermativo della interpretazione che riconosce la forma della citazione per l'impugnativa in materia condominiale, in aderenza al principio processuale del *continuum* formale del procedimento giurisdizionale. Infatti, sarebbe, quanto meno abnorme, che il giudizio di primo grado dovesse essere instaurato, necessariamente ed esclusivamente, con un atto introduttivo (ricorso) avente forma "diversa" (ricorso) da quella che è poi riconosciuta come ordinaria per l'appello avverso la sentenza resa in tale "fase processuale", con un irragionevole squilibrio e distonia procedimentale tra fasi dello stesso processo. Distonia che dimostra l'ordinarietà dell'atto di citazione per le liti condominiali, in relazione, peraltro, a un giudizio ordinario a cognizione piena da svolgersi con l'osservanza delle norme dettate per il procedimento ordinario che prevede la citazione e non per quello speciale o camerale che prevede il ricorso, non ricorrendo, al riguardo, alcuna esigenza particolare, sussistendo, anzi, la specificità della disciplina dettata per il condominio, privo di personalità giuridica e patrimonio autonomo, che richiede una conoscenza immediata dell'impugnativa e non posticipata al momento di scadenza del termine fissato dal giudice adito nel provvedimento (rinnovabile in caso di ammissibile sanatoria) susseguente al ricorso che dovrebbe contenere prescrizioni e avvisi non previsti dalle norme processuali. (...)». [Nunzio Izzo]

* Componente CSN

Il regolamento di condominio ed i vincoli di destinazione alle proprietà private

Scheda sintetica a cura di Elisabetta Zoina *

LA SENTENZA DELLA CASSAZIONE del 19.03.2018 n. 6769

Centro Studi ANACI Roma con la partecipazione speciale del Dott. Antonio Scarpa

FORMAZIONE E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO

- **Regolamento GIUDIZIARIO:** ciascun condòmino, in uno stabile con numero di condomini maggiore a dieci, può rivolgersi al Giudice per chiedere il regolamento ai sensi dell'art. 1138 c.c. (fattispecie rarissima)
- **Regolamento ASSEMBLEARE:** è approvato in assemblea con la maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno metà del valore millesimale, ai sensi dell'art. 1138 c.c. *Può contenere solo norme regolamentari*, ovvero norme che disciplinano le modalità di uso e di godimento del bene comune e l'organizzazione ed il funzionamento dei servizi comuni ma che non incidono o non determinano una connotazione reale del bene (Cass. 9877/2012).
- **Regolamento CONVENZIONALE DI ORIGINE CONTRATTUALE:** approvato *all'unanimità dei partecipanti al condominio*. È di prassi il Regolamento predisposto dal costruttore e/o primo unico proprietario dell'intero stabile ed accettato dai condomini acquirenti al momento del rogito.
Ma rientra sistematicamente in tale categoria anche l'ipotesi, invero non frequente, di regolamento approvato in assemblea all'unanimità dei facenti parte del condominio.
Può contenere - *in quanto approvato all'unanimità - anche norme di contenuto contrattuale* ovvero quelle che per definizione "limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o sui beni comuni o attribuiscono ad alcuni condomini diritti maggiori rispetto agli altri" (Cass. SS. UU. 943/2009). Sono norme dal contenuto contrattuale, ad esempio quelle che prevedono il divieto di sciorinamento della biancheria, il divieto di collocazione piante sui balconi, il divieto di affissione targhe su muri, nonché quelle che impongono *divieti alle destinazioni d'uso degli immobili (es. divieto di destinare immobili ad uso non abitativo o divieto di destinare immobili a B&B, affittacamere, pensioni...)*.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

- **Modificabilità Regolamento:** Le norme di contenuto regolamentare, anche se inserite in un regolamento convenzionale, sono modificabili con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c. secondo comma; le norme di contenuto contrattuale sono modificabili solo all'unanimità.
- **Contenuto vietato del regolamento:** Alcune norme del codice civile (quelle espressamente indicate nell'art. 1138 c.c., comma 4, e nell'art. 72 disp. att. c.c.) sono assolutamente inderogabili, anche da regolamenti convenzionali.

OPPONIBILITÀ AI TERZI ACQUIRENTI

È evidente che il regolamento vincola i condomini che inizialmente lo hanno approvato.

Può vincolare anche i terzi acquirenti a titolo particolare (per es. coloro che hanno acquistato la proprietà in forza di compravendita o donazione)?

- **Per il regolamento assembleare,** la soluzione positiva è scritta nell'art. 1137 c.c.: *"le delibere assunte dall'assemblea sono obbligatorie per tutti i condomini"*, e nell'art. 1107 c.c.: il regolamento approvato con delibera della maggioranza e non impugnato *"ha effetto anche per gli eredi ed aventi causa dei singoli partecipanti"*.
- **Per il regolamento convenzionale,** la soluzione positiva è da individuare nell'istituto della trascrizione nei pubblici Registri Immobiliari (con funzione di pubblicità dichiarativa). L'atto trascritto in conservatoria è *legalmente conoscibile erga omnes*, da chiunque, e così "opponibile" anche ai terzi acquirenti. Conseguentemente, se il Regolamento convenzionale (più correttamente la norma contrattuale del regolamento) è trascritto in conservatoria, è opponibile ai terzi acquirenti.

