

# DOSSIER



# CONDOMINIO

**XXIX anno**



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

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

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

# SOMMARIO

NOVEMBRE - DICEMBRE 2019

N. 174

- Editoriale  
di Rossana De Angelis ..... pag. 3
- Consulenti in sede ..... pag. 6
- Ripartizione spese lastrico, terrazza a livello, tetto:  
criteri di ripartizione e quota a carico delle porzioni coperte  
di Elisabetta Zoina ..... pag. 7
- Norma 10200:2018 - Cosa è cambiato?  
di Guido Cappio ..... pag. 21
- *Inserto:*  
– Il Nuovo Regolamento di Polizia Urbana  
di Roma Capitale ..... p. I-XX
- Notizie ..... pag. 35
- Serre solari e condominio: inquadramento normativo  
ai sensi degli art. 1122 c.c. e 1122-bis c.c.  
di Maria Simona De Medici ..... pag. 41
- Le spese individuali  
a cura del Centro Studi ANACI Roma ..... pag. 47
- La voce della giurisprudenza  
di Carlo Patti ..... pag. 51
- Linee guida per la gestione dell'e-commerce  
a cura del Centro Studi ANACI ..... pag. 57
- L'altra Roma:  
Ancora sul vino romano ... e castellano  
di Sandro Bari ..... pag. 59

*Rivista bimestrale*  
ANNO XXIX - n. 174 - NOVEMBRE-DICEMBRE 2019  
Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

*Edita da ANACI ROMA SERVICE S.r.l. - P. IVA 12139271006*  
*In corso di autorizzazione del Tribunale di Roma*

*Direttore Responsabile: Carlo Parodi*

*Redazione e pubblicità*  
*Via A. Salandra 1/A*  
*00187 Roma*

*Pagina intera : euro 1.000 + iva (per ogni numero/bimestre)*  
*Metà pagina : euro 750 + iva (per ogni numero/bimestre)*  
*Quarto di pagina : euro 500 + iva (per ogni numero/bimestre)*

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

*[www.anaciroma.it](http://www.anaciroma.it)*  
*e-mail: [anaciromaservice@anaciroma.it](mailto:anaciromaservice@anaciroma.it)*  
*Tel. 06/4746903*

*Copertina: Paolo Mohoric*



**Associato all'Unione  
Stampa Periodica Italiana**

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

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

# EDITORIALE

di Rossana De Angelis \*

## “LA CONOSCENZA, IL CORAGGIO, L’UMILTÀ”

Recentemente mi sono imbattuta nell’ultimo intervento di Mario Draghi, Presidente della Bce, agli studenti dell’Università Cattolica del Sacro cuore.

I tre pilastri su cui egli ha basato la sua “Mission” sono stati, per sua stessa ammissione, la conoscenza, il coraggio e l’umiltà.

Ho riflettuto molto sulle sue parole. Ed ho pensato di condividere con voi le mie riflessioni.

Sono queste caratteristiche solo del grande Policy maker o sono applicabili in ogni ambito lavorativo, professionale, familiare e umano?

Ho provato a trasporre i suoi concetti nella nostra vita. Nel nostro lavoro di tutti i giorni. Nel ruolo, fiduciario, che ricopriamo.

### LA CONOSCENZA

In una società in cui i cambiamenti sono sempre più rapidi e i tempi sono sempre più veloci, le persone cercano risposte alle loro domande confrontandosi con canali di comunicazione e di ricerca sempre meno scientifici e oggettivi.

Al contrario, i social assumono un valore sempre più rilevante. Quello che si legge su questi canali, le opinioni, i pareri, le chat, assurgono a valore vincolante, imperativo, quasi legale.

Quante volte, nel nostro lavoro, ci siamo imbattuti in stampe prese da internet, in opinioni date da tizio o caio, senza alcuna verifica della fonte scientifica da cui quel parere proviene?

Quante volte abbiamo letto i commenti di dispositivi di sentenze che erano poi scollegate dall’andamento del procedimento giudiziale e che inducevano il ragionamento lontano un miglio dalla reale volontà del giudice?

Le informazioni “globali” rimbalzano con un eco a volte difficile da combattere e contenere. È più semplice, a volte, seguire l’onda degli umori dell’opinione pubblica, accodarsi a testimonianze vaghe e ondivaghe, piuttosto che esprimere la propria opinione basata sullo studio e sull’approfondimento delle problematiche da affrontare.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Per tanti anni, troppi forse, l'amministratore di condominio è stato visto dall'opinione pubblica come un soggetto che doveva coordinare altre professionalità. E, forse, anche a molti amministratori ha fatto comodo identificarsi in questo ruolo.

Una questione legale da affrontare? Sentiamo il parere di un avvocato.

Abbiamo un problema contabile e fiscale? Usiamo il programma e, se necessario, chiediamo il parere di un commercialista.

C'è un problema tecnico? Chiamiamo subito un ingegnere, un geometra o un architetto.

Ritagliandoci il solo compito di emettere le rate, pagare le fatture, svolgere le assemblee e fare sopralluoghi in condominio.

Nel cambiamento che coinvolge l'intera società siamo stati coinvolti anche noi. Nel nostro lavoro di ogni giorno.

La legge ci ha dato un riconoscimento importante. Ci ha dichiarato, dopo settanta anni, dei professionisti del settore.

Nell'incertezza continua e costante di alcune interpretazioni normative emerge dunque la necessità di basare le proprie scelte e le indicazioni che forniamo quotidianamente ai nostri clienti sulla conoscenza, sugli approfondimenti, sulla capacità critica ed oggettiva di confrontare e valutare i diversi pareri.

Una capacità che si acquisisce solo con un metodo. Lo studio: continuo, costante. Non finalizzato al raggiungimento del credito formativo, va indirizzato al miglioramento della propria professionalità. E dal confronto, anch'esso continuo e costante, con altri colleghi qualificati.

Affinchè l'amministratore di oggi e ancora più quello del futuro raggiunga un grado di conoscenza in grado di consentirgli di affrontare da solo qualunque problematica relativa alla gestione del patrimonio immobiliare.

Con l'ausilio, ma non il supporto, se necessario, di altre professionalità collegate al nostro mondo.

## IL CORAGGIO

La conoscenza non è tutto.

Ci sono delle occasioni in cui, forti della nostra conoscenza della materia, delle leggi, delle norme tecniche e delle prescrizioni, ci troviamo a fare delle scelte impopolari.

Quando dobbiamo recuperare crediti ad esempio o anche quando dobbiamo imporre, con coraggio, che vengano assunte delle deliberazioni "costose".

Penso al caso degli adeguamenti degli impianti a norme imperative, alla prevenzione incendi, alla privacy, alla sicurezza.

Spesso i condomini sollevano dubbi sulla nostra legittimità ad agire.

Dice Draghi: *"l'inazione trova la sua radice nella convinzione che l'esistente non abbia bisogno di modifiche, anche quando tutta l'evidenza e l'analisi indicano la capacità di agire"*.

Quanta similitudine alle dinamiche assembleari!

È in queste occasioni che, con la forza della conoscenza, dobbiamo far emergere il coraggio.

Il coraggio di sostenere e difendere gli interessi da tutelare, più generali e più rilevanti rispetto ai piccoli interessi costituiti.

## L'UMILTÀ

Quest'ultima caratteristica nasce dalla consapevolezza che i nostri poteri e le nostre responsabilità non sono illimitati ma derivano dall'incarico che ci è stato conferito dai nostri clienti, i condomini, ai quali dobbiamo, nelle forme e con i modi previsti dalla legge, dare puntuale e preciso conto della nostra attività professionale.

Dare spiegazioni, fornire chiarimenti, documenti, ottemperare alle delibere, consegnare la documentazione in caso di passaggio delle consegne, è doveroso. E professionale.

Conoscenza, coraggio e umiltà.

Dai comportamenti dei policy maker a quelli dell'amministratore di condominio. Ma anche, perché no, alla dirigenza associativa.

Proporre sempre eventi formativi agli iscritti per favorire la conoscenza, agire con coraggio con scelte a volte impopolari ma che tendono all'innalzamento dei livelli qualitativi degli associati, ricordare sempre, con umiltà, che ogni nostra azione deve essere svolta nell'unico interesse dei colleghi, fondamento della nostra Associazione.

Non vi sarà nessuna differenza con i policy maker se, nell'esercizio della nostra professione o nello svolgere il ruolo di dirigente, terremo sempre a mente le parole di Martin Luther King: *"Siate il meglio di qualunque cosa, siate. Cercate ardentemente di scoprire a cosa siete chiamati, e poi mettetevi a farlo appassionatamente"*.

■

\* Presidente Provinciale ANACI Roma

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

	<b>Mattina</b> (11-13)	<b>Pomeriggio</b> (16-18)	
<b>LUNEDÌ</b>	<b>LEGALE</b>	Avv. Cesarini Avv. Arturi	Avv. Pontuale Avv. Grasselli
	<b>CONTABILE</b>	Amm. Colangelo Amm. Giuliano	Dott.ssa Spena Dott.ssa Famiani
	<b>TECNICA</b>	Arch. Pipoli	Arch. Mellace
	<b>FISCALE</b>	Dott. Curti Gialdino	
<b>MARTEDÌ</b>	<b>CONTABILE</b>	Amm. Cicerchia	Dott. Iorio Amm. Boldrini
	<b>TRIBUTARIO-FISCALE</b>	Dott. Ghiringhelli	
	<b>LEGALE</b>	Avv. Carnevali Avv. Coricelli Avv. Adamo	Avv. Ciaralli Avv. Spinoso
	<b>LAVORO</b>	Dott. Pazonzi	
	<b>TECNICA</b>		Ing. Giannini
<b>MERCOLEDÌ</b>	<b>RISCALDAMENTO</b>		P.I. Schiavone
	<b>TECNICA</b>		Ing. Zecchinelli Arch. Missori
	<b>LEGALE</b>	Avv. Petraghani Avv. Villirilli Avv. De Medici	Avv. Palombi
	<b>CONTABILE</b>	Dott. Troiani Dott.ssa Bianchi Amm. F. Pedone	Amm. Martano Dott. Scacchi
<b>GIOVEDÌ</b>	<b>CONTABILE</b>	Geom. Ferrantino Dott. Cervoni Arch. Polizzi	Rag. Trombino Amm. Calderano
	<b>LEGALE</b>	Avv. Gonnellini Avv. Sanfilippo	Avv. Pistacchi Avv. Scaldaferri
	<b>FISCALE</b>	Dott. D'Ambrosio	
	<b>TECNICA</b>		Ing. Tafani
<b>VENERDÌ</b>	<b>TECNICA</b>		Arch. Barberini
	<b>LEGALE</b>	Avv. Patti Avv. Vitullo Avv. Artibani	Avv. Zoina Avv. Albini
	<b>CONTABILE</b>	Dott. Gennari Dott. Lanzi	Amm. Montalti Dott.ssa Pandolfi Amm. Giulimondi

# Ripartizione spese lastrico, terrazza a livello, tetto:

## CRITERI DI RIPARTIZIONE E QUOTA A CARICO DELLE PORZIONI COPERTE

di Elisabetta Zoina \*

*Una pronuncia di merito (Trib. Roma n. 16923 del 04.09.2019) ed una di legittimità (Cass. n. 24927 del 7 ottobre 2019) ripropongono, seppure in fattispecie diverse, il tema dei criteri di attribuzione della spesa per la manutenzione di lastrici/terrazze a livello e tetti anche laddove le porzioni coperte siano in parte comuni (come l'atrio). L'occasione è utile per un'esposizione sintetica delle diverse problematiche affrontate dalla Giurisprudenza in subiecta materia.*

### LA SENTENZA DEL TRIBUNALE DI ROMA N. 16923 DEL 4.9.2019

La vicenda scrutinata dal Tribunale capitolino attiene alla ripartizione delle spese di rifacimento di una terrazza a livello ad uso esclusivo con funzione di copertura ad una sottostante unità immobiliare a piano terra.

Il proprietario esclusivo del lastrico agiva in sede monitoria per ottenere dalla proprietà sottostante ai sensi dell'art. 1126 c.c. la quota parte di 2/3 della spesa totale per il rifacimento del lastrico, rifacimento disposto in via cautelare dal Tribunale su ricorso proprio del condomino del piano terra per lamentati danni infiltrativi. L'opponente invocava la diversa ripartizione dei costi al 50% ai sensi dell'art. 1125 c.c. poiché la terrazza copriva un solo livello di edificio, lamentando altresì che il lastrico sovrastava anche un'ulteriore proprietà, seppure in misura modesta.

Il Tribunale, accertando a mezzo CTU che il lastrico presentava una superficie complessiva di mq 44 che copriva l'appartamento dell'opponente per una superficie di 41 mq ed escludendo che dovessero concorrere alla spesa porzioni condominiali coperte o proprietà di terzi non facenti parte del condominio e non convenute in giudizio, confermava la ripartizione ai sensi dell'art. 1126 c.c., calcolando di poi la quota dell'unità coperta non già in funzione dell'intera caratura millesimale dell'immobile ma in rapporto alla porzione percentuale di superficie coperta rispetto all'estensione totale della terrazza (in sintesi: spesa totale € 11.00,89; quota 2/3 azionata dall'opposto: € 7.339,26; percentuale di incidenza della parte opposta calcolata sulla superficie: 93,18%; quota accertata dovuta: 6.838,72, cioè 7.339,26 x 0,9318).

**L'ORDINANZA DELLA CASSAZIONE N. 24927 DEL 7.10.2019**

La pronuncia della Corte d'Appello di Perugia sottoposta al vaglio della Cassazione sentenziava l'obbligo di concorrere alle spese di ristrutturazione del tetto comune del fabbricato da parte del condomino appellante la cui unità immobiliare non si trovava nella protezione verticale del medesimo tetto. La Corte d'Appello giungeva a siffatta conclusione sul rilievo che il tetto in parola fosse strutturalmente destinato alla protezione di parti condominiali, quali l'atrio.

La Corte di Cassazione confermava il provvedimento del Giudice *a quo* e l'obbligo della condomina di concorrere alle spese del tetto, precisando nel contempo il tiro della sentenza scrutinata. L'obbligo di contribuzione alle spese del tetto comune scaturisce non solo dal rilievo, pure apprezzabile, che il tetto coprisse parti comuni, quanto dal disposto dell'art. 1117 c.c. che annovera il tetto tra le parti comuni; nello specifico si tratta di quelle opere e manufatti che, deputati a preservare l'edificio condominiale da agenti atmosferici e dalle infiltrazioni, hanno una funzione necessariamente comune, con conseguente assoggettamento dei condomini alla contribuzione delle spese in misura proporzionale al valore delle singole proprietà ex art. 1123 c.c. primo comma. Richiama, infatti, la Corte l'orientamento secondo il quale la ripartizione delle spese proporzionale all'uso o all'utilità che se ne tragga, ai sensi dell'art. 1123 c.c. secondo e terzo comma, non si giustifica per quelle parti (come il tetto o la facciata) che costituiscono le strutture essenziali ai fini dell'esistenza stessa dello stabile unitamente considerato (Cass. 64/2013, Cass. 4403/1999, Cass. 5064/1993).

Esclude la Cassazione l'applicabilità alla fattispecie del criterio di cui all'art. 1126 c.c. pure invocato dal ricorrente, non trattandosi di tetto di uso o proprietà esclusiva di uno dei partecipanti al condominio.

## IL LASTRICO SOLARE DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA

I lastrici solari sono quelle superfici terminali dell'edificio che hanno la preminente funzione di copertura di protezione dell'edificio stesso, oltre ad eventuali ulteriori funzioni utili come spazio praticabile per diverse finalità, e possono essere costituiti anche da terrazze a livelli, purché esplicino la funzione principale di copertura dei piani sottostanti (Cass. 27942/2013, Cass. 1224/1963).

Se i lastrici sono di proprietà o uso esclusivo la funzione di copertura convivente con l'*utilitas* specifica ulteriore che il solo proprietario/utilizzatore ne trae e ciò giustifica il criterio di imputazione delle spese indicato dall'art. 1126 c.c., in forza del quale la quota di un terzo è a carico dell'utilizzatore esclusivo in ragione del godimento diretto che trae dal lastrico e quella di due terzi a carico dei condomini c.d. "coperti", in ragione della funzione di copertura, ritenuta evidentemente *ex lege* prevalente nel calcolo dell'obbligo contributivo.

