

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

SETTEMBRE - OTTOBRE 2019

N. 173

- Editoriale
di Gisella Casamassima pag. 3
- Consulenti in sede pag. 8
- Amministrazione e proprietari di box
di Fabiana Carucci pag. 9
- Elenco sportelli del condominio presso i Municipi pag. 14
- Se l'inquilino paga soltanto il canone...
di Alberto Celeste pag. 23
- Notizie pag. 31
- *Inserto:*
 - Agenzia delle Entrate:
Risposta n. 18 del 24/7/2019 - Chiarimenti in materia
di aliquote IVA e ritenute d'acconto applicabili
alle diverse operazioni aventi ad oggetto ascensori p. I-VIII
- Impugnazione della ripartizione delle spese condominiali:
tra nullità ed annullabilità
di Franco Petrolati pag. 37
- Linee guida ANACI Roma per deliberare in merito
a videosorveglianza nei condomini
di Gisella Casamassima pag. 49
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 55
- L'altra Roma:
Già epoca di vendemmia?
di Sandro Bari pag. 63

Rivista bimestrale

ANNO XXIX - n. 173 - SETTEMBRE-OTTOBRE 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 Gisella Casamassima *

SETTEMBRE ANDIAMO, È TEMPO DI... RICOMINCIARE

A distanza di quasi cinque anni dalla mia nomina a Direttore Centro Studi Provinciale di Roma voglio cogliere l'occasione della richiesta di Carlo Parodi di preparare l'editoriale per Dossier Condominio per ripercorrere la strada fin qui fatta e preparare il cammino futuro, ringraziando nel contempo i Colleghi, gli Avvocati e i Tecnici che hanno dato il loro contributo a quanto finora compiuto. Sì perché il Centro Studi si alimenta delle esigenze e della esperienza dei Colleghi, della dotta teoria dei Legali, e della conoscenza di dettaglio dei Tecnici e deve calarsi, dopo aver discettato sulle alte vette delle norme astratte, nella concretezza dei problemi quotidiani.

Per questo il CSP si è occupato in questi anni, all'indomani dell'entrata in vigore della riforma, di individuare interpretazioni della norma che fossero da un lato a maggior tutela e a minor rischio per l'amministratore, dall'altro che gli consentissero di superare l'empasse operativo in cui spesso si imbatte in presenza di una moltitudine di precetti e di prodotti giurisprudenziali non sempre univoci.

Si è quindi costantemente impegnato da un lato su un piano teorico nella formulazione di testi dottrinari ed esegetici delle norme e nella interpretazione delle sentenze via via emanate che potessero servire da supporto e da accrescimento; dall'altro, su un piano più pratico, nella estensione di documenti quali Linee guida e formulari che potessero essere utilizzati nella quotidiana attività salvaguardando l'amministratore.

Il primissimo lavoro fu quello relativo alla interpretazione della riforma sulla durata dell'incarico e sulle novità introdotte in merito alla predisposizione dell'offerta; alle formalità dell'accettazione; alle modalità di comunicazione dei dati personali e dei costi dell'amministrazione. Oggi, con malcelato orgoglio, posso dire che nonostante la strada da fare sia ancora lunga, quell'affermazione, forse allora spregiudicata, sulla durata dell'incarico sine die con le sue argomentazioni all'epoca pionieristiche, trova via via sempre più conferme anche nelle sentenze ed è stata citata nella recente edizione del Codice del condominio edito da Giuffrè.



ANACI
ROMA

CONVEGNO GIURIDICO

Amministrazione
e condanna:
conflitto o cooperazione

15 Novembre 2019

Per informazioni:
eventi@anaciroma.it

iscrizione obbligatoria su:
www.anaciroma.it

AUDITORIUM
INICI DELLA MUSICA



Furono promossi incontri con l'Ordine dei Notai di Roma per individuare un protocollo sui contenuti delle dichiarazioni liberatorie degli amministratori di cui il CSP produsse uno specimen e sulla successiva comunicazione direttamente da parte del Notaio rogante dei dati relativi agli acquirenti. Protocollo che poi non fu sottoscritto perché l'Ordine dei Notai pretendeva un accordo a livello nazionale e non territoriale.

Frequente e fruttuosa la collaborazione con l'ODCEC in merito alla mediazione in materia condominiale e con la Regione Lazio per l'individuazione di modalità di pubblicazione degli elenchi degli amministratori aventi i requisiti Dm 140/14 e per l'equo compenso.

Altro tema affrontato fin dai primi incontri e che oggi vede ANACI vincente sul piano nazionale, fu la questione inerente il contratto di somministrazione. I distacchi delle forniture condominiali che – ad onta dell'asserita parzialità – colpiscono indistintamente condomini morosi e condomini virtuosi; gli atteggiamenti protervi delle Società erogatrici, tanto più se in regime di monopolio come per l'erogazione dell'acqua; le condotte commerciali scorrette che producono spesso un danno di immagine notevole per gli amministratori (mi riferisco a pagamenti non riconciliati e alla conseguente diffusione ai condomini di notizie infondate circa morosità inesistenti) sono stati più volte sotto la lente del CSP che ha supportato diverse iniziative a livello territoriale del Presidente provinciale nei confronti di dette Società. Oggi finalmente a livello nazionale si è avuta la determinazione dell'Autorità garante circa l'impossibilità per gli Enti erogatori di procedere al distacco delle forniture nel caso in cui sia pagato almeno il 50% dell'importo dovuto in unica soluzione e si proceda con la prevista comunicazione dei nominativi dei morosi.

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

Il Comune di Roma come si sa è in perenne debito. E quando non si sa da dove cominciare a recuperare soldi si comincia dal condominio. Quindi fioccano le multe AMA al condominio per la raccolta differenziata mal fatta dai condomini; fioccano le richieste agli amministratori di fare dichiarazioni non dovute utili al Comune per quantificare gli oneri di affrancazione dei terreni concessi per le edificazioni in diritto di superficie; si inventano leggi Regionali che impongono all'amministratore di invitare gli inquilini ATER alle Assemblee e di agire in giudizio per il recupero degli oneri accessori direttamente nei loro confronti. Il CSP si è preoccupato di analizzare tali situazioni e di suggerire delle modalità operative per gli amministratori in modo che non subissero supinamente gli oneri derivanti da tali atti della Pubblica Amministrazione, senza peraltro adeguato compenso.

Nell'imminenza delle scadenze per le normative di settore, come ad esempio la privacy, o per gli adeguamenti tecnici degli impianti, con particolare riferimento alla contabilizzazione del calore, ripetuti sono stati gli interventi pubblicati dal CSP per indirizzare i colleghi alla corretta esecuzione di quanto dovuto. Come pure uno studio specifico fu fatto in relazione alla utilizzabilità degli operatori su fune per i lavori edili in condominio.

Recentemente ci siamo occupati della inopponibilità dei vincoli di destinazione sugli immobili, anche se contenuti in Regolamenti cosiddetti contrattuali, se non trascritti con apposita nota in Conservatoria, approfondendo l'argomento in un incontro con il consigliere Scarpa e sono state emanate Linee Guida per la gestione di condomini in forma societaria.

Sugli interventi manutentivi sui balconi privati, sul distacco dall'impianto di riscaldamento, e - recentissimamente - sulla videosorveglianza sono stati emanati specifici format utilizzabili sia in fase di assemblea che in fase esecutiva.

L'ultimo lavoro, in ordine di tempo, licenziato dal CSP, è stato sul conflitto di interessi che probabilmente quando uscirà questo editoriale sarà stato nel frattempo pubblicato sul sito di ANACI Roma.

Innumerevoli le iniziative del CSP sul territorio per divulgare la materia del condominio e la professionalità degli amministratori ANACI: dalla partecipazione all'anniversario della Garbatella, alla festa del condominio nello storico Palazzo dei Ferrovieri; dagli incontri nei Centri Anziani con i cittadini alle lezioni nelle Università La Sapienza e Luiss.

Insomma grandi soddisfazioni da condividere con chi ha lavorato nel CSP, ma anche con tutti i Colleghi perché molti degli spunti sono venuti proprio dalle loro esigenze e dalle esperienze condivise da chi – partecipando all'iniziativa delle valigie – ha raccolto in giro per l'Italia suggerimenti per ulteriori approfondimenti.

Mi piace ricordare anche la novità introdotta dall'inizio di quest'anno di invitare ad ogni riunione del CSP due giovani, per dar loro modo di crescere e di cementare il senso di appartenenza all'Associazione. Invito raccolto con giovanile entusiasmo e grata partecipazione. E ancora il concorso Crediti Formativi e la Borsa di studio per i giovani per le quali iniziative vi ricordo le imminenti scadenze.

Si va bene, e dopo tutto questo che altro si fa?

Adesso si riparte con nuova energia e con immutata voglia di fare e di partecipare.

In primis in giro per l'Italia con le valigie sempre pronte. È un ottimo modo per crescere professionalmente e per stringere amicizie con Colleghi di altre realtà.

Poi nuovi argomenti da approfondire: già quasi pronto il dossier sul nuovo Regolamento di Polizia Urbana del Comune di Roma; senz'altro dovremo occuparci delle nuove norme per la prevenzione incendi e vorrei licenziare un format per contestare le multe AMA sulla raccolta differenziata notificate al condominio; inoltre è quasi in dirittura d'arrivo un lavoro accurato sulla polizza di assicurazione globale fabbricati.

Abbiamo in programma nuove lezioni in materia di condominio all'Università e incontri con la cittadinanza in tutte le sedi possibili per far conoscere il nome di ANACI.

E poi... e poi tutto dipende da ciascuno di voi.

Siamo aperti ad ogni proposta, suggerimento indicazione su argomenti che possano essere approfonditi a favore di tutti.

Perché ANACI Roma è tutto questo. ANACI per tutti... tutti per ANACI.



* Direttore Centro Studi ANACI Roma

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 Spina Dott.ssa Famiani
	TECNICA	Arch. Pipoli	Arch. Mellace
	FISCALE	Dott. Curti Gialdino	
MARTEDÌ	CONTABILE	Arch. Polizzi Amm. Cicerchia	Dott. Iorio Amm. Boldrini
	TRIBUTARIO-FISCALE	Dott. Ghiringhelli	
	LEGALE	Avv. Carnevali Avv. Coricelli	Avv. Ciaralli Avv. Spinoso
	LAVORO	Dott. Pazonzi	
	TECNICA		Ing. Giannini
MERCOLEDÌ	RISCALDAMENTO		P.I. Schiavone
	TECNICA		Ing. Zecchinelli Arch. Missori
	LEGALE	Avv. Felli Avv. Petraghani Avv. Villirilli	Avv. Casinovi Avv. Palombi
	CONTABILE	Dott. Troiani Dott.ssa Bianchi Amm. F. Pedone	Amm. Martano Dott. Scacchi
GIOVEDÌ	CONTABILE	Geom. Ferrantino Dott. Cervoni Dott. Rescigno	Rag. Trombino
	LEGALE	Avv. Gonnellini Avv. Sanfilippo	Avv. Pistacchi Avv. Scaldasferri
	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	Amm. Montalti Dott.ssa Pandolfi Amm. Giulimondi

Amministrazione e proprietari di box

di Fabiana Carucci *

PROPRIETARI DI SOLI BOX E CONDOMINIALITÀ

Iniziamo col dire che la Suprema Corte ha definitivamente chiarito che, chi è solo proprietario di un box e non anche di un appartamento nell'area condominiale acquista comunque la qualità di condomino a tutti gli effetti. In merito si veda la Corte di Cassazione Civile, Sez. II con sentenza n.884 del 17 gennaio 2018, in cui ai proprietari dei soli box, veniva contestato appunto lo status di condomini veri e propri, attribuendo loro invece un puro diritto di servitù. Gli Ermellini in sentenza hanno di fatto rigettato questa seconda ipotesi di mera servitù, andando a mettere un importante punto fermo in proposito, come di seguito si legge: *"...La stessa sentenza impugnata ha quindi considerato come nelle Tabelle millesimali del condominio (OMISSIS) siano compresi anche i proprietari dei posti auto... Ancora, la Corte d'Appello ha affermato che nei titoli di acquisto dei posti auto gli appellanti erano indicati come "facenti parte" del complesso immobiliare (OMISSIS)... Nel caso in esame, alcuni condomini del condominio (OMISSIS) proposero azione negatoria convenendo i proprietari di posti auto compresi nel complesso immobiliare, indicati come meri titolari di servitù su una limitata area comune... I convenuti, tuttavia, sia pure in via di eccezione, dedussero che gli immobili di loro proprietà, per quanto costituiti da posti auto scoperti, appartenessero a pieno titolo al condominio (OMISSIS), difesa che è stata infine condivisa dalla Corte d'Appello di Genova nella sentenza impugnata... Poiché, infatti, la lite involge l'accertamento della "condominialità", ovvero la ricomprensione, o meno, di una o alcune porzioni di proprietà esclusiva nel condominio edilizio, di cui all'art. 1117 c.c. (ed all'art. 1117 bis c.c., per come aggiunto dalla L. n. 220 del 2012, pur qui inapplicabile ratione temporis), e proprio perchè viene messa in discussione – con finalità di ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato – l'estensione della comproprietà di tutti i partecipanti al condominio, la mancata partecipazione di uno o alcuno dei condomini al giudizio comporta la nullità dello stesso (arg. da Cass. Sez. 2, 18/04/2003, n. 6328; Cass. Sez. 2, 01/04/1999, n. 3119; Cass. Sez. 2, 06/10/1997, n. 9715;*

nonché da Cass. Sez. 2, 14/10/1988, n. 5566; Cass. Sez. U, 13/11/2013, n. 25454, che suppone l'eccezione di proprietà esclusiva del bene, frapposta dal condomino convenuto da altro condomino, senza però mettere in discussione la comproprietà degli altri soggetti)...Questa Corte ha più volte affermato che la disciplina del condominio degli edifici, di cui all'art. 1117 c.c. e ss., è ravvisabile ogni qual volta sia accertato in fatto un rapporto di accessorietà necessaria che lega alcune parti comuni, quale quelle elencate in via esemplificativa – se il contrario non risulta dal titolo – dall'art. 1117 c.c., a porzioni, o unità immobiliari, di proprietà singola, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso...La nozione di condominio si configura, pertanto, non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale ma anche nel caso di beni adiacenti orizzontalmente, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 c.c...Una volta ritenuto il nesso di condominialità...l'uso di tali beni da parte dei controricorrenti trova regolamentazione nella disciplina del condominio di edifici, la quale è costruita sulla base di un insieme di diritti e obblighi, armonicamente coordinati, contrassegnati dal carattere della reciprocità, che escludono la possibilità di fare ricorso alla disciplina in tema di servitù, presupponente, invece, fondi appartenenti a proprietari diversi, nettamente separati, uno al servizio dell'altro...".