È come dire che se il terzo ha rogitato conoscendo (o potendo conoscere) l'esistenza ed il contenuto del regolamento, ha inteso accettarlo.

Nota bene: *l'omessa trascrizione del regolamento* non ha alcuna influenza sul regolamento, nel senso che il regolamento resta valido e vincolante per i condomini che lo hanno accettato ma in tal caso non è opponibile ai successivi acquirenti.

MA COME TRASCRIVERE IL REGOLAMENTO IN CONSERVATORIA?

In passato venivano effettuate trascrizioni c.d. *"generiche"* del regolamento convenzionale, sovente unitamente al primo atto di compravendita, anche in considerazione del fatto che il regolamento non è nemmeno annoverato dall'art. 2643 c.c. tra gli atti soggetti a trascrizione.

La Giurisprudenza recente ritiene non più sufficiente ai fini dell'opponibilità a terzi, la trascrizione generica del regolamento, richiedendo invece la trascrizione specifica con indicazione nella nota di trascrizione (art. 2659 c.c.), della norma contrattuale che impone limiti di destinazione alle proprietà esclusive (come il divieto di destinare gli immobili ad uso diverso da quello abitativo ovvero ad affittacamere, pensioni etc.).

Il presupposto di questa impostazione è che la norma limitativa dei vincoli di destinazione è intesa non più come obbligazione reale ma come costitutiva di una servitù reciproca atipica (e la servitù è un vero e proprio diritto reale il cui atto costitutivo deve essere trascritto in conservatoria ai sensi dell'art. 2643 n. 4 c.c.).

LA SENTENZA DELLA CASSAZIONE DEL 19.03.2018 N. 6769 E I LIMITI DI DESTINAZIONE DEI REGOLAMENTI

La sentenza n. 6769/2018 della Cassazione chiarisce magistralmente e cristallizza il sopra esposto principio, ponendo fine (almeno per ora) alle incertezze giurisprudenziali in merito:

"Va innanzitutto confermato l'orientamento interpretativo cui è pervenuta questa Corte, nel senso che vada ricondotta alla categoria delle servitù atipiche la previsione, contenuta in un regolamento condominiale convenzionale, comportante limiti alla destinazione delle proprietà esclusive (quale appunto risulta, nella specie, l'invocato art. 5 del regolamento del condominio p. f. - che prevede il divieto di destinare gli immobili ad uso diverso da abitazione), in modo da incidere non sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino.

Ne consegue che l'opponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti deve essere regolata secondo le norme proprie delle servitù e, dunque, avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, mediante l'indicazione, in apposita nota distinta da quella dell'atto di acquisto (in forza dell'art. 17, comma 3, della legge 27 febbraio 1985, n. 52), delle specifiche clausole limitative, ex artt. 2659, comma 1, n. 2, e 2665 c.c., non essendo, invece, sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale (Cass. sez. 2, 18/10/2016, n. 21024; Cass. sez. 2, 31/07/2014, n. 17493) (...)

"Non è, quindi, atto soggetto alla trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645 c.c., il regolamento di condominio in sé, quanto le even-

tuali convenzioni costitutive di servitù che siano documentalmente inserite nel testo di esso.

Ove si tratti di clausole limitative inserite nel regolamento predisposto dal costruttore venditore, originario unico proprietario dell'edificio, con le note di trascrizione del primo atto di acquisto di un'unità immobiliare ivi compresa e del vincolo reale reciproco, si determina l'opponibilità di quelle servitù, menzionandovi tutte le distinte unità immobiliari, ovvero ciascuno dei reciproci fondi dominante e servente. All'atto dell'alienazione delle ulteriori unità immobiliari, il regolamento andrà ogni volta richiamato o allegato e dovrà eseguirsi ulteriore trascrizione per le servitù che man mano vengono all'esistenza, fino all'esaurimento del frazionamento della proprietà originariamente comune".

La sentenza è di grande rilievo anche in ordine ad ulteriori due profili scrutinati:

- pur in assenza di trascrizione, la norma contrattuale che stabilisca limiti alla destinazione delle proprietà esclusive resta opponibile al terzo acquirente laddove questi ne abbia preso espressamente atto nel contratto d'acquisto (non è sufficiente il mero richiamo al regolamento);
- l'eccezione del difetto di trascrizione può essere rilevato in ogni stato e grado (anche per la prima volta in appello) e rilevabile dal giudice, trattandosi di eccezione in senso lato.

CONCLUSIONI

Si invita alla prudenza, laddove si intenda agire in giudizio verso un condòmino terzo acquirente, al fine di inibire un'attività per vincoli di destinazione inseriti nel Regolamento (sovente un'attività di B&B, pensione, affittacamere, casa vacanze, etc.).

Infatti se il terzo acquirente non abbia espressamente accettato nel rogito il limite alla destinazione previsto nel regolamento (e non è sufficiente il richiamo generico al regolamento), occorrerà documentare in Giudizio ai fini probatori, che la clausola contrattuale impositiva dei vincoli di destinazione sia stata riportata espressamente nella nota di trascrizione e trascritta a favore e contro le singole unità immobiliari, non essendo più sufficiente la mera prova della trascrizione generica del Regolamento in Conservatoria.