La Suprema Corte ha avuto modo di specificare (Cass. 17779/2017) che le decisioni circa la necessità di procedere ai lavori sugli elementi del lastrico funzionali alla copertura (solaio, guaine impermeabilizzanti ...) spettano all'assemblea, cui è riservata una valutazione discrezionale di merito che, come tale, esula dal controllo di mera legittimità rimesso al giudice in sede di impugnazione di delibera *ex art.* 1137 c.c..

Costituisce *ius receptum* che la disciplina prevista dall'art. 1126 c.c. per il lastrico solare esclusivo vada applicata anche all'ipotesi delle terrazze c.d. a livello, qualora anch'esse svolgano funzione di copertura delle sottostanti unità immobiliari (*ex multis* Cass. 18164/2014), coesistendo l'*utilitas* della copertura con il godimento specifico della terrazza che ne ha il titolare dell'unità immobiliare cui accede.

Un approfondimento critico si impone per l'ipotesi in cui alla terrazza a livello sia sottoposto un solo locale o unico piano, conformemente alla fattispecie esaminata dalla pronuncia di merito sopra riportata e risolta ai sensi dell'art. 1126 c.c.. Infatti, la Suprema Corte ha avuto modo in passato di ritenere applicabile pur sempre l'art. 1126 c.c. essendo irrilevante il numero dei condomini coperti (Cass. 11029/2003, Cass. 1224/1963) conformante a quanto deciso dal Tribunale Capitolino. Ma la più autorevole dottrina già da tempo ha evidenziato come la fattispecie *de qua* andrebbe risolta con l'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c., vale a dire una ripartizione delle spese al 50% tra i piani contrapposti, per soddisfare esigenze di equità e valorizzare la funzione di separazione in senso orizzontale della terrazza.

Del resto, come precisato dalla Relazione al Re del codice civile, l'art. 1126 c.c. contiene una mera regola di equità, ed essa verrebbe a distorcersi accollandosi i 2/3 della spesa al condomino coperto, laddove il livello di copertura fosse unico. Ed interessanti pronunce di merito in tal senso si registrano (da ultimo Trib. Catania, sez III, ordinanza cautelare 13.03.2018 su ricorso RG 19816/2017). Anche la Suprema Corte ha già ritenuto per motivi di equità di disapplicare l'art. 1126 c.c. declinandolo a favore dell'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c. per l'ipotesi di lavori al cortile condominiale di copertura di locali sottostanti (sovente garage). Tali lavori se limitati alla pavimentazione

del cortile vanno ripartite fra tutti i condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, mentre se riguardano “anche” la struttura le relative spese vanno ripartite, in parti eguali fra tutti i condomini contitolari del cortile, da un lato, e i proprietari esclusivi dei garage in forza dell’art. 1125 c.c. (Cass. 14511/2019, Cass. 2243/2012, Cass. 18194/2005).

Il criterio dei costi previsto dall’art. 1126 c.c. resta escluso per l’eventuale terrazza in aggetto o parzialmente aggettante, ovvero che prolungandosi al di fuori del perimetro dell’edificio non funge in alcun modo da copertura delle unità sottostanti. In tal caso la disciplina è quella che si applica al balcone, rilevando unicamente l’*utilitas* individuale del condomino che ne ha la proprietà/uso esclusivo (Cass. 6624/2012). Il concetto è applicabile ovviamente anche ai lastrici solari parzialmente aggettanti, con la conseguenza che la quota per tale eventuale porzione va posta a carico interamente del proprietario/utilizzatore esclusivo (Cass. 4183/2017), salva la ricorrenza di ragioni tecniche di ordine strutturale e funzionale per cui non sia possibile una scissione fra parte aggettante e non aggettante (Trib. Roma sez. V, sentenza n. 4327 del 26/02/2019).

### **L’ART. 1126 C.C.: LA QUOTA DEL CONDOMINO USUARIO ED IL CALCOLO DI INCIDENZA DELLA SUPERFICIE COPERTA**

In primo luogo giova ricordare che il 1126 c.c. rappresenta un criterio legale di ripartizione delle spese, derogabile solo all’unanimità ovvero con la diversa convenzione di cui all’art. 1123 c.c. primo comma, in sostanza con un regolamento convenzionale. L’eventuale delibera che, in assenza di convenzione unanime, deliberi di ripartire le spese difformemente dal citato criterio legale è inficiata da nullità (Cass. 5814/2016).

Ciò posto, occupiamoci più nel dettaglio dell'applicazione dell'art. 1126 c.c.

La quota di 1/3 della spesa complessiva per la manutenzione o ricostruzione del lastrico va attribuita al condomino che ne ha l'uso (o proprietà) esclusivo. Se il condomino usuario è anche proprietario di uno degli appartamenti coperti, è gravato della doppia contribuzione alle spese, per un terzo, in quanto utente esclusivo del lastrico o della terrazza, e per i rimanenti 2/3, in quanto condomino coperto. La Giurisprudenza di legittimità ha avuto modo di intervenire sul punto, riferendo, se non altro per equità, che in caso di appartamento strutturato su due livelli con terrazzo esclusivo che copre parzialmente anche l'immobile, la quota a carico del condomino per l'unità coperta va calcolata in ragione della porzione di immobile sottostante il lastrico e non secondo la caratura millesimale (teoria dei c.d. millesimi virtuali di copertura) (Cass. 1451/2014).

Qualora l'intervento interessasse una sola zona del lastrico, la Cassazione ha precisato che, al fine dell'individuazione delle unità poste nella sottostante verticale, occorre considerare il lastrico nella sua interezza e non solo i condomini sottostanti la porzione oggetto d'intervento (Cass. 3542/1994).

La residuale quota dei 2/3 della spesa va ripartita tra i condomini dell'edificio o della parte al quale serve da copertura, *in proporzione del valore del piano o della porzione di piano ciascuno*. I condomini che non sono posti nella verticale del lastrico non dovranno concorrere alle spese poiché nei loro riguardi viene a mancare proprio la funzione della copertura che rappresenta il criterio di imputazione della spesa. Contribuiranno di contro obbligatoriamente alle spese tutti i condomini titolare di unità immobiliare sita nella colonna del fabbricato sottostante al lastrico (Cass. 13858/2002, Cass 7472/2001, Cass. 3542/1994).

Quid iuris nel caso in cui siano coperte anche parti comuni (es. androne o atrio) conformemente alla prima pronuncia in esame? Una risalente tesi della giurisprudenza ha sostenuto che anche tali locali debbano essere ricompresi nella ripartizione, computando proporzionalmente la relativa quota di partecipazione poiché la funzione di copertura è svolta anche a favore dei suddetti ambienti (Trib. Milano 7 novembre 1994). Ma un rilievo operativo ed uno testuale depongono a sfavore di tale impostazione: il primo è rinvenibile nella difficoltà oggettiva di calcolare e ragguagliare concretamente in capo ai condomini tutti la quota dovuta nella qualità di proprietari di beni comuni compresi nella verticale; l'altro elemento ostativo emerge dal dato normativo, riferendo l'art. 1126 c.c. che la quota dei 2/3 è a carico di tutti "i condomini" ai quali il lastrico serve, individuando i soggetti passivi dell'obbligazione nei titolari di proprietà individuale con esclusione chiara di coloro che non sono posti nella verticale che, pertanto, a nessun titolo debbono contribuire. Il caso è stato magistralmente esaminato dalla Suprema Corte con la pronuncia n. 11484/2017 (altro conforme Cass. 12578/2017), con la quale è stata cassata la sentenza della Corte d'Appello che aveva conteggiato nei condomini tenuti a concorrere alla quota di 2/3 del rifacimento del lastrico anche i condomini della scala B seppure non compresi nella verticale del lastrico, sull'assunto che fossero coperti anche beni comuni come la portineria, l'atrio, piani interrati

etc. Osservava il Collegio che è pressochè inevitabile che il lastrico copra anche parti comuni a tutti i condomini, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni e se ciò bastasse a chiamare a concorrere tutti i condomini l'art. 1126 c.c. non avrebbe alcun senso!

Residua da affrontare la spigolosa questione se, nel calcolo della quota a carico dei condomini coperti, occorra dare rilievo anche alla "quantità di superficie coperta" dell'immobile, ovvero se il concorso sia in base all'intera caratura millesimale, a prescindere dalla porzione dell'immobile che ricada nella verticale del lastrico.

La sentenza del Tribunale di Roma scrutinata aderisce all'impostazione che il condomino debba partecipare considerando la quantità di superficie coperta dal lastrico, e nello specifico, in percentuale rispetto all'intera superficie del lastrico. Una parte della Giurisprudenza sembra infatti orientata in tal senso, ravvisando nel calcolo della superficie di effettiva incidenza della copertura, un requisito di applicazione del criterio di ripartizione di cui all'art. 1126 c.c.. In tal caso, pertanto, la caratura millesimale va opportunamente rapportata, ovvero ridotta, alla quantità di superficie posta realmente al di sotto del lastrico (c.d. tesi dei "millesimi virtuali").

Ma non mancano pronunce di merito (Tribunale di Bologna Sez. I 24.11.2001 N° 3343) e soprattutto della Suprema Corte di segno contrario, nel senso che sia indifferente la quantità di superficie che si giova dell'utilità di copertura, dovendo il condomino sempre contribuire con l'intera quota millesimale, ai sensi dell'art. 1123 c.c. comma primo anche laddove solo una modesta porzione dell'immobile ricada nella verticale del lastrico. Si riferisce, a sostegno, che quando il 1126 c.c. riporta la formula "*porzione di piano*" non intende la porzione di immobile ma la porzione come unità immobiliare dell'edificio (Cass. 1861/2001). Un precedente di legittimità, seppure datato (Cass. 4054/1968) optava per questa impostazione anche in forza del principio della indivisibilità dei singoli millesimi e della estensione orizzontale del dominio.

Quest'ultima impostazione è preferibile, a sommosso avviso della scrivente, in quanto più aderente e coerente con il dato normativo e, non da ultimo, più agevole su un piano squisitamente operativo.

#### **ART. 1126 C.C. E RISARCIMENTO DEL DANNO**

L'importante pronuncia nomofilattica del Supremo Collegio (Cass. S.U. n. 9449/2016) ha sottratto la responsabilità per danni da infiltrazione prodotti dal lastrico solare di uso o proprietà esclusiva dall'ambito delle obbligazioni reali o *propter rem* (Cass. S.U. 3672/1997), per ricondurla correttamente nell'ambito della responsabilità extracontrattuale, precisamente, nella sfera di operatività dell'art.2051 c.c. (responsabilità per danno cagionato da cose in custodia), per quanto riguarda l'utente. La concorrente responsabilità aquiliana del condominio è configurata in forza degli obblighi conservativi su di lui gravanti delle cose comuni ai sensi dell'art. 1130, n. 4, oppure, nel caso in cui l'assemblea non adotti le determinazioni di sua competenza in materia di opere straordinarie, ex art. 1135, comma 1 n. 4. Resta ovviamente al di fuori di tale impostazione "duale" l'ipotesi di responsabilità ascrivibile unicamente

a condotte del singolo condomino utilizzatore del lastrico idonee *ex se* a causare il danno.

Le conseguenze operative della nuova impostazioni sono rilevanti in termine di prescrizione (cinque anni e non più dieci), di onere probatorio, di solidarietà passiva tra i condomini, di natura personale dell'obbligazione (che, non essendo *propter rem* non si trasferisce *ex lege* con il trasferimento della proprietà), e, per i risvolti processuali in termini di legittimazione passiva anche dell'usuario del terrazzo unitamente al condominio.

Di contro, in punto di concreta ripartizione dell'obbligazione risarcitoria, gli effetti del nuovo assetto nomofilattico non incidono sull'impostazione del passato, nel senso che è confermata (nonostante l'art. 1126 c.c. si riferisca alle sole "*spese di riparazione e ricostruzione*") la ripartizione del debito risarcitorio secondo l'art. 1126 c.c. quale congruo criterio di ripartizione del danno correlato pur sempre all'uso ed alla custodia della cosa.

Giova ricordare che anche il condomino danneggiato (sovente quello sottostante il lastrico) concorre al pagamento delle somme per il risarcimento del danno, nella sua veste di condomino comproprietario delle parti comuni e quindi corresponsabile inadempiente (Cass. 14511/2019, Cass.23308/2007).

## IL LASTRICO CONDOMINIALE

In tema di condominio di edifici, le spese di riparazione del terrazzo o del tetto comune, che non siano di uso o proprietà esclusivo, deve avvenire in applicazione dell'art. 1123, comma 1, e quindi in misura proporzionale al valore delle singole proprietà esclusive, anche qualora non si trovino nella verticale del lastrico, come riferito nell'ordinanza in commento. Non si applica il regime delle spese di cui all'art. 1126 c.c. che disciplina solo le riparazioni o ricostruzioni di lastrico solare in uso/proprietà esclusivo.

Ciò che rileva, in questo caso, non è solo e non è tanto l'utilità tratta dalla copertura per il bene individuale o per gli eventuali beni comuni ma la qualità comune del bene stesso *ex art. 1117 c.c.* in forza della quale, salvo diversa previsione all'unanimità, alle relative spese concorrono tutti i condomini in ragione della quota millesimale di proprietà.

■

\* Consulente legale ANACI Roma

# Norma 10200:2018

## Cosa è cambiato?

di Guido Cappio \*

Nota 1 alla norma (scopo e campo di applicazione):

“La presente norma è indirizzata (ai progettisti, ai gestori del servizio di contabilizzazione, ai manutentori ed utilizzatori degli impianti di climatizzazione) nonché agli amministratori condominiali, quali soggetti preposti alla ripartizione delle spese di climatizzazione invernale, climatizzazione estiva ed acqua calda sanitaria”: direi che questa precisazione è importante, perché il peso di queste componenti economiche sul bilancio condominiale è particolarmente elevato (70% nel nord Italia, a scendere a temperature più miti ma comunque ha un impatto notevole) –quindi l’amministratore come professionista può approfondire questi argomenti, per controllare che progettisti o gestori utilizzino correttamente una norma cogente (art. 9 c. 5 lettera d) D.Lgs. 102/2014), ed evitare riparti nulli o impugnabili perché non conformi, e per fornire gli opportuni chiarimenti ai condòmini, visto che la materia è ostica, e meno è convinto il condomino di pagare il giusto, più sorgono contestazioni.

Ribadiamo, per la ripartizione di tutte le spese di parti comuni il sistema migliore, per evitare contestazioni, è che gli utenti ritengano solido il criterio di ripartizione e lo abbiano chiaro in mente, ciò non si può generalmente dire per le spese di ripartizione per gli impianti termici centralizzati, visto che il criterio precedente (a ognuno secondo i millesimi rispettivi sul totale, criterio semplice) è stato stravolto e reso di più difficile comprensione (soprattutto per molti utenti che erano abituati da decenni al precedente criterio). Quindi ben venga una norma migliorata, che cerca di fare chiarezza e rendere trasparente il tutto a utenti, amministratori e ditte che si occupano della ripartizione delle spese, nel rispetto del codice civile.

Primo cambiamento nel titolo: si è aggiunta la “ripartizione delle spese per la climatizzazione estiva”.

Il problema di ripartire le spese di riscaldamento è antico, la prima norma ha visto la luce nel 1993, modificata ed ampliata nel 2005, rivista in toto nel 2013 in seguito anche al progresso tecnologico e normativo relativo agli impianti TERMICI centralizzati, mentre la versione del 2015 modifica solo 2 frasi

della versione 2013. Fino al 18 luglio 2014 la norma 10200 è stata un valido riferimento per tutti i tecnici (compreso il sottoscritto) e gli amministratori che chiedevano un ausilio per la corretta ripartizione delle spese; naturalmente utilizzando la norma era pacifico evitare contestazioni in quanto la ripartizione era eseguita "a regola d'arte", applicando una norma UNI vigente. Dal 19 luglio 2014 tutto cambia, la norma semi(s)conosciuta e semi(in)utilizzata è diventata cogente per le ripartizioni delle spese in seguito all'entrata in vigore del D. Lgs. 102/2014, in particolare è stata richiamata dall'art. 9 c. 5 d) che attualmente recita:

### **"Art. 9. Misurazione e fatturazione dei consumi energetici**

5. Per favorire il contenimento dei consumi energetici attraverso la contabilizzazione dei consumi di ciascuna unità immobiliare e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi delle medesime:

d) quando i condomini o gli edifici polifunzionali sono alimentati da teleriscaldamento o teleraffreddamento o da sistemi comuni di riscaldamento o raffreddamento, per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento, il raffreddamento delle unità immobiliari e delle aree comuni, nonché per l'uso di acqua calda per il fabbisogno domestico, se prodotta in modo centralizzato, l'importo complessivo è suddiviso tra gli utenti finali, in base alla norma tecnica UNI 10200 e successive modifiche e aggiornamenti.