CONDOMINIO PARZIALE

Riguardo i box costruiti in una rimessa sottostante l'immobile abitativo, per ciò che concerne le spese ordinarie, i proprietari dei garage sono tenuti al pagamento delle spese di quei servizi utilizzati dagli stessi e relativi all'attività di garage, come ad esempio l'elettricità per azionare i cancelli, le serrande o per illuminare l'area box comune e privata. Ancora, le spese di manutenzione, la

pulizia, l'eventuale utilizzo d'acqua e quant'altro, così come previsto dal Regolamento condominiale comune. Il Regolamento stabilisce anche i criteri di ripartizione e quanto spettante ai singoli proprietari.

Sono invece i millesimi di possesso a far fede per ciò che concerne le spese condominiali straordinarie a cui i proprietari del solo garage, devono partecipare assieme al resto dei condomini.

La Suprema Corte ha emesso la sentenza n. 8233 l'11 agosto del 1990, in merito al concetto di codominio parziale, sottolineando l'importanza dell'utilizzo limitato dell'area condominiale da parte di alcuni condomini, i quali, pur essendo in uno stato di presunzione legale di comunione condominiale come da art. 1117 c.c. sulle parti comuni dell'edificio, alla luce dei fatti, in quanto proprietari solo di un'area posta a garage, vanno oggettivamente ad utilizzare solo una parte dell'intero spazio condominiale del fabbricato: *"...pur sussistendo una presunzione legale di comunione, e quindi una contitolarità di beni, servizi ed impianti previsti ed elencati dall'art. 1117 c.c., essa può essere vinta allorché la cosa comune, per oggettive caratteristiche funzionali e strutturali, serve al godimento di una sola parte dell'immobile e non al fabbricato nel suo complesso..."*. La Corte ha così voluto mettere l'accento sull'importanza di possibilità dell'utilizzo effettivo del bene in condominio, come già suggerito anche dall'art.1123 c.c. sulla ripartizione delle spese che recita al comma 2: *"...se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. Qualora un edificio abbia più scale, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire solo una parte del fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità..."*. Viene quindi rafforzato il concetto di condominio parziale. La Suprema Corte, con sentenza n.8292 del 19 giugno 2000 ha sottolineato proprio come in tema di oneri condominiali vada considerato il concetto di godimento effettivo del bene nella sua totalità, piuttosto che parzialmente, per oggettive cause.

L'amministratore, ovviamente, si occupa anche dei beni in condominio parziale.

RISPETTO NORME DI LEGGE E SICUREZZA

In caso di costruzione di nuovi box in particolare (ma anche per strutture già esistenti), le autorità preposte che eseguono controlli circa la regolarità dell'esecuzione lavori, nonché la cruciale messa a norma per il rispetto dei criteri di sicurezza e le norme anti incendio, qualora vadano a ravvisare l'esistenza di anomalie e/o possibili pericoli ed informino di ciò la proprietà venditrice, questa è tenuta, non solo a sanare quanto prima, ma ad informare anche i neo proprietari nonché l'amministrazione. Fanno fede i verbali post controllo. L'amministrazione che non riceve tali verbali ma ne viene a conoscenza, può richiedere che tali verbali le vengano forniti quanto prima da chi di dovere, non solo al fine di tutelare i nuovi proprietari compratori e neo condomini, ma anche se' stessa da responsabilità civili e penali. A tal fine l'amministrazione è chiamata a convocare quanto prima un'assemblea con i mezzi

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

SPORTELLO DEL CONDOMINIO

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

ed i modi previsti dalla legge a tale scopo, nonché a richiedere alla proprietà venditrice, qualora questi non abbia ancora provveduto, l'elenco dei compratori, al fine di procedere agli aggiornamenti e agli obblighi di legge. Sulla convocazione d'assemblea si veda l'art. 1136 c.c. *"l'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.*

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio. Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117 quater, 1120, secondo comma, 1122 ter, nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo. Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122 bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio. L'assemblea non può

deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati. Delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore [66, 67 disp att.]".

Per quanto riguarda la normativa anti incendio si veda anche il Decreto 21 febbraio 2017, Approvazione di Norme tecniche di prevenzione incendi per le attività di autorimessa (17A01579) GU Serie Generale n. 52 del 03-03-2017. Si faccia attenzione che, se non sussistono tutti i criteri di sicurezza come da normativa anti incendio, il Comune ne può perfino vietare parzialmente o totalmente l'utilizzo. In proposito si veda l'art. 54 co. 4. Attribuzioni del sindaco nei servizi di competenza statale del d.lgs. n. 267/2000, ma anche la sentenza n.2042/16 del Tar della Lombardia, *"...il sindaco, quale ufficiale del Governo, adotta con atto motivato provvedimenti, anche contingibili e urgenti, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento, al fine di prevenire e di eliminare gravi pericoli che minacciano l'incolumità pubblica e la sicurezza urbana. I provvedimenti in questione sono preventivamente comunicati al Prefetto anche ai fini della predisposizione degli strumenti ritenuti necessari alla loro attuazione..."*.

L'assemblea convocata può decidere a tal proposito anche per azioni legali e richieste di risarcimento danno, ferme restando le previsioni di legge.

USO IMPROPRIO DEI GARAGE E IRREGOLARITÀ

La figura dell'amministratore di condominio è cruciale anche nel vegliare sui condomini che sono solo proprietari di box, o comunque in quelli che hanno un'area box annessa all'appartamento condominiale. Quando diciamo vegliare, intendiamo una vigilanza sia a tutela degli stessi che, nei confronti di un corretto comportamento di questi stessi comproprietari.

Anche qui va seguito quanto previsto nel Regolamento condominiale, ove viene indicato a quale destinazione d'uso specifica debbono essere dedicati i posti garage condominiali. Spesso infatti si contesta che il box auto viene usato come cantina o altro e non come rimessa d'auto. Va in proposito specificato che, perché tale limitazione possa esser fatta valere a termini di legge, non basta che sia indicata nel Regolamento condominiale, approvato all'unanimità in assemblea o/e che sia sottoscritto (regolamento contrattuale), al momento d'acquisto da ogni singolo condomino.

Si veda in proposito quanto previsto dall'art. 1122 c.c. circa le Opere su parti di proprietà o uso individuale. *"Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea"*. Gli fa eco un altro articolo del codice civile, ossia il n. 1102 sull'uso delle cose comuni; *"ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa. Il parte-*

cipante non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri partecipanti, se non compie atti idonei a mutare il titolo del suo possesso". Quindi chi possiede garage in area condominiale può apportare modifiche, a patto però che le stesse non vadano ad alterare né l'estetica, né il decoro, né la sicurezza comune.

Ove vi sia un'anomalia segnalata all'amministratore o che lo stesso la rilevi autonomamente, va subito posto rimedio e sanata la stessa. L'amministratore agisce in tal senso proprio in qualità della sua carica.

Qualora poi vi sia il caso di costruzione di nuovi box in area condominiale, ad esempio ricavati da una precedenza rimessa garage ad ore posta nell'area sottostante il palazzo del condominio, l'amministratore ha il diritto dovere di ricevere dalla proprietà venditrice i nominativi dei nuovi proprietari dei singoli box, divenuti condomini e quindi di fatto parte del condominio stesso, come già precedentemente specificato. Questo permette all'amministratore di inserire gli stessi nella normale gestione amministrativa del condominio, nonché di aggiornare l'anagrafica come da ex art. 1130 c.c. al punto 6 *"L'amministratore oltre a quanto previsto dall'articolo 1129 e dalle vigenti disposizioni di legge, deve... 6) curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili..."*. La tenuta del Registro d'Anagrafe condominiale è richiesta quindi dal sopra citato art. 1130 c.c., modificato dalla Legge 220 dell'11/12/2012.

L'amministrazione utilizza gli stessi per archiviazione, la gestione fiscale anche al fine delle detrazioni previste per legge in ambito condominiale, utilizzando come base giuridica per la finalità del trattamento dei dati sensibili ricevuti secondo le normative privacy previste nel GDPR – Liceità del Trattamento Regolamento UE2016/679 art. 6; *"1. Il trattamento è lecito solo se e nella misura in cui ricorre almeno una delle seguenti condizioni: lett. a) l'interessato ha espresso il consenso al trattamento dei propri dati personali per una o più specifiche finalità;... c) il trattamento è necessario per adempiere un obbligo legale al quale è soggetto il titolare del trattamento;... e) il trattamento è necessario per l'esecuzione di un compito di interesse pubblico o connesso all'esercizio di pubblici poteri di cui è investito il titolare del trattamento;... 4. Laddove il trattamento per una finalità diversa da quella per la quale i dati personali sono stati raccolti non sia basato sul consenso dell'interessato o su un atto legislativo dell'Unione o degli Stati membri che costituisca una misura necessaria e proporzionata in una società democratica per la salvaguardia degli obiettivi di cui all'articolo 23, paragrafo 1, al fine di veri-*

ficare se il trattamento per un'altra finalità sia compatibile con la finalità per la quale i dati personali sono stati inizialmente raccolti, il titolare del trattamento tiene conto, tra l'altro: a) di ogni nesso tra le finalità per cui i dati personali sono stati raccolti e le finalità dell'ulteriore trattamento previsto;...".

La richiesta d'invio dei dati personali da parte dell'amministrazione, per avere dai diretti interessati l'autorizzazione al trattamento dei dati personali, può avvenire tramite comunicazione affissa nelle aree comuni condominiali, e/o anche tramite mail o posta cartacea, come disposto a termini di legge.

Gli estremi identificativi dei nuovi condomini, permettono quindi agli stessi di partecipare alla vita condominiale, nonché di ricevere le comunicazioni dell'amministrazione e le convocazioni all'assemblea, nei modi e termini di legge. Ovviamente, nel richiedere il consenso d'uso e l'aggiornamento dati personali ai neo condomini, l'amministratore procede con la consegna della specifica informativa sul trattamento dati e la specifica sulla non profilazione dei dati personali, vale a dire la raccolta di informazioni su un individuo o un gruppo di individui per analizzarne le caratteristiche allo scopo di inserirli in categorie o gruppi e poterne fare delle valutazioni o previsioni.

PERTINENZA SÌ O NO?

In proposito merita una citazione particolare l'anno 2005 che va considerato come uno spartiacque, poiché fino ad allora si discuteva, con permanenza del dubbio, circa l'obbligatorietà di pertinenza di aree parcheggio costruite in unità immobiliari. L'art. 817 c.c. sulle Pertinenze, qualifica così: *"Sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima"*.

La Cassazione Civile, Sezioni Unite, con la sentenza n. 12793 del 15 giugno 2005 ha affrontato la questione della pertinenza obbligatoria dei garage costruiti, rispetto agli appartamenti dello stesso immobile, risolvendo la questione circa la possibilità di vendita a terzi da parte del costruttore: *"11.1. Il vincolo di destinazione per legge di un'area a parcheggio, essendo di natura inderogabile, non può essere modificato dalle parti e richiede che tale area sia predeterminata nella sua estensione, in base a criteri di certezza e indisponibilità dell'imposizione, onde è giusto, anche ai fini della libera circolazione dei beni e dell'iniziativa economica, che tale vincolo sia stabilito nel minimo. 12. Un ultimo argomento proviene dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante il T.U. delle disposizioni in materia edilizia, come modificato e integrato dal decreto legislativo 27.12.2002, n. 301. L'art. 137 del suddetto T.U. prevede che all'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, il comma 2 è sostituito del seguente: L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma 1 è soggetto a denuncia di inizio di attività..."*.

15. Il contrasto giurisprudenziale, pertanto, va risolto affermandosi che i parcheggi realizzati in eccedenza rispetto allo spazio minimo richiesto dalla legge (art. 18 legge 6.8.1967, n. 765), non sono soggetti a vincolo pertinenziale a favore delle unità immobiliari del fabbricato, conseguentemente l'originario proprietario-costruttore del fabbricato può legittimamente riservarsi, o cedere a terzi, la proprietà di tali parcheggi, nel rispetto del vincolo di destinazione nascente da atto d'obbligo...".

La legge n.246 del 28 novembre 2005, all'art. 12 ha poi definitivamente scollegato l'obbligatorietà di appartenenza pertinenziale dei parcheggi auto realizzati, agli appartamenti relativi all'immobile in oggetto: *"...9. All'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni, è aggiunto, in fine, il seguente comma: «Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse...»*.

* Giornalista pubblicista freelance

Se l'inquilino paga soltanto il canone...

di Alberto Celeste *

AZIONE DIRETTA AD OTTENERE IL PAGAMENTO

Il pagamento degli oneri accessori al locatore va effettuato entro due mesi dalla richiesta, ma il conduttore, "prima di effettuare il pagamento, ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese con la menzione dei criteri di ripartizione", e di "prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate" (art. 9, comma 3, della legge n. 392/1978, richiamato per le locazioni ad uso non abitativo dal successivo art. 41, e non abrogato dalla legge n. 431/1998 recante la nuova disciplina delle locazioni ad uso abitativo).