Vero è, però, che i regolamenti vietano sovente determinate destinazioni delle proprietà private (come il divieto di affittacamere, pensioni etc.), con la finalità di tutelare la quiete ed il decoro del fabbricato potenzialmente compromessi da un frequente e indisciplinato avvicinarsi di estranei nello stabile; per la difesa di siffatti interessi sarà comunque possibile (e necessario) puntare sulle norme generali a tal fine preordinate quali, ad es., l'art. 1102 c.c. (uso della cosa comune) e l'art 844 c.c. (immissioni).

* Consulente legale ANACI Roma

Il ponteggio, questo sconosciuto

di Eugenio Mellace *

Passeggiando per le vie di qualsiasi città italiana si possono notare i vari ponteggi, montati sulle facciate in via di ristrutturazione degli edifici.

Osservandoli attentamente, si può notare come ci possono essere delle importanti differenze e di conseguenza difformità nel modo in cui sono stati montati e progettati.

Se poi ci mettiamo ad osservare i lavoratori che eseguono il montaggio/smontaggio o che li utilizzano, per eseguire le lavorazioni appaltate, i nostri dubbi possono aumentare.

Sull'intero territorio italiano, vige un'unica disciplina normativa definita in particolare dal D.Lgs. 81/08 e s.m.i, dal D.Lgs. 253/2003, dalla Circolare n. 20 del 23 Maggio 2003 e dalla Circolare n. 29 del 27 Agosto 2010.

Il ponteggio, inteso come opera provvisoria atta alla costruzione/manutenzione di edifici, non è un'invenzione recente.

Ai tempi dei romani venivano chiamati "*machina e turri*". Le turre erano dei ponteggi a castello, costituiti da tavole e travi di legno legate con corde, che crescevano in altezza con la costruzione dell'edificio. Le travi erano incassate/incastrate nella muratura attraverso fori quadrangolari e venivano chiamati *fori pontai*. Il tutto serviva per dare maggiore stabilità alla struttura. Con il passare dei secoli, la costruzione dei ponteggi è diventava sempre più ardua, basti pensare a come dovevano essere quelli utilizzati per la realizzazione della Cupola del Duomo di Santa Maria del Fiore a Firenze, ad opera del Brunelleschi, o quelli ideati dal geniale Michelangelo per affrescare la Cappella Sistina in Vaticano.

Ai nostri tempi si è rafforzato un concetto sempre più importante, la SICUREZZA del ponteggio e di chi lo utilizza. Sembrerà strano ma il punto di partenza nasce all'interno di un'assemblea condominiale. Perché? Perché è fondamentale la scelta di un tecnico competente che possa guidare il condominio e di conseguenza l'amministratore nell'affrontare al meglio tutto l'iter burocratico e realizzativo di ciò che si sta appaltando.

Il non prendere in considerazione Imprese edili che si presentano in sede di gara, con documentazione inerente il D.Lgs. 81/08 e s.m.i. (DURC, CCIAA,

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

DVR, lavoratori formati e sottoposti a sorveglianza sanitaria etc) scarsa o inesistente, ci permette di evitare in sede di cantiere problemi seri con risvolti anche penali. E' evidente che se una Ditta non è in regola, molto probabilmente non lo sarà neanche la ditta subappaltatrice alla quale, il più delle volte, viene affidato il montaggio/smontaggio del ponteggio.

Tale opera provvisoria, è di grande fascino per noi tecnici (architetti, ingegneri e geometri) quando viene realizzata, ma non bisogna mai dimenticare che i lavoratori per il suo montaggio, lavorano ad una quota superiore ai 2 mt di altezza e spesso superano i 20 mt ed oltre. E' fondamentale che lavorino in sicurezza, pertanto devono essere informati, formati ed addestrati al montaggio/smontaggio del ponteggio (artt. 73-136 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.) e all'utilizzo dei DPI (Dispositivi di Protezione Individuale) che, oltre ad essere indossati devono essere anche ben utilizzati.



Affrontiamo adesso la parte pratica, "Il ponteggio moderno" si ispira a quello dei romani, la sua struttura formata da cavalle, palanche, parapetti, correnti, deve essere vincolata all'edificio, oggetto di intervento, tramite ancoraggi sottoposti alla cosiddetta "prova di strappo". Ad esso si deve vietare il movimento ed assolutamente il suo ribaltamento. Ogni elemento del ponteggio deve avere impresso in modo visibile ed indelebile, a rilievo o ad incisione, il marchio del fabbricante (art.135 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.).

La Ditta abilitata al montaggio e/o smontaggio dei ponteggi, deve farsi rilasciare dal Fabbricante copia dell'autorizzazione, delle istruzioni e degli schemi-tipo a sua volta autorizzati dal Ministero del Lavoro. Tale autorizzazione, è soggetta a rinnovo decennale per verificare la sua adeguatezza.

Come già detto alcune volte il ponteggio supera i 20 mt di altezza e di conseguenza in questi casi è obbligatorio che venga redatto un progetto firmato, da parte di un Architetto/Ingegnere, comprendente oltre al disegno esecutivo

di quello che si deve realizzare anche il calcolo di resistenza e stabilità secondo le istruzioni dell'autorizzazione ministeriale.

Tale documentazione è di fondamentale importanza e deve sempre essere conservata in cantiere ed esibita a seguito di richiesta da parte degli Organi di Vigilanza.