Ove

- tale norma (10200) non sia applicabile
- oppure laddove siano comprovate, tramite apposita relazione tecnica asseverata, differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio o l'edificio polifunzionale superiori al 50 per cento,

è possibile suddividere l'importo complessivo tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 70 per cento agli effettivi prelievi volontari di energia termica. In tal caso gli importi rimanenti possono essere ripartiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate. È fatta salva la possibilità, per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma, che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà. Le disposizioni di cui alla presente lettera sono facoltative nei condomini o gli edifici polifunzionali ove alla data di entrata in vigore del presente decreto si sia già provveduto all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese."

Ne discende che ogni riparto è nullo se non conforme alla 10200 (a meno che l'assemblea abbia deciso un criterio alternativo, possibile solo ove i fabbisogni al mq tra l'unità immobiliare che consuma di meno e quella che consuma di più è superiore al 50%, cioè nel 95% dei casi).

Ulteriore aggiunta è la parte dedicata anche agli impianti di ventilazione centralizzati (per sola movimentazione dell'aria) ed agli impianti a servizio di una pluralità di edifici.

Qualche modifica / aggiunta / chiarimento nelle definizioni; armonizzati i simboli e le abbreviazioni per renderli coerenti con altre norme tecniche, al fine di limitare le eventuali confusioni sulla terminologia.

Per gli impianti dotati di RIPARTITORI (contabilizzazione indiretta), quindi direi la stragrande maggioranza degli impianti termici centralizzati di riscaldamento dotati negli ultimi anni di contabilizzazione e termoregolazione (condomini con colonne montanti verticali), sono state esplicitate le condizioni necessarie per fare in modo che l'utilizzo degli stessi sia quanto più conforme possibile al consumo reale e scevro da criticità / errori che possono compromettere la corretta "misura", e per rendere TRASPARENTE agli UTENTI l'utilizzo degli stessi (anche in caso di variazioni per correggere errori per es. della potenza del corpo scaldante o nel caso di sostituzione del corpo scaldante - inciso: quanti utenti sono stati informati della potenza dei propri radiatori o sanno se i propri ripartitori sono stati programmati o no? Nel primo caso la lettura coincide con il consumo, più chiaro per l'utente, nel secondo caso la lettura di ogni ripartitore deve essere "pesata" rispetto alla potenza di ogni corpo scaldante e alla valutazione dell'adattamento termico del ripartitore al termosifone, valore rilevato in laboratorio sul banco di prova per ogni diversa tipologia di termosifone - dipende dal materiale, per es. ghisa, alluminio, acciaio ecc., dalla forma, dall'uso di uno o 2 sensori di temperatura del ripartitore e dall'installazione sul corpo scaldante o a parete).

Da progettista e consulente posso affermare che spesso, quando si verifica come è stata attuata la ripartizione negli anni precedenti all'entrata in vigore del D. Lgs. 102/2014 (per essere ottimisti escludiamo gli impianti successivi), si scopre un "verminaio", cioè è molto improbabile che sia stata attuata correttamente, o per la mancata applicazione della norma 10200 o per grossolani errori di installazione. Il ripartitore è uno strumento di misura e DEVE essere installato nella posizione indicata dal costruttore e con tutti i relativi accorgimenti - per dare un'idea della complessità di una posa e programmazione a regola d'arte, i manuali di installazione dei ripartitori sono tipicamente manuali da 300 pagine, cfr. marche come Qundis, Siemens... quindi solo personale estremamente COMPETENTE e PREPARATO esegue una installazione a regola d'arte, meglio nutrire MOLTI DUBBI sulla competenza delle ditte improvvisate, senza precedente esperienza, che a seguito del D. Lgs. 102/2014 hanno installato su innumerevoli impianti, in vista della scadenza del 30 giugno 2017: se gli utenti sapessero come viene effettivamente svolta la ripartizione da molte ditte preposte sui loro impianti centralizzati, nascerebbero contestazioni (giustamente) a non finire.

La norma è flessibile in quanto può essere utilizzata anche per configurazioni impiantistiche complesse, quando per es. vengono utilizzati più generatori, anche con principi di funzionamento o alimentazione molto diversi (es. caldaia a metano + pompa di calore elettrica), o presenza di impianto solare termico, o modalità di contabilizzazione mista (per es. contabilizzazione diretta

per ventilconvettori e indiretta / ripartitori per radiatori, in un condominio di uffici + appartamenti).

È stato introdotto il fattore d'uso dell'edificio (rapporto tra consumo totale effettivo e quello di riferimento), questo permette di ripartire correttamente le spese anche in caso di edifici ad uso discontinuo o saltuario (fatture d'uso < 80%, per es. case vacanze, si può verificare per es. che per condomini di montagna spesso il fattore d'uso è inferiore al 50%, per il riscaldamento invernale, e la quota preponderante diventa quella involontaria E NON quella consumata dalle unità immobiliari) o di determinare correttamente la quota involontaria in presenza di numerosi distaccati dall'impianto termico centralizzato.

Si può ora utilizzare la formula 35

$$f_{x,inv} = 1 - [(1 - f^*_{x,inv}) / 0,8] \times f_{x,uso}$$

dove  $f^*_{x,inv}$  è la frazione del consumo involontario a piena utilizzazione.

Una modifica importante: per calcolare la quota involontaria, nella norma del 2013/15 si utilizzava il fattore adimensionale  $k_{inv}$  (frazione del fabbisogno ideale di energia termica utile dell'edificio per climatizzazione invernale da attribuire al consumo involontario, tipicamente avente un valore del 20%-30%, per gli impianti a distribuzione verticale a colonne; ora viene chiamato  $f_{H,inv,tab}$  ed è la frazione del CONSUMO TOTALE cioè mentre con l'applicazione della 10200:2013/15 la dispersione della rete di distribuzione aveva un valore fisso per sempre, una volta calcolato il fabbisogno ideale, ora il consumo involontario totale (perdite recuperate e non recuperate dalla rete di distribuzione) varia di anno in anno a seconda del reale consumo dell'impianto, in genere influenzato soprattutto dalle condizioni meteorologiche variabili di anno in anno; il risultato è che mentre precedentemente si causava una certa confusione, in quanto per es. si sceglieva  $k_{inv} = 0,22$  (22%), gli utenti riscontravano che in realtà il rapporto tra consumo involontario e totale aveva valori inferiori al 22% in caso di consumi superiori al fabbisogno ideale (stagione fredda), o superiore al 22% se stagione favorevole (calda)... ciò creava confusione, ora il rapporto tra consumo involontario e totale rimane costante (22%).

Molti impianti complessi realizzati a ridosso del 2014, seppur recenti e realizzati a norma, devono generalmente dotarsi di strumenti aggiuntivi per eseguire la ripartizione secondo la norma UNI 10200, per es. a valle di un impianto solare termico è raccomandato di installare un contatore di calore diretto all'uscita dell'impianto per misurare il contributo termico all'ACS, in genere non è presente perché dal punto di vista impiantistico l'impianto solare può funzionare bene anche senza (ma non si riesce a contabilizzarlo correttamente).

Inutile dire che per il mio lavoro professionale e per dipanare i miei numerosi dubbi ho avuto il privilegio di ricevere chiarimenti diretti o tramite le pubblicazioni di chi ha contribuito a scrivere la norma UNI 10200, i miei maestri ingg. Laurent Socal, Claudio Antonio Lucchesi, prof. Marco Dell'Isola, avv. Edoardo Riccio, p. i. Franco Soma e sua figlia Donatella che qui ringrazio sentitamente.

La prima conseguenza della norma UNI 10200:2018, è che il progetto di un nuovo impianto termico centralizzato complesso (es. riscaldamento invernale + raffrescamento estivo + ACS, con impianto solare), con più generatori e/o più combustibili e/o contatori divisionali asserviti a più servizi e/o con sistemi di contabilizzazione differenti deve necessariamente contenere i necessari componenti (contatori diretti ed eventualmente anche indiretti) e le prescrizioni d'uso per ripartire i costi a regola d'arte.

La normativa tratta ora ed esplicita i criteri da utilizzare anche per le seguenti casistiche:

- singole unità immobiliari prive di contabilizzazione
- complessi immobiliari composti da più corpi di fabbrica
- locali ad uso collettivo (locali riscaldati di uso comune, per es. vani scale, sale comuni, portineria, alloggio portiere, guardiola, ecc.), vengono trattati sia nel caso di locali comuni condivisi tra tutti i fabbricati che competente a ciascun fabbricato – ricordiamo che la spesa di questi locali si suddivide sui millesimi di proprietà e non sui millesimi uso riscaldamento
- impianto di ventilazione meccanica: comporta la fornitura di 2 servizi aggiuntivi corrispondenti alla movimentazione dell'aria (ventilazione) ed all'eventuale trattamento della stessa (riscaldamento / raffrescamento ed umidificazione/deumidificazione)
- presenza di sistemi di contabilizzazione differenti (per es. contatori di calore di tipo diretto su ventilconvettori in uffici / unità commerciali e ripartitori sui radiatori di appartamenti).

Il seguente punto non è cambiato, ma vale la pena di ricordare come procedere in caso di anomalie e misure inattendibili – in genere il primo punto non è applicabile nel caso di ripartitori appena installati:

- valore medio di tre anni precedenti, corretto per tenere conto dei gradi giorno del periodo considerato rispetto alla media dei periodi di riverimento;
- valore corrispondente alla media dei consumi di volumi equivalenti per posizione (piano) ed esposizione;
- valore dei consumi desumibile dalla diagnosi energetica (se disponibile).

Per le tubazioni correnti nelle singole unità immobiliare, si distinguono i casi di pertinenza della singola unità (a valle del punto di distacco dall'impianto condominiale, es. impianto monotubo, per fortuna raro – contabilizzare detta spesa alla singola unità immobiliare) o non di pertinenza (a monte, quindi servitù, da ripartire a millesimi).

Nella versione 2018 sono stati esplicitati alcuni aspetti relativi alle condizioni di calcolo, che erano rimasti dubbi per i progettisti, in quanto precedentemente non indicati chiaramente, nello specifico: nel calcolo dei millesimi i parametri energetici teorici necessari devono essere calcolati secondo una modalità di valutazione A2 (standard, cioè considerando tutte le unità immobiliari a 20°C dall'inizio alla fine della stagione di riscaldamento, con l'impianto che ha la possibilità di integrare, nelle 24 ore, momento per momento, le disper-

sioni), determinati tenendo conto degli interventi su parti comuni (es. isolamento sottotetto) o innovazioni (es. installazione termoregolazione e contabilizzazione), ma senza considerare gli interventi sulle singole unità immobiliari (es. sostituzione serramenti), e aggiornati in caso si eseguano opere su parti comuni (questo in accordo con le disposizioni legislative vigenti cioè l'art. 1123 c.c. e art. 68 delle relative disposizioni attuative) – questo chiarimento mette la parola fine a mille diatribe tra progettisti/tecnici, che spesso non consideravano gli aspetti giuridici, ma erano troppo concentrati su quelli tecnici, e che hanno contribuito a confondere le idee agli utenti finali; infatti, poteva capitare che in un condominio il progettista X non considerasse le migliorie avvenute all'interno delle unità immobiliari, come per es. la sostituzione degli infissi, ponendo tutti gli infissi come quelli installati all'epoca di costruzione dell'edificio, per es. legno vetro singolo, mentre in un condominio adiacente un progettista Y tenesse in conto questo aspetto, scatenando diatribe a non finire sia tra X ed Y che tra i condòmini.

Nell'appendice F "controllo della contabilizzazione indiretta" è stato introdotto un sistema per verificare se nella contabilizzazione ci siano derive o mancanza di precisione; in particolare derive progressive possono indicare lo spegnimento nel tempo di alcuni ripartitori (per esempio per esaurimento della batteria), mentre oscillazione del valore di anno in anno possono indicare una non corretta determinazione della quota involontaria, oppure errori nell'individuazione delle potenze dei corpi scaldanti. Quindi, in generale, con questa nuova appendice, i tecnici sono stati dotati di uno strumento valido per verificare che il sistema di misura messo in atto con la contabilizzazione dia dei risultati di anno in anno congruenti e permette di capire quali interventi intraprendere in caso di riscontrati malfunzionamenti (non immediatamente evidenti in mancanza dell'adozione del metodo proposto). Il parametro di controllo è il rapporto tra il consumo volontario totale dell'anno (kWh erogati

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

dai radiatori) e le unità di ripartizione complessive del medesimo anno, rapporto che idealmente dovrebbe essere costante.

È stata migliorata ed integrata la modulistica, riportando i modelli tipo relativi a tutte le attività di termoregolazione e contabilizzazione (sia per la progettazione che per le fasi installative, le informazioni agli utenti e le ripartizioni delle spese).

Il progetto del sistema di contabilizzazione e termoregolazione del calore deve essere corredato dalla relativa documentazione che deve contenere d'illustrare almeno i seguenti elementi:

- scelta del sistema di contabilizzazione e termoregolazione previsto;
- indicazione di tutte le apparecchiature da installare delle relative caratteristiche tecniche;
- definizione della procedura di riparto da applicare per il sistema edificio-impianto in oggetto;
- indicazione di tutti i dati necessari, in funzione del sistema di contabilizzazione e termoregolazione previsto, per l'applicazione della procedura di riparto definita (ad esempio tabella millesimale riscaldamento, potenza termica dei corpi scaldanti, rendimento del sistema di produzione).

Per il calcolo della potenza dei radiatori, fondamentale per determinare il corretto valore di consumo da attribuire ad ogni unità immobiliare, come somma dei numeri riportati dai ripartitori: si è introdotta una nuova gerarchia a 4 livelli; in mancanza di certificati di prova emessi da istituti autorizzati (praticamente per tutti i radiatori installati ante 1994), l'unico metodo validato dalla Commissione ad hoc istituita dal CTI è il metodo dimensionale riportato nella UNI 10200:2018. La Commissione non ha, invece, potuto validare i cataloghi dei produttori di ripartitori per mancanza di elementi.

Ricordiamo che in base all'art. 9 c.5 d) (cogenza norma UNI 10200) tutti i progetti e le installazioni realizzate in conformità con le precedenti norme UNI, errate o inapplicabili, dovranno essere corretti per adeguarli alla norma UNI 10200:2018.

A partire dall'11.10.18 la documentazione di progetto precedentemente redatta a supporto della ripartizione delle spese (prospetto millesimale, prospetto riassuntivo delle prestazioni energetiche, prospetto previsionale), va adeguata alla nuova normativa, così da consentire la corretta applicazione della metodologia di riparto da essa prescritta.

Problema: valutazione del consumo involontario in caso di edifici ad utilizzo molto basso: soluzione, ricorso alla valorizzazione energetica dell'unità di ripartizione (si può chiedere ad un laboratorio di verificare il valore dello scatto del ripartitore, per es. 1,1 kWh, ed utilizzare i ripartitori come se fossero dei contatori di tipo diretto, in grado di misurare correttamente l'energia – quindi il consumo involontario da ripartire a millesimi sarà il consumo energetico totale meno il valore totale dei ripartitori), si commette un errore inferiore rispetto a cercare di determinare semi-empiricamente il consumo involontario, vantaggioso ed agevole.