Trascorsi i due mesi dalla richiesta, senza che il conduttore abbia provveduto al pagamento e senza alcuna istanza di delucidazioni, al locatore si prospettano due soluzioni, per così dire, operative.

La prima riguarda l'azione diretta al pagamento; a questi fini, il locatore deve dimostrare che le spese di cui chiede il rimborso rientrano tra quelle previste dall'art. 9 della legge n. 392/1978, a carico totale o parziale del conduttore e che delle stesse ha fatto richiesta di pagamento da almeno due mesi (v. Trib. Roma 7 giugno 1986).

Potrebbe essere utilizzato il procedimento monitorio, "purché il locatore dimostri per iscritto che l'assemblea condominiale abbia formato lo stato di ripartizione in base a criteri oggettivi" (così Pret. Latina 15 dicembre 1973); trattasi, infatti, di un documento degno di fede in ordine ai fatti giuridici costitutivi del diritto di credito, non occorrendo, per l'emissione del decreto ingiuntivo, una scrittura privata proveniente dal debitore (v. Cass. 23 maggio 1972, n. 1588); è stato, del pari, ritenuto sufficiente il prospetto mensile delle spese condominiali, purché non contestato (v. Cass. 28 maggio 1973, n. 1585).

Si pone, peraltro, il problema se il suddetto stato di ripartizione conservi quel valore privilegiato che (nella pretesa dell'amministratore verso il condomino) gli conferisce l'art. 63, comma 1, disp. att. c.c. con conseguente immediata esecutività del decreto ingiuntivo, nonostante opposizione.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

La summenzionata decisione del giudice laziale nega tale possibilità, sulla considerazione che il rapporto condominio-condomino è diverso da quello locatore-conduttore, né è consentita un'interpretazione analogica, essendo quella del citato art. 63 una norma derogante il disposto dell'art. 634 c.p.c.; a sostegno di tale considerazione - che appare da condividere - si può osservare che l'esecutività in discorso ha un significato in quanto serve a garantire la tempestività della "provvista" per il condominio esposto a pagamenti verso terzi fornitori di servizi e beni, restando, invece, estranea al normale rapporto di dare-avere tra locatore e conduttore regolato, quanto all'esecutività del provvedimento monitorio, dal comma 2 dell'art. 642 c.p.c.

Resta fermo che il debito per il pagamento degli oneri accessori costituisce un debito di valuta poiché ha ad oggetto, fin dall'origine, una somma di denaro, sicché, in difetto della prova del pregiudizio da parte del creditore, la rivalutazione monetaria non spetta automaticamente (v. Cass. 31 ottobre 2014, n. 23157).

AZIONE PER LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

La seconda soluzione è l'azione per la risoluzione del contratto di locazione, che presuppone che l'importo dovuto sia superiore ad una somma pari all'ammontare di due mensilità del canone: il legislatore, infatti, oltre che la durata del comportamento antigiuridico, ha voluto quantificare anche l'entità del dovuto, quale parametro di valutazione dell'inadempimento (art. 5 della legge n. 392/1978, tuttora in vigore).

Siamo, quindi, in presenza di una predeterminazione legale della gravità dell'inadempimento, ancorata ad un elemento quantitativo (morosità di importo superiore a due mensilità del canone), e ad uno temporale, relativo al ritardo consentito e tollerato (v., *ex multis*, Cass. 11 aprile 2006, n. 8418; Cass. 25 maggio 1998, n. 5191; Cass. 23 maggio 1988, n. 3558; Cass. 5 settembre 1987, n. 7213).

Pertanto, qualora il conduttore, convenuto in giudizio per il mancato pagamento di oneri condominiali, contesti che il locatore abbia effettivamente sopportato le spese di cui chiede il rimborso o ne abbia effettuato una corretta ripartizione, incombe al locatore stesso, ai sensi dell'art. 2697 c.c., dare la prova dei fatti costitutivi del proprio diritto, i quali non si esauriscono nell'aver indirizzato la richiesta prevista dall'art. 9 della legge n. 392/1978, necessaria per la costituzione in mora del conduttore e per la decorrenza del bimestre ai fini della risoluzione, ma comprendono anche l'esistenza, l'ammontare ed i criteri di ripartizione del rimborso richiesto (v. Cass. 28 settembre 2010, n. 20348; Cass. 1 aprile 2004, n. 6403; Cass. 24 gennaio 2000, n. 751; Cass. 1 dicembre 1987, n. 8938).

Nella stessa lunghezza d'onda, si pone la giurisprudenza di merito (v. Trib. Roma 4 febbraio 2010), la quale ha ribadito che, qualora il conduttore - convenuto in giudizio per la risoluzione di un contratto di locazione abitativa per inadempimento consistito nell'omesso versamento di oneri accessori - contesti che il locatore abbia sopportato le spese di cui chiede il rimborso o ne abbia

effettuata una corretta ripartizione, incombe al locatore stesso, ai sensi dell'art. 2697 c.c., dare la prova dei fatti costitutivi del proprio diritto, i quali non si esauriscono nell'aver indirizzato la richiesta prevista dall'art. 9 della legge n. 392/1978, necessaria per la costituzione in mora del conduttore e per la decorrenza del bimestre ai fini della risoluzione, ma comprendono anche l'esistenza, l'ammontare ed i criteri di ripartizione del rimborso richiesto, onere probatorio che, nel caso di immobile compreso in uno stabile condominiale, può ritenersi assolto con la produzione in giudizio dei consuntivi di spesa, nonché delle relative tabelle di riparto predisposte dall'amministratore ed approvate dall'assemblea.

Dal canto suo, in tale occasione, il conduttore potrà far valere le sue ragioni in ordine all'eventuale inesigibilità del credito per mancata comunicazione della "distinta", oppure per non aver potuto controllare le c.d. pezze giustificative, come potrà anche dedurre la non congruità delle spese, la loro non riconducibilità fra quelle a suo carico, eventuali errori di calcolo, la non rispondenza con gli stabiliti criteri di ripartizione, e quant'altro.

Talvolta, vengono in evidenza situazioni in cui il conduttore non ha pagato (o ha "autoridotto" la somma richiestagli) come reazione ad un assunto comportamento illegittimo del locatore, che non ha fornito taluno dei servizi, che non ha inviato la distinta in maniera analitica, ecc.: la questione se un tale atteggiamento sia idoneo ad escludere la "colpa" va, ovviamente, risolta riguardo alla singolarità del caso concreto.

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

PRESCRIZIONE DEL CREDITO DEL LOCATORE

L'art. 2948 c.c. prevede la prescrizione quinquennale per il canone ed "ogni altro corrispettivo di locazioni" (n. 3), tra cui dovrebbero rientrare gli oneri accessori, mentre l'art. 6, ultimo comma, della legge n. 841/1973 stabiliva, invece, una prescrizione biennale del "diritto al rimborso delle spese sostenute dal locatore per la fornitura di servizi a carico, per contratto, del conduttore".

Stando così le cose, atteso che nulla specificava al riguardo la legislazione successiva, si è posto il problema dell'individuazione della norma applicabile.

Nella considerazione dell'esigenza di concludere in un ragionevole periodo rapporti giuridici di interesse economico generalmente abbastanza limitato ed evitare liti su vecchi conteggi, la previsione della prescrizione biennale costituiva una di quelle innovazioni di carattere generale, entrate a far parte in via "ordinaria" nella disciplina delle locazioni abitative, trattandosi di norma solo occasionalmente inserita in un provvedimento vincolistico, ma rispondente ad esigenze trascendenti quel regime e aventi un ambito generale di applicazione, con la conseguenza che l'obbligazione relativa al pagamento degli oneri accessori restava soggetta alla suddetta prescrizione anche nel regime di equo canone.

Tale orientamento era stato accolto pacificamente dai giudici di Piazza Cavour, i quali avvertivano che l'art. 6 della legge n. 841/1973 aveva introdotto una deroga al principio codicistico della prescrizione quinquennale del canone di locazione e di ogni altro corrispettivo di locazione fissato dall'art. 2948, n. 3), c.c., rispondendo ad un'esigenza di rapida definizione di quell'accessorio rapporto giuridico, comune ad ogni locazione (v. Cass. 18 novembre 2003, n. 17424; Cass. 10 febbraio 2003, n. 1953; Cass. 29 gennaio 2003, n. 1292; Cass. 12 maggio 1999, n. 4688; Cass. 12 novembre 1997, n. 11163; Cass. 22 aprile 1995, n. 4588).

In particolare, si affermava che il credito del locatore per il pagamento degli oneri condominiali posti a carico del conduttore dall'art. 9 della legge sull'equo canone si prescriveva nel termine di due anni indicato dall'art. 6 di cui sopra per il diritto del locatore al rimborso delle spese sostenute per la fornitura dei servizi posti, per contratto, a carico del conduttore, poiché tale norma, anche se inserita in una legge relativa alla proroga dei contratti di locazione degli immobili ad uso di abitazione, introduceva una deroga al principio codicistico della prescrizione quinquennale del canone e di ogni altro corrispettivo di locazione fissato dall'art. 2948, n. 3), c.c., ed era applicabile agli oneri accessori dovuti dal conduttore in base all'art. 9 della legge n. 392/1978, senza che a ciò ostasse l'art. 84 di quest'ultima legge che, disponendo l'abrogazione di tutte le norme incompatibili con la legge sull'equo canone, non poteva essere riferita anche alla disposizione in materia di prescrizione del sopra citato art. 6, transcendendo quest'ultima il mero regime vincolistico.

Si aggiungeva che era manifestatamente infondata l'eccezione di illegittimità costituzionale del citato art. 6, sollevata in riferimento agli artt. 3 e 24 Cost., nella parte in cui disponeva che il credito del locatore per il pagamento degli oneri accessori posti a carico del conduttore (art. 9 legge n. 392/1978)

si prescriveva nel termine di due anni, non sussistendo, un'irragionevole disparità di trattamento rispetto alla disciplina stabilita dall'art. 2948, n. 3), c.c., che fissava in cinque anni il termine di prescrizione del credito per le pigioni delle case, trattandosi di situazioni non omologhe, in quanto il credito per oneri accessori aveva ad oggetto somme di importo variabile in relazione alla concreta erogazione dei servizi e la relativa spesa risultava confortata da una specifica documentazione, e, inoltre, la fissazione di un più breve termine di prescrizione era giustificata dall'esigenza di contenere le relative contestazioni in un lasso temporale ragionevolmente breve.

La questione, tuttavia, può ritenersi definitivamente risolta, atteso che l'antica norma, ossia l'art. 6, comma 4, della legge n. 841/1973, essendosi constatato che essa faceva parte del sistema, è stata abrogata espressamente dall'art. 24 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (c.d. decreto Calderoli "taglia-leggi"), convertito, con modificazioni, in legge 6 agosto 2008, n. 133, con la conseguenza che, in evidente ricerca di simmetria, il termine di prescrizione del credito del locatore verso il proprio conduttore è ritornato ad essere quello quinquennale, in maniera peraltro identica al credito del condominio nei confronti del condomino.

LE PRASSI ENDOCONDOMINIALI

Al riguardo, va rilevato che la prescrizione del credito nei confronti di ciascun condomino inizia a decorrere soltanto dall'approvazione della deliberazione di approvazione della ripartizione delle spese e non dall'esercizio di bilancio (v. Cass. 5 novembre 1992, n. 11981); in particolare, i pagamenti periodici relativi alle spese fisse di manutenzione del fabbricato - ad esempio, quelle di pulizia - attengono all'obbligazione del singolo nei confronti della collettività condominiale e rientrano nella previsione dell'art. 2948, n. 4), c.c., e quindi sono assoggettati alla prescrizione breve quinquennale (v. Cass. 28 agosto 2002, n. 12596); tali principi sono stati ribaditi, di recente, dai giudici di legittimità (v. Cass. 25 febbraio 2014, n. 4489), secondo i quali le spese condominiali hanno natura periodica, sicché il relativo credito è soggetto a prescrizione quinquennale ex art. 2948, n. 4), c.c., con decorrenza dalla deliberazione di approvazione del rendiconto e dello stato di riparto, costituente il titolo nei confronti del singolo condomino.

Ritornando al rapporto locatizio, va rilevato che il termine di prescrizione inizia a decorrere, ai sensi dell'art. 2935 c.c., dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere che, per il locatore-condomino, è costituito dalla data della deliberazione condominiale la quale, approvando il consuntivo ed il relativo piano di ripartizione, fa sorgere il debito a carico del condomino e correlativamente il credito del medesimo nei confronti del conduttore (v. Cass. 29 gennaio 2003, n. 1291).

È da opinare, tuttavia, che, ove sia instaurata la prassi di pagamenti in base al preventivo o comunque anticipazioni di spesa, il debito del locatore verso il condominio nasce in questo momento, con possibilità per lui di far valere il relativo credito nei confronti del conduttore, salvo conguaglio finale (con l'ap-

provazione del consuntivo); insomma, l'esistenza stessa del credito del locatore avente ad oggetto il rimborso degli oneri accessori a carico del conduttore è subordinata all'adozione di un atto formale sottratto all'immediata disponibilità del locatore.