Il "vero manuale di istruzioni" utilizzato dai "pontaroli" è il PIMUS (Piano di Montaggio, Uso e Smontaggio del Ponteggio), formato da uno schema grafico e dalla documentazione operativa.

Inoltre, quando si allestisce un ponteggio di altezza superiore ai 2 mt, la sua redazione diventa un obbligo di legge (D.Lgs 253/2003 artt. 134-136 e D.Lgs 81/08 e s.m.i.) da parte del Datore di Lavoro dell'impresa che lo monta e/o smonta.

A titolo puramente informativo, si possono illustrare vari tipi di ponteggio.

Abbiamo il ponteggio fisso a:

- tubo e giunto;
- telaio prefabbricato;
- multidirezionale.

Passiamoli velocemente in rassegna:

- **il ponteggio a tubo e giunto** era quello più comunemente utilizzato in quanto si adattava meglio alle particolarità che può avere un edificio, pareti curve, aggetti o anche alle pendenze del terreno o delle rampe carrabili;
- **il ponteggio a telaio prefabbricato** è quello attualmente più utilizzato in quanto, molto veloce nel montaggio ma si presta solo su pareti piane. In caso di difficoltà legate al montaggio, si utilizza anche il ponteggio tubo e giunto;
- **il ponteggio multidirezionale** che, in futuro sarà sicuramente quello più utilizzato, ha come caratteristica intrinseca la sua flessibilità, può essere montato su ogni tipo di angolazione, curve ed il suo montaggio è a 360°.

Come inciso tra le opere provvisorie, oltre al ponteggio, abbiamo il ponteggio mobile meglio conosciuto come trabattello ed il ponteggio autosollevante.

Si tiene a precisare che il trabattello è una torre da lavoro con ruote, deve essere utilizzato su un terreno perfettamente piano e con le ruote bloccate. La sua altezza varia da 2,5 a 8 mt per le opere da effettuarsi all'esterno e da 2,5 a 12 mt per le opere interne (UNI EN 1004:2005).

Il ponteggio autosollevante invece si adatta perfettamente alle geometrie delle facciate e le dimensioni della macchina





DETTAGLIO ANCORAGGIO
PONTEGGIO SU EDIFICIO

ne consentono l'installazione in spazi di ridotte dimensioni.

A questo punto prestiamo attenzione su dove montare il ponteggio. Spesso si devono occupare aree condominiali, cortili, rampe di accesso ad autorimesse oppure giardini e terrazzi privati ma capita anche che bisogna occupare una porzione di strada o marciapiede comunale.

In questo ultimo caso, almeno 30 giorni prima della data programmata per il montaggio dell'opera provvisoria, si dovrà presentare all'Ufficio Tecnico del Municipio Competente, la richiesta di Occupazione del Suolo Pubblico (OSP). La domanda deve essere corredata da elaborati grafici e relazione a firma di un tecnico abilitato. Successivamente, a seguito di versa-

mento di un canone e/o deposito cauzionale, verrà rilasciata la concessione ad occupare l'area pubblica per i giorni indicati nella domanda.

Se si dovesse richiedere una proroga all'OSP, bisognerà presentare la richiesta almeno 7 giorni prima della scadenza, in caso contrario l'occupazione si considera abusiva.

Quando vi è un pericolo imminente, che mette a repentaglio la pubblica e privata incolumità, esiste la possibilità di occupare un'area senza concessione così come previsto dall'art.11 del COSAP (Deliberazione C.C. di Roma n.119 del 30 maggio 2005). Successivamente il Condominio, affidandosi ad un tecnico, ha tempo una settimana per presentare all'Ufficio Tecnico del Municipio Competente la domanda di concessione in sanatoria corredata sempre da elaborati grafici e relazione.



PONTEGGIO IN ALLESTIMENTO
CON OSP

Marciapiede comunale

* Architetto

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Nelle cause che non esorbitano le attribuzioni dell'amministratore non occorre l'autorizzazione dell'assemblea.

Cassazione Sent. 15-1-2019 n.853

La Corte di Cassazione conferma, con la sentenza in commento, il proprio orientamento in punto di legittimazione attiva o passiva dell'amministratore, nelle cause rispettivamente intese ad attuare o a difendere una delibera dell'assemblea.

Nella specie, il giudizio portato all'attenzione del Supremo Collegio riguardava la legittimazione dell'amministratore a resistere in sede di impugnazione della delibera.

L'articolo 1131 c.c. comma 2 afferma che l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio. Nel ricostruire la portata di questa disposizione, Cass. 23 gennaio 2014, n. 1451, richiamandosi a Cass. sez. un. 6 agosto 2010, n. 18331, circa la regola della necessità dell'autorizzazione o della ratifica assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore, ha precisato come tale autorizzazione o ratifica occorra soltanto per le cause che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, ai sensi dell'articolo 1131 c.c., commi 2 e 3, sicché essa non necessita, sussistendo al riguardo autonoma ed incondizionata legittimazione dell'amministratore, per i giudizi che abbiano ad oggetto l'esecuzione di una deliberazione assembleare o la resistenza all'impugnazione di una delibera proposta da un condomino (vedi anche Cass., 25 ottobre 2010, n. 21841). Ciò significa che per questo giudizio non occorre che l'amministratore si munisca di autorizzazione dell'assemblea per resistere nella lite, nè che l'assemblea dia mandato all'amministratore per conferire la procura "ad litem" al difensore, che, quindi, lo stesso amministratore ha il potere di nominare. L'amministratore di un condominio, per conferire procura al difensore al fine di costituirsi in giudizio nelle cause che non esorbitano dalle sue attribuzioni, agli effetti dell'articolo 1131 c.c., commi 2 e 3 (quale, nella specie, la resistenza all'impugnazione di una delibera proposta da un condomino), non ha bisogno dell'autorizzazione dell'assemblea dei condomini, sicché un'eventuale