## LA DOCUMENTAZIONE DELLA TERMOREGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE, QUESTA SCONOSCIUTA – cfr. allegato CHECK LIST

### LE IMPRESSIONI DEL TERMOTECNICO – COSA CAMBIA, COSA MIGLIORA? E CONSIGLI OPERATIVI

Impianti dove non si verificano risparmi: bello tutto quanto descritto nella norma 10200, ma operativamente molte ditte che gestiscono gli impianti centralizzati:

non sanno che devono aumentare di circa 5 °C la curva climatica (precedentemente impostata per mantenere il condominio a circa 20 °C, da portare a 25 °C), in modo tale che le termostatiche possano agire e frenare per mantenere 20 + 2 °C massimi (se non si effettua questa operazione ci sono 2 sistemi di controllo, climatica e termostatiche, che confliggono, la prima non permette alle seconde di lavorare come previsto)

non impostano correttamente la spinta delle pompe di circolazione (se spingono troppo creano abbastanza pressione sulle termostatiche da aprirle anche quando dovrebbero stare chiuse, facendo trafilare acqua calda e non permettendo risparmio)

Quindi il consiglio pratico per tutti gli amministratori:

1. se in seguito all'installazione della innovazione "termoregolazione e contabilizzazione" non è stato riscontrato un risparmio, verificare impostazioni curva climatica e pompe di circolazione;
2. pretendete di avere tutta la documentazione prevista per legge, in caso di sostituzione di radiatori o cambio di ditta che ripartisce le spese, se non si conoscono bene tutti i parametri seguiti per contabilizzare, sarà difficile riprogrammare il ripartitore per il radiatore sostituito o pretendere che la ditta che subentra sia in grado di ripartire a norma;
3. pretendete, anno per anno, da parte della ditta incaricata, la verifica secondo appendice F (diagrammi di Cusum) che il sistema di contabilizzazione non abbia derive o mancanza di precisione. ■

\* Operatore esperto ANTA

**ELENCO DIPLOMATI**

A.A. 2018-2019

- |                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| 1) <b>ALBANESE Martina</b>          | 33) <b>LUFFARELLI Alice</b>    |
| 2) <b>ANGELISANTI Manuel</b>        | 34) <b>MANCINI Massimo</b>     |
| 3) <b>ANTELLI Antonello</b>         | 35) <b>MANNOCCHI Luca</b>      |
| 4) <b>BELTRAMI Enrico</b>           | 36) <b>MASSIMI Paolo</b>       |
| 5) <b>BRAMA Lavinia</b>             | 37) <b>MEREU Sara</b>          |
| 6) <b>BUSCEMI Maria</b>             | 38) <b>MESSERI Cristina</b>    |
| 7) <b>CANTELMI Concetta</b>         | 39) <b>MINERI Cristina</b>     |
| 8) <b>CAPELLI Silvia</b>            | 40) <b>MOLINARI Lara</b>       |
| 9) <b>CARDELLINI Antonio</b>        | 41) <b>MUSICO' Marco</b>       |
| 10) <b>CARNEBIANCA Francesco</b>    | 42) <b>NANNI Giulia</b>        |
| 11) <b>CIOTTI Cristiana</b>         | 43) <b>OLIVA Eleanna</b>       |
| 12) <b>CRATASSA Federica</b>        | 44) <b>ONORASCENZO Piero</b>   |
| 13) <b>D'ALONZO Simone</b>          | 45) <b>PALMERINI Francesca</b> |
| 14) <b>DE CRISTOFARO Luciano</b>    | 46) <b>PASSERELLI Antonio</b>  |
| 15) <b>DE CUBELLIS Matteo</b>       | 47) <b>PELUSO Miriana</b>      |
| 16) <b>DEMARIA Giuseppe</b>         | 48) <b>PETRELLI Roberta</b>    |
| 17) <b>DI GENNARO Alessandra</b>    | 49) <b>PETRIVELLI Luca</b>     |
| 18) <b>DI PIETRANTONIO Emanuela</b> | 50) <b>PROIETTI Dario</b>      |
| 19) <b>D'URSO Elena</b>             | 51) <b>PROIETTI Simone</b>     |
| 20) <b>ERMILI Laura</b>             | 52) <b>PULLO Gennaro</b>       |
| 21) <b>FEDERICI Francesco Maria</b> | 53) <b>ROMANI Rosario</b>      |
| 22) <b>FERRARA Barbara</b>          | 54) <b>SANGINETO Elide</b>     |
| 23) <b>FIORENTINI Roberta</b>       | 55) <b>SEBASTIANI Silvia</b>   |
| 24) <b>FRANCESCHI Barbara</b>       | 56) <b>SORGE Daniele</b>       |
| 25) <b>FRASACCO David</b>           | 57) <b>SURIANO Gioia</b>       |
| 26) <b>GARAU Manuel</b>             | 58) <b>TASSONE Sabrina</b>     |
| 27) <b>GAUDIO Francesco</b>         | 59) <b>TOTI Federico</b>       |
| 28) <b>GERICHIEVICH Eleonora</b>    | 60) <b>TUCCI Federico</b>      |
| 29) <b>GHIRINGHELLI Andrea</b>      | 61) <b>TUDINO Alessandro</b>   |
| 30) <b>GIOMETTI Federica</b>        | 62) <b>VACCARO Sara</b>        |
| 31) <b>GROSSI Sergio</b>            | 63) <b>VITTOZZI Chiara</b>     |
| 32) <b>LEGGE Lorenzo</b>            | 64) <b>ZIARELLI Federico</b>   |



**ANACI**  
Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
e Immobiliari

**Il Direttore del Centro Studi ANACI ROMA**  
**Gisella Casamassima**

## Comunicazione agli Associati

Gentili Colleghi,

la presente per accompagnare la relazione del CSP sul nuovo Regolamento di Polizia Urbana di Roma Capitale entrato in vigore l'8/7/2019 corredata di una tavola sinottica degli articoli che in particolare riguardano l'amministratore e il condominio.

Si è pensato che sia opportuno che tutti gli associati inviino ai condomini una comunicazione per informarli sinteticamente delle novità e soprattutto per evidenziare come gli obblighi derivanti da esso Regolamento siano sottoposti al controllo esclusivo degli organi amministrativi e quindi esulino dalle competenze dell'amministratore. Comunicazione che - a sua volta corredata dal quadro sinottico allegato - potrebbe essere del seguente tenore:

"Egregio condomino/inquilino, La informo che in data 8/7/2019 è entrato in vigore il nuovo Regolamento di Polizia Urbana di Roma Capitale. Credo di fare cosa gradita evidenziando le norme in esso contenute che riguardano in particolare la vita in condominio e i singoli condomini o conduttori, come:

- Disciplina dei rumori e delle attività edilizie e di manutenzione del verde in proprietà privata, compreso l'uso di strumenti musicali e di diffusione sonora;
- Disciplina per allarmi antifurto;
- Disciplina per balconi e finestre; divieto di esposizione panni e disciplina per vasi e piante in genere;
- Disciplina per lo smaltimento degli sfalci dell'erba e potature private e obbligo di lotta alla zanzara anche con divieto di lasciare depositi di acqua di qualsiasi tipo.

Preme sottolineare come le sanzioni previste dallo stesso Regolamento sono applicabili a cura del Corpo di Polizia Locale e di tutti gli altri Organi di vigilanza secondo le competenze attribuite dalla normativa di settore con esclusione dell'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO. Pertanto ogni segnalazione al riguardo dovrà essere rivolta direttamente ai Vigili Urbani".

Un cordiale saluto.

# Il Nuovo Regolamento di Polizia Urbana di Roma Capitale

## *Le novità per proprietari immobiliari, condomini ed amministratori di condominio*

1. Premessa. 2. Oggetto e finalità del Regolamento. Potere di prevenzione e controllo. 3. Previsioni rilevanti per i proprietari immobiliari, i condomini e gli amministratori di stabili. 4. Apparato sanzionatorio.

### **1. Premessa.**

Roma Capitale si è dotata di un nuovo Regolamento di Polizia Urbana (che, per brevità, d'ora in avanti indicheremo solo come "Regolamento"), adottato con delibera dell'Assemblea Capitolina del 6 giugno 2019. Il nuovo testo regolamentare, pubblicato ed entrato in vigore in data 8 luglio 2019, ha sostituito, abrogandolo (cfr. art. 35 del Regolamento), il vecchio Regolamento di Polizia Urbana, che era stato adottato con Deliberazione della Giunta Municipale Provvisoria n. 4707 dell'8 novembre 1946 e successive modificazioni ed integrazioni. Quest'ultimo, dopo oltre settant'anni di vigenza e benché oggetto di successivi interventi di aggiornamento, presentava ormai evidenti segni di obsolescenza normativa in relazione ai contenuti, alla terminologia, agli interessi tutelati, all'apparato sanzionatorio e cautelare. L'esigenza del definitivo superamento del vecchio Regolamento e la necessità di un testo in linea con le mutate condizioni economico-sociali della città di Roma e con fenomeni emergenti precedentemente non disciplinati sono alla base del Regolamento.

Peraltro, l'inattualità del vecchio Regolamento ed il suo inevitabile disallineamento rispetto a situazioni di criticità ormai consolidate nel tessuto urbano avevano determinato il sempre più frequente ricorso da parte del Sindaco al potere di ordinanza di cui all'art. 54 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 2687 (TUEL). Tale prassi è stata, però, duramente sanzionata dalla Corte Costituzionale che, con sentenza 4-7 aprile 2011, n. 115, ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 54, comma 4, del TUEL, nella parte in cui, di fatto, consentiva al Sindaco di emanare ordinanze normative. Si è così determinata l'impossibilità per l'organo politico di disciplinare situazioni di degrado in forza di ordinanze, da confinarsi nel solo ambito di operatività della contingibilità e dell'urgenza. Da qui, l'ulteriore bisogno di ricollocare il potere normativo nel più corretto alveo regolamentare con l'adozione di un corpo organico di norme volte a disciplinare la vita della comunità urbana, ponendo in questo modo fine alla prassi della normazione d'emergenza in forza di norme transitorie e ordinanze contingenti.

Il Regolamento conserva del vecchio testo regolamentare solo l'organizzazione della struttura interna in Titoli, Capi ed Articoli, discostandosene completamente per ciò che concerne la sistemazione degli argomenti ed i relativi contenuti. Esso consta di cinque Titoli, rubricati Disposizioni Generali (Titolo I), Convivenza Civile e Sociale (Titolo II), Sicurezza e Decoro (Titolo III), Sanzioni (Titolo IV) e Abrogazioni (Titolo V). Segnatamente:

- Titolo I, *Disposizioni Generali* (Artt. 1 – 3)
- Titolo II, *Convivenza Civile e Sociale*:
  - Capo I, *Norme di comportamento* (Artt. 4 – 13)
  - Capo II, *Attività economiche e produttive* (Artt. 14 – 18)
- Titolo III, *Sicurezza e Decoro*:
  - Capo I, *Tutela del patrimonio pubblico e privato* (Artt. 19 – 25)
  - Capo II, *Sicurezza urbana* (Artt. 26 – 29)
  - Capo III, *Incolunità pubblica* (Artt. 30 – 31)
- Titolo IV, *Sanzioni* (Artt. 32 – 34)
- Titolo V, *Abrogazioni* (Art. 35)

Fatta questa sintetica premessa, si può passare ad esaminarne il contenuto normativo avuto particolare riguardo a quelle previsioni che possono interessare i proprietari immobiliari, i condomini e gli amministratori degli stabili. Per questi ultimi, si segnala che ad interessarli non sono e non possono essere solo le disposizioni che espressamente li menzionano (cfr. artt. 7 e 22, comma 2, del Regolamento), bensì tutte quelle norme regolamentari che riguardano generalmente i proprietari immobiliari, i possessori, i conduttori e gli utilizzatori di immobili privati perché, come noto a tutti, la proprietà privata può essere sempre esclusiva o, per l'appunto, in comunione.

## **2. Oggetto e finalità del Regolamento. Potere di prevenzione e controllo.**

Nel verbale dell'Assemblea Capitolina del 6 giugno 2019 si legge che lo scopo del Regolamento è “[...] *la tutela della sicurezza urbana e della serena e civile convivenza, nel rispetto dei principi generali dell’ordinamento e in armonia con le finalità dello Statuto di Roma Capitale, attraverso l’individuazione di quei comportamenti potenzialmente idonei ad arrecare pregiudizio o pericolo all’incolumità delle persone e alle loro attività*”. Tale scopo, si legge nello stesso verbale, è perseguito ed attuato attraverso “[...] *norme autonome o attuative integrative di disposizioni generali o speciali in materia di:*

- *convivenza civile e sociale;*
- *sicurezza e qualità dell’ambiente urbano;*
- *tutela del patrimonio pubblico e privato;*
- *disciplina del suolo e dello spazio pubblico;*
- *tutela della quiete pubblica e privata [...]*”.

L'art. 1 del Regolamento, rubricato proprio *Oggetto e finalità*, definisce, in aderenza a quanto dichiarato nel verbale di approvazione dell'Assemblea Capitolina, l'alveo e lo scopo di intervento del Regolamento stabilendo che esso "[...] *tutela, in armonia con le finalità dello Statuto di Roma Capitale, l'esercizio dei diritti e dei legittimi interessi della collettività [...]*" nonché "[...] *reca norme di comportamento finalizzate a promuovere la cultura della legalità, lo spirito di comunità, la solidarietà e lo sviluppo della coscienza civile [...]*", con "[...] *particolare riguardo alla tutela dei diritti dei soggetti maggiormente vulnerabili, anziani, bambini, persone con disabilità e in generale di tutti coloro che si trovino in condizioni di fragilità [...]*". Il comma 2 dell'art. 1 del Regolamento precisa che il perseguimento dei fini individuati al comma 1 è attuato attraverso la "[...] *disciplina (de)i comportamenti influenti sulla vita della comunità cittadina in materia di:*

- a) *attività economiche ed esercizio di mestieri negli spazi pubblici;*
- b) *occupazione di spazi pubblici;*
- c) *sicurezza urbana e decoro ambientale;*
- d) *condotte rispettose della civile convivenza e tutela della quietà pubblica e privata;*
- e) *tutela degli animali [...]*".

Il Regolamento - altro aspetto sicuramente rilevante del nuovo testo, insieme al rinnovato assetto sanzionatorio (cfr. *infra* § 4) - è intervenuto anche a disciplinare espressamente le attività di prevenzione e controllo individuando in modo esplicito gli organi ai quali tali funzioni sono demandate. Nello specifico, si legge sempre nel verbale dell'Assemblea Capitolina del 6 giugno 2019 che "[...] *per un'efficace applicazione del nuovo Regolamento quale strumento di lavoro per gli organi accertatori [...] le funzioni di prevenzione e accertamento delle violazioni delle nuove norme sono esercitate, in via generale e primaria, dal Corpo di Polizia Locale di Roma Capitale [...]*". Tale enunciazione di principio trova concreta attuazione nell'art. 32 del Regolamento, laddove è stabilito che le funzioni di prevenzione e vigilanza sul rispetto delle disposizioni in esso contenute sono affidate, in via principale, al Corpo di Polizia Locale di Roma Capitale e, in via evidentemente secondaria ed ausiliaria, a tutti gli altri organi di vigilanza secondo le competenze attribuite agli stessi dalla normativa di settore nonché agli altri soggetti autorizzati con provvedimento del Sindaco.

### **3. Previsioni rilevanti per i proprietari immobiliari, i condomìni e gli amministratori di stabili.**

Si può ora procedere con l'esame delle disposizioni del Regolamento rilevanti per i proprietari immobiliari, i condomìni e gli amministratori di stabili. In punto di esame comparatistico con il vecchio Regolamento, emergono alcune evidenti differenze, per lo più segno evidente del difforme contesto sociale e dell'evoluzione del comune sentire di cui il Regolamento è certamente espressione e risultato. Una delle più evidenti manifestazioni di ciò è l'approccio al tema del possesso

e della custodia degli animali domestici. L'art. 18 del vecchio Regolamento, rubricato *Animali molesti*, contenuto nel Capo II, dedicato a *Ordine e quiete pubblica*, infatti, vietava in modo espresso di “[...] tenere nelle abitazioni private, negli stabilimenti, negozi, magazzini, cortili e nelle aree destinate a giardini, cani od altri animali che comunque disturbino, specie di notte, la quiete dei vicini [...]”. Il Regolamento, invece, non solo non replica una simile disposizione, ma quasi ne capovolge la prospettiva all'art. 10, rubricato *Custodia e cura degli animali*, chiaramente improntato al contemperamento tra l'esigenza di tutela (che nella norma sembra avere rilievo addirittura preminente) del benessere dell'animale e quella di tutela tutela dell'incolumità e della quiete pubblica. Nel Regolamento non si rinviene nemmeno una disposizione analoga a quella che era contenuta nell'art. 5 del vecchio Regolamento, che vietava espressamente la battitura di tappeti o di altri oggetti “[...] prima del sorgere del sole e dopo le ore 8 [...]”, limitandola comunque ai casi espressamente consentiti anche nel periodo in cui sarebbe stata permessa (tra il sorgere del sole e le ore 8). Il vecchio Regolamento, come il nuovo (il quale riporta un'importante novità in punto di apparecchiature di allarme acustico), recava una disciplina molto analitica dell'abuso di mezzi acustici e delle attività rumorose o moleste, delle occupazioni di suolo pubblico e delle attività di manutenzione e conservazione delle proprietà private (esclusive o in condominio) a tutela dell'incolumità e del decoro pubblici.