Nella diversa ipotesi di locatore unico proprietario delle singole unità immobiliari che compongono l'edificio, la data di decorrenza della prescrizione del diritto al rimborso degli oneri accessori, posti (per legge o per contratto) a carico dei conduttori, deve essere individuata in relazione a quella di chiusura della gestione annuale dei servizi accessori, secondo la cadenza con cui questa in concreto si svolge nell'ambito del rapporto di locazione, in quanto l'unico proprietario ha la possibilità di elaborare il consuntivo e di accertare se le spese effettuate per quell'immobile locato superino o meno gli acconti periodicamente percepiti alla chiusura della gestione annuale, non avendo rilevanza la data di effettuazione della spesa (v. Cass. 26 febbraio 2015, n. 3947, per la quale è anche irrilevante che, successivamente alla chiusura della gestione, sia stata venduta taluna delle unità abitative; Cass. 9 marzo 2010, n. 5666; Cass. 12 aprile 2006, n. 8609; Cass. 12 maggio 2003, n. 7184, ribadendo che non può tenersi conto delle eventuali norme che dispongano l'approvazione dei consuntivi in epoca successiva a quella di chiusura della gestione annuale, le quali non sono idonee ad incidere sul rapporto privatistico di locazione dal quale nasce il credito per gli oneri accessori, Cass. 18 marzo 2003, n. 3988; Cass. 7 febbraio 2000, n. 1338).

Per altro verso, l'interruzione della prescrizione si verifica solo a seguito di una comunicazione che possieda i caratteri della messa in mora o della formale richiesta di pagamento del credito, mentre non è necessario che la medesima richiesta contenga la specificazione analitica delle spese, in quanto tale obbligo nasce solo dell'iniziativa del conduttore, da esercitarsi nel termine di decadenza di due mesi dalla richiesta di pagamento (v. Trib. Roma 13 luglio 1992).



* Magistrato

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Giugno 2018 - Giugno 2019	0,5%	(75% = 0,375%)	G.U. 30/07/2019	n. 177
Luglio 2018 - Luglio 2019	0,2%	(75% = 0,150%)	G.U. 23/08/2019	n. 197

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1991	6,03%	2000	3,54%	2009	2,22%
1983	11,06%	1992	5,07%	2001	3,22%	2010	2,94%
1984	8,09%	1993	4,49%	2002	3,50%	2011	3,88%
1985	7,93%	1994	4,54%	2003	3,20%	2012	3,30%
1986	4,76%	1995	5,85%	2004	2,79%	2013	1,92%
1987	5,32%	1996	3,42%	2005	2,95%	2014	1,50%
1988	5,59%	1997	2,64%	2006	2,75%	2015	1,50%
1989	6,38%	1998	2,63%	2007	3,49%	2016	1,79%
1990	6,28%	1999	3,10%	2008	3,04%	2017	2,10%
						2018	2,24%

MISURA INTERESSI LEGALI

5%	Fino al 15/12/90	(art. 1284 c.c.)
10%	Fino al 31/12/96	(legge 26/12/90, n. 353)
5%	Dal 1/1/1997	(legge 23/12/96, n. 662)
2,5%	Dal 1/1/1999	(D.M. 10/12/98)
3,5%	Dal 1/1/2001	(D.M. 11/12/00)
3%	Dal 1/1/2002	(D.M. 30/11/01 in G.U. n. 290 del 14/12/2001)
2,5%	Dal 1/1/2004	(D.M. 01/12/03 in G.U. n. 286 del 10/12/2003)
3%	Dal 1/1/2008	(D.M. 12/12/07 in G.U. n. 291 del 15/12/2007)
1%	Dal 1/1/2010	(D.M. 04/12/09 in G.U. n. 291 del 15/12/2009)
1,5%	Dal 1/1/2011	(D.M. 07/12/10 in G.U. n. 292 del 15/12/2010)
2,5%	Dal 1/1/2012	(D.M. 12/12/11 in G.U. n. 291 del 15/12/2011)
1%	Dal 1/1/2014	(D.M. 12/12/13 in G.U. n. 292 del 13/12/2013)
0,5%	Dal 1/1/2015	(D.M. 22/12/14 in G.U. n. 300 del 29/12/2014)
0,2%	Dal 1/1/2016	(D.M. 11/12/15 in G.U. n. 291 del 15/12/2015)
0,1%	Dal 1/1/2017	(D.M. 07/12/16 in G.U. n. 291 del 14/12/2016)
0,3%	Dal 1/1/2018	(D.M. 13/12/17 in G.U. n. 292 del 13/12/2017)
0,80%	Dal 1/1/2019	(D.M. 12/12/18 in G.U. n. 291 del 15/12/2018)

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

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

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

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

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

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

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

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



Risposta n. 18 del 24 luglio 2019

OGGETTO: *Consulenza giuridica – Chiarimenti in materia di aliquote IVA e ritenute d’acconto applicabili alle diverse operazioni aventi ad oggetto ascensori, ivi comprese quelle finalizzate all’abbattimento delle barriere architettoniche.*

QUESITO

L’ANACAM evidenziando diverse incongruenze in merito all’applicazione dell’IVA e delle ritenute di acconto da parte degli operatori del settore, chiede di conoscere l’aliquota IVA applicabile:

1. all’*“installazione di ascensori in edifici esistenti a prevalente destinazione abitativa”*, tenendo conto che tale operazione attualmente *“è fatturata in alcuni casi applicando l’aliquota del 4% all’intero importo, considerandola un appalto finalizzato all’abbattimento delle barriere architettoniche, in altri casi applicando il meccanismo del «bene significativo» quindi con aliquota mista 10/22%”*;
2. agli *“interventi di modifica degli impianti finalizzati al miglioramento dell’accessibilità da parte delle persone costrette nelle sedie a ruote (allargamento della cabina, inserimento di porte automatiche al posto di quelle manuali, miglioramento della precisione di fermata, etc.)”*;
3. all’*“esecuzione delle operazioni di verifica di sicurezza richieste dagli enti incaricati dell’espletamento delle verifiche periodiche e straordinarie di cui agli artt. 13 e 14 del D.P.R. n. 162 del 1999”*;

4. ai canoni contrattuali per la disponibilità dell'impresa di manutenzione, a *"garantire l'intervento anche nelle ore festive o notturne, come pure quelli relativi alla concessione in comodato d'uso da parte del manutentore della sim card atta a garantire il collegamento telefonico dei dispositivi di telesoccorso di cui all'allegato I, punto 4.5. del D.P.R. n. 162 del 1999"*.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che ai contratti di appalto aventi ad oggetto l'installazione di ascensori in edifici abitativi esistenti (quesito 1) debba applicarsi l'aliquota IVA del 4% *"quando l'intervento consiste in un abbattimento delle barriere architettoniche, cioè quando si progetta, assembla ed installa un ascensore in un edificio che ne sia privo oppure quando si smantella un ascensore non accessibile o difficilmente accessibile alle persone con sedie a ruote e se ne installa uno completamente accessibile alle persone con disabilità motorie e sensoriali, quindi pienamente conforme alle disposizioni nazionali (DM n. 236 del 1989) e/o europee (norma UNI EN 81-70) in materia di ascensori per disabili"*. A parere dell'Associazione si applica, invece, l'aliquota IVA del 10% *"con il meccanismo del bene significativo quando si installa un ascensore nell'ambito di un intervento di manutenzione straordinaria, ovvero quando si sostituisce un vecchio ascensore completamente accessibile con un nuovo ascensore altrettanto accessibile"*.

L'Istante è dell'avviso, inoltre, che agli interventi di manutenzione finalizzati al miglioramento dell'accessibilità degli ascensori esistenti (quesito 2) si applichi:

- *"l'aliquota agevolata del 4% in presenza di un intervento di modernizzazione completa interamente finalizzato al conseguimento della massima accessibilità possibile, compatibilmente con le limitazioni poste dall'ambiente costruito e dalle dimensioni del vano ascensore: allargamento della cabina, sostituzione delle porte manuali con porte automatiche, accurata precisione di fermata al piano, pulsantiere di cabina conformi alle norme per disabili, etc."*;
- *l'aliquota agevolata del 10% quando l'intervento, pur favorendo una migliore accessibilità dell'ascensore, consiste in un abbattimento parziale delle barriere architettoniche; ad esempio, quando ci si limita solo a garantire un'accurata precisione di fermata attraverso la sostituzione del quadro di manovra dell'ascensore e l'inserimento di un inverter"*.

Infine, ai servizi accessori erogati in dipendenza di un contratto di manutenzione, finalizzati ad integrare o mantenere perfettamente in efficienza gli impianti di sollevamento e gli ascensori esistenti (quesiti 3 e 4), l'Associazione

ritiene applicabile l'aliquota IVA del 10% ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera b), della legge 23/12/1999, n. 488 nonché la ritenuta del 4% di cui all'articolo 25-ter del D.P.R. 29/9/1973, n. 600.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Quesito 1 - Si fa presente che, ai fini della soluzione del presente quesito, appare necessario distinguere l'ipotesi in cui l'*"installazione di ascensori in edifici esistenti a prevalente destinazione abitativa"* sia effettuata nell'ambito di un appalto avente ad oggetto la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o alla eliminazione delle barriere architettoniche, dall'ipotesi in cui l'installazione si configuri quale generico intervento di manutenzione straordinaria.

Nel primo caso (appalto di opere finalizzate al superamento/eliminazione di barriere architettoniche) occorre far riferimento alla disposizione di cui al numero 41-ter) della Tabella A, parte II, allegata al D.P.R. 26/10/1972, n. 633, secondo cui *"sono soggette all'aliquota IVA del 4% le prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto aventi ad oggetto la realizzazione delle opere direttamente finalizzate al superamento o alla eliminazione delle barriere architettoniche"*.

Si tratta di un'agevolazione diretta a favorire l'esecuzione di opere finalizzate all'adeguamento degli edifici alle prescrizioni contenute nella legge 9/1/1989, n. 13, recante *"Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"*.

A tal proposito, si ricorda che l'art. 2 del D.M. 14/6/1989, n. 236, emanato in attuazione dell'art. 1 della citata legge n. 13/1989, definisce le barriere architettoniche come:

- a) *gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;*
- b) *gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti;*
- c) *la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi".*

Come chiarito con la circolare del 24/2/1998, n. 57/E le opere dirette all'eliminazione delle barriere architettoniche riguardano diverse categorie di lavori, quali *"la sostituzione di finiture (pavimenti, porte, infissi esterni, terminali degli impianti), il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici, impianti di ascensori), gli interventi di natura*

edilizia più rilevante, quali il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o piattaforme elevatrici".

Lo stesso documento di prassi precisa che *"in linea generale, le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche sono inseribili nella manutenzione straordinaria, ma la particolare finalità cui sono destinate determina l'applicazione dell'aliquota IVA ridotta del 4%"*.

Pertanto, nella specifica ipotesi di installazione di ascensori in edifici esistenti a prevalente destinazione abitativa, effettuata nell'ambito di contratti di appalto aventi ad oggetto la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o alla eliminazione delle barriere architettoniche, si applica l'aliquota IVA del 4% ai sensi del citato numero 41-ter) della Tabella A, parte II, allegata al d.P.R. n. 633 del 1972.

Al di fuori di tale ipotesi *l'installazione di ascensori in edifici esistenti a prevalente destinazione abitativa si configura quale intervento di manutenzione straordinaria soggetto ad IVA con l'aliquota del 10% ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera b), della legge n. 488 del 1999.*

In tali casi, ai fini della determinazione della base imponibile da assoggettare alla predetta aliquota, occorre avere riguardo alla disciplina dei beni di valore significativo individuati dal D.M. del 29/12/1999. In proposito, giova richiamare la circolare del 12 luglio 2018, n. 15/E con la quale è stato precisato che *"la categoria dei beni significativi (...) assume rilevanza, peraltro, solo nelle ipotesi in cui siano realizzati interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria su immobili a prevalente destinazione abitativa privata,*

a condizione che i suddetti beni vengano forniti dallo stesso soggetto che esegue la prestazione (i beni forniti da un soggetto diverso o acquistati direttamente dal committente dei lavori sono soggetti ad IVA con applicazione dell'aliquota nella misura ordinaria)".

In particolare, riguardo alle modalità di determinazione dell'imposta in caso di impiego di beni costituenti una parte significativa del valore della prestazione nell'ambito degli interventi anzidetti (manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria), la citata circolare ha chiarito che *"il bene significativo fornito nell'ambito della prestazione resta soggetto interamente all'aliquota nella misura del 10% se il suo valore non supera la metà di quello dell'intera prestazione. Se, invece, il valore del bene significativo supera tale limite, l'aliquota nella misura del 10% si applica al bene solo fino a concorrenza della differenza tra il valore complessivo dell'intervento di recupero e quello dei beni significativi. Sul valore residuo del bene significativo trova applicazione l'aliquota nella misura ordinaria"*.

Quesito 2 - La circolare n. 57/E del 1998 ha chiarito che le opere dirette all'eliminazione delle barriere architettoniche riguardano diverse categorie di lavori, quali *"(...) il rifacimento o l'adeguamento di impianti tecnologici (servizi igienici, impianti elettrici, citofonici, impianti di ascensori), gli interventi di natura edilizia più rilevante, quali il rifacimento di scale ed ascensori, l'inserimento di rampe interne ed esterne agli edifici e di servoscala o piattaforme elevatrici"*.

Alla luce di tale chiarimento, quindi, il rifacimento o l'adeguamento degli ascensori alle esigenze dei soggetti che versano in condizioni di disabilità motoria e sensoriale si considerano opere dirette alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Pertanto, qualora sia comprovato che *gli interventi di modifica degli impianti siano effettuati in ragione dell'adeguamento degli impianti alle esigenze delle persone con disabilità motorie, si ritiene che agli stessi debba applicarsi l'IVA con l'aliquota del 4%, ai sensi del citato n. 41-ter della Tabella A, parte II, allegata al D.P.R. n. 633 del 1972.*

Quesito 3 - Con circolare del 7/4/2000 n. 71/E è stato chiarito che l'aliquota IVA del 10% di cui all'articolo 7, comma 1, lettera b), della legge n. 488 del 1999, è applicabile anche *"alle prestazioni di manutenzione obbligatoria, previste per gli impianti elevatori e per quelli di riscaldamento, consistenti in verifiche periodiche e nel ripristino della funzionalità, compresa la sostituzione delle parti di ricambio (...) in caso di usura, a fronte delle quali vengono corrisposti canoni annui"*.