delibera sul punto avrebbe il significato di mero assenso alla scelta già validamente effettuata dall'amministratore (cfr. Cass. 25 maggio 2016, n. 10865; Cass. 3 dicembre 1999, n. 13504; Cass. 26 novembre 2004, n. 22294).

Il condòmino distaccato dall'impianto termico è esonerato dai consumi volontari ma è tenuto a pagare gli oneri di fabbisogno.

Tribunale di Roma, Sent.01-03-2019 n.4894

Con la sentenza in rassegna il Tribunale di Roma conferma il proprio orientamento in materia di distacco individuale dall'impianto di riscaldamento e statuisce che il condòmino distaccato è tenuto alla contribuzione pro quota nelle spese attinenti il fabbisogno.

Nella vicenda, una condòmina ha contestato la delibera di approvazione della tabella di fabbisogno (ma non la tabella) ed altresì ha contestato l'addebito pro quota delle spese di fabbisogno nonostante il proprio distacco avesse a suo dire comportato un azzeramento del consumo.

Il Tribunale ha rigettato la domanda facendo riferimento al D.Lgs.104/2014, e successive modificazioni, che ha individuato il costo del riscaldamento nelle due componenti fissa e variabile (volontaria).

Fatto salvo che il distacco ha effettivamente eliminato il consumo volontario, il Tribunale di Roma evidenzia come invece la componente involontaria (fabbisogno) non sia affatto esclusa in caso di distacco, poiché tale componente della spesa è legata alle dispersioni di calore, al riscaldamento delle parti comuni e alle spese di manutenzione dell'impianto.

Se il distaccato ne fosse esentato, la sua quota andrebbe a gravare sugli altri, con la conseguenza che si vanificherebbe il disposto dell'art.1118 co.4 c.c., che subordina il distacco all'assenza di squilibri funzionali e di aggravio di spesa.

A supporto della decisione, il Tribunale di Roma si riporta ad altra propria precedente sentenza (Trib.Roma *Sentenza 6 aprile 2017 n.6833*, commentata in *Dossier condominio* lug-ago.2017).

Il Tribunale infine esclude la rilevanza della disposizione del Regolamento che attribuisce le spese di manutenzione "ai soli condòmini allacciati all'impianto...". Questa disposizione è ben lontana dal voler esonerare quei condòmini che ritengano di distaccarsi dall'impianto, ma si riferisce unicamente a coloro che siano fin dall'origine allacciati all'impianto termico, con esclusione delle unità che presentino una impossibilità originaria di allaccio e di fruizione del servizio.

Le delibere adottate dall'assemblea condominiale in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese, anche se limitate ad un determinato affare o ad una specifica gestione sono nulle e non annullabili.

Corte di Cassazione Ord. 10 gennaio 2019 n.470

La deliberazione adottata a maggioranza per la ripartizione degli oneri di manutenzione delle parti comuni, posta in deroga ai principi di proporzionalità fissati dall'art.1123 c.c. e seguenti, ancorché limitata ad una determinata spesa o gestione, va ritenuta nulla per impossibilità dell'oggetto, giacché tale statuizione va ad incidere sulla misura degli obblighi dei singoli condòmini ed eccede pertanto le competenze dell'assemblea.

Per tale ragione, la delibera richiede, per la propria approvazione, l'accordo unanime di tutti i condòmini in espressione della loro autonomia negoziale.

Questo è il principio stabilito dalla ordinanza in rassegna, che si riporta peraltro ad un indirizzo ormai consolidato negli ultimi due anni.

La deroga ai criteri legali richiede una convenzione modificatrice di natura contrattuale che deve essere prevista espressamente e in modo non equivoco e deve essere adottata da tutti i condòmini all'unanimità.

E ciò tanto che la deroga sia deliberata in sede generale, quanto che la deroga sia decisa per ripartire una singola spesa o una specifica gestione.

Si tratta di un indirizzo di maggiore rigore rispetto agli arresti giurisprudenziali precedenti.

A partire dalla pronuncia delle Sezioni Unite n.18477/2010, infatti, in tema di maggioranze necessarie per la variazione delle tabelle millesimali, non è necessario approvare modifiche o variazioni alla ripartizione dei millesimi con il consenso unanime dei condòmini, essendo sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1139, secondo comma, c.c.

Infatti, la deliberazione che approva le tabelle millesimali non si pone come fonte diretta dell'obbligo contributivo del condominio, che è nella legge prevista, ma solo come parametro di quantificazione dell'obbligo, determinato in base ad una valutazione tecnica. Pertanto, mentre caratteristica propria del negozio giuridico è la conformazione della realtà oggettiva alla volontà delle

parti, al contrario l'atto di approvazione della tabella fa capo ad una documentazione ricognitiva di tale realtà donde il difetto di note negoziali.

