

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**LUGLIO - AGOSTO 2019****N. 172**

- Editoriale
di Francesco Caporilli pag. 3
- Consulenti in sede pag. 6
- Quer pasticciaccio brutto della videosorveglianza
nel condominio
di Ferdinando della Corte pag. 7
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi pag. 12
- Notizie pag. 27
- Linee guida CSP ANACI Roma
per amministrazione condominiale affidata a Società
di Gisella Casamassima pag. 33
- *Inserto:*
 - Compenso *extra* dell'amministratore, onere di
specificazione e invalidità della delibera di nomina
 - Deleghe all'amministratore per la partecipazione
all'assemblea e tentativi di elusione del divieto
di Alberto Celeste p. I-XII
- Il ponte ANACI Roma - Palermo
di Rossana De Angelis pag. 35
- L'accesso alla documentazione condominiale
ed i nuovi diritti dei condomini
di Adriana Nicoletti pag. 39
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 55
- L'altra Roma:
La "Passeggiata del Pussino"
di Sandro Bari pag. 61

Rivista bimestrale

ANNO XXIX - n. 172 - LUGLIO-AGOSTO 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 Francesco Caporilli *

Da alcuni anni svolgo l'incarico di responsabile della formazione per i corsi di aspirante amministratore e per i corsi di aggiornamento in base al DM/140.

Per questo, dal mio osservatorio privilegiato, vorrei sottoporvi alcune riflessioni che ritengo debbano essere oggetto di un serio approfondimento in seno alla Dirigenza Provinciale.

Con l'entrata in vigore della riforma del condominio i corsi di formazione hanno dovuto subire una sostanziale modifica in termini di contenuti.

I docenti, dopo i primi momenti di incertezza dovuti in particolare agli innumerevoli dubbi interpretativi della riforma, si sono in seguito abituati alle puntuali indicazioni del Centro Studi e alle Sentenze sia dei vari Tribunali che di Cassazione che nel frattempo erano state pubblicate.

Maggiori problematiche sono state invece riscontrate nei corsi di aggiornamento in base al DM/140.

I colleghi amministratori, in particolare quelli con maggiori anni di esperienza, hanno avuto serie difficoltà ad entrare nello spirito della riforma per adeguarsi ai nuovi dettami normativi.

La cosa non deve risultare strana, chi per molti anni è abituato a lavorare in un certo modo difficilmente riesce ad entrare nell'ottica di una modifica sostanziale se non radicale del proprio "modus operandi".

La riforma però ha ribadito alcuni principi che, anche se non condivisibili, debbono essere applicati pena l'instaurarsi di contenziosi dall'esito senz'altro sfavorevole per l'amministratore.

Valga un esempio per tutti: le famigerate spese individuali che, in base all'art.1123 1° comma del C.C. non esistono.

Quanti colleghi, al contrario, la spesa della raccomandata per la convocazione di assemblea o copia del verbale sono usi addebitarla al condomino esterno e non all'intero condominio.

Sono queste, come molte altre cattive abitudini, che i docenti, i convegni, i seminari dovrebbero cercare di correggere nell'interesse primario del collega e dei propri condomini.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Proprio per questo da anni auspico che vengano effettuati convegni che oltre a esporre dei "massimi sistemi" si calino un po' più nella realtà quotidiana di ognuno di noi e cerchino di risolvere i problemi che ogni giorno dobbiamo affrontare.

Le leggi, le norme, la loro interpretazione sono senz'altro argomenti che è necessario conoscere ma poi non si può prescindere dal calarle nella vita di tutti i giorni di ognuno di noi.

A tale proposito ritengo che la casistica, ancorché infinita, sia un elemento fondamentale della formazione che deve essere unito alla parte teorica che, da sola, non è sufficiente a far comprendere nel suo complesso le varie implicazioni che comporta l'applicazione di quella norma.

Tutti i colleghi, nel corso del DM/140, non si risparmiano in domande che riguardano dei loro casi pratici a dimostrazione di quanto questo aspetto della formazione sia assolutamente imprescindibile. La dirigenza romana e i Direttori Scientifici dei corsi si sono mostrati subito disponibili ad inserire all'interno dei vari moduli di aggiornamento una parte che riguardi l'applicazione pratica della norma che precedentemente hanno illustrato.

Le nuove generazioni di amministratori scevre da quel substrato di "anni di esperienza" avranno senz'altro minori difficoltà nell'applicare correttamente le norme, ma noi dobbiamo rivolgerci a tutti i colleghi, anche quelli meno giovani, cercando, con gli esempi, di modificare quelle abitudini, ormai radicate, non più in linea con la vigente normativa. Questo proprio perché un'associazione che si rispetti come l'Anaci deve prima di tutto, tutelare i propri associati.

■

* Segretario ANACI Roma

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

il servizio
è sospeso nella
pausa estiva

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	
		Ing. Giannini	
		P.I. Schiavone	
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
		Avv. Carosi Avv. Bianco	
GIOVEDÌ	CONTABILE	Geom. Ferrantino Dott. Cervoni Dott. Rescigno	Rag. Trombino
	LEGALE	Avv. Gonnellini Avv. Sanfilippo	Avv. Pistacchi Avv. Scaldaferrì
	FISCALE	Dott. D'Ambrosio	
	TECNICA		Ing. Tafani
VENERDÌ	TECNICA		Arch. Barberini
	LEGALE	Avv. Patti Avv. Vitullo Avv. Artibani	Avv. Zoina Avv. Albini
	CONTABILE	Dott. Gennari Dott. Lanzi Dott. Pontesilli	Amm. Montalti Dott.ssa Pandolfi Amm. Giulimondi

Quer pasticciaccio brutto della videosorveglianza nel condominio

di Ferdinando della Corte *

Chi sa solo di calcio, nulla sa di calcio.
(José Mourinho)

Cari Amici,
mentre parlavo della videosorveglianza con alcuni colleghi mi è venuta in mente la famosa risposta data dall'allenatore José Mourinho durante una conferenza stampa: *Chi sa solo di calcio, nulla sa di calcio.*

Parafrasando, chi ritiene sufficiente la lettura dell'art. 1122 ter c.c. per sapere tutto sulle regole della videosorveglianza nel condominio, nulla sa della videosorveglianza nel condominio.

Perché la videosorveglianza è soprattutto un problema di protezione dei dati e di privacy, quindi occorre conoscere a fondo le regole che tutelano il trattamento dei dati e la privacy.

Inoltre, nell'ambito vastissimo del diritto civile, l'art. 1122 ter non è un'isola a sé stante. La videosorveglianza nel condominio impatta anche e in modo rilevante con le norme civilistiche generali e in particolare con le specifiche leggi condominiali, e allora bisogna conoscere anche queste.

Poi la videosorveglianza si interseca con le norme della locazione, e allora occorre tener conto pure di queste ultime.

E poi ha risvolti penalistici e amministrativi, che non possono essere trascurati.

Non basta. Per alcuni aspetti, peraltro rilevanti, va ad impattare anche con le norme di diritto del lavoro.

Senza volere considerare le questioni prettamente tecniche, che alla fine diventano rilevanti se non prevalenti, perché la tecnologia evolve così rapidamente da rendere obsoleta ogni normativa che cerchi di ingabbiarla prima ancora che si sia asciugato l'inchiostro della stampa, sempre che oggi le leggi siano stampate.

Di diritto penale, amministrativo, del lavoro e di norme tecniche non tratto perché sono incompetente in tali materie e perché il mio settore civilistico è già di per sé amplissimo, tanto da farmi affogare.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Nel mio campo, quello civile, proviamo a mettere dei punti fermi, basati sulle poche certezze di cui disponiamo, prima di affrontare il vasto e periglioso mare della videosorveglianza.

Tutti noi, qui, oggi, cerchiamo delle risposte, delle basi che ci aiutino domani nei nostri studi e uffici, nelle assemblee.

Per cui inizio la mia relazione dalla fine.

Inizio con le mie risposte, con le mie conclusioni, strettamente personali, ma fondate su convinzioni radicate.

Dal mese di maggio 2018 non ho visto un solo impianto di videosorveglianza nei condomini rispettoso di tutte le infinite regole che al riguardo si intrecciano in un enorme groviglio.

Non l'ho visto in alcuna città.

Installare nei condomini un impianto di videosorveglianza che rispetti tutte le infinite norme che si intrecciano come i serpenti sulla testa della Medusa è impresa improba, possibile con estrema difficoltà: vanno prese mille e una cautele.

Quindi amici amministratori io Vi suggerisco e Vi invito a spingere i condomini a non installare gli impianti di videosorveglianza nei condomini, oppure "scaricate" le responsabilità sui condomini che proprio la vogliono.

Infine, se volete limitare i rischi, abbiate la pazienza di studiare le mille trappole che vi si aprono davanti, così da evitarne il più possibile.

LA NORMA SPECIFICA DEL CODICE CIVILE: L'ART. 1122 TER C.C.

Partiamo da un primo dato oggettivo: l'art. 1122 ter c.c., introdotto dalla legge 220/2012.

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

L'articolo 1122 ter c.c. consente l'adozione del sistema di videosorveglianza allorché sia deliberata dai condomini riuniti in assemblea con il classico *quorum* di cui al secondo comma dell'art.1136 c.c. (la maggioranza degli intervenuti, rappresentativa di almeno la metà del valore dell'edificio).

Pertanto oggi è prevista e disciplinata dalla legge la teorica possibilità di *decidere* in assemblea l'installazione dell'impianto di videosorveglianza nei condomini.

Ma la norma nulla di più ci dice.

Cioè ci dice il *quorum* con cui possiamo farlo, ma si ferma lì. Non ci dice come, non ci dice quali siano i vincoli da rispettare. Di tutto il resto, l'infinto resto, se ne lava le mani.

I vincoli li dobbiamo andare a cercare noi altrove.

LE NORME PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

Di conseguenza, vista la estrema sinteticità della norma codicistica, per trovare un po' di luce dobbiamo rivolgerci, ma non solo:

- a) alla normativa italiana (codice della Privacy) ed europea (Regolamento Europeo 679/2016) sulla protezione dei dati personali,
- b) ai provvedimenti del Garante,
- c) alle pronunce dei giudici, operando un collage tutt'altro che semplice e soprattutto non sempre coerente tra i principi lì enunciati.

Di tutti questi elementi il più importante è la normativa per la protezione dei dati personali.

La mia analisi odierna è quindi rivolta alla normativa italiana ed europea sulla protezione della persona fisica, da attuarsi attraverso la protezione dei dati personali.

il servizio
è sospeso nella
pausa estiva

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

I (ex I) Via Petroselli 50	Lunedì - piano terra (salone demografico)	10,00-12,00	Calderano L. - Donati A. Zaccari F. - Pistacchi S.
II (ex II e III) Via Dire Daux 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	Bertolini 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.

È necessario pertanto fare riferimento al nostro "vecchio" Codice della Privacy, per le parti ancora vigenti, e soprattutto al Regolamento Europeo n. 2016/679, vigente dal 25 maggio 2018.

Ricordo che il Regolamento Europeo è immediatamente operativo in tutti gli Stati membri dell'Unione Europea, senza necessità di leggi nazionali di recepimento, e che è "superiore" alle leggi nazionali.

Le norme del nostro Codice della Privacy in contrasto con quelle del Regolamento Europeo sono automaticamente decadute, senza che sia stato necessario uno specifico provvedimento legislativo.

Occorre aver ben presente che la finalità perseguita dal Regolamento Europeo è ben più ampia e pervasiva della semplice tutela della privacy.

Il Regolamento Europeo è finalizzato alla tutela delle *persone fisiche*, attraverso l'imposizione di regole per il trattamento e la circolazione dei dati personali, rendendo nel contempo omogenea la relativa disciplina tra tutti gli stati membri, attraverso l'unificazione della normativa europea.

Tutti coloro, senza alcuna distinzione, che debbano trattare dati personali in ragione della propria attività hanno l'obbligo di garantirne la protezione.

Forse è utile un breve promemoria.

PRINCIPALI DEFINIZIONI

"Dato" può essere inteso come sinonimo di "informazione" e comprende qualsiasi elemento di scrittura, di suono, di immagine che abbia un contenuto informativo (Alberto Zucchetti. " *Privacy. Problemi e casi pratici* " Giuffrè Editore, pag.117).

"Trattamento" è qualunque operazione o complesso di operazioni, effettuati anche senza l'ausilio di strumenti elettronici, concernenti la raccolta, la registrazione, l'organizzazione, la conservazione, la consultazione, l'elaborazione, la modifica, la selezione, l'estrazione, il confronto, l'utilizzo, l'interconnessione, il blocco, la comunicazione, la diffusione, la cancellazione e la distribuzione di dati personali, anche se non registrati in una banca dati (*art. 4, lett. a) Codice della Privacy*).

"Consenso" è l'autorizzazione, il permesso (implicito o esplicito) del titolare del "dato" al trattamento di dati personali.

"Divulgazione" vuol dire avere reso noto, avere portato a conoscenza di molti o di alcuni i dati personali, in qualunque forma, anche attraverso la loro messa a disposizione o consultazione.

I SOGGETTI DEL REGOLAMENTO EUROPEO

- *Soggetti principali:*

- 1) Il **titolare** del trattamento
- 2) Il **responsabile** del trattamento
- 3) L'**interessato** al trattamento.

- *Soggetto eventuale:*

4) Il **responsabile della protezione** dei dati.

1) Il titolare del trattamento.

Il "*titolare del trattamento*" è il soggetto (persona fisica o giuridica, ente, associazione, organismo) che determina le finalità e i mezzi del trattamento dei dati personali.

Si sottolinea che nel caso di persone giuridiche, riconosciute o no, associazioni, enti etc. il titolare del trattamento è la persona giuridica nel suo complesso, non la persona fisica, non il legale rappresentante o l'organo decisionale.

Chi nel condominio?

Da tempo il Garante della Privacy ha affermato che il titolare del trattamento è il condominio e che i condomini sono i "*contitolari*" del trattamento, tanto è vero che tra i condomini, proprio perché contitolari, non sussiste la privacy per le questioni condominiali.

Oggi tale soluzione crea indubbie difficoltà di coordinamento con il complesso delle norme introdotte da Regolamento Europeo, ma allo stato rimane la soluzione migliore, per cui la manteniamo ferma.

A mio avviso rimane confermato che il titolare del trattamento è l'ente condominio, ma inteso come insieme dei condomini.

In altre parole, più esattamente, con - titolari sono i condomini.

2) Il responsabile del trattamento,

Il responsabile del trattamento è il soggetto che svolge l'attività del trattamento per conto del titolare

Il responsabile del trattamento dei dati nel condominio è l'amministratore. Sul punto non possono esservi dubbi.

Lo schema appare semplice: il responsabile del trattamento è l'amministratore, che svolge l'attività del trattamento per conto del titolare, cioè dei condomini.

Infatti è l'amministratore la persona fisica o giuridica che tratta i dati personali dei condomini e di tutti coloro che a vario titolo entrano in contatto con il condominio da lui amministrato.

Proprio perché il trattamento dei dati personali è elemento essenziale dell'attività professionale dell'amministratore, questi non ha la necessità di ricevere una specifica nomina al ruolo di responsabile del trattamento dei dati personali.

Il suo ruolo di responsabile del trattamento dei dati nasce in modo automatico, seppure implicito, contestualmente alla sua nomina ad amministratore.