Tale orientamento di prassi è stato confermato con la risoluzione del 4/3/2013, n. 15/E secondo cui *“la revisione periodica obbligatoria degli impianti di riscaldamento condominiali o ad uso esclusivo, installati in fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, ed il controllo delle emissioni degli stessi, in quanto riconducibili nell’alveo degli interventi di manutenzione ordinaria, costituiscono prestazioni di servizi soggette ad IVA con aliquota del 10%”*.

Ciò posto, con riferimento al caso di specie, si evidenzia che le verifiche periodiche su ascensori e montacarichi, previste dall’articolo 13 D.P.R. 30/4/1999, n. 162 (*“Regolamento recante norme per l’attuazione della direttiva 2014/33/UE, relativa agli ascensori ed ai componenti di sicurezza degli ascensori, nonché per l’esercizio degli ascensori”*) rispondono all’esigenza di garantire la piena funzionalità di detti impianti installati in condomini o aziende e possono essere eseguite anche da organismi di certificazione notificati.

Il comma 2 dello stesso art. 13 del D.P.R. n. 162 del 1999 stabilisce che *“le operazioni di verifica periodica sono dirette ad accertare se le parti dalle quali dipende la sicurezza di esercizio dell’impianto sono in condizioni di efficienza, se i dispositivi di sicurezza funzionano regolarmente e se è stato ottemperato alle prescrizioni eventualmente impartite in precedenti verifiche”*.

La verifica straordinaria di cui all’articolo 14 del D.P.R. n. 162 del 1999 è eseguita dai medesimi soggetti già abilitati per le verifiche periodiche ed è tesa, in sostanza, all’accertamento della rimozione delle cause che hanno determinato l’eventuale esito negativo della verifica periodica.

Entrambi i tipi di verifica risultano, pertanto, obbligatori per legge e hanno ad oggetto la medesima prestazione di accertamento della funzionalità e sicurezza dell’impianto.

Alla luce della prassi sopra richiamata, si ritiene, quindi, che *le verifiche di cui agli articoli 13 e 14 del D.P.R. n. 162 del 1999, relative agli impianti elevatori installati in fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata, debbano essere assoggettate ad IVA con l’applicazione dell’aliquota del 10%*, in quanto riconducibili nell’ambito degli interventi di manutenzione ordinaria.

Quesito 4 - Con riguardo ai servizi relativi alla disponibilità dell’impresa di manutenzione a garantire l’intervento anche nelle ore festive e notturne, nonché quelli relativi alla fornitura in comodato d’uso di una sim card per il collegamento telefonico dei dispositivi di telesoccorso installati negli impianti, si osserva che tali servizi non sono riconducibili a prestazioni di manutenzione obbligatoria. Si tratta, infatti, di servizi eventuali e ulteriori rispetto a quelli che formano oggetto del contratto di manutenzione ordinaria degli ascensori.

I predetti servizi, pertanto, non costituenti manutenzione ordinaria degli ascensori non sono assoggettabili ad IVA con l'applicazione dell'aliquota agevolata ai sensi del citato articolo 7, comma 1, lettera b), della legge n. 488 del 1999.

RITENUTE SUI CORRISPETTIVI DOVUTI DAL CONDOMINIO ALL'APPALTATORE (quesiti 3 e 4)

Ai sensi dell'articolo 25-ter, comma 1, del D.P.R. 29/9/1973, n. 600, *“il condominio quale sostituto di imposta opera all'atto del pagamento una ritenuta del 4 per cento a titolo di acconto dell'imposta sul reddito dovuta dal percipiente, con obbligo di rivalsa, sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, anche se rese a terzi o nell'interesse di terzi, effettuate nell'esercizio di impresa”*.

Il comma 2 della medesima previsione stabilisce che *“la ritenuta di cui al comma 1 è operata anche se i corrispettivi sono qualificabili come redditi diversi ai sensi dell'articolo 67, comma 1, lettera i), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al D.P.R. 22/12/1986, n. 917”*.

Al riguardo, con la circolare del 7 febbraio 2007, n. 7/E, al paragrafo 3, è stato precisato che la disposizione normativa in questione *“trova applicazione per le prestazioni convenute nei contratti d'opera in generale e, in particolare, nei contratti che comportano l'assunzione, nei confronti del committente, di un'obbligazione avente ad oggetto la realizzazione, dietro corrispettivo, di un'opera o servizio, nonché l'assunzione diretta, da parte del prestatore d'opera, del rischio connesso con l'attività, svolta senza vincolo di subordinazione nei confronti del committente”*.

In particolare, sempre secondo i chiarimenti forniti dal citato documento di prassi, devono ritenersi assoggettate a ritenuta, a titolo esemplificativo, *“le prestazioni eseguite per interventi di manutenzione o ristrutturazione dell’edificio condominiale e degli impianti elettrici o idraulici, ovvero per l’esecuzione di attività di pulizia, manutenzione di caldaie, ascensori, giardini, piscine e altre parti comuni dell’edificio.”*

Sono, per contro, esclusi dall’applicazione della ritenuta in commento i corrispettivi previsti in base a contratti diversi da quelli di opera, quali ad esempio i contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas e simili, di assicurazione, di trasporto e di deposito”.

Alla luce dell’orientamento interpretativo sopra richiamato, quindi, in relazione ai quesiti posti dall’ANACAM, si ritiene che:

- i corrispettivi relativi alle verifiche di cui agli articoli 13 e 14 del D.P.R. n. 162 del 1999, relative agli impianti elevatori installati in fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata debbano essere assoggettati alla ritenuta del 4% a titolo di acconto dell’imposta sul reddito, ai sensi del citato articolo 25-ter, comma 1, del D.P.R. n. 600 del 1973, in quanto relativi ad interventi di manutenzione o ristrutturazione dell’edificio condominiale;
- i corrispettivi relativi alla disponibilità dell’impresa di manutenzione a garantire l’intervento anche nelle ore festive e notturne, nonché quelli relativi alla concessione in comodato di una sim card atta a garantire il collegamento telefonico dei dispositivi di telesoccorso, non siano soggetti a ritenuta d’acconto, atteso che tali somme non sono corrisposte in relazione ad interventi di manutenzione o ristrutturazione dell’edificio condominiale ma costituiscono il controvalore di ulteriori ed eventuali obbligazioni assunte dall’impresa che cura la manutenzione.

IL DIRETTORE CENTRALE

Impugnazione della ripartizione delle spese condominiali: tra nullità ed annullabilità

di Franco Petrolati *

In ordine alla incidenza del vizio relativo ad una illegittima ripartizione delle spese condominiali – se cioè integrante una mera situazione di annullabilità oppure una radicale nullità della deliberazione – si è registrata una evoluzione nella giurisprudenza di legittimità, della quale le stesse motivazioni delle sentenze della Suprema Corte non sembrano pienamente consapevoli.

Può sorprendere così oggi riscontrare che nel *leading case* costituito da Cass. Sez. un. 7 marzo 2005 n. 4806 – attualmente ancora citata come pronuncia fondativa della linea di confine tra annullabilità e nullità della delibera assembleare – si era, in realtà, ritenuto meramente annullabile e, quindi, impugnabile solo nel rispetto del termine di decadenza di trenta giorni di cui all'art. 1137 c.c., la delibera che aveva *"...riguardato non la determinazione e fissazione dei criteri legali ovvero convenzionali per la ripartizione delle spese, ma, nell'ambito di tali prefissati criteri, la ripartizione in concreto tra i condomini delle spese relative a lavori straordinari ritenuti afferenti a beni comuni"*; ciò sul presupposto che sia stato *"sempre riconosciuto che la delibera, assunta nell'esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135, n. 2 e 3, c.c. relativa alla ripartizione in concreto delle spese condominiali, ove adottata in violazione dei criteri già stabiliti, deve considerarsi annullabile, non incidendo sui criteri generali da adottare nel rispetto dell'art. 1123 c.c."* (in motivazione, par. 19).

Si poteva dedurre, pertanto, che in tema di ripartizione delle spese condominiali la delibera era da considerarsi nulla solo ove avesse sostituito il criterio legale o convenzionale con un altro di fonte assembleare, così inammissibilmente sovrapponendo "a maggioranza" una nuova norma a quella vigente, mentre era da ritenersi annullabile ove avesse solo male applicato i criteri vigenti *de iure* ad una determinata spesa condominiale.

A distanza di un decennio, pur senza una esplicita critica al richiamato precedente di Cass. Sez. un. n. 4806/05, l'ambito della nullità della deliberazione in tema di riparto di spese condominiali risulta notevolmente ampliato.

Si ritiene, infatti, attualmente che essendo *"indispensabile una fonte convenzionale per poter derogare ai criteri legali di cui all'art. 1123 c.c., non potendo l'assemblea stabilire o modificare tali criteri con un'eventuale delibera"*

maggioritaria... Sono dunque da considerare nulle per impossibilità dell'oggetto, e non meramente annullabili, e perciò impugnabili indipendentemente dall'osservanza del termine perentorio di trenta giorni ex art. 1137, comma 2, c.c., tutte le deliberazioni dell'assemblea adottate in violazione dei criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese, e quindi in eccesso rispetto alle attribuzioni dell'organo collegiale, seppur limitate alla suddivisione di un determinato affare o di una specifica gestione, non potendo la maggioranza dei partecipanti incidere sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata per legge o per contratto, ed occorrendo, piuttosto, a tal fine, un accordo unanime, espressione dell'autonomia negoziale (Cass. Sez. II, 4 agosto 2017, n. 19651; in senso conforme, Cass. Sez. VI - II, 9 marzo 2017, n. 6128; Cass. VI- II, 13 novembre 2018 n. 29220; Cass. Sez. II 10 gennaio 2019 n. 470; Cass. II, 23 luglio 2019 n. 19832).

Secondo tale più recente orientamento, quindi, in sostanza ogni violazione, ascrivibile all'assemblea, dei criteri vigenti *de iure* nel condominio per la ripartizione delle spese, implica la radicale nullità della deliberazione; di conseguenza l'area della mera annullabilità sembra ridursi alle ipotesi nelle quali l'assemblea abbia bensì richiamato il criterio di riparto effettivamente vigente nel caso di specie – di fonte legale o contrattuale – ma lo abbia, poi, non correttamente applicato nella determinazione del *quantum debeatur*.

Tale ampliamento delle ipotesi di nullità della delibera di ripartizione delle spese assume nella prassi una particolare importanza nelle cause di opposizione a decreto ingiuntivo, in quanto spesso il condòmino si rivolge ad un avvocato solo dopo aver ricevuto una ingiunzione di pagamento, quando è già da tempo scaduto il termine di trenta giorni per impugnare, ai sensi dell'art. 1137 c.c., la deliberazione che costituisce la "prova scritta" sul quale si fonda il decreto ingiuntivo.

Al riguardo, invero, nel 2007 le Sezioni Unite (Cass., sez. un., 27 febbraio 2007, n. 4421) avevano espressamente argomentato nel senso il ruolo assolto dalla riscossione dei contributi, per assicurare la proficua gestione dei beni e servizi comuni negli edifici, giustificava una "speciale" considerazione del condominio, vale a dire una deroga al principio generale secondo cui l'allegazione della radicale nullità del titolo – la deliberazione assembleare approvativa della spesa – assume carattere pregiudiziale in senso tecnico rispetto all'ingiunzione di pagamento delle somme dovute in forza di quel titolo; di qui la direttiva nomofilattica secondo la quale il giudice investito della opposizione a decreto ingiuntivo non doveva sospendere, ai sensi degli artt. 295 o 337 c.p.c., il giudizio in attesa della definizione della causa sulla nullità della deliberazione assembleare, dovendo limitarsi, piuttosto, a verificare la persistente (pur apparente) efficacia della deliberazione stessa ai fini della pronuncia sull'opposizione (salva la eventuale ripetizione dell'indebito in caso di successivo accertamento giudiziale della nullità della deliberazione di spesa).

Ancora una volta, senza che tali considerazioni delle Sezioni Unite sulla "specialità" della disciplina condominiale fossero prese in considerazione, la giurisprudenza di legittimità si è orientata in senso opposto, a distanza di un decennio, ammettendosi che la radicale nullità della deliberazione assembleare sia non solo deducibile dal condòmino ingiunto ma anche rilevabile di ufficio per la prima volta in sede di opposizione al decreto ingiuntivo che su tale deliberazione si fonda, venendo in questione l'applicazione di atti la cui validità rappresenta un elemento costitutivo della domanda proposta dal Condominio in via monitoria (Cass. sez. II, 23 luglio 2019 n. 19832; Cass. sez. II, 10 gennaio 2019 n. 470; Cass. sez. VI – II, 20 dicembre 2018 n. 33039; Cass. sez. VI-II, 12 settembre 2018 n. 22157; Cass. sez. II, 12 gennaio 2016, n. 305).

Dunque il condominio ha cessato in tal senso di essere "speciale": l'eccezione di nullità della delibera approvativa della ripartizione spesa, che, come si è visto, deriva da qualsiasi errore nell'individuazione del criterio di riparto, è utilmente sollevabile per opporsi all'ingiunzione di pagamento anche se non è stato promosso alcun previo giudizio di impugnazione della delibera stessa.

Tra le ipotesi di nullità meritano di essere segnalate: l'accollo della spesa di riduzione in pristino di un bene comune sul presupposto, contestato e non accertato giudizialmente, della esclusiva responsabilità del condòmino nella determinazione del danno (dovendosi ripartire piuttosto la spesa secondo le tabelle vigenti ai sensi dell'art. 1123 c.c.: Cass. sez. II, 31 gennaio 2018, n. 2415; Cass. sez. II, 7 novembre 2017, n. 26360; Cass. sez. II 24 aprile 2013 n. 10053); l'accollo di un contributo a carico di un condòmino meramente apparente, che si sia cioè comportato come condòmino senza esserlo effettivamente (Cass. sez. VI – II, 20 dicembre 2018 n. 33039).