Ne è derivato a latere un indirizzo interpretativo, che negli anni successivi è stato largamente condiviso, che ravvisava la nullità del deliberato solo in presenza di modificazioni volontarie e definitive dei criteri di ripartizione delle spese in difformità della legge e anche del Regolamento, mentre una deroga apportata in concreto e per la sola occasione in delibera si sarebbe dovuta considerare annullabile.

Vedasi ad es. Cass. Sentenza 23 gennaio 2014, n. 1439, per la quale *"la delibera assunta nell'esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'articolo 1135, nn. 2 e 3, del c.c., relativa alla ripartizione in concreto tra i condomini delle spese condominiali, ove, in mancanza di tabelle millesimali del condominio, adottati un criterio provvisorio, deve considerarsi annullabile, non incidendo sui criteri generali da adottare nel rispetto dell'articolo 1123 del c.c., e la relativa impugnazione va proposta nel termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'articolo 1137, ultimo comma, del c.c."*.

L'indirizzo qui esposto, invece, si colloca su una posizione di maggiore rigore, che a sua volta influisce sulla proponibilità di contestazioni e doglianze attinenti la nullità di una delibera.

Eliminata la barriera temporale dello spirare del termine decadenziale di trenta giorni di cui all'art.1137 c.c., la violazione dei criteri di riparto, ancorché riferita ad un singolo aspetto e non alla modificazione del criterio, in assenza dell'unanime consenso di tutti condòmini, assume il carattere della nullità, rilevabile in ogni tempo da chiunque vi abbia interesse, anche da colui che abbia votato favorevolmente e anche in sede di opposizione al decreto ingiuntivo.

Le decisioni del consiglio dei condòmini non hanno valore sostitutivo della delibera assembleare.

Corte di Cassazione, Ord. 15 marzo 2019 n.7484

In questa pronuncia la Cassazione ribadisce il ruolo meramente consultivo dei consiglieri di condominio come delineato dall'art.113 bis c.c.

La vicenda riguarda l'impugnazione ex art.1137 c.c. di una delibera assunta non dall'assemblea ma dal consiglio di condominio in tema di selezione di ditte per l'assegnazione di un appalto di lavori. Il consiglio non si era limitato a esprimere un parere ma aveva deliberato in senso ritenuto vincolante, tanto che l'amministratore del condominio aveva inviato al condòmino ricorrente addirittura un sollecito di pagamento per quote insolute relative ai lavori così deliberati.

Il Tribunale di Torino e, in secondo grado, la Corte di Appello di Torino, avevano accolto la domanda nel presupposto che la delibera del consiglio dei condòmini avesse un contenuto decisionale e non meramente consultivo.

La Corte di Cassazione investita del ricorso del condominio rigetta la domanda e stabilisce che, se è vero che la legge (in recepimento di prassi pre-

gresse) ammette la nomina di un consiglio di condominio nei condomini con più di dodici condòmini, con *"funzioni consultive e di controllo"*, le decisioni di tale organo sono poi rimesse alla deliberazione dell'assemblea condominiale che non può mai essere esautorata nelle sue attribuzioni di legge (art.1135 c.c.).

La Cassazione, accertato che nella vicenda in esame la decisione dei consiglieri non era mai stata sottoposta all'assemblea condominiale, ne ha ritenuto la valenza negoziale con immediato valore organizzativo e non meramente consultivo, ha quindi confermato le decisioni dei due giudici di merito.

È configurabile un diritto di servitù di parcheggio e su di esso è consentita l'usucapione.

Corte di Cassazione, Sent. 19 marzo 2019 n.7561

In questa interessante pronuncia si propone in modo del tutto nuovo un tema che nella realtà condominiale ha notevole rilevanza.

Il c.d. "diritto di parcheggio" viene da sempre negato dalla giurisprudenza tradizionale perché, come si legge nella sentenza di appello *"la caratteristica reale di tale diritto, ovverossia la realtà (inerenza al fondo dominante dell'utilità, così come al fondo servente del peso), in quanto la comodità di parcheggiare l'auto per specifiche persone che accedono al fondo non può valutarsi come un'utilità del fondo stesso, trattandosi di vantaggio del tutto personale dei proprietari"*.

Identica statuizione in Cass. n. 1551 del 2009.

Invero, *"il parcheggio di autovetture su di un'area può costituire legittima manifestazione di un possesso a titolo di proprietà del suolo, ma non anche estrinsecazione di un potere di fatto riconducibile al contenuto di un diritto di servitù, diritto caratterizzato dalla cosiddetta realitas, intesa come inerenza al fondo dominante dell'utilità così come al fondo servente del peso, mentre la mera commoditas di parcheggiare l'auto per specifiche persone che accedano al fondo (anche numericamente limitate) non può in alcun modo integrare gli estremi della utilità inerente al fondo stesso, risolvendosi, viceversa, in un vantaggio affatto personale dei proprietari"* (Cass. n. 8137 del 2004 e Cass. 13 settembre 2012 n. 15334).

Del pari è nullo per impossibilità dell'oggetto l'atto negoziale che stipula la costituzione del diritto personale di servitù di parcheggio, stante il divieto di costituire servitù personali e attesa l'assenza del carattere di realtà.