Relativamente alla disciplina delle attività rumorose e delle immissioni acustiche va sempre tenuto a mente che l'intera materia, avuto riguardo ai rapporti tra privati, resta sottoposta alla previsione generale dell'art. 844 c.c. in tema di immissioni. Ne consegue che, indipendentemente dalle definizioni e dai limiti fissati dalle singole disposizioni regolamentari adottate dal potere amministrativo, nei rapporti tra privati prevale sempre quanto dettato dal codice civile: una data attività od immissione, in astratto legittima ai sensi della disciplina regolamentare, può non esserlo nell'ambito dei rapporti tra privati perché eccedente i limiti stabiliti ai sensi della relativa disciplina in relazione alle circostanze di tempo e di luogo. Sotto questo specifico profilo, sembravano certamente più coerenti con il complessivo quadro ordinamentale le previsioni contenute negli artt. 16 e 17 del vecchio Regolamento, che - a differenza dell'art. 12 del Regolamento - dettavano il limite della normale tollerabilità per ogni immissione indipendentemente dal momento della giornata in cui essa si fosse prodotta.

Si può procedere, a questo punto, con l'esame delle singole disposizioni del Regolamento significative ai fini dell'indagine qui svolta.

### **3.1. Art. 7 (Accertamenti relativi alle posizioni anagrafiche), comma 2.**

La norma costituisce un'autentica novità, chiaro indice sintomatico del riconoscimento dell'accresciuta importanza ed istituzionalizzazione della figura dell'amministratore di condominio. Essa, di fatto, riproduce, specificandolo, il disposto dell'art. 1129, commi 5 e 6, c.c. e prevede che “[...] ben visibile all'esterno del portone degli immobili di proprietà privata, deve essere affisso il nominativo ed il re-

capito dell'amministratore dello stabile, ovvero del suo proprietario o responsabile [...]". Insomma, a differenza di quanto statuito dall'art. 1129, comma 5, c.c. - che parla più genericamente di "luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche a terzi" - l'art. 7 del Regolamento sembra imporre che l'indicazione delle generalità dell'amministratore del condominio sia affissa all'esterno del luogo di accesso.

### **3.2. Art. 10. (Custodia e cura degli animali).**

Già la rubrica della norma evidenzia l'approccio completamente rinnovato, di cui si è più sopra dato atto (cfr. *supra* § 3), al tema della custodia degli animali domestici rispetto al vecchio Regolamento, il cui art. 18 era laconicamente rubricato *Animali molesti*. La nuova norma del Regolamento sancisce, al primo comma, l'obbligo per chiunque "[...] detenga animali in abitazioni private, stabilimenti, negozi, magazzini, cortili e aree destinate a giardini, di custodirli nel rispetto delle caratteristiche etologiche dell'animale, garantendone il benessere e assicurando che gli stessi non arrechino danno a persone e/o cose o disturbo alla quiete pubblica [...]". Al comma secondo, l'art. 10 stabilisce per i proprietari ed i detentori temporanei di animali l'obbligo "[...] sia di curare la raccolta delle deiezioni, sia di portare con sé - al momento della circolazione su suolo pubblico - i sacchetti utili alla raccolta medesima, pena la comminazione delle sanzioni previste dalla normativa vigente [...]". Il divieto di tenere, anche nelle abitazioni private e in ogni altro ambiente e/o locale, "[...] cani od altri animali che comunque disturbino, specie di notte, la quiete dei vicini [...]" non è, quindi, più presente.

### **3.3. Art. 11 (Rumore prodotto all'aperto o in luoghi privati), commi 1, 2, 4, 5, 6 e 7.**

Il comma 1 dispone che, fatto salvo quanto previsto dall'art. 659 c.p.<sup>1</sup>, l'esercizio di attività private rumorose o potenzialmente tali, non disciplinate dalla legge 26 ottobre 1995, n. 447<sup>2</sup>, è consentito solo nei giorni feriali dalle ore 8.00 alle ore 20.00, con interruzione dalle ore 14.00 alle ore 16.00, mentre nei giorni festivi ed il sabato dalle ore 10.00 alle ore 20.00, con interruzione dalle ore 13.00 alle ore 16.00.

Il comma 2 contiene, invece, un'interessante novità perché disciplina l'uso delle apparecchiature di allarme acustico antifurto degli immobili, stabilendo che esse "[...] debbono essere dotate di un dispositivo temporizzatore che ne limiti il tempo di emissione sonora ad un massimo di cinque minuti complessivi". La stessa disposizione - che sembra di difficile attuazione pratica<sup>3</sup> - pone a carico di chiunque utilizzi dispositivi antifurto in edifici, al fine di impedire che il malfunzionamento degli stessi possa arrecare disturbo alla quiete pubblica, l'obbligo "[...] di esporre all'esterno e in modo visibile una targhetta contenente i riferimenti ed il recapito telefonico di un soggetto reperibile in grado di far cessare immediatamente il disturbo".

Il comma 4 disciplina, invece, i limiti per l'esecuzione dei lavori edili rumorosi in edifici adibiti a civile abitazione, i quali, fermo quanto previsto dai commi pre-

cedenti, “[...] devono essere eseguiti adottando tutti gli accorgimenti e le cautele volte ad evitare il disturbo e sono consentiti, solo nei giorni feriali, tra le ore 8.00 e le ore 19.00, con interruzione tra le ore 14.00 e le ore 16.00. Sono, inoltre, consentiti il sabato solo tra le ore 9.00 e le ore 13.00 [...]”.

Il comma 5 norma separatamente l’impiego di impianti, macchine e attrezzature per l’esecuzione di lavori di manutenzione del verde privato (esclusivo o in condominio, ndr.), disponendo che esso è consentito nei giorni feriali dalle ore 8.00 alle ore 20.00, con interruzione tra le ore 14.00 e le ore 16.00 e che, nei giorni festivi ed il sabato, esso è consentito dalle ore 10.00 alle ore 19.00, con interruzione dalle ore 13.00 alle ore 16.00. Con una disposizione di chiusura, è stabilito, altresì, che “[...] l’impiego di impianti, macchine e attrezzature per l’esecuzione di lavori di manutenzione del verde privato deve essere effettuato, in ogni caso, in modo tale da limitare il disturbo [...]”.

Il comma 6, con disposizione forse meno rilevante nella prospettiva affrontata, prevede che “I macchinari industriali e simili dovranno essere utilizzati adottando tutti gli accorgimenti tecnicamente disponibili per rendere meno rumoroso possibile il loro utilizzo e dovranno essere conformi, per quanto riguarda le emissioni acustiche, alla vigente legislazione in materia”.

Analogamente a quanto detto per il comma 6, anche il comma 7 sembra avere una rilevanza secondaria per la materia qui trattata. Esso, comunque, statuisce che “Fermo restando quanto previsto dalla normativa, anche regolamentare, vigente in materia di inquinamento acustico, senza specifica autorizzazione capitolina non possono esercitarsi, nemmeno temporaneamente o saltuariamente, attività lavorative che siano fonti, anche potenziali, di inquinamento acustico tra le ore 20.00 e le ore 8.00”.

### **3.4. Art. 12 (Immissioni acustiche moleste), commi 1, 2 e 3.**

Il comma 2 dell’articolo in esame dispone che “Dalle ore 22.00 alle ore 8.00 le emissioni sonore in locali o abitazioni private non devono superare il limite della norma tollerabilità prevista dal codice civile nei rapporti tra privati”. Tale norma regolamentare è sostanzialmente riproduttiva dell’art. 844 c.c. in materia di immissioni. E’ interessante annotare che il comma 2 dell’art. 12 del Regolamento non fa altro che riferire ad una determinata fascia oraria (dalle ore 22.00 alle ore 8.00) una prescrizione del codice civile già destinata ad operare in ogni circostanza ed in qualunque ora della giornata: qualsiasi immissione (di rumori, di fumi, di calore ed altro) non deve superare il limite della normale tollerabilità avuto riguardo alle circostanze di tempo e di luogo in cui avviene la propagazione. La *ratio* del comma in esame, quindi, potrebbe essere al più ravvisata e spiegata in relazione al fatto che in orario notturno il limite della normale tollerabilità va inteso in senso ancor più restrittivo, di talché una determinata propagazione acustica, al limite tollerabile in orario diurno, potrà non esserlo nel corso della notte.

Il comma 3 fissa innanzitutto i limiti delle immissioni acustiche nei luoghi pubblici o aperti al pubblico (ad esempio, esercizi commerciali, i quali possono tro-

varsi anche in stabili in comunione) stabilendo che “[...] l’uso di strumenti musicali o di riproduzione musicale, nonché gli altri strumenti sia di trasmissione che di amplificazione dei suoni o delle voci, anche a scopo pubblicitario, devono essere autorizzati [...]”. Dispone, altresì, che “[...] nelle abitazioni o nei luoghi privati, l’uso di tali strumenti a fini privati non deve arrecare molestia alla quiete dei vicini e, comunque, dalle ore 22.00 alle ore 8.00, i suoni non devono superare il limite della normale tollerabilità prevista dal codice civile nei rapporti tra privati [...]”. Circa tale seconda parte del comma 3 si ribadiscono le considerazioni esposte in precedenza (cfr. *supra* § 3) in punto di obbligo di generale osservanza nei rapporti tra privati del limite della normale tollerabilità di cui all’art. 844 c.c., indipendentemente dal momento della giornata in cui è prodotta la propagazione.

### **3.5. Art. 13 (Finestre e balconi che aggettano sul suolo pubblico).**

La norma, che sostanzialmente ricalca gli artt. 11 e 27 del vecchio Regolamento, disciplina la fattispecie della caduta di oggetti da finestre e balconi nonché l’esposizione o la stenditura di biancheria ed oggetti visibili, così come l’esposizione di vasi o altri oggetti non adeguatamente ancorati, prevedendo:

- al comma 1 che, fatto salvo quanto previsto dall’art. 674 c.p.<sup>4</sup>, “[...] è vietato lasciar cadere dalle finestre e dai balconi che affacciano sulla pubblica via o aperta a pubblico transito qualsiasi oggetto solido o liquido”;
- al comma 2 che “E’ vietato esporre o stendere all’aperto, ovvero in aree, recinti o spazi privati, con esclusione dei balconi aggettanti, biancheria e qualunque altro oggetto visibile dalle vie e piazze pubbliche”. Da sottolineare certamente l’esenzione dal divieto dei proprietari di unità immobiliari con balconi aggettanti, intendendosi per tali quei balconi che sporgono dalla facciata dell’edificio;
- al comma 3 che, fatto salvo quanto previsto dall’art. 675 c.p.<sup>5</sup>, “[...] i vasi di fiori e/o piante ed altre oggetti mobili devono essere adeguatamente ancorati internamente ai davanzali delle finestre, ai parapetti dei balconi, ai cornicioni e ad altre sporgenze prospicienti strade, piazze, cortili ed altri spazi di transito di persone e/o veicoli [...]” nonché che nel procedere “[...] all’innaffiatura di vasi di fiori o piante, collocate all’esterno delle abitazioni, deve essere evitato lo stillicidio sulla strada o sulle aree aperte al pubblico transito [...]”.

### **3.6. Art. 22 (Manutenzione e decoro degli immobili urbani).**

La norma, che riproduce con diverso contenuto gli artt. 44 e 45 del vecchio Regolamento, pone in capo ai proprietari o concessionari di beni immobili (in proprietà esclusiva o condominiale) nonché in capo all’amministratore dello stabile una serie di obblighi a tutela del decoro urbano e della pubblica incolumità, stabilendo:

- al comma 1, il dovere di ogni proprietario o concessionario di immobili di “[...] provvedere alla manutenzione, cura e pulizia delle mura esterne, degli

*ingressi, degli androni, delle scale e dei cortili, curandone la pulizia anche delle aree prospicenti e, limitatamente agli spazi interni, dell'illuminazione";*

- al comma 2, il dovere dell'amministratore, o del condomino che ne assolve le funzioni, in caso di pericoli alla pubblica incolumità derivanti da edificio privato prospiciente un'area pubblica, di *"[...] adottare ogni accorgimento necessario a garantire la sicurezza della pubblica incolumità, avendo cura di attivare tutte le cautele necessarie ad evitare danni a persone e/o a cose";*
- al comma 3, l'obbligo di mantenere in sicurezza anche gli edifici non utilizzati *"[...] attuando tutti gli accorgimenti possibili al fine di evitare indebite intrusioni, occupazioni abusive e danneggiamenti, chiudendo efficacemente tutte le zone di accesso";*
- al comma 4, che, salvo quanto disposto dal Regolamento Generale Edilizio, *"[...] le recinzioni confinanti con aree pubbliche o aperte al pubblico devono essere prive di sporgenze acuminate o taglienti fino all'altezza minima di metri 2,20"*. Tale disposizione è particolarmente importante, ad esempio, per ciò che concerne i cosiddetti offendicula a protezione dei confini degli spazi esterni di proprietà privata confinanti con la pubblica via;
- al comma 5, salve le disposizioni dell'art. 677 c.p.,<sup>6</sup> il dovere dei proprietari o possessori di immobili di provvedere all'ordinaria manutenzione delle parti esterne degli immobili di proprietà privata visibili dalla pubblica strada, quand'anche non utilizzati, in modo tale da non recare danno a terzi e salvaguardare il decoro urbano;
- al comma 6, l'obbligo dei proprietari di immobili in stato di abbandono di assumere ogni iniziativa occorrente alla loro messa in sicurezza.

### **3.7. Art. 23 (Pulizia del suolo e degli ambiti di pertinenza privati).**

Tale disposizione, che di fatto sostituisce gli artt. 47 e 48-bis del vecchio Regolamento, impone una serie di obblighi a carico dei proprietari, conduttori o utilizzatori di aree private relativi alla pulizia del suolo e degli ambiti di pertinenza a protezione del decoro e della sicurezza urbana. Si osserva, per quanto scontato appaia, che tali obblighi, quando relativi ad aree private in comunione, incombono sull'amministratore, ancorché la sua figura sia espressamente menzionata solo alla lett. c). In particolare, la norma in questione dispone che, ferme restando le disposizioni del Regolamento Comunale per la gestione dei rifiuti urbani:

- nel periodo di massima pericolosità del rischio di incendi boschivi, determinato dalla legge ovvero con specifica Ordinanza del Sindaco, tutti i proprietari, conduttori o utilizzatori di aree private destinate anche a giardino, devono mantenerle costantemente pulite da sterpaglie, fogliame ed ogni altro materiale, al fine di evitare rischi di incendio [lett. a)];
- gli sfalci d'erba, e simili, dei giardini privati devono essere conferiti con le modalità previste dalla normativa di settore [lett. b)];
- durante e dopo le precipitazioni atmosferiche e in caso di eventi atmosferici eccezionali che comportino accumulo di neve, grandine, acque meteoriche

o fango, è fatto obbligo ai proprietari, agli amministratori, ai conduttori o utilizzatori di immobili, di tenere sgomberi, dalle ore 8.00 alle ore 20.00, i marciapiedi fino alla larghezza di m. 2.00 in corrispondenza degli accessi [lett. c)];

- al fine di prevenire la proliferazione delle zanzare e in particolare della cosiddetta zanzara tigre, è fatto divieto di abbandonare dal 1° marzo fino al 30 novembre, negli spazi aperti pubblici e privati, compresi terrazzi e lastrici solari, oggetti e contenitori di qualsiasi natura e dimensione, nei quali si possa raccogliere l'acqua piovana evitando, in tal modo, qualsiasi formazione di acqua stagnante provvedendo anche alla periodica pulizia e disinfezione di tombini, chiusini e pozzetti di raccolta di acque meteoriche [lett. d)].