Attenzione: il responsabile del trattamento dei dati, nel nostro caso l'amministratore di immobili, deve avere conoscenze "*tecniche ed organizzative adeguate in modo tale che il trattamento soddisfi i requisiti del presente regolamento e garantisca la tutela degli interessati*".

3) L'interessato.

L'interessato è il centro del Regolamento Europeo.

È il fulcro attorno al quale ruota tutto. Lo scopo della normativa è (cercare di) proteggere l'interessato, riconoscendo e tutelando i suoi dati personali.

Il Regolamento Europeo ha lo scopo dichiarato di proteggere la persona fisica (il cittadino) attraverso la protezione dei suoi dati personali.

I dati personali non possono essere utilizzati senza il suo consenso.

Possono essere utilizzati soltanto per le attività strettamente necessarie allo svolgimento dei compiti per i quali è stato prestato il consenso.

Gli interessati nel condominio sono tutti quei soggetti i cui dati sono trattati nella gestione condominiale: ovviamente i condomini, gli usufruttuari, i fornitori, i conduttori e così via.

È chiaro quindi che il novero dei soggetti interessati è quanto mai ampio.

4) Il responsabile della protezione dei dati

Il responsabile della protezione dei dati è un soggetto che ha il compito e la responsabilità di curare l'effettiva protezione dei dati in ragione delle sue specifiche competenze della normativa e delle prassi in materia di protezione dei dati.

Al responsabile della protezione dei dati l'incarico viene assegnato con uno specifico atto di nomina.

La nomina può essere facoltativa od obbligatoria.

Il responsabile della protezione dei dati viene nominato, indifferentemente, dal titolare del trattamento o dal responsabile del trattamento.

L'amministratore di condominio deve nominare il responsabile della protezione dei dati ?

La risposta è no, salvo rare, molto rare eccezioni.

I PRINCIPI GENERALI POSTI DAL REGOLAMENTO EUROPEO

Cerco in modo estremamente sintetico e quindi lacunoso di ricordare quali siano i principi base inderogabili.

Li ricordo perché valgono per qualsiasi trattamento dei dati personali.

La videosorveglianza è trattamento dei dati personali. Ed è un trattamento molto invasivo, occorre pertanto fare molta attenzione.

Pertanto anche nella gestione del sistema di videosorveglianza valgono i seguenti principi generali posti dal Regolamento Europeo (*cfr. conforme Codice del Condominio, diretto da Alberto Celeste, Giuffrè Francis Lefebvre, agosto 2018 pag. 1240*):

a) Liceità del trattamento.

Il trattamento è lecito se l'interessato ha prestato il proprio consenso al trattamento dei propri dati personali.

Inoltre è lecito se il trattamento è necessario per il perseguimento del legittimo interesse del titolare del trattamento.

b) Trasparenza

Il *titolare* del trattamento adotta misure appropriate per fornire all'*interessato* tutte le informazioni relative al trattamento. È il nodo principale da sciogliere nel caso della videosorveglianza.

c) Informazione e accesso

Il *titolare* del trattamento fornisce all'*interessato* l'identità e i dati del *titolare* del trattamento, le finalità del trattamento, la base giuridica del trattamento, il periodo di conservazione dei dati personali,

d) Rettifica

L'*interessato* ha il diritto di ottenere dal *titolare* del trattamento la rettifica dei dati personali inesatti.

e) Cancellazione

L'*interessato* ha il diritto di ottenere dal *titolare* del trattamento la cancellazione dei dati che lo riguardano.

f) Portabilità

L'*interessato* ha il diritto di ricevere in un formato strutturato, di uso comune e leggibile da dispositivo automatico, i dati personali che lo riguardano.

g) Opposizione

L'*interessato* ha il diritto di opporsi in qualsiasi momento, per motivi connessi alla sua situazione particolare, al trattamento dei dati personali che lo riguardano.

I PRINCIPI, LE REGOLE E I POSSIBILI (TANTI) ERRORI NELLA VIDEOSORVEGLIANZA NEL CONDOMINIO

La raccolta, la registrazione, la conservazione e, in generale, l'utilizzo di immagini configura senza alcun dubbio un trattamento di dati personali.

Ne consegue che l'installazione e l'utilizzo dei sistemi di videosorveglianza sono soggetti alle norme che disciplinano il trattamento dei dati e la loro protezione

Pertanto è certo che anche nel caso di installazione dei sistemi di videosorveglianza nel condominio si applicano le disposizioni generali in tema di protezione dei dati personali, armonizzandole con le regole proprie dell'ente condominio.

Per questa ragione anche il trattamento dei dati personali mediante videosorveglianza deve avvenire "secondo le norme del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016" nonché del Codice in materia di protezione dei dati personali (cosiddetto Codice della Privacy), "nel rispetto della dignità umana, dei diritti e delle libertà fondamentali della persona". (art. 1 del decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196 integrato con le modifiche introdotte dal decreto legislativo 10 agosto 2018 n. 101).

Sottolineo ancora una volta che il Regolamento Europeo si preoccupa di proteggere la persona fisica, proteggendo i suoi dati personali.

Nel caso della videosorveglianza occorre proteggere i dati, cioè le immagini, di chiunque passi nel raggio d'azione delle telecamere.

Peraltro il Codice della Privacy e il Regolamento Europeo non contengono norme specifiche per quel mondo del tutto particolare che è il condominio.

A maggior ragione né il Codice della Privacy né il Regolamento Europeo contengono disposizioni specifiche per le modalità di attuazione della videosorveglianza nei condomini, né .per il trattamento dei dati personali effettuato mediante l'uso di sistemi di videosorveglianza.

Il che non è un vantaggio, tutt'altro. Siamo in balia delle interpretazioni di leggi complicatissime, pensate per soggetti del tutto diversi dal condominio sia per dimensioni che per finalità.

L'ente "condominio" è un qualcosa di unico nel mondo giuridico, ha (avrebbe tanto) necessità di norme specifiche, conformate alla sue peculiarità.

Ma così non è.

Il legislatore non si cura del condominio – e forse è un bene visto i risultati di quando se ne occupa – pertanto tocca a tutti noi il compito di capire come applicare le norme al nostro piccolo – grande mondo condominiale..

Teniamo ben presente che il Codice della Privacy e il Regolamento Europeo sono leggi inderogabili, che dobbiamo ben comprendere per rispettarle, pena sanzioni che possono essere anche molto dolorose.

Il Regolamento Europeo, come detto, non ci dà disposizioni attuative, ci indica i principi che debbono essere sempre rispettati.

Sul come fare per rispettarli spetta a noi deciderlo.

A) Le finalità della videosorveglianza nel condominio

La videosorveglianza nei condomini ha (deve avere) lo scopo di protezione dei beni e servizi comuni e l'acquisizione di prove, relative alla protezione dei beni e servizi comuni.

Può avere lo scopo di proteggere la facciata o i cortili dai vandalismi.

Ma i condomini la vogliono mettere per scongiurare furti, rapine, aggressioni.

Che non sono beni condominiali.

Il furto a casa mia è una iattura, ma è un problema mio, non condominiale.

L'aggressione è un problema personale, non condominiale.

Quindi non possono essere oggetto di deliberazione condominiale. Ne parlerò più diffusamente nei successivi punti C) ed E) (L'oggetto delle riprese e L'informativa).

B) La valutazione preventiva

Ogni trattamento di dati personali deve essere preceduto da una valutazione, il cui compito spetta al titolare del trattamento (cioè i condomini in assemblea, l'Avv. Matteo Peroni *docet*), e al responsabile del trattamento (l'amministratore), i quali farebbero bene, molto, a confrontarsi con il tecnico

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

che dovrà provvedere all'installazione e a tutte le questioni tecniche che seguiranno l'installazione.

Cosa dovranno valutare?

Il rispetto dei principi generali sopra indicati, i motivi e gli scopi perseguiti, la valutazione dei rischi.

Se si vuole proteggere un edificio o parti di esso, la valutazione deve partire dall'esame del passato, di che cosa sia successo, che cosa si voglia scongiurare (cfr. *Adalberto Biasiotti*, *Il nuovo regolamento europeo sulla protezione dei dati*, IV Edizione, EPC Editore, pag. 854).

È vero che la norma parla di valutazione solo per i casi di videosorveglianza su "larga scala", qualsiasi cosa si voglia intendere con tale espressione generica, ma non sarebbe male, a scopo preventivo in vista di future contestazioni, inserire nella delibera poche frasi di richiamo a eventi dannosi pregressi e alle finalità che si intendono perseguire con l'installazione del sistema di videosorveglianza.

C) L'oggetto delle riprese

L'altro elemento che tutti noi dobbiamo avere ben presente è cosa sia il "condominio".

Il legislatore del 1942, con precisione chirurgica, intitolava il Capo II del Libro III del Codice Civile "*Del condominio negli edifici*".

Quel "*negli*" non è un sofisma inutile. È una chiarificazione essenziale.

Scrivere "*il condominio negli edifici*" vuol dire avere la piena consapevolezza ed evidenziare che non tutto l'edificio sia condominio. Vuol dire evidenziare che il condominio è solo una parte dell'edificio.

Il condominio sono i beni e i servizi condominiali, cioè comuni a tutti i comproprietari. Non sono condominio le proprietà esclusive. Lo sappiamo bene tutti noi. Voi amministratori prima e meglio di tutti.

E sappiamo altrettanto bene che, ovvia conseguenza, l'assemblea dei condomini è legittimata a decidere soltanto in relazione ai beni e ai servizi comuni. Così come l'amministratore ha competenza solo in relazione ai beni e servizi comuni.

Se tutto ciò è vero, ed è vero, allora abbiamo come logica conseguenza questa regola essenziale, che è anche la più misconosciuta: negli edifici condominiali è legittima la videosorveglianza solo ed unicamente dei beni e servizi comuni. Degli spazi comuni.

Questo principio elementare è opportunamente confermato, nello specifico che ci riguarda, dall'art. 1122 ter c.c., correttamente intitolato: *Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni*.

Sulle parti comuni.

La chiara disposizione viene ripetuta in modo ancora più stringente nel testo dell'articolo, che va letto con attenzione: " ... *installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse* ... "

Su di esse.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

Le telecamere non debbono riprendere le proprietà private. Fossero anche solamente i posti auto scoperti. A titolo di esempio è legittima la ripresa dell'androne, non della porta d'ingresso del mio appartamento.

È legittima la ripresa del cortile condominiale, non del mio box auto.

È legittimo riprendere il portone d'ingresso nel palazzo, non la strada comunale che conduce al palazzo.

È legittimo riprendere la rampa che porta al garage comune, non il mio posto auto.

Tutto ciò reso ancora più difficile (impossibile ?) dagli obblighi di informativa (cfr apposito paragrafo).

La videosorveglianza deliberata in assemblea a maggioranza deve avere quindi lo scopo di tutelare i beni e i servizi comuni. Non la sicurezza dei condomini e dei loro famigliari.

La sicurezza dei condomini non è un bene condominiale. Anche se questa sicurezza è lo scopo vero di chi chiede l'installazione della videosorveglianza nei condominii.

La conclusione ineluttabile è la nullità della delibera che abbia deciso la videosorveglianza rivolta non a beni e/o servizi comuni.

È nulla anche se presa con il voto favorevole di tutti i condomini perché costituisce un eccesso di potere: i condomini riuniti in assemblea non hanno il potere di assumere decisioni che non siano relative ai beni condominiali.

D) E i minori?

Problema sottovalutato. Anzi proprio non considerato. Ma di estrema rilevanza. L'art. 50 del Codice della Privacy del 2003 non è stato abrogato.

Ricordo il testo: *"Il divieto ... di pubblicazione e divulgazione con qualsiasi mezzo di notizie o immagini idonee a consentire l'identificazione di un minore si osserva anche in caso di coinvolgimento a qualunque titolo del minore in procedimenti giudiziari in materie diverse da quella penale ..."*.

Evidenzio che l'art. 12, Sezione I, intitolata significativamente *"trasparenza e modalità"*, nel 1° comma pone l'accento sul fatto che occorre prestare la massima attenzione alle informazioni destinate specificatamente ai minori.

È evidente che l'informativa sul sistema di videosorveglianza non sia destinato in modo specifico ai minori, ma di sicuro è destinata anche a loro.

Per cui con le riprese di minori, ma soprattutto con la loro divulgazione, bisogna stare attentissimi.

È facile incappare in sanzioni, anche di carattere penale

E) L'informativa (cioè il cartello)

Qualunque persona stia per entrare in una zona video sorvegliata deve saperlo. L'informativa va data. L'informativa deve avere la forma scritta.

Il sistema più semplice di informare è l'apposizione di un apposito cartello.

A1) I cartelli attuali recano (quasi tutti) la dicitura *"registrazione ... D.lgs. n. 196/2003"*.

Attenzione: l'art. 13 del Codice della Privacy, decr. legisl. 2003/196, è stato abrogato con il decreto legislativo 10 agosto 2018 n. 101.

La vecchia dicitura quindi non ha più alcun valore

Questo è un punto delicato perché oggi le regole dobbiamo andarle a pescare nel *mare magnum* del Regolamento Europeo e in ciò che rimane del nostro vecchio Codice della Privacy.

A2) Il cartello deve essere collocato *prima del raggio d'azione* della telecamera. Quindi se la telecamera fosse collocata sul portone d'ingresso del palazzo il cartello con l'informativa deve (dovrebbe) essere collocato ben prima del portone, per consentirmi di valutare per tempo se farmi riprendere. Ma dove lo metto ? 30 metri prima del palazzo, sulla via pubblica ?

A3) Il cartello deve essere sempre ben visibile e leggibile. Anche di notte. Per cui deve esserci un sistema di luci che ne consenta la visibilità anche al buio.

A4) Deve essere di facile comprensione per chiunque. Ricordatevi dei minori, debbono capirlo anche loro.

A5) Il problema è che nel caso della videosorveglianza l'informativa è un cartello. Ricordiamo cosa vuole il Regolamento Europeo: Il *titolare* del trattamento fornisce all'interessato l'identità e i dati del *titolare* del trattamento, le finalità del trattamento, la base giuridica del trattamento, il periodo di conservazione dei dati personali etc.

Queste regole valgono anche per la videosorveglianza.

Quindi, se applichiamo (se volessimo applicare) le regole sopra ricordate, il cartello che avvisa del sistema di videosorveglianza deve contenere, oltre a tutto il resto, l'indicazione del *titolare del trattamento*, cioè deve indicare "*il soggetto che determina le finalità e i mezzi del trattamento dei dati personali*".

Deve essere indicato un soggetto ben individuato, con nome e cognome e come sia possibile contattarlo (art. 12, 1. a) e. b) del R.E.).

L'informativa, nel nostro caso il cartello, quindi deve contenere "*Tutti i riferimenti disponibili per prendere contatto con il responsabile del trattamento. Egli inoltre deve avere notizie in merito alle ragioni e alle finalità*" (Adalberto Biasiotti, *Il nuovo regolamento europeo sulla protezione dei dati*, IV Edizione, EPC Editore, pag. 325).