La pronuncia della Cassazione in rassegna, pur dichiarandosi consapevole dell'indirizzo tradizionale della sua stessa giurisprudenza, ritiene tuttavia di precisare che è possibile stipulare una convenzione che costituisca un diritto di parcheggio non già a favore di chi lo esercita, ma a diretto vantaggio del fondo dominante interessato (Cass.16698/2017).

L'art.1027 c.c. stabilisce infatti che la servitù è costituita per il vantaggio dei fondi e non si spinge a tipizzare tassativamente il contenuto delle utilità oggetto della servitù.

Entro tali limiti qualunque utilità che non sia di carattere puramente soggettivo e che si concretizzi in un vantaggio per il fondo dominante, in relazione alle caratteristiche e alla destinazione del diritto, può assumere carattere di realtà.

E dunque è consentito costituire una servitù di parcheggio, purché il diritto rispetti le condizioni poste dall'art.1027 c.c. , ossia l'altruità della cosa, l'assolutezza del diritto, l'immediatezza del vantaggio, la sua inerenza al fondo servente e a quello dominante, la specificità dell'*utilitas*, la localizzazione, intesa quale individuazione del luogo di esercizio della servitù.

La Corte di Cassazione rimette gli atti alle Sezioni Unite per stabilire se la locazione di parti comuni per l'installazione di un'antenna richiede l'unanimità dei consensi.

Cassazione II, ord. 29-3-2019 n.8943

In questa interessante ordinanza interlocutoria, la II sezione della Suprema Corte pone il quesito partendo dalla vicenda di merito attinente l'esatta qualificazione della locazione di parti comuni (lastrico di copertura) per l'installazione di un'antenna per telefonia mobile, ove si voglia prevedere la possibilità per il conduttore di rimozione dell'impianto o comunque garantirgli la proprietà dell'impianto in deroga al principio di accessione.

In forza di tale principio di accessione, infatti, l'installazione di un'antenna quale impianto stabilmente ancorato al suolo comporterebbe che la proprietà dell'impianto verrebbe acquisita dal proprietario locatore, in difetto di diverso titolo.

La lucida disamina della Corte, con dovizia di riferimenti normativi e giurisprudenziali, arriva a poter escludere che operi l'accessione solo ove si preveda un accordo in tal senso fra locatore e conduttore.

La questione che si pone è se è necessario il consenso di tutti i partecipanti, ai sensi dell'art. 1108 c.c., comma 3, per l'approvazione del contratto col quale un condominio conceda in godimento ad un terzo, dietro il pagamento di un corrispettivo, il lastrico solare, o altra idonea superficie comune, allo scopo precipuo di consentirgli l'installazione di infrastrutture ed impianti (nella specie, necessari per l'esercizio del servizio di telefonia mobile), che comportino la trasformazione dell'area, riservando comunque al detentore del lastrico di acquisire e mantenere la proprietà dei manufatti nel corso del rapporto come alla fine dello stesso.

Per tale ragione la Corte di Cassazione ha rimesso gli atti al primo presidente affinché ne valuti l'assegnazione alle Sezioni Unite.

* Consulente legale ANACI Roma

L'ALTRA ROMA

Acqua a Ponte Milvio

di Sandro Bari *

Apriamo questa puntata con un argomento che rientra a pieno titolo nell'argomento condominiale. Ve lo propongo con i miei commenti da inesperto, ma anche da persona sensibile alle disgrazie altrui. Gli esperti di Dossier Condominio avranno ben altro titolo per commentare questo fatto. Mi riferisco alle recenti notizie, secondo le quali, per la Procura di Roma, nessuno è colpevole per il crollo nel 2016 della palazzina in via della Farnesina numero 5, a Ponte Milvio. L'inchiesta per disastro colposo va dunque archiviata. Così quei poveri disgraziati dei proprietari, che hanno perso tutto e non hanno potuto neppure recuperare i loro beni dagli appartamenti prima che li abbattessero, vedono



Crepe su palazzina farnesina.

sfumare la possibilità di un risarcimento. Fortunati per essersi salvati, devono ringraziare di non essere stati condannati come responsabili: correvano anche questo rischio, con certi giudici di oggi. E il governo cittadino, che ha tanta cura per vagabondi, sfollati e disagiati, che assegna case a chi non ha mai lavorato nella vita, a queste centoventi sventurate persone ha imposto addirittura che pagassero le spese per l'abbattimento delle loro case. Perché si presume che il proprietario di un appartamento, cioè uno che l'ha comprato e pagato e non l'ha occupato illegalmente, sia un capitalista, e perciò indegno di aiuto e assistenza.



Abbattimento palazzina Farnesina, ottobre 2016.

Questo sfogo emotivo sarà forse basato su premesse sbagliate: probabilmente qualcuno mi spiegherà che la Procura ha ragione, che nessuna omissione o torto è stato compiuto dalla Pubblica Amministrazione nei confronti di quelle persone. Ma chi, come me, ha assistito "in diretta" alla lesione, allo sgombero, al primo crollo e al susseguente abbattimento del fabbricato, non potrà cancellare la visione di quelle famiglie sconvolte, affrante disperate, alle quali nessuno offriva una via di scampo, alle quali, anche con estrema energia, veniva impedito di recuperare all'interno della palazzina qualche resto, qualche avanzo, qualche

briciola di una vita vissuta, di una casa abitata e arredata. Restano le foto di visi stravolti, di vasi di fiori alle finestre, di balconi con le gabbie per gli uccellini, e l'impotenza di questa gente di fronte alla imperturbabilità di Vigili del Fuoco, di Polizia, di Carabinieri, di Vigili Urbani.