In ordine ai requisiti per la deroga, da parte dell'assemblea, ai criteri legali o regolamentari sul riparto delle spese condominiali, la giurisprudenza di legittimità è orientata ad esigere non la mera unanimità dei voti dei partecipanti al condominio ma una chiara volontà di sovrapporre un nuovo criterio a quello vigente nell'esercizio dell'autonomia negoziale, così esorbitando dall'ambito della mera "gestione" del condominio: *"deve ritenersi nulla e non meramente*

annullabile, anche se assunta all'unanimità, la delibera che modifichi il criterio legale di ripartizione delle spese ... senza che i condomini abbiano manifestato l'espressa volontà di stipulare un negozio dispositivo dei loro diritti in tal senso (Cass. Sez. II, 16 aprile 2019 n. 10586; Cass. sez. II, 23 marzo 2016, n. 5814)

Il requisito del connotato "negoziale" della deliberazione assembleare assume, inoltre, particolare rilievo in tema di revisione delle tabelle millesimali in quanto si ritiene che *"qualora i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli artt. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c. (e, quindi, non proporzionalmente al valore della rispettiva unità immobiliare), dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, comma 1, ultima parte, c.c., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c."* (Cass. Sez. VI - II, 25 gennaio 2018, n. 1848).

Il vincolo derivante dall'esercizio dell'autonomia negoziale - se effettivamente riscontrata nei consensi unanimemente prestati da tutti i condòmini - preclude, quindi, la possibilità di una successiva revisione delle tabelle millesimali per errore, vale a dire per la obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito in tabella.

A fronte, invece, di una approvazione della tabella, pur eseguita *"in forma contrattuale (mediante la sua predisposizione da parte dell'unico originario proprietario e l'accettazione degli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari, ovvero mediante l'accordo unanime di tutti i condomini)* senza, tuttavia,

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

che "i condomini stessi intendano (come, del resto, avviene nella normalità dei casi) non già modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, bensì determinare quantitativamente siffatta portata.... la semplice dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale e, pertanto, "sussistendo una qualsiasi obiettiva divergenza fra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente determinato, è obbligo del giudice di eliminare l'errore riscontrato". (Cass. n. 1848/18 cit.).

Permane, poi, qualche incertezza sui limiti entro i quali può svolgersi l'autonomia negoziale dei condòmini, avuto riguardo, in particolare, alle ipotesi nelle quali la società costruttrice dell'edificio abbia fatto approvare da ciascun acquirente, all'atto del trasferimento delle singole unità immobiliare, una clausola di esonero dai contributi condominiali gravanti sulle porzioni rimaste invendute (e, quindi, ancora in proprietà alla costruttrice).

La titolarità della proprietà viene in tal senso liberata dai connessi oneri passivi, pur persistendo le posizioni attive inerenti al godimento dei beni e servizi comuni ed alla partecipazione alla gestione del condominio, con accollo dei relativi contributi a carico di tutti gli altri condòmini. Si profila così un condòmino (la società costruttrice) che, in estrema sintesi, "fruisce" e "vota" ma non "paga".

Tale sintesi è solo in parte da ridimensionare sulla base del rilievo che, essendo disabitate, le unità immobiliari invendute in concreto non utilizzano quei beni e servizi che sono soggetti ad un godimento "attivo", affidato cioè all'iniziativa del condòmino (si pensi all'uso dell'ascensore o del servizio del riscaldamento), in quanto vi sono, come noto, altri beni, come il suolo su cui insiste l'edificio, il tetto, le scale o le mura perimetrali (parti comuni "necessarie" all'uso comune: art. 1117 n. 1 c.c.), i quali connotano strutturalmente l'edificio in cui tutte le unità immobiliari sono inserite e sono, quindi, soggetti ad un godimento "passivo", inerente alla obiettiva collocazione e conformazione di ciascuna porzione.

È anche da ricordare il principio di diritto affermato in sede nomofilattica secondo cui l'esonero dalla contribuzione ad un determinato bene comune, prevista in sede di regolamento contrattuale in favore di determinati condòmini, sia indice univoco dell'esclusione di costoro dalla situazione di condominio per il medesimo bene, in tal senso configurandosi una situazione di condominio c.d. parziale (Cass. sez. II, 25 marzo 2004, n. 5975; Cass. sez. II, 26 gennaio 1998, n. 714); ma è significativo che tale principio è stato affermato proprio con riguardo a beni suscettibili di godimento circoscritto ad una parte e non a tutte le unità immobiliari dell'edificio (l'ascensore in Cass. n. 5975/04; il cortile di accesso agli appartamenti, e non ai negozi, in Cass. n. 714/98).

In relazione, invece, alla situazione di condominio "necessaria", il pattuito esonero dalla contribuzione, per un tempo indeterminato, in favore di un solo condòmino, con correlativo accollo a tutti gli altri, potrebbe in concreto implicare "un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto", così inducendo la qualificazione come "clausola vessatoria" e, come

tale, nulla ex artt. 33 e 36, decreto legislativo n. 206/2005 (c.d. codice del consumo).

Tale nullità di protezione opera, invero, solo nell'ambito del rapporto tra professionista e consumatore, ma non dovrebbe essere infrequente riscontrare nel soggetto acquirente una persona fisica che opera per scopi estranei all'attività professionale eventualmente svolta e, invece, nella società costruttrice, il professionista che agisce nell'esercizio del sua attività imprenditoriale, secondo le note definizioni ex art.3 d.lgs cit.

Del resto la Suprema Corte ha già da tempo ammesso che ai contratti conclusi dall'amministratore di condominio con terzi "professionisti" possa applicarsi la tutela apprestata dal codice del consumo *"agendo l'amministratore stesso come mandatario con rappresentanza dei singoli condomini, i quali devono essere considerati consumatori"* (Cass. sez. VI – II, 22 maggio 2015 n. 10679).

La qualificazione della clausola come "vessatoria" non discende, tuttavia, dal mero rilievo del pattuito esonero contributivo ma deve, come noto, essere desunta dalla complessiva considerazione delle circostanze concrete al tempo della pattuizione e delle altre clausole contrattuali, così come stabilito dall'art. 34 d.lgs cit., vale a dire dall'incidenza effettiva di tale esonero sull'equilibrio delle posizioni attive e passive inerenti alla situazione di condominio; in tal senso potrebbe, ad esempio, essere tollerabile – e, quindi, valido – un esonero parziale (limitato ai beni soggetti a godimento attivo) o temporaneo (per il periodo ragionevolmente necessario alla utile collocazione sul mercato).

Al riguardo è da osservare che in sostanza la *ratio* della nullità in questione non è, in fondo, diversa da quella che giustifica il divieto della c.d. rinuncia liberatoria alla proprietà dei beni comuni ex art.1118, II c., c.c. (divieto non derogabile in via contrattuale ex art. 1138, IV c., c.c.): la situazione di condominio "necessaria" ex art. 1117 è, infatti, così compenetrata nella conformazione strutturale di ciascuna unità immobiliare da escludere che si possa rinunciare alla contitolarità delle parti comuni pur persistendo la fruizione obiettiva delle utilità "necessarie" che tali beni apportano (si pensi ancora al tetto, alle fondazioni, alle scale ecc.); *a fortiori* non dovrebbe, quindi, ammettersi che l'esonero dalla contribuzione alla gestione condominiale possa essere pattuita senza neppure rinunciare alle correlative situazioni attive, inerenti alla proprietà dei beni comuni.

Sul piano processuale è da evidenziare che la Cassazione è recentemente orientata nel senso che *"il condòmino, il quale intenda proporre l'impugnativa di una delibera dell'assemblea, per l'assunta erroneità della disposta ripartizione delle spese di gestione, deve allegare e dimostrare di avervi interesse, interesse che presuppone la derivazione dalla deliberazione assembleare di un apprezzabile suo personale pregiudizio, in termini di mutamento della rispettiva posizione patrimoniale"* (Cass. sez. II, 10 maggio 2018, n. 11289; Cass. sez. VI – II, 9 marzo 2017, n. 6128).

Si tratta di un orientamento che, con riguardo alle deliberazioni assembleari nulle, trova uno specifico riscontro nella disciplina generale sulla legittimazione

all'azione di nullità (spettante a *"chiunque vi ha interesse"* ex art. 1421 c.c.), ma che è, invece, meno scontato con riguardo alle deliberazioni annullabili, le quali sono espressamente impugnabili da *"ogni condòmino assente, dissenziente o astenuto"* ex art.1137, II c., c.c.; per queste, quindi, l'interesse all'azione di annullamento non dovrebbe più essere giustificato dal mero ripristino della legalità - come pure si era ritenuto in passato: così ancora secondo Cass. sez. II, 25 agosto 2005, n. 17276 *"l'interesse del condòmino ad agire per la rimozione di una deliberazione assembleare contraria alla legge o al regolamento di condominio si sostanzia nello stesso accertamento dei vizi di cui la medesima è affetta"* - essendo posto a carico dell'impugnante anche l'onere di dimostrare il pregiudizio patrimoniale derivante dal contestato riparto delle spese.

Tale orientamento più restrittivo della giurisprudenza merita senz'altro condivisione in quanto fondato sulla distinzione tra legittimazione all'impugnazione, cui è riservata la disciplina speciale di cui al richiamato art. 1137, II c., c.c., ed interesse ad agire, da riscontrare in base al principio generale di cui all'art.100 c.p.c..



* Magistrato

Linee guida ANACI Roma per deliberare in merito a videosorveglianza nei condomini

di Gisella Casamassima *

SPECIMEN DI ODG

1) proposta installazione impianto videosorveglianza sulle parti comuni; esame preventivi e deliberazioni in merito all'appalto con specifiche relative alle modalità di registrazione, conservazione, pubblicità; designazione responsabile delle immagini: eventuale compenso e durata dell'incarico;

TESTO DELLA DELIBERA

Ritenuto che si sono già ripetuti episodi di danneggiamento delle parti comuni e che a nulla sono valse le altre precauzioni già adottate quali (ad esempio, cambiare chiavi delle porte di accesso ai locali comuni e ai terrazzi e ampliare l'illuminazione dei viali e degli anditi di accesso) - si propone di installare un impianto di videosorveglianza sulle parti comuni, in particolare su: (viale di accesso al fabbricato - androne - ascensori - garage - terrazzo - giardino) che sono parti condominiali private e non comprendono luoghi circostanti pubblici o aperti al pubblico o proprietà privata dei singoli condomini, con lo specifico scopo della tutela del patrimonio immobiliare comune e della sicurezza di quanti di esso fruiscono a qualsiasi titolo.

Le immagini provenienti dalle telecamere saranno raccolte e custodite applicando misure di sicurezza idonee; pertanto l'apparato di registrazione sarà installato in locale chiuso a chiave non accessibile ad estranei.

Le immagini saranno archiviate per un periodo non superiore a giorni 7 (sette) dopo di che verranno cancellate automaticamente, lasciando spazio a quelle più recenti.

La delibera di approvazione viene condizionata alla nomina di un responsabile del trattamento dati (immagini) che potrà accedere all'hard disk soltanto in caso di necessità e di illecito grave e dopo che sia stata presentata denuncia alle Autorità competenti, dietro loro richiesta. Potrà accedere alle immagini per controlli manutentivi la Ditta con la quale sarà stipulato apposito contratto con il quale vengono disciplinati i periodi e le modalità di accesso. La presenza del sistema di video sorveglianza sarà inoltre segnalato da appositi cartelli come previsto dal Regolamento Europeo 679/2016. L'impianto risponderà dunque ai requisiti previsti dalla normativa quali liceità, finalità, necessità e proporzionalità.

Dopo ampia discussione, i presenti così votano: favorevoli alla realizzazione della videosorveglianza i condomini _____ per m/m 501.

Contrari i condomini _____ per m/m _____.
La proposta è approvata. L'impianto sarà realizzato dalla Ditta _____
_____ come da preventivo che si allega, al costo di euro _____ + IVA da ripartirsi in base alla Tabella di proprietà.

Viene nominato responsabile del trattamento dati il sig. _____
_____ per la durata di anni _____ con compenso annuo di € _____.
Il sig. _____ con la sottoscrizione del presente verbale dichiara di accettare la nomina a responsabile del trattamento dati.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

- 1) Consegna delle chiavi dell'armadietto al responsabile nominato con apposito verbale nel quale saranno indicate la data dell'assemblea di nomina; la durata dell'incarico; il compenso; la precisazione che l'hard disk è salvaguardato da specifiche protezioni fisiche (quali apposito armadietto blindato) e logiche (apposita password complessa che dovrà essere rinnovata ogni sei mesi).
- 2) Applicazione cartellonistica contenente:
 - a) avviso circa LA PRESENZA DI UN SISTEMA DI VIDEOSORVEGLIANZA prima della zona videosorvegliata ai sensi del Regolamento Europeo 679/2016.
 - b) indicazione del titolare del trattamento e dei fini: LA RILEVAZIONE È EFFETTUATA DAL CONDOMINIO DI VIA _____ PER FINALITA' DI SICUREZZA
 - c) responsabile dei dati è il sig. _____.
Nella bacheca condominiale sono indicate le modalità di reperibilità del titolare e del responsabile.
 - d) se l'impianto è funzionante anche di notte il cartello dovrà essere adeguatamente illuminato.
- 3) Nella bacheca condominiale saranno indicati i riferimenti del titolare del trattamento (il Condominio) e del responsabile del trattamento (l'incaricato).
- 4) In caso di presenza di personale dipendente il Datore di Lavoro dovrà fornire adeguata informazione al lavoratore e dovrà presentare – prima della realizzazione dell'impianto - apposita domanda alla DTL Direzione territoriale del lavoro, per ottenere l'autorizzazione all'installazione, con indicazione dei tempi di registrazione delle immagini e delle eventuali modalità, come stabilito nel nuovo testo dell'art. 4 dello STATUTO dei Lavoratori D.Lgs. 14 settembre 2015, n. 151.