Non basta: il titolare del trattamento deve mettere in atto "*misure tecniche organizzative adeguate per garantire che siano trattati, per impostazione predefinita, solo i dati necessari per ogni specifica finalità di trattamento, ma ha anche l'obbligo di dimostrare di avere rispettato i principi generali ... e di avere adottato le misure tecniche adeguate*" (Stefano Comellini, *Il Responsabile della Protezione dei Dati*, Soluzioni di Diritto, Maggioli Editore, pag. 9).

Insomma il cartello dovrebbe avere le dimensioni gigantesche di un cartellone pubblicitario collocato su una strada a scorrimento veloce.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

Ora noi sappiamo che il titolare del trattamento nel condominio è il condominio, ovvero, più esattamente, sono i condomini, contitolari del medesimo trattamento (la mai dimenticata lezione dell'Avv. Matteo Peroni).

Orbene, il *"titolare del trattamento è competente per il rispetto del paragrafo 1 e in grado di provarlo"* (art. 5, paragrafo 2 R.E.).

Tradotto, vuol dire che i condomini sono il "titolare" responsabile del rispetto di tutti i principi posti dal Regolamento Europeo e in caso di necessità (in caso di sinistro) loro devono fornire la prova di aver rispettato quei principi.

Ancora più brutalmente vuol dire che sono i condomini i primi responsabili del rispetto del trattamento dei dati personali nei sistemi di videosorveglianza.

Pertanto, cari amici amministratori, quando i condomini deliberano di installare il servizio di videosorveglianza debbono indicare anche la persona che, quale responsabile designato, metterà nome, cognome e come contattarlo.

Potrebbe essere anche un soggetto esterno, ma allora dovrebbero pagarlo. È facile comprendere che dannata gatta da pelare sia.

Sono veramente curioso di sapere quanti condomini accetteranno di mettersi in prima persona come responsabili del sistema di videosorveglianza.

La usuale, generica dicitura *"Condominio"* solitamente riportata nel cartello oggi non è sbagliata, bensì è del tutto insufficiente.

Quindi non è valida e di conseguenza è sanzionabile: infatti deve essere completata da un nome, cognome e modi di reperibilità del soggetto responsabile del servizio.

Il soggetto può essere senz'altro l'amministratore, quale responsabile del trattamento designato dai condomini

Ma deve esserci il suo nome e cognome e come reperirlo.

Se a fianco del cartello ci fosse la famosa targhetta prevista dall'art. 1129 c.c. il problema potrebbe essere così risolto.

Un sistema potrebbe essere quello di scrivere nel cartello un richiamo che l'informativa completa, con tutti gli elementi prescritti dalla legge, è affissa nella bacheca all'interno del palazzo.

L'informativa completa poi va affissa veramente, ad esempio nella bacheca condominiale, non deve essere un bluff. Oppure presso l'amministratore di condominio.

Il cartello potrebbe rimandare ad un link o utilizzare in QR code

Comunque, se è l'amministratore ad assumere l'onere della responsabilità, allora l'amministratore si faccia pagare per questa sua ulteriore, gravosa incombenza.

F) I tempi di conservazione delle videoregistrazioni

"In Italia abbiamo certamente la legislazione più restrittiva di Europa, in termini di durata di conservazione delle videoregistrazioni e, più in generale, di vincoli posti all'installazione di impianti di videosorveglianza" (Adalberto Biasiotti, Il nuovo regolamento europeo sulla protezione dei dati, IV Edizione, EPC Editore, pag. 851).

Non ho trovato norme specifiche nel R.E. che indichino per quanto tempo possano essere validamente conservate le registrazioni.

In un colloquio con l'Ufficio del garante della Privacy, ma si tratta appunto di un colloquio del tutto informale, mi è stato riferito che dall'incrocio di norme e prassi precedenti all'introduzione del R.R. si può presumere una durata massima di sette giorni.

Per allungare tale periodo fino a un mese occorre una specifica, motivata richiesta al Garante. La richiesta deve essere formulata dal titolare del trattamento, che deve sottolinearne l'eccezionalità.

In ogni caso l'informativa - cioè il cartello oppure la nota completa di cui dirò tra poco - deve indicare il periodo di conservazione delle registrazioni.

Non deve essere una formula generica. Deve indicare esattamente per quanti giorni saranno conservate le registrazioni. Consiglio molto caldamente di non superare i sette giorni.

Le sanzioni economiche e non solo possono essere molto pesanti.

G) Chi può guardare le registrazioni?

Difficile oggi rispondere.

Il Regolamento Europeo dà solo indicazione dei principi generali.

Ed è stato strutturato pensando alle grandi aziende, agli enti pubblici, alle aziende sanitarie, comunque a realtà economiche lontane anni luce dall'ente condominio. Per cui posso solo dare la mia personale interpretazione.

Chiaro e scontato che gli organi di Polizia siano legittimati a vedere le registrazioni e a prenderne copia. Ma chi altri?

Ritengo che le immagini registrate possono essere visionate solo dal soggetto (condomino, amministratore, terzo estraneo incaricato) che sia indicato nell'informativa, cioè nel cartello, come responsabile del rispetto dei principi di cui all'art. 5 del R.E. Non vedo ostacoli al fatto che possano esserci due nomi: ad esempio quello di un condomino e l'amministratore.

Tutti gli altri interessati, siano essi condomini, conduttori, ospiti, comodatari etc, non debbono e non possono visionare le immagini. È legittima la visione in diretta delle immagini video da parte dei condomini?

La mia risposta è no, perché potrebbe vedere le immagini in diretta solo il soggetto responsabile incaricato e indicato con nome e cognome nel cartello informativo. Questo esclude che i condomini possano utilizzare sistemi che consentano di vedere le immagini, in diretta o registrate, da remoto. Infatti anche in questa ipotesi l'unico soggetto legittimato è il responsabile indicato nel cartello informativo.

Le registrazioni debbono essere cancellate entro sette giorni.

H) Registro delle attività di trattamento.

È un argomento che non piace. Ancora in pochissimi condomini viene adottato. Ma la legge lo prevede. Non averlo espone a rischi.

L'art. 30 del R.E. prevede che il titolare del trattamento e il responsabile del trattamento debbano tenere un registro delle attività del trattamento.

Si discute se i condomini debbano averlo oppure no.

Il mio parere personalissimo è che debbono averlo perché nel condominio il trattamento dei dati non è occasionale. Tutt'altro. Il trattamento dei dati è continuo. È il pane quotidiano dell'amministratore. È l'essenza del suo lavoro.

Inoltre, all'amministratore può capitare di trattare dei dati sensibili o giudiziari.

Il registro deve avere la forma scritta. Va bene anche la forma elettronica.

Nel registro debbono essere indicati, in modo più o meno sommario, sia le attività di trattamento sia le misure di sicurezza.

Di conseguenza nel registro delle attività è opportuno che ci sia un cenno anche al sistema di videosorveglianza adottato.



* Responsabile ufficio legale ANACI

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Aprile 2018 - Aprile 2019	0,9%	(75% = 0,675%)	G.U. 29/05/2019	n. 124
Maggio 2018 - Maggio 2019	0,7%	(75% = 0,525%)	G.U. 27/06/2019	n. 149

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

NOTIZIE

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

ASSEGNO NUCLEO FAMILIARE E CONTRIBUTI DOVUTI

La circolare INPS n. 45 del 22/3/2019 stabilisce che gli assegni familiari sono dovuti al dipendente anche quando il datore di lavoro non ha versato regolarmente i contributi dovuti alle istituzioni di previdenza ed assistenza.

VOLANTINAGGIO CASSETTE POSTALI

Il TAR Piemonte (sentenza n. 742 del 15 giugno 2017) ha annullato un regolamento comunale che fissava la distribuzione pubblicitaria solo in alcuni giorni della settimana vietando l'introduzione di volantini ove sulle cassette fosse evidenziato un espresso divieto in tal senso. Prescrizioni ritenute invasive della sfera di libertà dei privati. Il Comune doveva prevenire gli effetti indesiderati del volantinaggio attraverso i normali poteri di vigilanza sul territorio.

COMUNICAZIONE ENEA LAVORI EDILIZI CON RISPARMIO ENERGETICO

Non è obbligatorio comunicare all'ENEA l'esercizio di lavori di recupero edilizio che comportano risparmio energetico e danno diritto al generico bonus ristrutturazioni. Il Ministero dello Sviluppo Economico ha espresso l'avviso che l'adempimento sia pure obbligatorio per il contribuente non determina, qualora non effettuato, la perdita della detrazione visto che la norma non prevede alcuna sanzione se non vi si provvede. E la risoluzione Agenzia delle Entrate n. 46 E del 18 aprile 2019 chiarisce che non è prevista sanzione in caso di omessa comunicazione.

IMMOBILE COINTESTATO E PAGAMENTO UNIFICATO

Nella circolare n. 7/E del 2018 l'Agenzia precisa che qualora vi siano più soggetti titolari del diritto alla detrazione il beneficio spetta anche a colui che non risulti intestatario del bonifico chiarendo che i documenti di spesa debbono essere integrati con l'indicazione delle relative percentuali.

UN SOLO CONDOMINO PUO' DETRARRE TUTTE LE SPESE

In merito al riferimento dell'art. 1123 c.c. ad una "diversa convenzione" per la ripartizione delle spese relative alla conservazione delle parti comuni l'Agenzia delle entrate con risposta 213 della divisione contribuenti (Direzione Centrale Persone Fisiche) ha consentito l'esecuzione dei lavori da parte di un unico comproprietario con fruizione dell'intera detrazione, derogando al criterio legale di ripartizione.

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%.

Linee guida CSP ANACI Roma per amministrazione condominiale affidata a Società

di Gisella Casamassima *

a cura del Centro Studi ANACI - Roma

Con la legge 220/12 è stato previsto espressamente che l'incarico di amministratore di condominio possa essere svolto anche da società di cui al Titolo V del Libro V del codice. L'art. 71 bis al comma III precisa che "in tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali *la società presta i servizi*".

Non è infrequente il caso in cui la gestione dei condomini sia assunta a nome della Società di cui l'Amministratore Unico risultante alla CCIAA sia un Socio, mentre le funzioni siano svolte effettivamente da altro Socio, pur avente i requisiti di cui al 71 bis ma non avente legittimazione ad agire in nome e per conto della Società Amministratrice.

DELEGA SINGOLI ATTI GESTORI

L'Amministratore (anche Società) può delegare altro incaricato a presenziare all'assemblea o a svolgere le singole funzioni connesse all'incarico, purché questi sia in possesso dei requisiti di legge, ma ne rimane comunque RESPONSABILE. Infatti si applicano le norme relative al mandato e specificamente l'art.1717 cod.civ. sulla sostituzione del mandatario comma 1/3/4.

"Il mandatario che, nell'esecuzione del mandato, sostituisce altri a se stesso, senza esservi autorizzato o senza che ciò sia necessario per la natura dell'incarico, risponde dell'operato della persona sostituita.

Se il mandante aveva autorizzato la sostituzione senza indicare la persona, il mandatario risponde soltanto quando è in colpa nella scelta.

Il mandatario risponde delle istruzioni che ha impartite al sostituto.

Il mandante può agire direttamente contro la persona sostituita dal mandatario."

È possibile la delega con autorizzazione da parte del mandante (comma 2), anche senza specifica indicazione della persona delegata, limitandosi in tale ultimo caso la responsabilità del mandatario alla mera culpa in eligendo.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Il che significa che all'atto della nomina ad Amministrare (o comunque prima della delega a terzo), l'Assemblea debba autorizzare specificatamente la Società Amministratrice a delegare uno o più atti gestori ben stabiliti a soggetti terzi o comunque debba aver accettato la preventiva comunicazione che tale sostituzione possa sopravvenire.

DELEGA GENERALE AD AMMINISTRARE

Viceversa, non è possibile conferire incarico permanente da parte della Società allo svolgimento della funzione di Amministratore del Condominio a soggetto non avente legittimazione ad impegnare e rappresentare la Società Amministratrice (nello statuto e alla CCIAA), ancorché Socio e ancorché in possesso dei requisiti di cui all'art. 71 bis c.c., come ebbe a relazionare in merito la d.ssa Figini nel corso del convegno giuridico di ANACI ROMA del 2018 a cui si rinvia per ulteriore approfondimento del tema.

Questo sia in quanto l'incarico non può essere unilateralmente conferito a soggetto terzo da parte dell'Amministratore, ma deve essere in qualche modo autorizzato o consapevolmente recepito dai condomini.

Sia perché le modalità di agire e la rappresentanza di una Società e gli effetti sono stabiliti dalla legge.

LINEE GUIDA OPERATIVE

Il CSP ANACI ROMA, dopo ampia disamina, ha dunque individuato la possibilità che la Società Amministratrice designi per ogni condominio amministrato uno specifico soggetto purché esso abbia i poteri conferitigli dalla legge e che il fatto sia preventivamente noto all'Assemblea che nomina.

In sostanza si tratta di prevedere nell'atto costitutivo della Società un collegio di amministratori con poteri disgiunti (piuttosto che un amministratore unico) in modo che ciascuno di loro possa validamente rappresentare la Società nominata amministratrice del condominio.

Di tale fatto si darà ampia pubblicità nell'offerta iniziale e l'Assemblea, all'atto della nomina della Società, specificherà a verbale il nome del soggetto designato alla amministrazione del condominio.



* Direttore Centro Studi ANACI - Roma

Compenso extra dell'amministratore, onere di specificazione e invalidità della delibera di nomina

di **Alberto Celeste** *

LE NOVITÀ DELLA RIFORMA DEL 2013

La corresponsione del compenso dell'amministratore da parte dei condomini costituisce, senza dubbio, uno dei maggiori punti di attrito della realtà condominiale: in disparte la aprioristica presa di posizione delle parti - il primo ritiene di essere sottopagato mentre i secondi considerano eccessivo il corrispettivo - sta di fatto che, nonostante l'opportuno intervento del legislatore del 2012, rimangono rilevanti margini di incertezza per gli operatori del settore.

Nelle presenti note, si incentrerà l'indagine sul *quantum* di tale compenso, segnatamente in presenza di eventi straordinari, nonché sui riflessi, in difetto di idonea specificazione, riguardo alla validità della delibera di nomina, tralasciando volutamente i profili - parimenti problematici - concernenti il rimborso delle spese anticipate dall'amministratore per conto del condominio e le pretese risarcitorie correlate all'anticipata risoluzione dell'incarico gestorio.

Un primo merito della Riforma della normativa condominiale è senz'altro di aver codificato quell'affermazione, di matrice giurisprudenziale, che inquadrava il rapporto amministratore/condomini in quello di mandato (art. 1129, comma 15, c.c.), con la conseguenza - per quel che ci interessa - dell'applicazione dell'art. 1709 c.c., secondo cui "il mandato si presume oneroso" (e) la misura del compenso, se non è stabilita dalle parti, è determinata in base alle tariffe professionali o agli usi; in mancanza è determinata dal giudice".

In questa nuova ottica, appare decisamente anacronistica la prospettiva "volontaristica" dell'incarico di amministratore di condominio, a fronte del connotato sempre più professionale dell'attività espletata, nonostante l'art. 1135, comma 1, n. 1), c.c. continui a stabilire che l'assemblea, nel deliberare la nomina del medesimo amministratore, decide anche sulla sua "eventuale retribuzione" (l'ipotesi residuale sembra confinata alle piccole realtà edilizie in cui l'incarico gratuito viene ricoperto da uno dei condomini).