Eppure i tecnici comunali, quelli che hanno dato il permesso di edificazione della palazzina e di quelle limitrofe, avrebbero dovuto sapere che in quel tratto scorreva un torrente che defluiva nel Tevere. Non che fossero obbligati a conoscere i dipinti ottocenteschi della Campagna Romana, ma quanto meno avrebbero dovuto sapere la storia geomorfologica della zona, dalle antiche piante e mappe. Invece, negli anni '50, il corso d'acqua era stato ricoperto e fatto scomparire dalla cartografia, e il fondo era diventato terreno edificabile. La zona era appetibile e ricercata, ma inadatta per costruirvi in quanto, come

si sa, un corso d'acqua deviato ricerca sempre il suo alveo. Così è stato, e le infiltrazioni hanno corroso le fondazioni appoggiate sul letto del torrente. Ora sembra che un'archeologa avesse segnalato già nel 2001 il pericolo di un cedimento del fabbricato ma che ciò non sia stato adeguatamente valutato dall'ingegnere responsabile. Il quale nel frattempo è deceduto, pertanto non è più perseguibile. Nessun colpevole, dunque. Solo la pietà, la comprensione, l'umanità, doti a quanto pare che i nostri governanti metropolitani riservano solo ad alcune categorie, avrebbero potuto alleviare il peso della disgrazia di tante famiglie di nostri concittadini, di gente che in una vita di sacrifici era riuscita a possedere una casa e si è trovata sulla strada all'improvviso, senza più niente, neppure i vestiti.

Non possiamo farci niente, d'accordo, ma dovremmo preoccuparci, perché molte altre palazzine della zona potrebbero correre lo stesso rischio. Si sa sotto le fondamenta quanta acqua scorre, al punto che alcuni condomini tengono idrovore in costante funzione. Nei ricordi dei vecchi abitanti del luogo, un torrente proveniva da via dei Giuochi Istmici, l'acqua attraversava via Orti della Farnesina e raggiungeva in sotterranea via della Farnesina, da dove si dirigeva poi verso il suo sbocco naturale nel Tevere, poco a monte di Ponte Milvio. Basta il riscontro col dipinto di Salomon Corrodi, *Veduta dall'odierno piazzale di Ponte Milvio*, del 1892. Le prospettive sono un po' falsate, ma si vede chiaramente l'antica via Cassia che scende verso l'arco della Torretta del Valadier, lasciando a sinistra il bel fabbricato della Vigna dei Cardinali: sulla destra c'è un corso d'acqua, neppure infimo in quanto vi è stato costruito un ponticello in muratura, e su quel terreno sono sorte le edificazioni delle strade



Salomon Corrodi, *veduta dall'odierno piazzale di Ponte Milvio*, 1892.



*Franz Catel, colazione di mietitori,
Vigna Catel nei pressi di Ponte Milvio, 1856.*

che abbiamo citato. Il fatto è che ancora oggi l'acqua sgorga a fianco della Torretta Valadier, proveniente da incanalamenti sotterranei che non sarà facile identificare.

Ma, trovandoci in argomento, vediamo anche, dalle testimonianze pittoriche, come tutto un mondo agreste e fluviale è trasformato e irriconoscibile: nel dipinto di Franz Catel, *Colazione di mietitori nella Vigna Catel*, 1856, chi identificherebbe la Collina Fleming, dall'alto della quale si osservano la Torre Lazzaroni, e sulla riva opposta, da sinistra, Monte Antenne, i Monti Parioli e Villa Glori?

Non avremmo potuto ricostruire i luoghi, i paesaggi, la vita di un tempo, se non ci fossero stati i pittori ad immortalarli lasciandone testimonianza preziosa. Molto meglio delle foto a colori. Ne approfitteremo, nella prossima puntata, per continuare questo viaggio.

■

* Direttore Rivista "Voce romana"

SERVIZIO QUESITI

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

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

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

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
--------------------------	--------------------------	-------------

DIRITTO AMMINISTRATIVO E AMBIENTALE

Studio PICOZZI & MORIGI	Via dei Condotti, 9	06-6798 633
------------------------------------	---------------------	-------------

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY	pag. 12
DEL BO	pag. 22

EDILIZIA

BAIOCCO	II di copertina
SIRE	pag. 30
VACCA E.	pag. 32

ENERGIA

DUE ENERGIE	III di copertina
ENI GAS E LUCE	pag. 4
E-ON ENERGIA	pag. 16

ORGANISMI NOTIFICATI

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

SICUREZZA E IMPIANTI

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

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

B1GAS	pag. 10
CONSULTING & SERVICE	pag. 44
MARINI IMPIANTI	pag. 46
MULTIENERGY & SERVICE	pag. 8
ROSSETTI	pag. 42
TECHEM	pag. 52
UNOGAS	pag. 70

SERVIZI

IMPRENDIROMA	pag. 54
YOUCOND	pag. 34
POSTINO PUNTUALE	pag. 40
SAI CONSULTING	pag. 36
SARA SERVIZI	pag. 48