IMPIANTI AUDIOVISIVI

1. Gli impianti audiovisivi e gli altri strumenti dai quali derivi anche la possibilità di controllo a distanza dell'attività dei lavoratori possono essere impiegati esclusivamente per esigenze organizzative e produttive, per la sicurezza del lavoro e per la tutela del patrimonio aziendale e possono essere installati previo accordo collettivo stipulato dalla rappresentanza sindacale unitaria o dalle rappresentanze sindacali aziendali. In alternativa, nel caso di imprese con unità produttive ubicate in diverse province della stessa regione ovvero in più regioni, tale accordo può essere stipulato dalle associazioni sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale. In mancanza di accordo, gli impianti e gli strumenti di cui al primo periodo possono essere installati previa autorizzazione della sede territoriale dell'Ispettorato nazionale del lavoro o, in alternativa, nel caso di imprese con unità produttive dislocate negli ambiti di competenza di più sedi territoriali, della sede centrale dell'Ispettorato nazionale del lavoro. I provvedimenti di cui al terzo periodo sono definitivi.
2. La disposizione di cui al comma 1 non si applica agli strumenti utilizzati dal lavoratore per rendere la prestazione lavorativa e agli strumenti di registrazione degli accessi e delle presenze.
3. Le informazioni raccolte ai sensi dei commi 1 e 2 sono utilizzabili a tutti i fini connessi al rapporto di lavoro a condizione che sia data al lavoratore adeguata informazione delle modalità d'uso degli strumenti e di effettuazione dei controlli e nel rispetto di quanto disposto dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196.
4. Si tenga presente che *l'idoneità dell'impianto a ledere il bene giuridico protetto è sufficiente ad integrare il reato, anche se l'impianto non è messo in funzione, poiché, configurandosi come un reato di pericolo, la norma sanziona a priori l'installazione, prescindendo dal suo utilizzo o meno* (Cass., Sez. III pen., 12 novembre 2013, n. 4331).
5. L'amministratore dovrà predisporre una informativa completa presso il suo studio, accessibile e resa disponibile a tutti i residenti del Condominio ma anche a chi è stato ripreso dalle telecamere seppur accidentalmente.

■

* Direttore Centro Studi ANACI Roma

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

È nulla la delibera che addebita spese di riscaldamento al condòmino non servito dall'impianto termico

Cassazione, sentenza 13 giugno 2019, n. 15932

In tema di condominio negli edifici, è nulla – e non soggetta, quindi, al termine di impugnazione di trenta giorni cui all'art.1137 c.c. – la delibera assembleare che addebiti le spese di riscaldamento ai condòmini proprietari di unità immobiliari, cui l'impianto non sia comune e che non siano serviti dall'impianto di riscaldamento, poiché si tratta di una delibera che inerisce ai diritti individuali di tali condòmini e non alla mera determinazione quantitativa del riparto delle spese

La vicenda trae origine dalla opposizione a decreto ingiuntivo per il pagamento di oneri di riscaldamento addebitati ad un condòmino.

Lamenta infatti l'opponente di aver legittimamente distaccato le proprie unità immobiliari, chiedendo in riconvenzionale l'accertamento della legittimità del distacco e la declaratoria di nullità di tutte le delibere recanti addebito di quote per riscaldamento, con condanna del condominio alla restituzione di quanto indebitamente fino ad allora percepito.

Il Tribunale e la Corte di Appello rigettano la domanda del condòmino, in particolare statuendo che la circostanza del distacco non risulta nemmeno autorizzata dall'assemblea, mentre l'erroneo addebito di spese non è causa di nullità della delibera, bensì costituisce motivo di annullabilità, da far valere in sede di impugnazione e non di opposizione al decreto ingiuntivo.

La Cassazione accoglie invece il ricorso del condòmino e si richiama ad un indirizzo consolidato per il quale è nulla – e quindi non soggetta al termine di impugnazione di cui all'art.1137 c.c. – la delibera assembleare che addebiti le spese di riscaldamento ai condòmini proprietari di locali non serviti dall'impianto di riscaldamento.

La Suprema Corte ricorda ancora che, secondo il proprio indirizzo interpretativo, il condòmino può rinunciare al servizio di riscaldamento centralizzato senza necessità di previa delibera distaccando la propria unità immobiliare, fermo restando il suo obbligo di pagamento delle spese di conservazione dell'impianto.



8.500 PROFESSIONISTI PRESENTI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

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

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

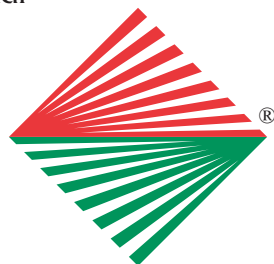
PER FORNIRE servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

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

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

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

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



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari

SEZIONE DI ROMA

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

E dunque, secondo un indirizzo ormai consolidato, la nullità della delibera assembleare può farsi valere anche nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo (Cass.305/2016).

Tale principio è stato recentemente confermato dalla Corte di Cassazione, VI Sezione Civile, nell'ordinanza 21 giugno 2018 n. 16389, in cui viene espressamente specificato che *"Nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali, il limite alla rilevabilità, anche d'ufficio, dell'invalidità delle sottostanti delibere non opera allorché si tratti di vizi implicanti la loro nullità, trattandosi dell'applicazione di atti la cui validità rappresenta un elemento costitutivo della domanda* (vedi anche Cass. Sez. 2, 12/01/2016, n. 305).

È esclusa la responsabilità del condominio quando il lastrico copre solo un vano terraneo e non svolge funzioni comuni.

Cassazione, ord.20-06-2019 n.16625

Questa interessante ordinanza della Suprema Corte tratta il caso in cui un lastrico copre una o più unità immobiliari poste al piano terreno (avancorpo sporgente rispetto alla facciata).

Nella vicenda in giudizio il titolare del locale posto al piano terreno dell'avancorpo lamentava infiltrazioni dal soprastante lastrico di copertura del locale e da una serie di scarichi abusivi di acqua convogliati sulla copertura e sosteneva la responsabilità del condominio per la violazione dell'obbligo di custodia.

Si accertava in corso di causa che il terrazzo in questione non svolgeva funzione comune, poiché destinato unicamente a fornire copertura al solo piano terreno.

In sede di appello veniva quindi ribaltata la sentenza di primo grado, che condannava inizialmente il condominio al risarcimento.

La Corte di Appello riteneva infatti che il terrazzo fungesse da copertura esclusiva del locale in questione, formando un corpo di fabbrica adiacente lo stabile condominiale, escludendo pertanto la responsabilità del condominio.

In Cassazione il condòmino preteso danneggiato lamentava quindi che in appello non si fosse adeguatamente considerata la responsabilità del condòmino per aver consentito gli scarichi altrui, nonché la ripartizione di spesa ai sensi dell'art.1126 c.c.

La Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso, ritenendo, con lucida argomentazione, che la responsabilità concorrente del condominio e del proprietario (art.1126 c.c.) presuppone che il lastrico o terrazzo svolga una funzione di copertura del fabbricato o di una parte di esso. Se invece il lastrico o terrazzo copre solo un piano terraneo di proprietà esclusiva non è configurabile una responsabilità risarcitoria concorrente del condominio, mancando la funzione di copertura e protezione dell'edificio.

In merito agli scarichi pluviali convogliati da terzi sul terrazzo, il condominio non ha alcun obbligo di prevenzione e vigilanza per i fatti illeciti commessi dai terzi su beni che non rivestono funzione comune.

In particolare la responsabilità per custodia ex art. 2051 c.c. richiede un rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all'evento dannoso. Ma non è possibile pretendere la responsabilità del condominio per il risarcimento di danni provocati dal cattivo funzionamento tubazioni di scarico di proprietà di terzi, poiché il condominio è tenuto alla custodia e alla manutenzione unicamente delle parti e degli impianti comuni dell'edificio.

Dunque, nel caso di specie, il condòmino avrebbe dovuto agire individualmente nei confronti dei singoli autori del pregiudizio e non nei confronti del condominio.

Ancora in tema di legittimazione del singolo condòmino a costituirsi nelle controversie condominiali.

Corte di Cassazione, ord. 29 maggio 2019 n.14702

Nel precedente numero di Dossier abbiamo commentato la Sentenza delle Sezioni Unite 18-4-19 n.10934 la quale risolve un contrasto annoso nel senso di ammettere che il singolo condòmino possa stare in giudizio a tutela dell'intero bene condominiale affiancandosi validamente alla difesa apprestata dal condominio in persona dell'amministratore, ovvero anche quando i condòmini abbiano deciso di non coltivare la lite.

L'ordinanza che qui commentiamo è una conforme applicazione del principio esposto dalle Sezioni Unite ed è afferente alla tutela giudiziale del bene comune esperita da un singolo partecipante alla comunione.

Stabilisce infatti il Supremo Collegio, conformemente all'orientamento della Corte, ciascun condomino può legittimamente proporre le azioni reali a difesa della proprietà comune, senza che si renda necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condòmini, poichè il diritto di ogni partecipante al condominio ha per oggetto la cosa comune intesa nella sua interezza, pur se entro i limiti dei concorrenti diritti altrui (Cass.14765/2012 e anche Cass. SS.UU.25454/2013).

Il principio espresso dalla pronuncia in rassegna porta certamente una semplificazione procedimentale della quale beneficiano i giudizi in tema di accertamento della proprietà ferma restando la necessità che le iniziative del singolo necessitano poi della conoscenza e condivisione all'interno della compagine nel rispetto degli imprescindibili valori di cooperazione interni alla realtà condominiale.

Gli oneri condominiali si richiedono al locatore e non al conduttore.

Tribunale di Roma, 11 giugno 2019 n.12287

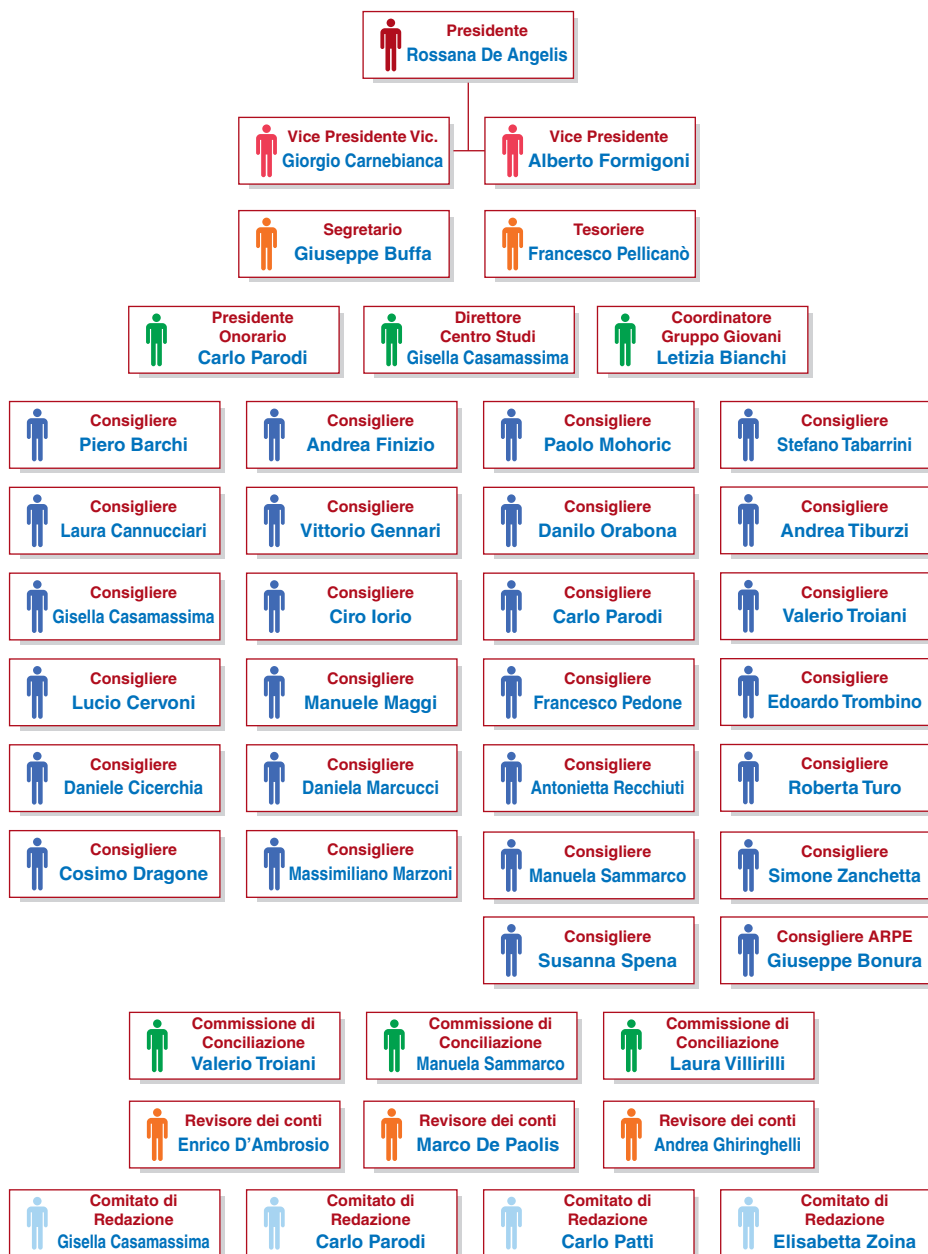
L'amministratore di un condominio intima con decreto ingiuntivo notificato al condòmino proprietario il pagamento di una somma per oneri condominiali insoluti.