Ma la novità più significativa in argomento è rappresentata dal comma 14 del novellato art. 1129 c.c., dove si prescrive che “l’amministratore, all’atto dell’accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l’importo dovuto a titolo di compenso per l’attività svolta” (quest’ultima locuzione costituisce all’evidenza un refuso del distratto legislatore, dovendosi intendere come “attività da svolgersi”, non potendo il compenso correlarsi, al momento della nomina, ad un’attività già espletata, ossia verificatasi prima che abbia inizio lo stesso rapporto di amministrazione).

Nella stessa lunghezza d’onda, si pone il disposto del comma 8 del medesimo art. 1129 c.c., in forza del quale, in buona sostanza, all’amministratore non spetta alcun compenso aggiuntivo, rispetto a quanto *ab origine* pattuito con i condomini, con riferimento a tutte le attività poste in essere successivamente alla cessazione dell’incarico, volte alla consegna della documentazione afferente la gestione condominiale ed all’esecuzione di attività urgenti finalizzate ad evitare pregiudizi agli interessi comuni dei condomini (previsione, questa, che ha indotto i primi commentatori ad opinare il tramonto dell’istituto della *prorogatio* dell’amministratore).

LE POSSIBILI “SPIACEVOLI SORPRESE”

La norma *de qua* prende atto, dunque, della vastità/eterogeneità/complessità dell’attività che l’amministratore di condominio è chiamato a svolgere, statuendo che il corrispettivo di tale attività sia *ab initio* - di regola, salve le eccezioni di cui appresso - predeterminato ed omnicomprensivo, senza possibilità di variazioni *a posteriori*.

Ciò risponde alla *ratio* di soddisfare le esigenze di certezza e trasparenza nella gestione, anche al fine di evitare che i condomini rimangano “spiazzati” a fronte di richieste di ulteriori (e gravose) integrazioni, soprattutto in presenza di lavori di straordinaria o/e rilevante entità (sul versante dottrinale, v. i recenti contributi di: TORTORICI, *Il compenso dell’amministratore di condominio*, in *Amministrare immobili*, 2017, fasc. 211, 36; AVIGLIANO, *Compenso dell’amministratore di condominio*, in *Ventiquattro avvocato*, 2016, fasc. 1, 25; GAMBINI, *Il compenso dell’amministratore condominiale*, in *Arch. loc. e cond.*, 2015, 370).

Ad ogni buon conto, anche prima della legge n. 220/2012, la giurisprudenza - sia di legittimità che di merito - era orientata nel senso che il compenso spettante all’amministratore per lo svolgimento di un’attività “connessa ed essenziale all’esecuzione dei suoi compiti istituzionali”, non esorbitante dal mandato con rappresentanza, doveva ritenersi compreso nel corrispettivo fissato al momento del conferimento dell’incarico e per tutta l’attività amministrativa di durata annuale (v. Cass. 28 aprile 2010, n. 10204, in *Immobili & diritto*, 2010, fasc. 10, 33, con nota di SALCIARINI; Cass. 12 marzo 2003, n. 3596, in *Foro*

it., 2003, I, 1754; Trib. Genova 29 maggio 2001, in *Arch. loc. e cond.*, 2001, 565; cui *adde* la successiva Cass. 30 settembre 2013, n. 22313, in *Guida al diritto*, 2013, fasc. 45, 41, commentata da SACCHETTINI, la quale ha puntualizzato che tale attività non deve essere retribuita a parte, sicché l'amministratore non può esigere compensi per prestazioni aggiuntive senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea).

Ancor più oggi l'amministratore deve prospettare, in sede di "nomina", quale sarà il suo compenso definitivo, e l'emolumento così fissato sarà corrispettivo di tutte le attribuzioni gestorie, cioè, oltre che delle attività espressamente elencate dalla legge o dal regolamento, anche degli atti preparatori e strumentali, nonché di quelli ulteriori, che dei primi costituiscono il necessario completamento e ne raffigurano lo svolgimento naturale (appare, invece, ultronea la necessità di specificare analiticamente il compenso nell'ipotesi di "rinnovo" se lo stesso risulti identico all'anno precedente, potendosi individuare *per relationem*).

Al massimo, si potrebbe consentire all'amministratore di presentare un preventivo in cui, accanto al compenso per l'attività c.d. ordinaria, si indichi, per i lavori di rilevante entità interessanti l'edificio, un emolumento proporzionale al valore degli stessi, tuttavia, al fine di non incappare nella declaratoria di invalidità della relativa nomina, è necessario che tali indicazioni siano sufficientemente chiare riguardo sia alla tipologia dei lavori da svolgere sia alla percentuale prevista, in modo da orientare consapevolmente la volontà della compagine condominiale.

Resta ferma, però, la rigorosa sanzione della "nullità" della nomina in assenza di specificazione del compenso - peraltro, rilevabile anche *ex officio* dal magistrato adito dal creditore per il relativo pagamento - il che dovrebbe comportare il travolgimento *in toto* del contratto di mandato tra amministratore e condominio, con tutte le consequenziali statuizioni caducatorie in ordine agli atti *medio tempore* compiuti dal primo per conto del secondo, senza nemmeno operare quel meccanismo di eterodeterminazione giudiziale del corrispettivo contemplato dal combinato disposto degli artt. 1419, comma 2, e 1709 c.c.

IL RICONOSCIMENTO DEI LAVORI STRAORDINARI

In proposito, rimane aperto il problema se, anche nella vigenza della nuova normativa, che esige appunto la rigida predeterminazione del compenso, l'assemblea ne possa riconoscere uno ulteriore.

A tale quesito, hanno risposto, da ultimo, i giudici di Piazza Cavour (v. sent. n. 5014 del 2 marzo 2018), chiarendo che, per quanto l'attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza, debba tendenzialmente

ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa, rientra nelle competenze dell'assemblea quella di riconoscergli, con una specifica delibera, un compenso aggiuntivo al fine di remunerare un'attività straordinaria, non ravvisando sufficiente il compenso forfettario in precedenza accordato.

Nello specifico, si è dato atto del precedente arresto (v. Cass. n. 10204/2010, cit.), ma si è precisato che trattasi di principi che non attenevano alla diversa ipotesi - qui ricorrente - in cui un compenso straordinario non sia preteso in maniera unilaterale dall'amministratore, ma sia stato oggetto di un'espressa delibera da parte dell'assemblea; d'altronde, anche l'altra pronuncia di legittimità di cui sopra (v. Cass. n. 22313/2013, cit.) aveva per converso precisato che gli stessi principi apparivano correttamente applicabili alle ipotesi in cui mancava una specifica delibera condominiale che avesse invece ritenuto di dover autonomamente remunerare l'attività straordinaria dell'amministratore, non ravvisando sufficiente il compenso forfettario in precedenza accordato.

Pertanto, deve ritenersi che rientri nelle competenze dell'assemblea di cui all'art. 1135 c.c. anche quella di riconoscere un compenso straordinario all'amministratore, costituendo oggetto di una valutazione esclusivamente riservata al supremo organo gestorio, la cui decisione non è suscettibile di sindacato in sede di legittimità.

Sul punto, gli ermellini chiosano aggiungendo che tale *modus operandi* va ritenuto sicuramente conforme a legge in relazione alla fattispecie in esame sviluppatasi in epoca anteriore alla riforma di cui alla legge n. 220/2012, "dovendosi, in relazione al novellato testo dell'art. 1129 c.c., tenere in debita considerazione la previsione che impone all'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina, di dovere analiticamente specificare, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso, ben potendosi ipotizzare che, in tale indicazione, debbano includersi anche i compensi legati all'esecuzione di eventuali attività straordinarie".

I RIFLESSI SULLA DELIBERA DI NOMINA

Per completezza, in ordine ai possibili riflessi circa la validità della delibera di nomina di un amministratore il quale non abbia ottemperato all'onere di specificare analiticamente il suo compenso, va registrato che la giurisprudenza di merito maggioritaria - v. Trib. Massa 6 novembre 2017, in *Arch. loc. e cond.*, 2018, fasc. 4, 404; Trib. Milano 3 aprile 2016, in *Arch. loc. e cond.*, 2016, fasc. 5, 533 - si è espressa nel senso che è nulla la nomina dell'amministratore di condominio (con conseguente nullità della delibera *in parte qua*), in assenza della specificazione analitica del compenso a quest'ultimo spettante per l'attività da svolgere, in violazione dell'art. 1129, comma 14, c.c., atteso che tale norma mira a garantire la massima trasparenza ai condomini, al fine di renderli edotti delle

single voci di cui si compone l'emolumento dell'organo gestorio, non potendo, a tal fine, rilevare la mera indicazione di una somma complessiva inserita tra le voci del preventivo di spesa.

Una voce parzialmente dissenziente è stata offerta da una pronuncia di un giudice siciliano - v. Trib. Palermo 9 febbraio 2018, in *Condominioelocazione.it.*, Giuffrè Lefebvre - il quale ha evidenziato che l'incombente di cui al comma 14 è un requisito a pena di nullità "della nomina" e non della "delibera".

Invero, dal testo dell'art. 1129 c.c., si evince che l'ammontare del compenso non deve necessariamente essere riportato nella delibera; anzi, per espressa disposizione di legge, esso può essere precisato dall'amministratore anche in un momento successivo e, in particolare, all'atto dell'accettazione della nomina, che può anche essere successiva, appunto, alla delibera stessa.

Irrilevante - ad avviso del magistrato panormita - che, nella specie, il contratto si sia perfezionato con la proposta dell'amministratore e la successiva accettazione dell'assemblea; infatti, il perfezionamento del contratto si è verificato, ai sensi dell'art. 1326 c.c., nel momento in cui l'amministratore preponente ha avuto conoscenza dell'accettazione da parte del condominio (e non dalla data della delibera stessa).

Si tratta, comunque, di una fattispecie differente dalla validità della delibera, così come si evince dal dato letterale riportato nel titolo dello stesso art. 1129 c.c. ("nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore"), ed attinente ai rapporti tra amministratore e condominio.

Ciò che rileva è che la comunicazione del preventivo non è un elemento costitutivo della delibera, ma un semplice adempimento dell'amministratore, che può avvenire anche in un momento differente, anteriore, coevo o successivo all'adozione della delibera stessa, sicché la delibera è valida anche se non riporta gli estremi del compenso.

In quest'ordine di concetti, si è rigettata l'impugnativa ex art. 1137 c.c., atteso che l'omissione del compenso, pur potendo incidere, ove accertata, sul perfezionamento dell'incarico dell'amministratore, non incide sul "momento genetico" della validità della delibera stessa; il differente profilo della nullità della nomina ex se, qualora il preventivo comunicato non contenesse gli specifici requisiti di cui all'art. 1129 c.c., potrà essere oggetto di un separato giudizio contro l'amministratore personalmente.

L'eventuale nullità, del resto, prescinderebbe dalla validità della delibera, riguardando, invece, il perfezionamento della nomina stessa, e dunque i rapporti tra amministratore e condominio - qualora, ad esempio, l'amministratore, che avesse omesso il preventivo, chiedesse il compenso - ovvero sulla validità degli atti compiuti dall'amministratore in quanto tale (mai, comunque, sulla validità della delibera stessa).

Peraltro, restava insindacabile la scelta di merito dell'assemblea di avere ritenuto più conveniente uno specifico preventivo; tale scelta, rientrando nella discrezionalità dell'organo gestorio, non poteva essere oggetto di sindacato da parte del giudice, salvo il caso di violazione di legge, ma nessuna norma era stata nella specie violata, atteso che risultava una specifica discussione dell'assemblea sul punto.

L'irregolarità dedotta da parte attrice riguardava, tutt'al più, il profilo della comunicazione del verbale, tuttavia ciò inciderebbe soltanto ai fini dell'eventuale rimessione in termini (ossia della non decorrenza dei termini) per impugnare la delibera.

E' ragionevole affermare - conclude la sentenza in commento - che l'assenza dei preventivi non consente al condomino assente di avere completa visione della statuizione assembleare, sicché ciò di cui si può dolere l'attore relativamente al suddetto profilo è la violazione dell'art. 1137 c.c., nella parte in cui prevede implicitamente che il verbale debba essere comunicato ai condomini assenti, ma ciò non influisce sul momento genetico della delibera, semmai sulla decorrenza del termine perentorio per impugnare (anche se la questione era meramente teorica, stante che non era mai stata messa in discussione la tempestività dell'impugnazione della delibera).



Deleghe all'amministratore per la partecipazione all'assemblea e tentativi di elusione del divieto

di **Alberto Celeste** *

LA FATTISPECIE ESAMINATA

Fatta la legge, trovato l'inganno: il novellato art. 67 disp. att. c.c. ora stabilisce al comma 5 - sul versante dei limiti "soggettivi", laddove i limiti "quantitativi" sono contemplati nel comma 1 - che "all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea", e puntuale si è registrato il tentativo furbesco di eludere tale divieto, conferendo tali deleghe ai soci della società che amministrava il condominio.

Il suddetto tentativo è andato a vuoto, avendo il Tribunale di Pordenone statuito, con la sentenza n. 180 del 1° marzo 2018, che, in tema di condominio, è annullabile la delibera adottata per effetto delle deleghe così conferite all'amministratore, e ciò a prescindere dalla sussistenza in concreto di un conflitto di interessi, allorquando il voto dal medesimo ivi espresso sia stato rilevante al fine dell'approvazione della medesima delibera, essendo la *ratio legis* del novellato art. 67 la tutela dei condomini, "garantendo loro un'amministrazione trasparente e con essa un controllo efficace sulla gestione dei beni comuni".

La controversia decisa, di recente, dal giudice friulano prendeva le mosse da un'impugnativa proposta da un condomino, ai sensi dell'art. 1137 c.c., nei confronti di una delibera con cui l'assemblea aveva approvato il rendiconto e il riparto consuntivo/preventivo di due esercizi, nonché aveva confermato la nomina dell'amministratore in carica, chiedendone l'annullamento, segnatamente perché era stata adottata con il voto (tra gli altri) di 18 condomini i quali avevano conferito le deleghe al presidente e vice-presidente della società a responsabilità limitata incaricata dell'amministrazione del condominio.

Il Tribunale, accogliendo la domanda, aveva accertato che i suddetti soci, i quali rivestivano il ruolo di amministratori all'interno della società, con il loro voto in seno all'assemblea avevano portato all'approvazione della delibera, esprimendo una decisione su temi che riguardavano l'operato della stessa società, andando, di fatto, ad approvare la propria gestione.

Inoltre, si è ritenuto che, nonostante la distinta soggettività della società rispetto a quella dei propri soci, era innegabile la sussistenza di un conflitto d'interessi, tale da riverberarsi sulla validità delle deleghe, conferite in spregio al disposto di cui all'art. 67, comma 5, disp. att. c.c., comportando l'annullamento della delibera impugnata, atteso che, al raggiungimento dei *quorum* richiesti dalla legge per l'approvazione degli argomenti all'ordine del giorno, si era addivenuti proprio per effetto del voto espresso dai suddetti delegati.

In effetti, l'intenzione del legislatore della Riforma del 2013, innovando, sul punto, il disposto del citato art. 67, è stato, per un verso, quello di incrementare la partecipazione attiva del condomino all'assemblea del proprio condominio, e, dall'altro, di evitare le situazioni di conflitto d'interessi, ravvisabili allorché la delega, potendosi discutere argomenti quali la nomina/revoca dell'amministratore, l'approvazione del rendiconto consuntivo della gestione, ecc., farebbe assurgere l'amministratore alla duplice veste di controllore e controllato, dando luogo ad un inevitabile conflitto d'interessi.