Rilevasi, quanto alle lett. a) e b), che le relative previsioni hanno particolare rilevanza per la figura dell'amministratore di condominio in quei casi in cui l'edificio in comunione abbia uno spazio pertinenziale adibito a verde con alberi, arbusti, siepi ed erba.

### **3.8. Art. 30 (Accensione fuochi, esalazione fumi e odori molesti).**

La norma, a tutela dell'incolumità pubblica, prevede che:

- fatto salvo quanto previsto dalle norme e dai regolamenti vigenti in materia, è vietato accendere fuochi, gettare oggetti accesi e bruciare materiale di qualsiasi tipo su suolo pubblico o privato, salvo l'uso di bracieri, griglie e barbecue su aree pubbliche appositamente attrezzate e a ciò destinate, nonché su aree private a condizione che non siano generate immissione di fumo o esalazioni che creino disagi al vicinato;
- fatto salvo quanto previsto dalle norme e dai regolamenti vigenti in materia, è vietato altresì, su suolo pubblico o privato, accendere fuochi o comunque utilizzare sistemi di cottura di alimenti - salvo quelli espressamente autorizzati con apposito titolo, incluse le apparecchiature elettriche che producano fumi, esalazioni, odori o vapori - in luoghi chiusi non dotati di sistemi a norma per il loro convogliamento all'esterno, abbattimento ed espulsione dei fumi e odori, i quali devono essere tenuti in perfetto stato di manutenzione sia strutturale che funzionale. Tali esalazioni moleste sono vietate anche se provenienti da attività commerciali (si veda, sul punto, l'art. 844, comma 2, c.c. in ordine al necessario temperamento tra le ragioni della proprietà e le esigenze della produzione);
- salvo quanto stabilito dalla legge in materia di inquinamento atmosferico, dal Regolamento di Igiene e dal Regolamento Generale Edilizio, è vietato sollevare polvere, provocare emissioni di fumo, vapori ed esalazioni, inquinanti e/o olfattive, che superino la normale tollerabilità prevista dal codice civile nei rapporti tra privati.

Vale per la disposizione *de qua* quanto già detto più sopra (cfr. § 3) in materia di immissioni in punto di rapporti tra normativa civilistica (cfr. art. 844 c.c.) e nor-

mativa regolamentare adottata dal potere amministrativo nel senso che, nei rapporti tra privati, è sempre la prima a prevalere, indipendentemente dai limiti e dalla disciplina approntati dalla seconda.

#### 4. Apparato sanzionatorio.

Come si è già avuto modo di evidenziare, una delle ragioni che hanno determinato l'adozione del Regolamento è stata l'obsolescenza del vecchio Regolamento sotto il profilo - tra l'altro - dell'apparato sanzionatorio e cautelare. Le principali novità rispetto al passato risiedono:

- (i) nell'espressa attribuzione delle funzioni di prevenzione e vigilanza sul rispetto delle disposizioni del Regolamento in via principale al Corpo di Polizia Locale di Roma Capitale;
- (ii) nel fatto che è sempre consentito il sequestro cautelare propedeutico alla confisca ai sensi della Legge 24 novembre 1981, n. 689;
- (iii) nell'abolizione della possibilità di obblare, in via contestuale o in sede amministrativa dinanzi all'agente accertatore (in caso di contestazione diretta) o al Sindaco, la contravvenzione, evitando l'applicazione della sanzione amministrativa;
- (iv) nella possibilità del pagamento della sanzione amministrativa in misura ridotta nei limiti di quanto stabilito per ciascuna violazione con separata deliberazione della Giunta Capitolina, ai sensi dell'art. 16, comma 2, della legge 24 novembre 1981, n. 689<sup>7</sup>;
- (v) nell'applicazione delle sanzioni accessorie e/o interdittive previste dalle specifiche normative di settore;
- (vi) nella disciplina dell'autotutela esecutiva preordinata all'eliminazione degli effetti ingiusti dell'illecito, prima assai superficialmente prevista dall'art. 69, comma 2, del vecchio Regolamento.

##### 4.1. Art. 32 (*Controlli e Norme applicabili*).

La norma indica la fonte della disciplina del sistema sanzionatorio a presidio del Regolamento e assegna le funzioni di prevenzione e vigilanza sull'osservanza delle disposizioni in esso contenute, stabilendo che:

- il procedimento sanzionatorio è regolato dalla legge 24 novembre 1981, n. 689 (cd. Legge di depenalizzazione) e dal vigente Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie;
- è sempre consentito il sequestro cautelare propedeutico alla confisca ai sensi della predetta legge;
- le funzioni di prevenzione e vigilanza ai fini del rispetto delle norme del Regolamento sono assegnate, in via principale, al Corpo di Polizia Locale di Roma Capitale e, solo in via ausiliaria e sussidiaria, a tutti gli altri organi di vigilanza secondo le competenze attribuite agli stessi dalla normativa di settore nonché agli altri soggetti autorizzati con provvedimento del Sindaco.

#### 4.2. Art. 33 (Sanzioni).

La disposizione disciplina, come da rubrica, le sanzioni amministrative da applicarsi alle violazioni del Regolamento, stabilendo la possibilità del pagamento in misura ridotta, l'obbligo per il trasgressore di ripristinare lo stato luogo o di sostenere le spese di ripristino, l'applicazione della misura della sospensione dell'esercizio dell'attività. Segnatamente, è previsto che:

- si applicano le sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'art. 7-bis del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 del TUEL<sup>8</sup> (comma 1);
- la somma per cui è ammesso il pagamento in misura ridotta è determinata per ciascuna violazione con separata deliberazione della Giunta Capitolina adottata ai sensi dell'art. 16, comma 2, della legge 24 novembre 1981, n. 689<sup>9</sup> (comma 1);
- si applicano, altresì, le sanzioni accessorie e/o interdittive previste dalle specifiche normative di settore (comma 2);
- il trasgressore è sempre tenuto a ripristinare lo stato dei luoghi ovvero a sostenere le spese del ripristino, fermo restando che, in caso di inottemperanza a detto obbligo, l'Ufficio o il Comando da cui dipende l'agente accertatore provvede ad attivare gli organi competenti per l'esecuzione d'ufficio degli interventi di ripristino, con spese a carico del trasgressore medesimo secondo quanto previsto ai fini del recupero coattivo dal R.D. 14 aprile 1910, n. 639 (comma 3);
- in caso di reiterazione delle violazioni di cui agli artt. 14, 15, 17, 18 e 28 del Regolamento, è prevista la sospensione dell'attività per quindici giorni (comma 4), intendendosi per reiterazione la commissione di una seconda violazione della stessa fattispecie nell'arco temporale di centottanta giorni rispetto alla prima (comma 5).

#### 4.3. Art. 34 (Disciplina dell'autotutela esecutiva preordinata all'eliminazione degli effetti ingiusti dell'illecito).

La norma disciplina il procedimento di autotutela esecutiva, come rimedio residuale attuabile da parte dell'Amministrazione (quando non vi siano altri rimedi utilmente praticabili), al fine di impedire che "[...] le azioni o le omissioni che hanno costituito l'illecito, oggetto di accertamento ai sensi della Legge 24 novembre 1981 n. 689, possano determinare una ingiusta modificazione o lesione del preesistente assetto dello stato dei luoghi e delle cose [...]". L'autotutela esecutiva si sostanzia, di fatto, nell'esecuzione coattiva degli interventi di ripristino, con mezzi propri dell'Amministrazione e riconduzione delle relative spese a carico del trasgressore (comma 1). Il provvedimento che dispone l'esecuzione coattiva è adottato dal Dipartimento competente (comma 2), al quale la Polizia Locale di Roma Capitale o qualsiasi altro organo di Polizia nazionale o locale o comunque autorizzato all'accertamento al quale appartiene il pubblico ufficiale accertatore trasmette entro cinque giorni dall'accertamento il rapporto informativo che rilevi il contenuto della violazione, la protrazione illecita degli effetti dell'abuso, l'alterazione del pree-

sistente stato dei luoghi ed attesti la mancata ricorrenza di norme speciali che rendano l'interesse pubblico tutelabile con mezzi diversi (comma 3). Il Dipartimento competente, con riferimento ai beni del demanio, del patrimonio pubblico e delle aree private aperte all'uso pubblico, entro i cinque giorni successivi, adotta il provvedimento di autotutela esecutiva, recante l'intimazione all'autore dell'illecito e, se rinvenibili, agli eventuali coobbligati, a realizzare gli interventi di ripristino dello stato dei luoghi e delle cose. Lo stesso provvedimento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241, contiene anche indicazioni circa tempi e modi di esecuzione delle azioni e l'espressa diffida ad adempiere entro i tre giorni successivi alla sua notificazione, con avvertimento che, in mancanza, si procederà d'ufficio con addebito delle spese. Il compito di verifica spetta alla Polizia Locale di Roma Capitale (comma 4). Nei limiti di quanto previsto dal provvedimento di autotutela esecutiva, spetta alla Polizia Locale di Roma Capitale curarne l'esecuzione provvedendo (comma 5):

- (i) alla scadenza del termine assegnato, a rilevarne l'avvenuta o la mancata ottemperanza (cfr. anche comma 4);
- (ii) ad eseguire, in via coattiva, gli interventi di ripristino dello stato dei luoghi e delle cose, anche apponendo, se necessario, sigilli, sottoponendo a sequestro conservativo le cose da asportare connotate di apprezzabile rilevanza economica e disponendo il conferimento in discarica delle cose da rimuovere prive di apprezzabile rilevanza economica.

Nei commi finali è previsto che:

- ove l'azione esecutiva comporti attività diverse da quelle di cui al comma 5 o comunque implichi competenze estranee a quelle alle attribuzioni proprie della Polizia Locale, quest'ultima ne informa il Dipartimento o il Municipio competente affinché provveda autonomamente all'esecuzione coattiva, anche impegnando organi di altre strutture burocratiche competenti (comma 6);
- delle operazioni di esecuzione coattiva è comunque redatto verbale, come pure, in caso, dell'apposizione dei sigilli, del sequestro o dell'affidamento in custodia (comma 6);
- i beni sequestrati e rimossi possono essere restituiti a domanda degli interessati, da parte del Dipartimento o del Municipio che ha adottato il provvedimento di autotutela esecutiva, a fronte del rimborso delle spese di esecuzione coattiva e che, altrimenti, i beni stessi sono posti in vendita o distrutti decorsi sessanta giorni da parte della stessa Amministrazione (comma 6);
- in ogni caso, è predisposta nota spese delle operazioni di esecuzione coattiva a cura del responsabile dell'esecuzione, il quale la trasmette al Dipartimento Entrate per l'avvio delle operazioni di riscossione coattiva ai sensi del R.D. 14 aprile 1910, n. 639 (comma 6);
- le attività di esecuzione sono mere misure di attuazione dei provvedimenti di autotutela esecutiva e che possono essere impugnate, unitamente a questi ultimi, dinanzi al T.A.R. per il Lazio (comma 7).

## NOTE:

<sup>1</sup> L'art. 559 c.p., rubricato *Disturbo delle occupazioni e del riposo delle persone*, dispone che "Chiunque, mediante schiamazzi o rumori, ovvero abusando di strumenti sonori o di segnalazione acustica, ovvero suscitando o non impedendo strepiti di animali, disturba le occupazioni o il riposo delle persone, ovvero gli spettacoli, i ritrovi o i trattenimenti pubblici, è punito con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino a euro 309. Si applica l'ammenda da euro 103 a euro 516 a chi esercita una professione o un mestiere rumoroso contro le disposizioni della legge o le prescrizioni dell'autorità".

<sup>2</sup> La legge 26 ottobre 1995, n. 447, reca *Legge quadro sull'inquinamento acustico* e "[...] principi fondamentali in materia di tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico [...]".

<sup>3</sup> Non è molto chiaro, in realtà, cosa si debba intendere per "esterno" e dove, quindi, debba essere esposta la targhetta a cui fa riferimento la norma in esame.

<sup>4</sup> L'art. 674 c.p., rubricato *Getto pericoloso di cose*, dispone che "Chiunque getta o versa, in un luogo di pubblico transito o in un luogo privato ma di comune o di altrui uso, cose atte a offendere o imbrattare o molestare persone, ovvero, nei casi non consentiti dalla legge, provoca emissioni di gas, di vapori o di fumo, atti a cagionare tali effetti, è punito con l'arresto fino a un mese o con l'ammenda fino a euro 206".

<sup>5</sup> L'art. 675 c.p., rubricato *Collocamento pericoloso di cose*, dispone che "Chiunque, senza le debite cautele, pone o sospende cose, che, cadendo in un luogo di pubblico transito o in un luogo privato ma di comune o di altrui uso, possano offendere o imbrattare o molestare persone, è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 103 a euro 619".

<sup>6</sup> L'art. 677 c.p., rubricato *Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina*, dispone che "Il proprietario di un edificio o di una costruzione che minacci rovina ovvero chi è per lui obbligato alla conservazione o alla vigilanza dell'edificio o della costruzione, il quale omette di provvedere ai lavori necessari per rimuovere il pericolo, è punito con la sanzione amministrativa pecuniaria da euro 154 a euro 929. La stessa sanzione si applica a chi, avendone l'obbligo, omette di rimuovere il pericolo cagionato dall'avvenuta rovina di un edificio o di una costruzione. Se dai fatti preveduti dalle disposizioni precedenti deriva pericolo per le persone, la pena è dell'arresto fino a sei mesi o dell'ammenda non inferiore a euro 309".

<sup>7</sup> Ai sensi del quale "Per le violazioni ai regolamenti e alle ordinanze comunali e provinciali, la Giunta comunale o provinciale, all'interno del limite edittale minimo e massimo della sanzione prevista, può stabilire un diverso importo del pagamento in misura ridotta, in deroga alle disposizioni del primo comma".

<sup>8</sup> Ai sensi del quale "1. Salvo diversa disposizione di legge, per le violazioni delle disposizioni dei regolamenti comunali e provinciali si applica la sanzione amministrativa pecuniaria da 25 euro a 500 euro. 1-bis. La sanzione amministrativa di cui al comma 1 si applica anche alle violazioni delle ordinanze adottate dal sindaco e dal presidente della provincia sulla base delle disposizioni di legge, ovvero di specifiche norme regolamentari. 2. L'organo competente a irrogare la sanzione amministrativa è individuato ai sensi dell'articolo 17 della legge 24 novembre 1981, n. 689".

<sup>9</sup> La Giunta di Roma Capitale, con deliberazione del 3 luglio 2019, ha adottato la deliberazione recante "Determinazione del pagamento in misura ridotta delle sanzioni amministrative pecuniarie per le violazioni al Regolamento di Polizia Urbana ai sensi dell'art. 16, commi 1 e 2, della legge 24 novembre 1981, n. 689".

# Il Nuovo Regolamento di Polizia Urbana di Roma Capitale

## Quadro sinottico delle disposizioni maggiormente rilevanti per gli amministratori di condominio

### Art. 1

#### Oggetto e finalità

**comma 1:** *“Il Regolamento di Polizia Urbana tutela, in armonia con le finalità dello Statuto di Roma Capitale, l’esercizio dei diritti e degli interessi legittimi della collettività. Il presente Regolamento reca norme di comportamento finalizzate a promuovere la cultura della legalità, lo spirito di comunità, la solidarietà e lo sviluppo della coscienza civile ...”.*

**comma 2:** *“Per il perseguimento dei fini di cui al precedente comma, il presente Regolamento disciplina i comportamenti influenti sulla vita della comunità cittadina in materia di:*

- attività economiche ed esercizio di mestieri negli spazi pubblici;
- occupazione di spazi pubblici;
- sicurezza urbana e decoro ambientale;
- condotte rispettose della civile convivenza e tutela della quiete pubblica e privata;
- tutela degli animali”.