Il condòmino propone opposizione chiamando in causa il proprio conduttore, del quale chiede la condanna sostenendo che in realtà gli oneri condominiali spettano a lui.

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



Stabilisce il Tribunale di Roma con la sentenza in rassegna che il proprietario di un appartamento sito in un condominio, qualora concesso in locazione, resta l'unico soggetto tenuto a contribuire alle spese comuni, salvo il diritto ad essere rimborsato dal conduttore (per le spese a questo spettanti).

Ne consegue che fra il conduttore e il condominio non si instaura alcun rapporto che legittimi l'ente di gestione a proporre azioni dirette contro il conduttore, poiché il diritto dell'amministratore di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune sussiste solo direttamente ed esclusivamente nei confronti di ciascun condòmino.

E dunque l'opposizione è stata rigettata per la mancanza dei presupposti della chiamata del terzo conduttore.

Non è vessatoria la clausola del Regolamento che esonera il costruttore dagli oneri condominiali sugli appartamenti non ancora venduti

Corte di Cassazione, 23 luglio 2019 n.19832

La questione è nota.

Il costruttore degli appartamenti di un condominio predispone un regolamento condominiale nel quale è contenuta la clausola che lo esonera dal pagamento degli oneri condominiali.

Il condominio approva gli oneri condominiali includendo nella ripartizione anche le unità immobiliari del costruttore (che invece sarebbero esonerate) e intima a quest'ultimo il pagamento degli oneri.

Il costruttore propone allora opposizione al decreto ingiuntivo, lamentando la nullità della delibera che ha modificato la ripartizione in senso inclusivo e facendo valere la clausola del regolamento condominiale che lo esonera, mentre il condominio oppone che la clausola è vessatoria e pertanto nulla perché posta in violazione delle norme a tutela dei consumatori D.Lgs. 206/2005 (c.d. Codice del Consumo).

La Corte di Cassazione, con la pronuncia in esame esprime due importanti concetti.

In primo luogo, secondo il più recente orientamento della giurisprudenza di legittimità, la delibera condominiale con la quale è stata approvata la ripartizione di spesa contestata è nulla e non invece annullabile.

La delibera ha infatti violato i criteri normativi o regolamentari di ripartizione delle spese ed è pertanto nulla per impossibilità dell'oggetto (Cass. 470/2019; Cass. 1187/2019).

Ne consegue che la nullità può essere fatta valere in ogni tempo, anche in sede di opposizione al decreto ingiuntivo, poiché in tale sede non opera il limite della rilevabilità anche d'ufficio del vizio che affligge la delibera (Cass. 12-09-2018 n. 22157; Cass. 20-12-2018 n. 33039).

E dunque è legittimo proporre la contestazione della delibera per vizio di nullità in sede di opposizione al decreto ingiuntivo.

In secondo luogo, la Corte esamina la nullità, lamentata dal condominio, della clausola del regolamento che esonera il costruttore proprietario di unità immobiliari ancora non vendute.

La nullità sarebbe ravvisabile, secondo il condominio, nella violazione del principio di proporzionalità della spesa al valore, di cui all'art.1123 c.c., con ciò producendo un significativo squilibrio fra le prestazioni di spesa del costruttore esonerato e quelle degli altri condòmini.

Ne deriverebbe appunto la vessatorietà della clausola del regolamento e pertanto la sua nullità, ai sensi del D.Lgs.206/2005 (c.d. Codice del Consumo).

La Corte respinge la doglianza del condominio come inammissibile.

Premette il Collegio di aver più volte affermato che le norme del Codice del Consumo sono senz'altro applicabili alle convenzioni di ripartizione delle spese condominiali predisposte dal costruttore, sempre che nel caso concreto il condòmino acquirente abbia lo status di consumatore, ossia abbia acquistato per scopi estranei all'attività di impresa (Cass.07-07-2016 n.16321).

Tuttavia, rileva sottilmente il Collegio concordemente con il giudice dell'appello, nel caso di specie la vessatorietà della clausola non può essere fatta valere nei confronti del costruttore proprietario delle unità invendute, che è sì il beneficiario dell'esonero ma non è il soggetto che ha venduto gli immobili.

Solo il venditore è infatti il soggetto che opera per scopi imprenditoriali e di profitto (il soggetto c.d. professionista) e non il costruttore, che in tal caso riveste la qualità di condòmino.

Questa sottile distinzione, certamente legata al caso particolare trattato dalla Corte, deve indurre l'interprete, prima di far valere la nullità di protezione per la vessatorietà della clausola, ad una attenta indagine sulle modalità con cui viene elaborata la norma regolamentare che esonera il costruttore, potendosi incorrere nell'ipotesi di separazione fra soggetto costruttore e soggetto venditore con conseguente rigetto dell'eccezione.



* Consulente legale ANACI Roma

L'ALTRA ROMA

GIÀ EPOCA DI VENDEMMIA?

di Sandro Bari *

Se l'aria della città ce lo permettesse, cominceremmo già a sentire il profumo della vendemmia. Vendemmia sempre più anticipata: dal mese eletto, ottobre, siamo arrivati in alcune regioni a vendemmiare ad agosto. Ma poi, quale profumo sentiremmo, "dal ribollir de' tini..."? La spremitura dell'uva, pastorizzata, passa negli sterilizzati contenitori d'acciaio inox... e anche nelle osterie, odiosi regolamenti spacciati per precauzioni igieniche vietano la me-



La vendemmia, Peter Raadsig, olio 1844.



In un'osteria romana, Carl Bloch, olio 1866.



Carro a vino, Monteporzio Catone.

scita del vino sfuso, spillato come anni fa dalla cavola della botte o dal rubinetto delle credenze refrigerate di non troppo antica memoria.

Sembra incredibile che la città una volta più nota al mondo per la qualità e la quantità dei suoi vini, ne viva ormai solo nel ricordo. Era veramente un'Altra Roma... Leggiamo, sui testi dei viaggiatori, degli artisti, degli studiosi e degli estimatori dell'Urbe, dell'inestinguibile sete dei romani. I quali ne bevevano, di vino, in quantità oggi impensabili, uomini e donne, in particolare nelle famose Ottoberate, quando ogni Giovedì era dedicato alla gita fuori porta,

specie ai Castelli, o comunque alla bisboccia all'osteria, alla fraschetta, alla bettola. Perché il Giovedì? Ma perché sotto il Papato la Domenica era dedicata al riposo e alla chiesa. Solo dopo la conquista piemontese ci si abituò alla scampagnata domenicale. Tanto per dare un'idea, basta leggere qualche sonetto belliano o qualche aneddoto di Giggi Zanazzo o di Piero Scarpa per sapere quanto bevevano i Romani e le Romane. In comitiva, per cominciare, andava via un baril di vino asciutto (poco più di 58 litri).

Una cupella (10/15 litri) bastava sì e no per quattro minenti (le ricche popolane) a pranzo. E d'altra parte, la cupella era la "tassa" dovuta al Carrettiere a vino per "lubrificargli" l'ugola durante il viaggio da Frascati, Marino, Velletri, Monte Porzio... Parliamone, del celebrato Carrettiere a vino, che veniva giù sull'Appia, la Tuscolana, la Casilina, l'Anagnina, sul suo barroccio, o biroccio, contraddistinto dalle due grandi ruote cerchiare di ferro, dal soffietto che riparava il cocchiere, dalla piramide di barili legati col doppio canapo, dai colori smaglianti che ne abbellivano le fiancate,



Carretto a vino nella Campagna Romana, Enrico Coleman, acquerello 1880.



Carro a vino in museo.

dal pennacchio che adornava la testa del cavallo, dal sonarello al collo del cagnoletto che fungeva da guida, da sentinella, da festoso richiamo. Era abilitato al trasporto di mezza botte, circa 500 litri, che erano divisi in dieci barili da 50 oppure in otto da 58 litri. Più la predetta cupella, in cima a tutti. La misura vinaria della cupella è varia, da paese, città, regione. Certo è che si trattava di una botticella dotata di una maniglia di ferro, quindi per uso e consumo personali, che poteva contenere dai 4 o 5 litri fino a venti. Rimanendo sull'argomento, sarà il caso di chiarire ai lettori quanto risulta dai classici romani, compreso il Belli, riguardo le misure vinarie usate a Roma nel tempo.

Fino al 31 dicembre 1870: botte litri 933,5; soma (due barili accop-



Carretto a vino, Enrico Coleman, acquerello 1872.



Carro a vino laziale con sonagliera e secchione battente, foto 1880 collezione Manodori.



Carro a vino laziale davanti all'Ufficio del Dazio, 1880 foto Vasari.

piati per il trasporto sul somaro) 116,7; barile 58,3; quartarolo 14,6; bucale (boccale) 1,82; mezzo 0,91; fojetta 0,46; quartuccio 0,11.

Dal 1 gen 1871: botte litri 1000; barile 50; barzilai 2; tubbo (tubo) 1; fojetta 0,50; quartino 0,25; chirichetto 0,20; sospiro 0,10.

Il barzilai, misura particolare che derivava dal bucale, consisteva in un "tubbo" dal contenuto doppio, che il parlamentare Salvatore Barzilai, alla fine dell'Ottocento, usava offrire ai suoi potenziali elettori durante i comizi.

Ma, tornando alla provenienza del vino, questo veniva non solo dai Castelli. Da Francia e Spagna arrivava sulle navi, a Fiumicino era scaricato sui barconi che avrebbero risalito il Tevere trascinati da buoi sulle vie di alaggio, per sbarcare al Porto di Ripa Grande, a Porta Portese o all'Aventino. Dalla Sabina, dall'Umbria, dalla Toscana il vino arrivava direttamente sui burchi che approdavano al Porto di Ripetta. Ma non poteva essere venduto subito: la legge prevedeva che fosse distribuito tra i grossisti che lo avrebbero poi consegnato ai dettaglianti, osti, trattori, che facevano parte della Corporazione, con sede alla chiesa di San Rocco.

Abbiamo lasciato per ultimo il meglio. Il vino forse più buono e più gradito era quello prodotto a Roma, nelle infinite vigne che verdeggiano tra ville, case, giardini e palazzi. Un vino particolare, forse per la terra sulla quale cresceva la vigna, che radicava su un sottosuolo ricco di calce per i vari strati di rovine ammassatisi nei secoli. E solo le bettole erano abilitate alla mescita del vino romano, esponendo il tralcio di vite che segnalava l'avvenuta svinatura.



Carro a vino, Velletri.

Le uniche vestigia delle famose vigne romane erano rimaste fino agli inizi del 2000 nel cortile interno del Grand Hotel, con ingresso in via XX settembre dietro alla Fontana del Mosè: una pianta a pergola che produceva tanto vino quanto bastava per imbottigliarne qualche decina di bottiglie, numerate, destinate a omaggio per i clienti di riguardo dell'albergo. Non più di una per ospite, però; e sono toccate a presidenti e capi di stato. Il vino si chiamava Adornetto dal nome del dipendente dell'albergo che curava la vigna e la vinificazione. Ma è storia finita da molti anni, sia per la malattia del vitigno (certo ineluttabile per l'inquinamento della zona) che per la scomparsa di chi lo curava. Ormai, anche quel vino si è estinto, come l'inestinguibile sete dei Romani, ormai avvezzi a coca-cola, birra e sprizz vari, da bere in piedi, per strada nei bicchieri di plastica. Prosit!



* Direttore Rivista "Voce romana"



Raro esemplare di barzilai, Casa Masi, Forano, febbraio 2016.

SERVIZIO QUESITI

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

Sono invece a disposizione degli associati tutti i consulenti (vedi elenco a pag. 8) con chiarimenti verbali e gratuiti sia telefonicamente che in sede.

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

PROFESSIONISTI FIDUCIARI

SICUREZZA SUL LAVORO - SICUREZZA CANTIERI

VALUTAZIONE RISCHI

SIRIO	Via F. Bernardini, 30	06-3937 8331
STUDIO MELLACE	Via dei Crispolti, 78	06-4890 7095

DIREZIONE LAVORI, PERIZIE, PROGETTI, CAPITOLATI, VV.F., A.P.E.

Arch. Eugenio MELLACE	Via dei Crispolti, 78	06-4890 7095
P.I. SCHIAVONE (riscaldamento)	V.le G. Stefanini, 10	06-8600 377

STUDI LEGALI

Avv. Giovanni ARTURI	Viale delle Milizie, 22	06-4554 7300
Studio CARNEVALI - CORICELLI	P.za Giovine Italia, 7	06-9684 9725
Studio DELLA CORTE - PISTACCHI	Via Montevideo, 21	06-8543 450
Studio Avv. Mario FELLI	Via Val di Fassa, 54	06-8719 1346
Studio Avv. Carlo PATTI	Via La Spezia, 58	06-7026 854

STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

Studio PELLICANO'	Via Barisano da Trani, 8	06-5783 637
--------------------------	--------------------------	-------------

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY	pag. 12
DEL BO	pag. 30

EDILIZIA

BAIOCCO	pag. 10
SIRE	pag. 36
VACCA E.	pag. 48

ENERGIA

DUE ENERGIE	II di copertina
ENI GAS E LUCE	III di copertina
E-ON ENERGIA	pag. 34

ORGANISMI NOTIFICATI

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

SICUREZZA E IMPIANTI

SIRIO	pag. 20
-------	---------

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

B1GAS	pag. 50
CONSULTING & SERVICE	pag. 46
MARINI IMPIANTI	pag. 44
MULTIENERGY & SERVICE	pag. 18
ROSSETTI	pag. 22
TECHEM	pag. 52
UNOGAS	pag. 70

SERVIZI

IMPRENDIROMA	pag. 32
YOUCOND	pag. 54
POSTINO PUNTUALE	pag. 42
SAI CONSULTING	pag. 28
SARA SERVIZI	pag. 16
VERY FAST PEOPLE	pag. 40