I LIMITI "SOGETTIVI" ALLA DELEGA

Nel regime *ante* 2013, si discuteva se, ed entro quali limiti, l'amministratore potesse, in forza di delega, rappresentare i condomini in sede assembleare (sul versante dottrinale, si consenta il rinvio a A. CELESTE, *La delega all'amministratore per partecipare all'assemblea*, in questa *Rivista*, 2003, n. 74, 13 ss.).

In generale, si rispondeva che l'amministratore potesse essere portatore di deleghe da parte di un condomino, in quanto valevano le regole generali del mandato, nel senso che, a meno che non fosse diversamente disposto dal regolamento di condominio, qualsiasi diritto poteva farsi valere a mezzo del mandatario, e ciò valeva anche per l'esercizio del diritto di partecipare all'assemblea e votare in sua vece.

Non operava, al riguardo, la preclusione di cui all'art. 2391 c.c., previsto in materia di società per azioni - sanzionata, peraltro, soltanto con la responsabilità dell'amministratore e non con l'invalidità della delibera - e, diversamente da quanto disposto dall'art. 2372, comma 4, c.c., l'inesistenza nel condominio di un ente diverso dalle persone rappresentate faceva mancare la contrapposizione di interessi, sicché, non potendosi configurare in astratto un oggettivo conflitto tra l'amministratore ed i singoli condomini, questi potevano affidare a quello la propria rappresentanza in assemblea.

Di contro, si opinava che trovavano applicazione analogica i divieti contemplati nel sistema per le deliberazioni di gruppi organizzati, che contenevano in qualche modo un giudizio sull'operato degli amministratori, ove gli stessi potevano essere portatori di un interesse proprio in conflitto con quello generale (v., per le associazioni, l'art. 21, comma 1, c.c.: "nelle deliberazioni di approvazione del bilancio e in quelle che riguardano la loro responsabilità, gli

amministratori non hanno voto”, e, per le società, l’art. 2373, comma 3, c.c.: “gli amministratori non possono votare nelle deliberazioni riguardanti la loro responsabilità”).

Occorreva, quindi, distinguere a seconda dell’oggetto della deliberazione, ammettendo, di regola, la delega da parte del condomino all’amministratore, ma negando a quest’ultimo il diritto di voto allorché ne sia in discussione l’operato e, in particolare, il rendiconto della sua gestione o la sua riconferma.

Dunque, si riteneva applicabile l’art. 2373 c.c., che prevede l’impugnabilità della relativa delibera: il conflitto era certamente presente, nelle materie relative alla discussione ed approvazione del bilancio consuntivo e la nomina o riconferma dell’amministratore medesimo, per cui, ove l’amministratore rappresentasse per delega la maggioranza dei presenti all’assemblea, le delibere assunte erano annullabili, perché così non vi era stata la possibilità di un concreto dibattito su argomenti rispetto ai quali l’amministratore stesso avrebbe potuto avere un interesse personale in contrasto con quello del condominio.

IL DIVIETO GENERALIZZATO

Attualmente, stante il divieto *tranchant* contenuto nel disposto dell’art. 67 citato, valevole “per la partecipazione a qualunque assemblea”, dovrebbero, invece, ritenersi ultronei i contenuti degli argomenti all’ordine del giorno, e, quindi, la verifica circa la sussistenza o meno del conflitto d’interessi - individuato nella “divergenza tra ragioni personali del singolo o dei singoli condomini” o nella “contrarietà all’interesse istituzionale del condominio complessivamente considerato” - che, in precedenza, poteva rappresentare il *discrimen* al fine della valutazione della legittimità della delega all’amministratore.

Rimane fermo che, stante la potenziale ripercussione dell'illegittimità delle delega sulla validità della delibera assembleare, tuttora non si possa prescindere dalla valutazione della "rilevanza" del voto espresso dal delegato, nel senso che, applicando la c.d. prova di resistenza, va sempre verificato se la delibera adottata con il voto favorevole dell'amministratore portatore di deleghe sia stata assunta con il voto determinante del medesimo.

La sentenza in esame ha, altresì, esaminato l'ulteriore aspetto relativo alla rilevanza del conflitto di interessi in relazione al c.d. "stato soggettivo del delegante".

In proposito, la giurisprudenza anteriore alla Riforma del 2013 riteneva che la sussistenza del conflitto d'interessi non fosse di per sé tale da comportare la non computabilità del voto espresso dall'amministratore in base alla delega, allorquando non fosse stato dedotto e provato che il delegante non era a conoscenza o non era in grado di rendersi conto con la normale diligenza della situazione di conflitto; tale requisito non viene più richiesto nel caso di delega all'amministratore, stante l'espresso divieto di cui al summenzionato art. 67, ma rileva ancora nelle ipotesi di delega conferita ad un condomino che si trovi in una situazione di conflitto d'interessi con il delegante.

LO SCHERMO SOCIETARIO

L'ultimo profilo esaminato ha riguardato la diversa soggettività giuridica dell'amministratore di condominio, avente natura di società di capitali (nella specie, s.r.l.), rispetto a quella dei soci, in quanto il presidente ed il vice-presidente del consiglio di amministrazione avevano ricevuto le deleghe in forza delle quali avevano espresso il voto in assemblea.

In proposito, il Tribunale si è correttamente espresso a favore della "rilevanza meramente nominalistica della distinzione soggettiva", essendo emerso che i due soci rivestivano il ruolo di amministratore all'interno della società e, come tali, esercitando il voto in assemblea, avevano in buona sostanza "approvato il proprio operato".

Del resto, l'attuale art. 71-bis, comma 3, disp. att. c.c., da un lato, prevede espressamente che possono svolgere l'incarico di amministratore anche le società, ma, dall'altro, prescrive che i requisiti di onorabilità/professionalità di cui alle lettere da a) a g) del comma 1 dello stesso articolo, debbano essere posseduti "dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e (addirittura) dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condominii a favore dei quali la società presta i servizi".

Ad ogni buon conto, la soluzione "generalizzata" accolta dalla Riforma, tuttavia, presta il fianco a qualche critica, atteso che - in disparte che la riunione condominiale potrebbe avere gli oggetti più disparati, che non necessaria-

mente coinvolgono (direttamente o indirettamente) l'operato dell'amministratore - anche il rendiconto della gestione di quest'ultimo è un argomento che deve risultare dall'ordine del giorno, per cui il condomino, che conferisce la delega all'amministratore senza alcuna limitazione, sa perfettamente che la stessa comporta anche l'approvazione dell'attività da lui svolta e, con il fatto stesso di conferirgli la delega, gli manifesta nuovamente e chiaramente tutta la sua fiducia (l'amministratore, di regola, dovrebbe essere la persona che gode di maggior fiducia tra i condomini).

Per completezza, va segnalato un altro tentativo elusivo del disposto delle nuove norme introdotte dalla legge n. 220/2012 (entrata in vigore il 18 giugno 2013): nello specifico, l'aggiramento si era verificato riguardo al disposto dell'art. 1129, comma 13, c.c., che ora statuisce che, "in caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato".

Nel caso concreto, deciso dal Tribunale di Lecce con la sentenza del 13 giugno 2014, l'assemblea, a seguito della revoca giudiziaria dell'amministratore, aveva nominato la moglie di quest'ultimo; il giudice salentino aveva, però, giustamente annullato tale delibera, configurando un "eccesso di potere" dell'organo gestorio, in quanto tale decisione, nell'esclusivo interesse della maggioranza, non gradito alla minoranza, rappresentava "un pregiudizio per l'interesse alla corretta gestione della cosa comune". ■

* Magistrato



ANACI
ROMA

CONVEGNO GIURIDICO

AMMINISTRATORE
e CONDÓMINO:
CONFLITTO
o COOPERAZIONE?

15 Novembre 2019

Per informazioni:
eventi@anaciroma.it

iscrizione obbligatoria su:
www.anaciroma.it

AUDITORIUM
INSTITUTUM



Il ponte ANACI Roma - Palermo

di Rossana De Angelis *

Il Convegno tecnico tenutosi il 17/5 scorso, organizzato da ANACI ROMA nella splendida location dell'Auditorium Massimo, ha visto la partecipazione di oltre 600 tra Colleghi Amministratori e Ingegneri, Architetti, Geometri, Periti Industriali nonché Avvocati.

L'evento si inquadra nell'ambito della politica istituzionale di ANACI che ha fatto della professionalità e della competenza l'obiettivo principale del suo agire associativo, tanto da elevare a 28 i crediti formativi annuali obbligatori rispetto ai 15 previsti dal DM 140/14.

In quest'ottica, ANACI Roma, ormai da anni, ha scelto di organizzare almeno tre grandi eventi annuali (un Convegno fiscale che si tiene ad inizio anno subito dopo l'entrata in vigore della Legge di bilancio dello Stato; un Convegno Tecnico e un Convegno Giuridico che quest'anno è stato già lanciato al 15/11 e che si terrà presso l'Auditorium della Musica) che si aggiungono alla normale attività formativa periodica offerta agli Associati.

In particolare questo Convegno tecnico ha costituito il girone di ritorno dell'ormai anch'esso collaudato PONTE ANACI ROMA - PALERMO che tante soddisfazioni sta dando sia sotto un profilo di scambio culturale e professionale che di consolidamento dei rapporti amicali e di colleganza.

L'ANDATA - a Palermo non più tardi di un mese fa - ha visto nella tre giorni del MASTER GIURIDICO la partecipazione di numerosi Avvocati e Magistrati del Foro di Palermo e di Roma, profondi e fini conoscitori della materia Condominiale.

Un settore sempre più specialistico - ad onta di una generale supponente superficialità, sia nell'opinione comune, sia anche da parte di tanti operatori - che proprio per questo necessiterebbe di maggiori tutele per gli Amministratori Professionisti e garanzie per i consumatori sul piano giuridico.

Un momento di forte emozione si è avuto con l'intervento del Collega Mauro Basile, Presidente Regionale Anaci Abruzzo, che ha portato la testimonianza drammatica delle difficoltà di gestione nel post terremoto ma anche l'orgogliosa affermazione dei risultati conseguiti nella ricostruzione delle proprietà private - rispetto ai tanti ritardi degli interventi pubblici - grazie alla professionalità profusa in questi 10 anni dagli Amministratori Condominiali Professionisti.

Nel corso della giornata si sono svolti gli interventi dei numerosi relatori, tra cui il Presidente Nazionale ANACI ing. Francesco Burrelli che ha illustrato le problematiche connesse con l'obbligo per l'Amministratore di tenere aggiornato il Registro di anagrafe condominiale contenente "ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio" ed ha indicato le linee guida ANACI sull'argomento.

Il Collegio Nazionale dei Periti Industriali ha offerto il suo contributo con gli interventi del Consigliere Nazionale Stefano Colantoni e del Consulente Legale avvocato Ferri i quali hanno illustrato la normativa in merito al cablaggio degli edifici, con particolare riferimento alla fibra ottica e alle infrastrutture condominiali.

L'ing. Giovanni Nanni, Direttore Generale dei VV.F. della Regione Campania, ha esposto le novità in materia di prevenzione incendi introdotte con Dm 25/1/2019, con particolare riferimento ai Condomini.

L'avv. Ferdinando Della Corte, Consulente legale ANACI ROMA, ha dettagliatamente relazionato sulla complessa normativa introdotta dal Regolamento Europeo 2016/679 in merito alla VIDEOSORVEGLIANZA, con particolare riferimento alle regole applicabili in ambito condominiale, indicando i requisiti degli apparati, delle delibere, delle lettere di conferimento dell'incarico di responsabile delle immagini, degli avvisi che debbono essere esposti e trattando - infine - delle sanzioni.

L'Avv. Francesco Tagliavoro, Dottore di ricerca in Diritto Privato presso l'Università di Palermo, ha trattato il tema della responsabilità dell'Amministratore condominiale per danni causati da lavori privati, con una disamina che ha consentito di focalizzare i nessi causali tra l'attività del singolo e il compito di garanzia demandato all'Amministratore, i limiti di intervento, l'onere della prova della responsabilità e le prove a discopla.

L'evento clou della giornata che ha incontrato il gradimento pressoché unanime dei partecipanti è stata la realizzazione di una felice intuizione del geom. Giorgio Carnebianca, Vice Presidente Vicario di Anaci Roma, cui la presidente d.ssa Rossana De Angelis ha demandato l'organizzazione del Convegno.

Si è dato vita (con impegno di uomini e mezzi che hanno dovuto stravolgere anche l'impianto scenico) e con la collaborazione di 4 amici palermitani (avv. Chiara Li Muli; Amm.re Giovanna Pletto; rag. Daniele Mancuso e rag. Vincenzo Macaluso che si sono prestati a dare voce ai CONDOMINI); di due Avvocati di Roma (Benedetta Coricelli e Ferdinando Della Corte, che hanno interpretato rispettivamente l'Avvocato dell'Amministratore e dei Condomini); dell'arch. Pino Lionetti (esperto di Assicurazioni, che ha svolto il ruolo di CTU) e con la collaborazione della d.ssa Roberta Nardone (Magistrato del Tribunale di Roma e Responsabile Scientifico dei corsi di Formazione ANACI ROMA), alla rappresentazione di una Assemblea condominiale tipo, nella quale - prendendo spunto dall'episodio del crollo avvenuto due anni fa del Condominio di Lungotevere Flaminio, amministrato dal nostro collega Vincenzo Marcialis - si sono svolte le dinamiche emblematiche tra Condomini e Amministratore, sfociate nell'ipotetico Tribunale presieduto dalla d.ssa Nardone che ha poi emesso sentenza su ciascuno dei quattro casi rappresentati.

A chiosa di ciascuno dei casi rappresentati vi è stata la voce del Direttore Centro Studi ANACI ROMA, d.ssa Gisella Casamassima, che ha fornito linee guide operative utili agli Amministratori per operare professionalmente e per quanto possibile al riparo da responsabilità personali.

È doveroso aggiungere che tutto questo non sarebbe stato realizzabile senza l'abnegazione del nostro segretario Giuseppe Buffa e del Direttore di sede Paolo Maria dal Soglio, unitamente alle Donne e gli Uomini della Segreteria, che sono il cuore della macchina organizzativa ANACI ROMA.



* Presidente Provinciale ANACI Roma

L'accesso alla documentazione condominiale ed i nuovi diritti dei condomini

di Adriana Nicoletti *

Il condomino ha diritto di prendere visione e di estrarre copia della documentazione attinente alla gestione amministrativa dell'Ente. Si tratta di un diritto che gli era stato in parte già riconosciuto dalla precedente normativa e che, per effetto della legge n. 220/2012, è stato ampliato anche sulla scorta delle sentenze correnti che, come spesso avviene, rappresentano un *imput* per adeguare la legislazione vigente ai principi giurisprudenziali consolidatisi nel tempo, colmando gli inevitabili vuoti legislativi.

Primo "step": individuare i documenti che possono essere oggetto di consultazione ed i soggetti che vi hanno diritto.