### Art. 7

#### Accertamenti relativi alle posizioni anagrafiche

**comma 2:** *“...ben visibile all’esterno del portone degli immobili di proprietà privata, deve essere affisso il nominativo ed il recapito dell’**amministratore** dello stabile, ovvero del suo proprietario o responsabile”.*

### Art. 11

#### Rumore prodotto all’aperto o in luoghi privati

**comma 1:** *“... l’esercizio di attività private rumorose o potenzialmente rumorose, non disciplinate dalla legge 26 ottobre 1995, n. 447, è consentito solo nei giorni feriali dalle ore 8.00 alle ore 20.00, con interruzione dalle ore 14.00 alle ore 16.00, ad esclusione delle attività di cui ai commi 4 e 5 del presente articolo”.*

**comma 2:** *“Le apparecchiature di allarme acustico antifurto debbono essere dotate di un dispositivo temporizzatore che ne limiti il tempo di emissione sonora ad un*

massimo di cinque minuti complessivi. A chiunque utilizzi dispositivi acustici antifurto in edifici e al fine di impedire che il difettoso funzionamento del sistema d'allarme possa arrecare disturbo, è fatto obbligo di esporre all'esterno e in modo visibile una targhetta contenente i riferimenti ed il recapito telefonico di un soggetto reperibile in grado di far cessare immediatamente il disturbo".

**comma 4:** "Fermo restando quanto previsto nei commi precedenti, i lavori edili rumorosi all'interno di edifici adibiti a civile abitazione, devono essere eseguiti adottando tutti gli accorgimenti e le cautele volte ad evitare il disturbo e sono consentiti, solo nei giorni feriali, tra le ore 8.00 e le ore 19.00, con interruzione tra le ore 14.00 e le ore 16.00. Sono, inoltre, consentiti il sabato tra le ore 9.00 e le ore 13.00".

**comma 5:** "L'impiego di impianti, macchine e attrezzature per l'esecuzione di lavori di manutenzione del verde privato è consentito nei giorni feriali, dalle ore 8.00 alle ore 20.00, con interruzione tra le ore 14.00 e le ore 16.00. Nei giorni festivi ed il sabato è consentito dalle ore 10.00 alle ore 19.00 con interruzione dalle ore 13.00 alle ore 16.00; l'impiego di impianti, macchine e attrezzature per l'esecuzione di lavori di manutenzione del verde deve essere effettuato, in ogni caso, in modo tale da limitare il disturbo".

**comma 7:** "Fermo restando quanto previsto dalla normativa, anche regolamentare, vigente in materia di inquinamento acustico, senza specifica autorizzazione capitolina non possono esercitarsi, nemmeno temporaneamente o saltuariamente, attività lavorative che siano fonti, anche potenziali, di inquinamento acustico tra le ore 20.00 e le ore 8.00".

## Art. 12

### Immissioni acustiche moleste

**comma 2:** "Dalle ore 20.00 alle ore 8.00 le emissioni sonore in locali o abitazioni private non devono comunque superare il limite della normale tollerabilità prevista dal codice civile nei rapporti tra privati".

**comma 3:** "... nelle abitazioni e nei luoghi privati, l'uso di tali strumenti (i.e. strumenti musicali o di riproduzione musicale, nonché gli altri strumenti sia di trasmissione che di amplificazione dei suoni o delle voci) a fini privati non deve arrecare molestia alla quiete dei vicini e, comunque, dalle ore 22.00 alle ore 8.000, i suoni non devono superare il limite della normale tollerabilità prevista dal codice civile nei rapporti tra privati ...".

## Art. 13

### Finestre e balconi che aggettano su suolo pubblico

**comma 1:** "... è vietato lasciar cadere dalle finestre e dai balconi che affacciano sulla pubblica via o aperta a pubblico transito qualsiasi oggetto solido o liquido"

**comma 2:** "E' vietato esporre o stendere all'aperto, ovvero in aree, recinti o spazi privati, con esclusione dei balconi aggettanti, biancheria e qualunque altro oggetto visibile dalle vie e piazze pubbliche".

**comma 3:** “... i vasi di fiori e/o piante ed altri oggetti mobili devono essere adeguatamente ancorati internamente ai davanzali delle finestre, ai parapetti dei balconi, ai cornicioni e ad altre sporgenze prospicienti strade, piazze, cortili ed altri spazi di transito di persone e/o veicoli. Nel procedere all’innaffiatura di vasi di fiori o piante, collocate all’esterno delle abitazioni, deve essere evitato lo stillicidio sulla strada o sulle aree aperte al pubblico transito”.

## Art. 22

### Manutenzione e decoro degli immobili urbani

**comma 1:** “Ogni proprietario o concessionario di immobili è tenuto a provvedere alla manutenzione, cura e pulizia delle mura esterne, degli ingressi, degli androni, delle scale e dei cortili, curandone la pulizia anche delle aree prospicienti e, limitatamente agli spazi interni, l’illuminazione”.

**comma 2:** “Nel caso di pericoli alla pubblica incolumità derivanti da edifici prospicienti un’area pubblica, l’**amministratore**, ovvero il condomino che assolve alle relative funzioni, è tenuto ad adottare ogni accorgimento necessario a garantire la sicurezza della pubblica incolumità, avendo cura di attivare tutte le cautele necessarie ad evitare danni a persone e/o cose”.

**comma 3:** “In caso di non utilizzo degli edifici, gli stessi dovranno essere comunque mantenuti in sicurezza attuando tutti gli accorgimenti possibili al fine di evitare indebite intrusioni, occupazioni abusive e danneggiamenti, chiudendo efficacemente tutte le zone di accesso”.

**comma 4:** “Salvo quanto disposto dal Regolamento Generale Edilizio, le recinzioni confinanti con aree pubbliche o aperte al pubblico devono essere prive di sporgenze acuminatae o taglienti fino all’altezza minima di metri 2,20”.

**comma 5:** “... i proprietari e possessori di immobili, quand’anche non utilizzati, devono provvedere all’ordinaria manutenzione delle parti esterne visibili dalla pubblica via, in modo da non recare danno a terzi e salvaguardare il decoro urbano”.

## Art. 23

### Pulizia del suolo e degli ambiti di pertinenza privati

**comma 1:** “Ferre restando le disposizioni del Regolamento Comunale per la gestione dei rifiuti urbani:

- nel periodo di massima pericolosità del rischio di incendi boschivi, determinato dalla legge ovvero con specifica Ordinanza del Sindaco, nell’ambito del territorio capitolino tutti i proprietari, i conduttori o utilizzatori di aree private destinate anche a giardino, sono tenuti a mantenerle costantemente pulite da sterpaglie, fogliame ed ogni altro materiale, al fine di evitare rischi di incendio;
- gli sfalci d’erba, e simili, dei giardini privati devono essere conferiti con le modalità previste dalla normativa di riferimento;
- durante e dopo le precipitazioni atmosferiche e in caso di eventi atmosferici eccezionali che comportino accumulo di neve, grandine, acque meteoriche o

fango, è fatto obbligo ai proprietari, agli **amministratori**, ai conduttori o utilizzatori di immobili, di tenere sgomberi, dalle ore 8.00 alle ore 20.00, i marciapiedi fino alla larghezza di m. 2.00 in corrispondenza degli accessi;

- al fine di prevenire la proliferazione delle zanzare e in particolare della cosiddetta zanzara tigre (*Aedes Albopictus*), è vietato abbandonare dal 1° marzo fino al 30 novembre, negli spazi aperti pubblici e privati, compresi terrazzi e lastrici solari, oggetti e contenitori di qualsiasi natura e dimensione, nei quali si possa raccogliere l'acqua piovana evitando, in tal modo, qualsiasi formazione di acqua stagnante provvedendo anche alla periodica pulizia e disinfestazione di tombini, chiusini e pozzetti di raccolta di acque meteoriche”.

### Art. 30

#### Accensione fuochi, esalazione fumi e odori molesti

**comma 1:** “... è fatto divieto di accendere fuochi, gettare oggetti accesi e bruciare materiali di qualsiasi tipo su suolo pubblico o privato, salvo l'uso di bracieri, griglie e barbecue su aree pubbliche appositamente attrezzate e a ciò destinate, nonché su aree private a condizione che non siano generate immissioni di fumo o esalazioni che creino disagi al vicinato”.

**comma 2:** “... è vietato altresì, su suolo pubblico o privato, accendere fuochi o comunque utilizzare sistemi di cottura di alimenti – salvo quelli espressamente autorizzati con apposito titolo, ivi comprese le apparecchiature elettriche che producano fumi, esalazioni, odori o vapori – in luoghi chiusi non dotati di sistemi a norma per il loro convogliamento all'esterno, abbattimento ed espulsione dei fumi e odori, i quali devono essere tenuti in perfetto stato di manutenzione sia strutturale che funzionale. Tali esalazioni moleste sono vietate anche se provenienti da attività commerciali”.

### Art. 32

#### Controlli e Norme applicabili

**comma 1:** “Il procedimento sanzionatorio è regolato dalle norme della legge 24 novembre 1981, n. 689 e dal vigente Regolamento per l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie”.

**comma 2:** “E' sempre consentito il sequestro cautelare propedeutico alla confisca ai sensi della suddetta legge”.

**comma 3:** “Le funzioni di prevenzione e di vigilanza sul rispetto delle disposizioni del presente Regolamento sono affidate:

- in via principale, al Corpo di Polizia Locale di Roma Capitale;
- a tutti gli altri organi di vigilanza secondo le competenze attribuite agli stessi dalla normativa di settore;
- altri soggetti autorizzati con provvedimento del Sindaco”.

**Art. 33****Sanzioni**

**comma 1:** *“Per le violazioni al presente Regolamento si applicano le sanzioni amministrative pecuniarie di cui all’art. 7-bis del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267. La somma per cui è ammesso il pagamento in misura ridotta è determinata per ciascuna violazione con separata deliberazione di Giunta Capitolina adottata ai sensi dell’articolo 16, comma 2, della legge 24 novembre 1981, n. 689 ...”.*

**comma 2:** *“Si applicano, altresì, le sanzioni accessorie e/o interdittive previste dalle specifiche normative di settore”.*

**comma 3:** *“Il trasgressore è sempre tenuto a ripristinare lo stato dei luoghi ovvero a sostenere le spese di ripristino dello stato dei luoghi. In caso di inottemperanza, l’Ufficio o il Comando dal quale dipende l’agente accertatore provvede ad attivare gli organi competenti per l’esecuzione d’ufficio. Le relative spese sono poste a carico del trasgressore e recuperate, a cura del competente Ufficio, anche in forma coattiva ai sensi del Regio Decreto 14 aprile 1910, n. 639”.*

**Art. 34****Disciplina dell’autotutela esecutiva preordinata all’eliminazione degli effetti ingiusti dell’illecito**

**comma 1:** *“... al fine di impedire che le azioni e le omissioni che hanno costituito l’illecito, oggetto di accertamento ai sensi della Legge 24 novembre 1981 n. 689, possano determinare una ingiusta modificazione o lesione del preesistente assetto dello stato dei luoghi e delle cose, l’Amministrazione capitolina provvede all’adozione di adeguati provvedimenti di ‘autotutela esecutiva’, disponendo per la consequenziale esecuzione coattiva, con mezzi propri e riconduzione delle spese a carico dell’autore dell’illecito”.*

**comma 2:** *“Il provvedimento che dispone l’esecuzione coattiva è adottato dal Dipartimento competente individuato in base alla funzione, alla natura e alla tipologia dell’interesse tutelato, ovvero dal Municipio territorialmente competente”.*

**comma 3:** *“A tal fine la Polizia Locale di Roma Capitale o qualsiasi altro Organo di Polizia nazionale o locale o comunque autorizzato all’accertamento di violazioni amministrative cui appartenga il pubblico ufficiale che ha accertato la violazione, trasmette, entro 5 giorni dall’accertamento, al Dipartimento o Municipio competente rapporto informativo ove si rilevi il contenuto della violazione, la protrazione illecita degli effetti dell’abuso, l’alterazione del preesistente stato dei luoghi e attesti la mancata ricorrenza di norme speciali che rendano l’interesse pubblico tutelabile con mezzi diversi”.*

**comma 4:** *“Il Dipartimento o Municipio competente – con riferimento ai beni del demanio, del patrimonio pubblico e delle aree private aperte all’uso pubblico – entro i successivi 5 giorni adotta un provvedimento di ‘autotutela esecutiva’ con cui si intima all’autore dell’illecito e, se rinvenibili, alle persone con questi obbligati, a realizzare le azioni di ripristino dello stato dei luoghi e delle cose. Il provvedi-*

mento, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 21-ter della legge 7 agosto 1990, n. 241, contiene indicazioni in ordine ai tempi e modalità di esecuzione, con espressa diffida ad adempiere entro tre giorni decorrenti dalla notifica ed espresso avvertimento che, in caso di accertata inottemperanza, si procederà d'ufficio con addebito di spese. Il provvedimento contiene altresì mandato alla Polizia Locale di Roma Capitale per la verifica e l'esecuzione nei limiti di quanto indicato al comma 5".

**comma 5:** "Nei limiti del contenuto del provvedimento di 'autotutela esecutiva' di cui ai precedenti commi, la Polizia Locale di Roma Capitale, cura l'esecuzione provvedendo:

- alla scadenza del termine assegnato, rilevarne l'avvenuta o la mancata ottemperanza;
- eseguire, in via coattiva, la misura di ripristino dello stato dei luoghi e delle cose indicate nel provvedimento di 'autotutela esecutiva' apponendo - ove di necessità - sigilli, sottoponendo a sequestro conservativo le cose da asportare connotate di apprezzabile rilevanza economica e disponendo il conferimento in discarica delle cose da rimuovere che siano prive di apprezzabile rilevanza economica".

**comma 7:** "Delle operazioni di cui ai precedenti commi 5 e 6 viene redatto verbale di svolgimento delle operazioni nonché, se del caso, verbale di apposizione dei sigilli, di sequestro o affidamento in custodia. I beni sequestrati e rimossi dal luogo di originario stazionamento, possono essere restituiti a domanda degli interessati, da parte del Dipartimento o Municipio che ha adottato il provvedimento di 'autotutela esecutiva', a fronte del rimborso delle spese di esecuzione coattiva in danno. In caso di mancata richiesta di restituzione dei beni sequestrati, il Dipartimento o Municipio che ha adottato il provvedimento di 'autotutela esecutiva' provvede a disporre la vendita o la distruzione decorsi 60 giorni dalla data di sequestro. In ogni caso, per le operazioni di esecuzione coattiva, viene predisposta 'nota spese' a cura del responsabile dell'esecuzione. La nota spesa viene trasmessa al Dipartimento Entrate per l'avvio delle procedure di riscossione coattiva nelle forme e con le procedure di cui al R.D. 14 aprile 1910, n. 639".

**comma 8:** "Le attività di esecuzione di cui ai precedenti commi sono mere misure di attuazione dei provvedimenti di 'autotutela esecutiva' e possono essere impugnate, unitamente a questo, innanzi al T.A.R. per il Lazio".

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Ottobre 2017 - Ottobre 2018	1,5%	(75% = <b>1,125%</b> )	G.U. 03/12/2018	n. 281
Novembre 2017 - Novembre 2018	1,4%	(75% = <b>1,050%</b> )	G.U. 05/01/2019	n. 4
Dicembre 2017 - Dicembre 2018	1,0%	(75% = <b>0,750%</b> )	G.U. 30/01/2019	n. 25
Gennaio 2018 - Gennaio 2019	0,7%	(75% = <b>0,525%</b> )	G.U. 28/03/2019	n. 74
Febbraio 2018 - Febbraio 2019	0,8%	(75% = <b>0,600%</b> )	G.U. 28/03/2019	n. 74
Marzo 2018 - Marzo 2019	0,8%	(75% = <b>0,600%</b> )	G.U. 03/05/2019	n. 102
Aprile 2018 - Aprile 2019	0,9%	(75% = <b>0,675%</b> )	G.U. 29/05/2019	n. 124
Maggio 2018 - Maggio 2019	0,7%	(75% = <b>0,525%</b> )	G.U. 27/06/2019	n. 149
Giugno 2018 - Giugno 2019	0,5%	(75% = <b>0,375%</b> )	G.U. 30/07/2019	n. 177
Luglio 2018 - Luglio 2019	0,2%	(75% = <b>0,150%</b> )	G.U. 23/08/2019	n. 197
Agosto 2018 - Agosto 2019	0,3%	(75% = <b>0,225%</b> )	G.U. 30/09/2019	n. 229
Settembre 2018 - Settembre 2019	0,1%	(75% = <b>0,075%</b> )	<i>in corso di pubblicazione</i>	

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
O

# NOTIZIE

## COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

## MISURA INTERESSI LEGALI

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

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

## REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

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

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

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

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

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

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

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

## Serre solari e condominio:

### INQUADRAMENTO NORMATIVO AI SENSI DEGLI ART. 1122 C.C. E 1122-BIS C.C.

di Maria Simona De Medici \*

Nell'attuale panorama urbano, e in particolar modo nella città di Roma, è sempre più frequente la realizzazione di serre solari nelle abitazioni private site all'interno degli edifici condominiali.