Dall'esame del quadro normativo si può affermare che il diritto del condomino alla consultazione della documentazione sia da considerare a "larga scala", avendo ad oggetto ogni tipo di atto di interesse comune (fatture, contratti, corrispondenza con fornitori, provvedimenti giudiziari, verbali assembleari, ecc.) ivi compresi i documenti di natura bancaria. Non rientrano in tale novero le lettere che l'amministratore scambia con un singolo condomino, a meno che non sia questo ad autorizzarne la diffusione nel comune interesse. Diversamente vi sarebbe una violazione, da parte del legale rappresentante del condominio, del diritto alla *privacy*.

Le disposizioni da prendere in considerazione sono:

- il novellato *art. 1129, comma 7, c.c.* che, in concomitanza con l'obbligo in capo all'amministratore di far transitare, su uno specifico conto corrente bancario o postale intestato al condominio, le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o dai terzi, nonché quelle erogate a qualsiasi titolo, ha stabilito che il condomino può, per il tramite dell'amministratore, chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica;
- la nuova versione dell'*art. 1130, c.c.* che, con il *comma 1, n. 9*, ha disposto che l'amministratore deve fornire al condomino, che ne faccia richiesta, attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;

- la *new entry* quale l'art. 1130 bis, c.c. che, indicando le linee guida per la redazione del rendiconto condominiale, ha anche previsto che i condomini ed i titolari di diritti reali o di godimento possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Il tutto entro i termini di prescrizione, che sono stati fissati in dieci anni dalla data della relativa registrazione.

Quali sono i soggetti attivamente legittimati a richiedere copia della documentazione?

Dal raffronto testuale delle norme richiamate emerge che i titolari di diritti reali, caratterizzati da assolutezza ed immediatezza (enfiteuta, usufruttuario, titolare del diritto d'uso o di abitazione, titolare di servitù), o di godimento (conduttore e comodatario) sono parificati al condomino solo per quanto concerne la domanda di presa in visione o estrazione in copia delle c.d. "pezze di appoggio" (art. 1130 bis). In tutti gli altri casi il diritto *de quo* è riservato esclusivamente al proprietario dell'immobile.

Va dato atto che, con il nuovo art. 1130 bis, è stato parzialmente modificato il rapporto tra l'amministratore ed i titolari del diritto di godimento, nel senso che ora essi hanno un autonomo diritto di accedere ai giustificativi di spese, là dove, in passato, questo poteva avvenire rispettivamente tramite il locatore ed il proprietario/comodante.

Peraltro, che l'intento del legislatore sia stato quello di garantire la massima trasparenza dell'operato, anche contabile, dell'amministratore, sembra evidente, ma il risultato della comparazione delle norme richiamate è il diverso trattamento riservato all'usufruttuario al quale non è stato riconosciuto un diritto di esame della documentazione contabile che sia comparabile al vincolo di solidarietà verso il condominio che, per la prima volta, lo lega espressamente al nudo proprietario.

Una semplice disattenzione del legislatore oppure proprio la volontà di escludere tale soggetto da un più approfondito controllo su tutta la documentazione perché il titolare di un diritto reale non è un condomino?

L'art. 67 disp.att.c.c., tra l'altro, dispone che l'usufruttuario "*esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose comuni*" (comma 6, immutato rispetto al passato) e risponde *solidalmente* con il nudo proprietario "*per il pagamento dei contributi dovuti all'amministrazione condominiale*" (comma 8, come introdotto dalla legge n. 220/2012). Una modifica, questa, con la quale il titolare del diritto di godimento risponde, unitamente al nudo proprietario, di tutte le spese comuni, ordinarie e straordinarie e che si richiama ad un remoto passato, allorché la giurisprudenza di legittimità, con decisione che è rimasta unica nel tempo, aveva affermato che "*la delibera con cui il condominio approva il preventivo o il rendiconto per le spese, ordinarie e straordinarie, deve, a pena di invalidità per contrarietà alle norme che disciplinano i diritti e gli obblighi dei partecipanti al condominio, distinguere analiticamente quelle occorrenti per l'uso da quelle occorrenti per la conservazione delle parti comuni; in tal modo è altresì possibile, se tra i partecipanti vi sono usufruttuari - il cui diritto non*

solo di partecipazione, ma anche di voto alla relativa assemblea, è riconosciuto perché gode degli impianti, delle cose e dei servizi comuni - ripartire tra i medesimi e i nudi proprietari dette spese in base alla natura delle stesse, secondo i criteri stabiliti dagli art. 1004 e 1005 c.c., con una mera operazione esecutiva” (Cass. civ., 21 novembre 2000, n. 15010).

Quindi se l’usufruttuario viene convocato all’assemblea ed ha diritto di voto per tutto quanto concerne gli affari “ordinari”; se lo stesso, può impugnare la relativa delibera assembleare (ad esempio nel caso in cui non sia stato convocato all’assemblea che tratta argomenti che lo riguardano); se il titolare del diritto reale risponde in solido con il nudo proprietario anche per le spese non di sua diretta competenza essendo, quindi, sottoposto al rischio di subire un decreto ingiuntivo, non si comprende per quale motivo il medesimo sia stato escluso dal diritto di prendere visione della ulteriore documentazione condominiale (ivi compreso il conto corrente postale o bancario).

Quanto alle spese inerenti a tale operazione la legge è stata chiara: i costi sono a carico del richiedente. La stessa giurisprudenza, peraltro, ha precisato che *“l’esercizio della facoltà del singolo condomino di ottenere dall’amministratore del condominio l’esibizione dei documenti contabili non deve risolversi in un onere economico per il condominio, sicché i costi relativi alle operazioni compiute devono gravare esclusivamente sui condomini richiedenti a vantaggio della gestione condominiale, e non invece costituire ragione di ulteriore compenso in favore dell’amministratore, trattandosi comunque di attività connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali, e perciò da ritenersi compresa nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell’incarico per tutta l’attività amministrativa di durata annuale” (Cass. civ. 28 febbraio 2018, n. 4686).*

Per concludere sul punto è stato molto opportunamente osservato (Terzago, *Il Condominio*, Giuffrè, Milano, 2015, 426) che se il condomino o gli altri soggetti titolari possono esercitare tali facoltà in qualsiasi momento, ciò non dovrà mai risultare di ostacolo all’attività di amministrazione, né essere contraria ai principi di correttezza o risolversi in un onere economico per il condominio.

Può il condomino rivolgersi direttamente alla Banca per ottenere le copie della rendicontazione periodica?

Al nuovo obbligo di tracciabilità delle operazioni, in entrata ed in uscita, eseguite dall’amministratore per conto del condominio corrisponde – come accennato – il diritto del condomino di verificare e di riscontrare la situazione contabile tramite il confronto tra il registro della contabilità ed il conto corrente condominiale.

Possiamo dire che questa sia la vera innovazione introdotta dal legislatore del 2012, poiché nel passato nessuna disposizione aveva riservato al condomino un diritto che gli consentisse di monitorare i movimenti e le operazioni bancarie effettuate dall’amministratore. Questo, infatti, non era concretamente possibile poiché, mancando l’obbligo giuridico per l’amministratore di dotarsi di tanti conti correnti quanti erano i condomini da lui amministrati, si era ingenerata una prassi che di fatto impediva, per evidente violazione delle più

elementari regole sulla privacy, che il condomino potesse ottenere la copia della documentazione bancaria.

Il proliferare di una giurisprudenza, più di merito che di legittimità, univocamente indirizzata nel dichiarare l'opportunità dell'apertura di specifici conti correnti per altrettanti condominii, ha determinato l'innovazione dell'art. 1129 c.c., che ha posto non pochi problemi interpretativi in relazione al diritto del condomino di consultare, direttamente presso l'Istituto, i documenti bancari allorché, indirizzata richiesta all'amministratore del condominio questo si fosse rifiutato di fornirli.

In effetti non è che il dettato dell'art. 1129 sia chiarissimo, visto che tutta la questione è nata dal fatto che la norma, con l'inciso "per il tramite dell'amministratore" sembrava avere voluto porre un filtro tra la banca/posta ed il condomino, che sarebbe costituito proprio dall'amministratore.

In via preliminare ed utile per chiarire le questioni che andiamo a trattare è necessario fare un *flash* su di un organismo che ha contribuito in maniera determinante a risolvere alcune questioni centrali che interessano proprio l'art. 1129 c.c., nella parte in cui riconosce il diritto del condomino a chiedere, tramite l'amministratore, di prendere visione ed estrarre copia della rendicontazione periodica. Stiamo parlando dell'Arbitro Bancario Finanziario (ABF), istituito nel 2009 e che, operando in modo autonomo ed imparziale, rappresenta un'alternativa al giudice nelle controversie che possono sorgere tra i clienti, da una parte, e le banche e gli intermediari finanziari, dall'altra. Va specificato che in ambito condominiale la controversia che legittima il condomino a rivolgersi all'ABF di competenza territoriale, ha quasi sempre per oggetto il rifiuto dell'Istituto di consegnare al medesimo l'estratto del conto corrente condominiale.

A fronte del rifiuto dell'amministratore di consegnare la rendicontazione periodica inerente al condominio consegue che i condomini si rivolgono direttamente alla Banca/Posta, ove è acceso il conto corrente comune e si vedono negare il diritto di ottenere copia dei documenti richiesti. Le motivazioni addotte dall'intermediario sono state sostanzialmente sempre le stesse: **1)** l'art. 1129, comma 7, c.c. non consente alla banca di fornire copia degli estratti conto ai singoli condomini senza il consenso dell'amministratore di condominio e **2)** il condomino non è cliente della banca (in quanto il rapporto di conto corrente, pur se intestato al condominio, viene aperto e gestito dall'amministratore) e, quindi, è carente di legittimazione attiva ai sensi dell'art. 119 T.U.B. (Testo unico bancario di cui al D.Lgs. 01/09/1993, n. 385 e successive modificazioni) per avanzare una tale richiesta in via diretta.

Per chiarezza del nostro lettore secondo la norma richiamata "*il cliente, colui che gli succede a qualunque titolo e colui che subentra nell'amministrazione dei suoi beni hanno diritto di ottenere, a proprie spese, entro un congruo termine e comunque non oltre novanta giorni, copia della documentazione inerente a singole operazioni poste in essere negli ultimi dieci anni. Al cliente possono essere addebitati solo i costi di produzione di tale documentazione*" (comma 4).

La costante opposizione delle banche è stata costantemente smontata dalle decisioni dell'ABF che, in varie occasioni, ha rilevato che è da escludere che

l'espressione "per il tramite dell'amministratore" possa significare "solo attraverso l'amministratore", poiché una tale interpretazione, porterebbe ad un'implicita abrogazione del diritto dei condomini di accedere – come disposto dall'art. 119 cit. – alla documentazione stessa. Tale norma, peraltro, pur se anteriore all'entrata in vigore della legge di riforma del condominio ha carattere speciale ed è destinata a prevalere e ad essere applicata anche per le fattispecie anteriori alla riforma. In tale ambito, pertanto, il dettato dell'art. 1129 prescrive, in capo al condomino, la necessità di una preventiva richiesta all'amministratore, ma non un obbligo di esclusiva richiesta allo stesso mandatario (ABF Milano, n. 1934/2019; ABF Milano, n. 25643/2018; ABF Torino, n. 12617/2017; ABF Roma, n. 691/2015 ed altre conformi).

Naturalmente, per esercitare tale diritto *il condomino deve dimostrare di rivestire tale posizione all'interno della compagine condominiale* e questo potrà essere fatto con le idonee modalità: allegare il documento di identità al quale si potrà accompagnare copia dell'atto di compravendita o relativa nota di trascrizione, dalla quale eliminare le parti non di interesse pubblico, oppure anche copia delle tabelle millesimali ove sono indicati i millesimi di proprietà corrispondenti al soggetto che presenti la domanda.

Altra questione interessante concerne *l'asserita necessità, sostenuta dall'intermediario, che il ricorso all'arbitro finanziario da parte del condomino sia preceduto da un reclamo*, visto che una semplice contestazione scritta non assumerebbe pari valenza. Ancora una volta vi è stato un chiarimento da parte dell'Organismo il quale, facendo riferimento alle disposizioni che disciplinano le risoluzioni, in via stragiudiziale, delle controversie in materia bancaria ha affermato che per "reclamo" si intende "ogni atto con cui il cliente chiaramente identificabile contesta in forma scritta (es. lettera, fax, email) all'intermediario un suo comportamento omissivo" (ABF Milano, n. 1585/2019).

La richiesta della rendicontazione periodica di cui all'art. 1129 c.c. presuppone limiti oggettivi e temporali?

La questione riguarda l'interpretazione dell'espressione "rendicontazione periodica", nel senso di accertare se la relativa richiesta possa riferirsi a differenti notizie aventi titoli sottostanti eterogenei, ovvero se la stessa possa comprendere la *certificazione relativa ad un periodo della gestione condominiale che abbracci più annualità*.

La giurisprudenza della Cassazione ha di recente affermato che l'art. 119, comma 4, d.lgs. n. 385 del 1993 "va interpretato, alla luce del principio di buona fede nell'esecuzione del contratto (art. 1375 c.c.), nel senso che esso attribuisce ai suddetti soggetti il diritto di ottenere la documentazione inerente a tutte le operazioni del periodo a cui il richiedente sia in concreto interessato, nel rispetto del limite di tempo decennale fissato dalla norma..." (Cass. civ., 28 maggio 2018, n. 13277).

Sostanzialmente ed in linea con tale principio l'ABF ha affermato il diritto del condomino di ottenere *copia della documentazione* relativa ai MAV emessi dal condominio *anche se per un ragguardevole periodo di tempo* (nella specie, riferiti a cinque annualità), escludendo richieste per ulteriore documentazione

generica, come ad esempio: dettaglio dei condomini debitori; date di scadenza e quelle di pagamento e così via. In pratica la domanda del condomino non può confondersi con la pretesa di ottenere dall'intermediario l'elaborazione di una ricostruzione contabile: operazione che la banca non è obbligata ad eseguire (ABF Milano, n. 1934/2019). *Ammissibile*, sempre secondo l'Organismo, sarebbe la *domanda attinente a ricevere copia anche della documentazione strettamente inerente al conto corrente comune*, come condizioni economiche del contratto; eventuali aperture di credito; rilascio di eventuali carte di pagamento (ABI Roma, n. 16185/2018).

A conclusione vale la pena di rilevare che il rifiuto dell'amministratore di soddisfare la richiesta del condomino non è prevista come ipotesi di grave irregolarità ai fini della sua revoca giudiziaria, anche se potrebbe divenire tale in concomitanza con altre sue gravi omissioni.

Le attestazioni concernenti lo stato dei pagamenti, le liti in corso, nonché la ulteriore documentazione utile ai fini dell'assemblea (i c.d. "giustificativi di spesa")

Il diritto, sancito dall'art. 1130, n. 9, c.c., si riferisce al diritto di consultare la documentazione dalla quale si possa conoscere l'esposizione debitoria dei condomini (stato dei pagamenti) e l'andamento delle controversie giudiziarie in cui il condominio è parte. Vi è, infatti, un interesse dei condomini a controllare il corretto svolgimento della gestione del condominio: nel primo caso, per riscontrare l'entità dello scoperto finanziario del condominio e, nel secondo caso, per verificare che l'amministratore abbia curato, in via generale, l'evoluzione del contenzioso (ed a questo proposito deve essere evidenziato che, pur essendo questo compito del legale del condominio, è sempre opportuno che l'amministratore si accerti che l'avvocato designato coltivi la lite). In particolare, nell'ipotesi in cui il condominio abbia promosso azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute a titolo di oneri comuni, è considerata grave irregolarità, ai fini della revoca giudiziaria dell'amministratore, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva (art. 1129, comma 12, n. 6, c.c.).

Vi è, dunque, un preciso obbligo a carico dell'amministratore di dare riscontro alla richiesta del condomino e l'esplicito rifiuto od un irragionevole comportamento ostruzionistico costituisce grave omissione che può giustificare la sua revoca in sede giudiziaria (art. 1129, comma 12, n. 6). Il condomino, tuttavia, non può pretendere di ottenere immediatamente la copia della documentazione richiesta, ma dovrà concordare con l'amministratore i tempi e le modalità per l'espletamento di tale attività al fine di non intralciare l'espletamento del mandato. Si tratta di seguire una sana regola che invita a tenere un comportamento di rispetto nei confronti di chi svolge l'incarico di amministrare il condominio anche se, non avendo il legislatore posto limiti di tempo, la richiesta da parte del condomino può essere avanzata in qualunque momento della gestione condominiale, senza esplicitare le ragioni ma sempre avendo presente che una tale richiesta deve essere sorretta da un minimo interesse. Infatti non sono ammissibili comportamenti emulativi (art. 833 c.c.)

il cui solo scopo è quello di recare molestia all'amministratore che sia sgradito al condomino richiedente. L'amministratore, da parte sua, nell'esercizio del proprio mandato dovrà predisporre una seppur minima organizzazione per fare fronte, in tempi ragionevoli a tali richieste, essendo, poi, a suo carico l'onere di provare l'impossibilità di dar corso alla domanda e l'incompatibilità della stessa con le modalità preventivamente comunicate ai condomini.

Passando all'esame dell'art. 1130 *bis* c.c. vediamo che il diritto di condomini e, questa volta, anche dei titolari di diritti reali o di godimento si estende ai giustificativi di spesa (c.d. "pezze di appoggio"), per i quali la presa in visione e l'estrazione delle copie non conosce limiti di tempo, in quanto non è strettamente collegata all'approvazione del rendiconto.

L'ottica del legislatore è sempre la stessa: da un lato, consentire un controllo dell'operato dell'amministratore per garantire la trasparenza gestionale e, dall'altro, mettere a disposizione del condomino anche e non solo la documentazione probatoria del rendiconto annuale che si andrà ad approvare in apposita assemblea.

In tale ultimo caso occorre precisare che l'art. 1129, comma 2, c.c., tra i primi obblighi a carico del nuovo amministratore ha posto anche quello di indicare i locali dove si trovano tutti i registri inerenti al condominio, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta, può prendere gratuitamente visione ed ottenere copia (a firma del rappresentante condominiale) della documentazione con spese a proprio carico. Tale onere vale ovviamente ed a maggior ragione anche nell'ipotesi di consultazione di quei documenti che ineriscono all'assemblea, il cui avviso di convocazione deve essere inviato e ricevuto dai condomini almeno cinque giorni prima dello svolgimento della riunione assembleare. Ed è a questo termine minimo che si deve fare riferimento per consentire a chi sia interessato di esaminare ed estrarre copia della documentazione condominiale.

A tale diritto del condomino non corrisponde, tuttavia, il dovere dell'amministratore di depositare in assemblea i documenti contabili poiché questo non è previsto da alcuna disposizione legislativa, essendo l'interessato obbligato ad attivarsi per ottenere quanto ritenga essere utile ai fini di una sua consapevole partecipazione alla riunione. Quindi, è stato ritenuto (Trib. Benevento 14 maggio 2013) che non è viziata la deliberazione assunta senza che l'amministratore abbia depositato la *documentazione giustificativa dei lavori condominiali*, tanto più se questi, nel corso della riunione concernente l'approvazione del bilancio consultivo, abbia chiarito l'entità dell'importo dei lavori eseguiti.

Quali sono i rischi per l'amministratore inerte o non tempestivo nel riscontrare la domanda del condomino

Un problema strettamente connesso al rifiuto dell'amministratore (espresso o tacito, essendo questo compatibile con un comportamento omissivo) nel consentire l'analisi della documentazione da parte del condomino concerne un'eventuale richiesta risarcitoria avanzata nei suoi confronti. Va osservato che tale comportamento non determina automaticamente il diritto al risarcimento del danno, non consistendo il medesimo *in re ipsa* e richiedendo la prova, a

carico dell'attore, ai sensi dell'art. 2697 c.c. anche ai fini dell'accertamento del nesso di causalità tra l'evento (mancata presa visione della documentazione) e l'asserito danno patrimoniale subito (Trib. Roma 2 novembre 2016).

Occorre, tuttavia, distinguere tra l'effetto che la varie disposizioni legislative possono determinare nella sfera privata del condomino.

Infatti, se ci si trova nell'ambito di approvazione di un rendiconto condominiale appare evidente che il condomino, che si sia visto rifiutare o ritardare l'accesso ai relativi documenti, pur avendone diritto non riuscirà ad ottenere soddisfazione in sede giudiziaria ove chiedo, tramite esperimento ai sensi dell'art. 700 c.p.c., anche *inaudita altera parte*, un ordine di esibizione e/o consegna della negata documentazione come previsto dall'art. 633 c.p.c.. La richiesta, comunque, non dovrebbe essere generica ma circostanziata (Trib. Roma 1 agosto 2017). L'inutilità di ricorrere a tale strumento di difesa è palese: mancanza dei tempi tecnici per ottenere un provvedimento giudiziario in tempo produttivo rispetto alla data dell'assemblea. In tal caso, quindi, l'unica arma di difesa per il condomino è quella di impugnare la delibera assembleare a condizione che lo stesso provi di avervi un concreto interesse, e non un interesse potenziale.

Diverso, invece, il discorso se il diniego di consegna dovesse avere ad oggetto altra documentazione condominiale. In questo caso il ricorso all'art. 700 c.p.c. – che è azione residuale, esperibile in assenza di ulteriori azioni tipiche e della quale deve rispettare tutti i presupposti di legge – può produrre effetti utili. È, infatti, pacifico che l'azione di condanna dell'amministratore in tale ambito può essere promossa anche dai singoli condomini, i quali in caso di inerzia dell'amministratore in carica, che ha solamente una rappresentanza *ex mandato* degli stessi, possano comunque ai sensi del combinato disposto degli artt. 1139 e 1105 c.c. agire a difesa dei diritti, esclusivi e comuni, inerenti all'edificio condominiale. Mentre, per quanto concerne il presupposto della residualità è altrettanto pacifico che i singoli partecipanti, per ottenere in tempi brevi dall'amministratore in carica la documentazione afferente la gestione condominiale non possano avviare alcuna misura cautelare diversa dall'art. 700 c.p.c. (Trib. Napoli 31 marzo 2015: ordinanza estratta da *Condominioweb.com*).

■

* Consulente legale ANACI

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Le Sezioni Unite risolvono un annoso contrasto e ammettono la legittimazione del singolo condòmino ad agire o resistere o intervenire nel giudizio riguardante l'intero condominio.

Cassazione Sez. Unite - Sent. 18 aprile 2019 n. 10934

In tema di condominio, dal momento che la "ratio" dei poteri processuali dei singoli condomini risiede nel carattere necessariamente autonomo del potere del condòmino di agire a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota", e di resistere alle azioni da altri promosse anche allorquando gli altri condomini non intendano agire o resistere in giudizio, è ammissibile l'impugnazione, da parte del singolo partecipante, della sentenza di condanna emessa nei confronti dell'intero condominio, sull'assunto che il diritto di ogni partecipante al condominio ha per oggetto le cose comuni nella loro interezza, non rilevando, in contrario, la circostanza della mancata impugnazione da parte dell'amministratore, senza alcuna necessità di integrare il contraddittorio nei confronti dei condomini non appellanti o non ricorrenti, né intervenienti, e senza che ciò determini il passaggio in giudicato della sentenza di primo o di secondo grado nei confronti di questi ultimi.

Con tale pronuncia il Supremo Collegio nella sua massima composizione ha sciolto ogni dubbio in ordine alla possibilità che il singolo condòmino partecipi al giudizio riguardante il condominio.

E ciò non solo nell'ipotesi che il condominio si sia costituito in giudizio, nel qual caso il singolo si affiancherebbe alla difesa dell'ente gestorio; ma anche nel caso che il condominio non si sia costituito in giudizio, poiché in tale ultima evenienza la mancata difesa della collettività condominiale non può avere come effetto quello di travolgere gli interessi del singolo partecipante che questo ritenga lesi.

La vicenda riguardava, in fatto, l'azione intrapresa dal condominio per ottenere la riduzione in pristino delle parti comuni, illegittimamente modificate da una condòmina proprietaria degli ultimi tre piani dell'edificio in violazione di un divieto di regolamento, e per ottenere la tutela del diritto di servitù di passaggio del condominio per accedere al tetto mediante una scala esterna.

Dopo i due gradi del giudizio di merito, la condòmina originariamente convenuta, soccombente in appello, proponeva ricorso per Cassazione.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Il condominio resisteva con controricorso, mentre un'altra condòmina proponeva a sua volta ricorso incidentale.

Il punto controverso deciso dalle Sezioni Unite è proprio quello della legittimazione del singolo condòmino a proporre una difesa giudiziale autonoma (e nuova) rispetto a quella del condominio.

La sentenza in commento si sofferma sulla posizione di una giurisprudenza evolutiva (Cass. 19663/2014 ed altre pronunce), che tende ad attribuire al condominio una sia pur limitatissima soggettività giuridica, e che alla fine ammette che l'esistenza dell'organo rappresentativo unitario del condominio non impedisce ai singoli condòmini di difendere il proprio diritto o di intervenire nel giudizio. Tuttavia rimane sempre ben radicato l'indirizzo tradizionale che vede il condominio quale ente di gestione sfornito di personalità giuridica.

La *ratio* dei poteri processuali dei singoli condomini risiede invece nel carattere necessariamente autonomo del potere del condòmino di agire a tutela dei suoi diritti di comproprietario "*pro quota*", e di resistere alle azioni da altri promosse, anche allorquando gli altri condomini non intendano agire o resistere in giudizio.

Quando si sia in presenza di cause introdotte da un terzo o da un condòmino che riguardino diritti afferenti al regime della proprietà e ai diritti reali relativi a parti comuni del fabbricato, e che incidono sui diritti vantati dal singolo su di un bene comune, non può negarsi la legittimazione alternativa individuale.

Non sarebbe concepibile la perdita parziale o totale del bene comune senza far salva la facoltà difensiva individuale.

Non può dubitarsi, sempre secondo la Sentenza in commento, che per il singolo condòmino sussista l'interesse ad agire o a resistere - e quindi la facoltà di affiancarsi all'amministratore per far valere in sede processuale le ragioni del condominio - ogniqualvolta la contesa involga la consistenza dei beni comuni.

E la sentenza farà stato e avrà efficacia di giudicato anche nei confronti del condòmino intervenuto.

La Corte di Cassazione interviene a chiarire alcuni aspetti in materia di mediazione civile.

Cassazione, 7 marzo 2019 n. 8473

La pronuncia in argomento costituisce uno dei primi arresti giurisprudenziali della Suprema Corte in materia di mediazione, in ordine alla quale detta alcuni principi destinati ad alimentare il dibattito in dottrina e in giurisprudenza.

La vicenda decisa riguardava il ricorso avverso la sentenza di appello che riteneva improcedibile la domanda attrice, in mancanza del corretto esperimento del procedimento di mediazione e dunque in assenza del verificarsi della condizione di procedibilità.

Non è facile commentare in poche righe una pronuncia così complessa, ma a tal fine soccorrono i principi di diritto espressi dal Collegio al termine del provvedimento.

E pertanto:

a) *nel procedimento di mediazione obbligatoria disciplinato dal D.Lgs. 28/2010 e successive modifiche è necessaria la comparizione personale delle parti davanti al mediatore, assistite dal difensore.*

La ragione della necessaria comparizione personale è che il procedimento di mediazione costituisce uno strumento "deformalizzato", inteso a dare alle parti la possibilità di discutere la controversia personalmente, al fine di una amichevole definizione negoziale con reciproca soddisfazione, alternativa alla contesa giudiziale.

D'altronde la presenza dell'avvocato che in giudizio "rappresenta" la parte e in mediazione la "assiste", comporta l'emersione di una figura professionale nuova, che acquisisce ulteriori competenze di tipo relazionale e umano.

b) *nella comparizione obbligatoria davanti al mediatore la parte può anche farsi sostituire da un proprio rappresentante sostanziale, eventualmente anche nella persona dello stesso difensore che l'assiste nel procedimento di mediazione, purchè dotato di apposita procura sostanziale.*

La previsione di un primo incontro con le parti e i rispettivi avvocati impone la presenza di tutti, ma non esclude che la parte possa farsi rappresentare, anche (ma non solo) dal proprio avvocato.

Tuttavia allo scopo non basta la procura processuale autenticata rilasciata al difensore, ma occorre una procura sostanziale differente, che non rientra fra i poteri di autentica dell'avvocato.

c) *la condizione di procedibilità può ritenersi realizzata al termine del primo incontro davanti al mediatore, qualora una o entrambe le parti, richieste dal mediatore dopo essere state adeguatamente informate sulla mediazione, comunichino la propria indisponibilità a procedere oltre.*

Quest'ultimo principio, punto nevralgico nella mediazione e nella verifica della condizione di procedibilità, sembra separare il primo incontro informativo dall'eventuale fase negoziatoria vera e propria. Al fine di non rendere eccessivamente difficile o lontano l'accesso alla tutela giudiziaria, la condizione di procedibilità, alla luce della disposizione dell'art. 8 D.Lgs. 28/2010, deve ritenersi soddisfatta quando al termine del primo incontro informativo le parti e i loro avvocati, su invito del mediatore, si esprimano sulla possibilità o meno di proseguire la mediazione.

Non può invece pretendersi che le parti si impegnino a proseguire in un tentativo di mediazione e in una discussione alternativa al giudizio.

Non può infine ritenersi soddisfatta la condizione di procedibilità quando le parti diano comunicazione della reciproca mancanza di volontà di proseguire, senza nemmeno comparire avanti il mediatore per l'incontro informativo.

Il terzo creditore del condominio può procedere all'espropriazione di crediti del condominio nei confronti dei singoli condòmini per i contributi dagli stessi dovuti.

Cassazione, sent. 14 maggio 2019 n. 12715

Questa pronuncia affronta in modo peculiare e nuovissimo la questione della realizzazione esecutiva di crediti vantati da terzi creditori, che si siano muniti di un titolo esecutivo nei confronti del condominio.

E getta nuova luce sulle prospettive recentissime della attribuzione di una limitata soggettività giuridica del condominio.

La vicenda riguarda la contestazione del diritto di un creditore del condominio di procedere, in base ad un titolo giudiziale, ad esecuzione forzata nei confronti dello stesso condominio mediante pignoramento dei suoi crediti verso i condòmini per i contributi.

La questione così delineata assume rilievo, come detto, innanzitutto per le possibili implicazioni in tema di attribuzione di una qualche soggettività giuridica al condominio, stante la distinzione fra il condominio debitore pignorato e il condòmino che assume la qualità di soggetto terzo pignorato.

Altro aspetto di rilievo riguarda le implicazioni sul principio di parziarietà delle obbligazioni del condominio verso i terzi.

La sentenza in rassegna supera i dubbi di parte ricorrente, stabilendo che, anche nel caso in esame, con l'espropriazione forzata è possibile espropriare al debitore tutti i suoi beni, inclusi i crediti.

A tal fine è sufficiente configurare, sul piano sostanziale, un effettivo rapporto obbligatorio fra condominio e singolo condòmino, avente ad oggetto il pagamento dei contributi condominiali, il che è pacifico per l'espressa disposizione normativa dell'art. 63 d.a.c.c. che prevede la possibilità di ottenere un decreto di ingiunzione per il pagamento dei contributi a credito del condominio.

In mancanza poi di una norma che lo vieti, il credito del condominio verso il condòmino può essere certamente espropriato dal terzo creditore del condominio. In tal caso il condòmino, debitore del condominio, assume la qualità di soggetto terzo pignorato. Tale possibilità non confligge peraltro con il principio di parziarietà, stante che il credito del condominio pignorato presso il condòmino riguarda già l'importo dovuto *pro quota*.

Né può confliggere con la previsione della preventiva escussione dei condòmini morosi rispetto ai virtuosi, stante che in tal caso il condòmino debitore assume la veste di esecutato, mentre nella vicenda in oggetto il condòmino debitore assume la qualità di terzo pignorato, mentre l'esecutato rimane il condominio.

La Corte esprime quindi il seguente principio di diritto: *"Il creditore del condominio che disponga di un titolo esecutivo nei confronti del condominio stesso, ha facoltà di procedere all'espropriazione di tutti i beni condominiali, ai sensi degli artt. 2740 e 2910 c.c., ivi inclusi i crediti vantati dal condominio nei confronti dei singoli condòmini per i contributi dagli stessi dovuti in base a stati di ripartizione approvati dall'assemblea, in tal caso nelle forme dell'espropriazione dei crediti presso terzi di cui agli artt. 543 cpc e ss."*

La clausola del regolamento condominiale che vieta di rinunciare all'uso del servizio di riscaldamento centralizzato è opponibile al distaccato solo se specificamente trascritta nei pubblici registri

Tribunale di Roma, Sent. 13 novembre 2018 n. 21779

Con la sentenza in commento il Tribunale di Roma, confermando il proprio recente indirizzo di sezione, statuisce che il divieto di distacco, o meglio, il divieto di esonero dalle spese in caso di rinuncia all'uso del servizio di riscalda-

mento, non solo deve essere contenuto nel regolamento condominiale contrattuale ma tale vincolo deve altresì essere trascritto presso i pubblici registri. La vicenda di merito nasce dal giudizio promosso da parte di una condòmina, che in precedenza aveva distaccato la propria unità immobiliare dall'impianto di riscaldamento centralizzato, per l'annullamento della delibera condominiale che, non riconoscendo il distacco operato, attribuiva per intero le spese di consumo del carburante dell'impianto di riscaldamento.

L'impugnante affermava l'invalidità della delibera, sostenendo che il distacco non avesse creato squilibri di funzionamento e aggravii di spesa.

Il condominio convenuto resisteva opponendo la disposizione del regolamento condominiale che vieta l'esonero dal pagamento degli oneri di riscaldamento in caso di distacco.

Il Tribunale di Roma accoglieva la domanda di annullamento della delibera circa il diniego assembleare del diritto al distacco e accoglieva parzialmente la domanda di annullamento della delibera nella parte in cui attribuiva all'impugnante una spesa ritenuta eccessiva in esito alla CTU espletata.

Nello specifico la clausola dello strumento condominiale imporrebbe a tutti i condòmini il vincolo di partecipazione alle spese di riscaldamento, anche ove il singolo avesse operato il distacco della propria unità immobiliare dall'impianto termico comune.

Per tale ragione l'assemblea avrebbe quindi opposto il proprio diniego al distacco e all'esonero dalle spese.

In tema di rinuncia alle spese la sentenza del Tribunale di Roma, riferendosi a consolidata giurisprudenza, puntualizza che le spese di conservazione del bene comune a norma dell'art. 1104 c.c. non sono rinunciabili riguardando la stessa esistenza del bene, mentre il condòmino può unilateralmente rinunciare al godimento del bene e sottrarsi alle spese relative al godimento.

In caso di distacco dall'impianto centralizzato di riscaldamento, il condòmino distaccante deve tuttavia dimostrare l'assenza di squilibri funzionali e di aggravio di spesa. In tale ipotesi sarà esonerato dalle spese attinenti il godimento dell'impianto ma non dalle spese per la sua conservazione.

Il diritto al distacco potrà tuttavia essere vietato da un regolamento contrattuale che, pur non potendo menomare i diritti del condòmino ai sensi dell'art. 1138 c.c., potrà ben derogare alle disposizioni che la legge non dichiara espressamente inderogabili.

Nel solco di tale orientamento, il Tribunale di Roma aveva stabilito identico principio già con Sent. 16 maggio 2016 n. 9889: *"deve ritenersi che il regolamento contrattuale, mentre non può consentire la rinuncia all'uso dell'impianto centralizzato di riscaldamento laddove sia mirato all'esonero dall'obbligo del contributo per le spese di conservazione e manutenzione, ben può invece vietare la rinuncia all'uso, ovvero il distacco dall'impianto, non essendo tale divieto in contrasto con la disciplina legale dell'uso della cosa comune"*.

Sull'argomento dei vincoli contrattuali alla rinuncia al servizio di riscaldamento è illuminante la recente Sentenza della **Cassazione 12 novembre 2018 n. 28051**, contemporanea a quella in rassegna, ove la Corte statuisce che devono ritenersi valide dette clausole regolamentari solo nel senso di obbligare il condòmino rinunziante a concorrere nell'uso del riscaldamento centralizzato.

È infatti ben possibile che il Regolamento condominiale di natura contrattuale ponga una norma che, in deroga al criterio legale dell'art.1123 c.c., disponga che le spese di gestione dell'impianto centrale di riscaldamento siano a carico anche delle unità immobiliari che non fruiscono del relativo servizio, sia per mancato allaccio originario, sia per distacco sopravvenuto.

Tale deroga è consentita dalla stessa disciplina del codice civile.

In realtà, rileva la Corte, la norma del codice che attribuisce al distaccato le sole spese di manutenzione straordinaria o di conservazione non ha carattere di norma imperativa inderogabile, poiché non risponde ad esigenze pubblicistiche di distribuzione degli oneri condominiali in relazione all'uso razionale dell'energia. Ne discende che i condòmini sono liberi di regolare convenzionalmente una diversa suddivisione delle spese (Cass. 12580/2017; Cass. 28679/2011; Cass. 6158/2006; Cass. 1558/2004).

La sentenza del Tribunale di Roma che si commenta specifica più volte che il vincolo convenzionale di attribuzione della spesa di godimento al distaccato in senso derogativo, può essere posto solo da un regolamento contrattuale e non assembleare, valendo solo l'unanime convenzione e non anche la decisione maggioritaria.

A sua volta il carattere contrattuale del Regolamento deve essere non solo allegato da chi vi ha interesse, ma deve essere anche provato mediante il deposito della relativa nota di trascrizione, che nella fattispecie non è stato eseguito. Specifica il Tribunale che le limitazioni convenzionali all'utilizzo delle cose comuni e all'esercizio delle facoltà dominicali non solo devono essere adottate all'unanimità dei consensi, trattandosi di atti negoziali, ma devono anche essere ritualmente trascritte.

Il Tribunale di Roma statuisce, in conformità con l'indirizzo giurisprudenziale di legittimità ormai consolidato, che le clausole limitative o restrittive dei diritti e delle facoltà dei condòmini sulle proprietà esclusive costituiscono "servitù reciproche atipiche", consistenti fra l'altro nell'attribuire le spese di godimento del riscaldamento anche ai distaccati a favore e contro tutti i piani o le porzioni di piano di proprietà esclusiva, gli uni a vantaggio degli altri.

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

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

Tale indirizzo conferma precedenti pronunce dello stesso Tribunale (*Tribunale di Roma, V sez. sent. 20-12-2016 n. 23693 e 1 settembre 2018 n. 16757*) e d'altronde condivide l'indirizzo della Corte di Cassazione (Cass. 17493/2014; Cass. 21024/2016; Cass. 6769/2018).



* Consulente legale ANACI Roma

L'ALTRA ROMA

La "Passeggiata del Pussino"

di Sandro Bari *

Nei primi anni della mia collaborazione, ormai più che decennale, a questa bella Rivista, avevo dedicato qualche scritto alla Fonte dell'Acqua Acetosa, ricordo indelebile per chi ha superato i settanta e specialmente per chi è vissuto nei quartieri Parioli, Trieste, Salario (per i particolari storici, v. Dossier Condominio, gennaio-febbraio 2010 n.115) (*fig. 1*).



1 - La Fonte dell'Acqua Acetosa e i carri degli acquacetosari, foto 1908

Quella fonte è stata ricca di storia per secoli e noi non più giovani l'abbiamo goduta mentre era ancora in funzione e ne abbiamo bevuta l'acqua, ottima e salutare, approfittando del fascino del luogo che permetteva anche la passeggiata, la gita, la merenda, l'appuntamento amoroso. Ora, continuando il percorso sul Tevere immortalato dagli artisti di ieri, la incontriamo nuovamente. Ne abbiamo infinite rappresentazioni grafiche, pittoriche e fotografiche, perché si tratta di un luogo tra i più affascinanti sulle sponde del nostro Fiume. Non per niente Ludwig, futuro re di Baviera, vi si recava a passeggio con la sua amata marchesina Marianna Florenzi e, avendone i mezzi, nel 1821 aveva fatto piantare un'olmata alla bisogna corredando la fonte di due sedili di pietra, recanti la scritta a ricordo, in germanico su uno e in italiano sull'altro: LODOVICO PRINCIPE EREDITARIO DI BAVIERA HA FATTO METTERE QUESTI SEDITORI ED ALBORI MDCCCXXI. Sedili e scritte naturalmente vandalizzati e quasi scomparsi nel tempo: eccone uno in una foto di qualche decennio fa. (fig. 2)



2 - Uno dei due sedili di Ludwig del 1821, foto anni '60

Il luogo era considerato ameno anche prima che vi fosse edificata la Mostra che oggi vediamo, quando per accedere alla sorgente occorreva scendere per una cordinata, come immortalato in un dipinto di anonimo "bambocciante" seicentesco che ne fornisce una immagine dettagliata. Tutto quel percorso sulla riva fluviale, meta di artisti, ma anche di meditatori, veniva chia-



3 - Acqua Acetosa, Jan Franz von Bloemen, 1741

mato "la passeggiata di Pussino", dal nome del pittore Nicolas Poussin che lo prediligeva e vi si recava a piedi da via del Babuino o da via Frattina dove abitava, intorno alla metà del '600. Il paesaggio aperto permetteva la vista, sulla stessa riva, a sinistra, delle propaggini di Villa Glori col sentiero che salendo a mezza costa conduceva alla cappelletta detta dei Sassi di San Giuliano, e da lì proseguiva fino all'altra chiesa di Sant'Andrea posta di fronte a Ponte Milvio, attraversando quella piana che avrebbe dopo l'Unità ospitato prima l'ippodromo e il Campo calcistico della Rondinella, poi il famigerato baraccamento postbellico del Campo Parioli, infine il Villaggio Olimpico, ancor oggi esempio di genialità e di lungimiranza architettonica e urbanistica. (figg. 3, 4, 5) A de-



4 - Camille Corot, *La passeggiata di Poussin nella Campagna Romana*, 1825-28

stra, un'ansa copriva in parte le pendici di Monte Antenne, non ancora alberato come oggi perché fu "rimboschito" soltanto il 1° aprile 1901, in occasione della prima Festa degli Alberi voluta da Guido Baccelli, quando centinaia di bambini delle scuole vi piantarono un alberello a testa. Di fronte, l'ampia visuale permetteva di osservare la fiancata verso monte di Ponte Milvio con la sua Torretta, modificata dal Valadier ai primi dell'800, che in origine permetteva il passaggio del ponte collegando l'antica via Flaminia, proveniente dai Saxa Rubra, con i Prata Flaminia attraverso uno stretto passaggio a gomito in riva destra e una passerella in legno in riva sinistra. Poco distante si ergeva, poco sopra al livello del Tevere, la Torre Lazzaroni con i suoi casali. In alto troneggiava la verde altura, boscosa e coltivata a vigneto, detta oggi Collina Fleming, ma che nell'800 si chiamava Vigna Catel, dal nome del pittore Franz Ludwig Catel (1778-1856) che vi si era stabilito in quanto si trattava di una postazione ideale per dipingere i panorami dell'Urbe. Scorrendo l'orizzonte, si scorgevano



5 - Jean Achille Benouville, *Veduta del Tevere con passeggiata di Poussin*, 1866



6 - Henry Coleman, *Tor di Quinto*, 1873

i Saxa Rubra, costoni inconfondibili per il colore rossastro, che facevano da sfondo alla Torre di Quinto, attornata dai suoi ruderi, isolati nel territorio disabitato, al V miglio dal Campidoglio. La via Flaminia passava per un buon tratto non lontano dalle rive tiberine, costeggiando le alture tufacee, e si perdeva sullo sfondo dove comparivano le catene montuose, sovrastate a metà percorso dall'inconfondibile Soratte, che anticamente si copriva ancora di neve, e dietro la linea grigio azzurra che segnava le cime del Terminillo e dei Monti Reatini. La strada,

sterrata e polverosa, era solcata più da carri agricoli che da carrozze ed era spesso invasa da mandrie di bovini e da greggi di pecore, per la delizia dei pit-

tori che la rappresentavano fin dal '600, ma ancor più a cavallo dell'800 e del '900, quando vi imperversavano i famosi XXV della Campagna Romana, dei quali abbiamo già anticipato alcune opere nei numeri scorsi. (figg.6-7)

Nel quadro di Jan Franz von Bloemen si notano, da sinistra: la Fonte, il Casale di Vigna Glori, la Cappelletta di San Giuliano, sulla riva destra la Villa Madama su Monte Mario, la Torre Lazaroni, all'estrema destra Tor di Quinto.



7 - Henry Coleman, Sulla via Flaminia, 1874



* 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. 10
DEL BO	pag. 20

EDILIZIA

BAIOCCO	pag. 8
SIRE	pag. 32
VACCA E.	pag. 36

ENERGIA

DUE ENERGIE	pag. 48
ENI GAS E LUCE	pag. 4
E-ON ENERGIA	pag. 14

ORGANISMI NOTIFICATI

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

SICUREZZA E IMPIANTI

SIRIO	pag. 26
-------	---------

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

B1GAS	II di copertina
CONSULTING & SERVICE	pag. 44
MARINI IMPIANTI	pag. 46
MULTIENERGY & SERVICE	pag. 16
ROSSETTI	pag. 42
TECHEM	III di copertina
UNOGAS	pag. 66

SERVIZI

IMPRENDIROMA	pag. 28
YOUCOND	pag. 54
POSTINO PUNTUALE	pag. 40
SAI CONSULTING	pag. 38
SARA SERVIZI	pag. 50
VERY FAST PEOPLE	pag. 52