Negli ultimi anni, infatti, si è assistito ad una vera e propria proliferazione di questo tipo di strutture che, però, ha anche causato diverse controversie giudiziarie promosse dagli altri condomini contro gli autori delle suddette realizzazioni.

*Per quale motivo la realizzazione delle suddette serre non è sempre ben vista dagli altri condomini?*

Spesso i vicini lamentano che la realizzazione di serre solari possa arrecare pregiudizio alle caratteristiche estetiche dell'edificio ad all'integrità dell'insieme delle altre strutture, il cosiddetto decoro architettonico, oppure che tali opere possano arrecare pregiudizio alla stabilità dell'edificio.

Preliminarmente occorre definire cosa è una serra bioclimatica, comunemente chiamata serra solare e se detta serra possa essere lesiva del decoro architettonico dell'edificio condominiale.

La serra bioclimatica, è un sistema passivo di captazione di radiazioni solari ossia un sistema che utilizza l'energia solare per il riscaldamento dell'edificio senza richiedere la somministrazione di forme di energia diverse da quella termica di origina solare.

Il dubbio principale riguarda a quale fattispecie debba esser associata la serra climatica, ossia se a quella disciplinata dall'art. 1122 c.c. o a quella disciplinata dall'art. 1122-bis c.c. dirimere tale dubbio è di fondamentale importanza, per il motivo spiegato di seguito.

L'art. 1122 c.c., rubricato "*Opere su parti di proprietà o uso individuale*", prevede che, chiunque decida di eseguire opere nella sua proprietà ovvero in parti normalmente destinate all'uso comune, che siano attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, non debba recare alcun danno alle parti comuni, né recare alcun pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. L'articolo prevede, inoltre, che dell'opera debba esserne data preventiva comunicazione all'amministratore che dovrà riferirne all'assemblea.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Ne deriva, quindi, che se la serra solare viene ricompresa nelle opere di cui all'art. 1122 c.c. allora significherebbe che la sua realizzazione non può comportare una lesione del decoro architettonico dell'edificio, considerato interesse superiore!

L'art. 1122 bis, secondo comma c.c., invece, stabilisce che "*è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato*"

In più semplici parole, questa norma tutelando il risparmio energetico, considerato interesse superiore al decoro architettonico, sembrerebbe consentire l'installazione di *impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili* anche se da tali installazioni dovesse derivare una lesione al decoro. Ciò si evince dalla semplice lettura dell'articolo in esame, che non fa alcun richiamo, appunto, al limite del decoro architettonico (a differenza dell'art. 1122 c.c.).

L'art. 1122-bis c.c., infatti, rubricato "*Impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili*", inserito con la riforma del 2012, regola la realizzazione sia di impianti di ricezione radiotelevisiva, sia di impianti di produzione da fonti rinnovabili all'interno di un condominio. Per quel che ci interessa, è necessario concentrare l'attenzione sul secondo comma dell'articolo in esame che consente l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, destinati al servizio di singole unità del condominio, sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune o sulle parti di proprietà individuale dell'interessato. Lo stesso articolo, nell'ultimo comma, inoltre, prevede che, qualora gli impianti siano destinati alle singole unità abitative, gli stessi non necessitano di autorizzazione per esser realizzati, eccezion fatta per i casi in cui si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, caso in cui, infatti, la norma prevede la relativa comunicazione all'amministratore e il conseguente potere dell'assemblea di condizionarne la realizzazione.

*Nessun richiamo, come detto, è fatto al limite del decoro architettonico.*

Ne deriva, quindi, che se la serra solare rientra tra le opere di cui all'art. 1122 bis c.c. allora significherebbe che la sua realizzazione, essendo mirata a tutelare l'interesse superiore del risparmio energetico, potrebbe anche comportare una lesione del decoro architettonico dell'edificio.

Dalla semplice lettura dei due articoli risulta subito evidente la diversità di trattamento che il codice riserva alla realizzazione delle opere in condominio, ricca di restrizioni la prima, più libera e autonoma la seconda.

Analizzate le due norme, a questo punto, il quesito che sorge, come detto, è quale dei due articoli regola la realizzazione di una serra solare e, di conseguenza, quali prescrizioni debbano essere rispettate.

Preliminarmente è necessario fornire una definizione di "energia da fonti rinnovabili", di cui all'art. 1122- bis c.c.. A tal proposito la direttiva n. 2009/28 CE la definisce: "*energia proveniente da fonti rinnovabili non fossili, vale a dire energia eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrottermica e oceanica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas*".

Ciò premesso è, altresì, utile fornire una più completa definizione di serra solare, per valutare se possa rientrare negli impianti di energia da fonti rinnovabili, di cui tratta l'art. 1122-bis c.c. oppure nelle opere di cui all'art. 1122 c.c.. La serra solare è un sistema passivo di captazione delle radiazioni solari, ossia un sistema di controllo ambientale passivo utile a ridurre il fabbisogno energetico, finalizzato a conseguire un miglioramento delle prestazioni energetiche e del *comfort* abitativo di un edificio o di una unità immobiliare, raggiunto mediante la riduzione delle dispersioni termiche dell'ambiente con il quale la serra solare confina, attraverso la captazione o l'accumulo, diretto e indiretto, dell'energia solare.

Data la definizione è, quindi, evidentemente, un impianto che capta e conserva l'energia e, di conseguenza, non si può considerare un impianto che produce energia da fonti rinnovabili.

Tanto premesso, a parere dello scrivente, non si può certamente applicare l'art. 1122-bis alla realizzazione di una serra solare all'interno di un appartamento sito in un edificio condominiale ma, piuttosto, si ritiene debba essere applicato l'art. 1122 c.c.

Appare evidente che ritenere una serra solare tra le opere di cui all'art. 1122 bis c.c. significherebbe attribuire al condomino la libertà di realizzare delle opere anche se nettamente in contrasto con le coloriture e le caratteristiche peculiari dell'edificio condominiale che ha una propria ed unica dignità estetica, basti immaginare un edificio di color grigio che presenta sul lastrico solare una serra bioclimatica di color rosa!!



\* Consulente legale ANACI Roma

## Le spese individuali

a cura del Centro Studi ANACI Roma

Il condominio negli edifici è costituito da beni e servizi comuni.

L'amministratore gestisce i beni e i servizi comuni.

Uno dei suoi compiti primari è la ripartizione delle spese per i beni e i servizi comuni in forza dell'art. 1123 c.c., articolo cardine del sistema, e dei successivi articoli del codice civile che disciplinano varie ipotesi di spese per specifici casi di manutenzione di beni particolari.

Il sistema quindi in linea di principio non prevede spese individuali, vale a dire spese imputabili ad un solo soggetto.

Infatti, se il bene o il servizio è comune a tutti o soltanto ad alcuni condomini, la spesa relativa a quei beni o servizi andrà imputata pro quota ai condomini che ne traggono utilità.

Alcuni degli errori più comuni è imputare al singolo condomino la spesa per la lettera raccomandata a. r. di convocazione dell'assemblea, oppure addebitare al condomino moroso il compenso dell'avvocato per la diffida al pagamento degli oneri condominiali.

Sono spese per la gestione del condominio e i relativi costi vanno imputati pro quota in capo a tutti i condomini. Per il secondo esempio (spese legali per la diffida stragiudiziale) addirittura debbono pagare tutti meno il condomino moroso, perché non si può imputare a lui, seppure pro quota, il costo del legale che ha agito contro di lui.

La chiusura ferrea del codice alle spese individuali è stata in parte mitigata dalla legge 220/2012, che ha previsto alcuni casi di spese individuali.

Proprio la circostanza che le spese individuali siano tassativamente previste dalla legge di riforma denota che le stesse costituiscano delle eccezioni al sistema generale e come tali non suscettibili di applicazione analogica.

Le novità introdotte dalla riforma:

Art. 1129, 2° comma, c.c.: il singolo condomino che ottenga la copia della documentazione condominiale deve rimborsare la spesa.

Art. 1130, 1° comma, n. 6, c.c. relativo alla tenuta del registro di anagrafe condominiale: "*Decorsi trenta giorni, in caso di omessa risposta, l'amministra-*

zione acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili”.

Art. 1130 bis, 1° comma: *“I condomini e i titolari di diritti reali o di godimento sulle unità immobiliari possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese”*.

Esistono poi una serie di situazioni particolari, non definite dalle norme in modo esplicito e dirimente.

A) L'amministratore nella sua offerta indica che chiederà una somma X per ogni lettera di sollecito di pagamento e che imputerà tale importo in capo al condomino moroso al quale ha inviato la diffida. La nomina e l'accettazione del relativo preventivo dell'amministratore determinano un contratto tra l'amministratore e i singoli condomini, per cui ritengo legittima l'imputazione individuale della spesa.

B) Intervento di manutenzione su un bene di proprietà esclusiva di un condomino. L'amministratore non è legittimato ad ordinare l'intervento, tuttavia, se lo facesse su invito del condomino, dovrà farsi rilasciare preventivamente una dichiarazione scritta dal condomino che accetta di pagare direttamente lui le spese dell'intervento.

Di recente il Tribunale di Roma ha avuto modo di precisare: *“...se le parti su cui sono stati eseguiti gli interventi sono beni comuni, la delibera impugnata è invalida perché attribuisce le spese ai soli condomini proprietari di balconi e non le ripartisce fra tutti i condomini, se invece ... i frontalini devono considerarsi parti private, la delibera impugnata è invalida perché, con essa, l'assemblea ha ratificato lavori che non ineriscono a cose comuni ... L'assemblea ha, dunque, esorbitato dalle proprie funzioni, che attengono unicamente alla gestione delle parti comuni.*

*L'assemblea, ove intenda addebitare ad un condomino spese ritenute di sua esclusiva competenza, o costi che ritenga essere stati da lui determinati non può procedere direttamente con una delibera in tal senso ...”* (Trib. Di Roma, V Sezione, Giudice Amato, n.4621/19 del 1/3/2019).

C) Art. 70 disp. att. c.c.: *“Per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma ...”*. E' chiaro che si tratti di un costo individuale, ma il procedimento presenta tante criticità che non sembra di facile attuazione.

■

## La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

### Alle Sezioni Unite il contrasto in tema di invalidità della delibera, di rilevanza in sede di opposizione a decreto ingiuntivo e di rilevanza della pronuncia di rigetto dell'opposizione

*Corte di Cassazione, II 01-10-2019 n.24476*

Con ordinanza interlocutoria 01-10-2019 n.24476, la Seconda Sezione (Presidente Dr. F. Manna, Relatore Dr. Antonio Scarpa) ha sollecitato l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite di tre questioni, oggetto di contrasto, e precisamente: **a)** quale sia il regime dell'invalidità afferente la delibera con cui l'assemblea ripartisca gli oneri condominiali in violazione dei criteri normativi o regolamentari di suddivisione delle spese; **b)** se, nel procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali, il limite alla rilevanza, anche d'ufficio, dell'invalidità delle sottostanti delibere debba, o meno, operare, allorché si tratti di vizi implicanti la loro nullità; **c)** se il rigetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo per la riscossione di contributi condominiali sia idoneo alla formazione del giudicato implicito sull'assenza di cause di nullità delibera sottostante.

**La prima questione:** se debba ritenersi nulla in ogni caso (ed in quanto tale non soggetta al termine di impugnazione di trenta giorni, né riservata alla legittimazione dei soli condòmini assenti dissenzienti o astenuti) la deliberazione maggioritaria dell'assemblea con la quale comunque siano ripartite spese in violazione dei criteri legali o convenzionali; o se debbano ritenersi nulle solo le delibere che modificano stabilmente i criteri di ripartizione, mentre sono solo annullabili le delibere che occasionalmente disattendono i criteri di divisione.

Sul punto si è sviluppato un contrasto di giurisprudenza fra l'orientamento più recente, che ravvisa la nullità generale delle delibere a maggioranza che violano i criteri di ripartizione delle spese, ed un orientamento più risalente che invece ritiene che siano nulle le delibere che modificano stabilmente i criteri mentre sarebbero annullabili ove la deroga sia specifica per un solo affare o una sola gestione.

**La seconda questione:** se nel procedimento di opposizione al decreto ingiuntivo emesso per la riscossione dei contributi condominiali, il giudice possa

sindacare o rilevare eventuali ragioni di nullità della delibera su cui si fonda il credito azionato in monitorio; o se invece anche la delibazione della nullità debba essere specificamente riservata al giudizio di impugnazione ex art.1137 c.c.

Su tale argomento, l'orientamento più recente ritiene che il principio di separazione fra il giudizio oppositorio e il giudizio demolitorio ex art.1137 c.c. non operi se la contestazione della delibera in sede di opposizione a decreto ingiuntivo riguardi motivi di nullità della delibera, mentre opererebbe solo in caso di vizi di annullabilità. Altro orientamento più risalente, ma richiamato in una recente pronuncia, vorrebbe invece che il principio di separazione operasse anche in tema di eccezione di nullità, la cui disamina sarebbe riservata esclusivamente al giudice dell'impugnazione della delibera e non a quello dell'opposizione a decreto ingiuntivo.

**La terza questione:** se alla statuizione di rigetto dell'opposizione al decreto ingiuntivo per la riscossione delle quote ex art.63 d.a.c.c. debba riconoscersi l'idoneità a formare il giudicato implicito sull'assenza di cause di nullità della delibera posta a fondamento della domanda monitoria.

Si tratta di un argomento più tecnico dei precedenti, afferente l'effetto che una pronuncia di rigetto dell'opposizione a decreto ingiuntivo potrebbe avere sulla validità della delibera contestata, con effetto assorbente di ogni altra possibile contestazione della delibera in sede di impugnazione.

Certamente l'ordinanza pone in discussione gli orientamenti interpretativi della Corte di Cassazione, in primo luogo quello dell'ormai storica Sentenza delle Sezioni Unite n.4806/2005 che distingue e definisce i vizi di nullità da quelli di annullabilità della delibera sottoponendoli al diverso regime previsto dal codice civile.

La pronuncia delle Sezioni Unite, quale che sarà, avrà grande importanza nel panorama della disciplina condominiale in tema di impugnazione della delibera condominiale.

## È nullo l'addebito unilaterale di spese individuali al condòmino

*Giudice di Pace di Roma, Sent.16-10-2019 n.27342*

Una condòmina impugnava la delibera dell'assemblea, ritenendola nulla per vari vizi formali e soprattutto per l'illegittimo addebito di spese relative alla sostituzione di un tubo di scarico proveniente dal bocchettone del suo terrazzo.

Riteneva infatti che l'addebito della spesa non potesse esserle unilateralmente attribuito senza alcun consenso.

Il condominio convenuto sosteneva invece che la condòmina avesse prestatato il suo consenso lasciando entrare nel proprio appartamento la ditta incaricata. D'altronde il condominio aveva soltanto anticipato i costi per la riparazione di un guasto imputabile all'impianto di proprietà esclusiva.

Il Giudice di Pace, disattese le giustificazioni del condominio convenuto, ha ritenuto comunque nullo l'addebito della spesa in mancanza del consenso

esplicito dell'attrice, atteso che il condominio avrebbe dovuto semmai chiedere il rimborso della spesa, anche in via giudiziale.

Il provvedimento si colloca nell'orientamento ormai consolidato che ravvisa la nullità dell'addebito unilaterale al condòmino di una spesa sostenuta dal condominio, per il solo motivo che tale spesa sarebbe comunque riconducibile al condòmino medesimo (ad esempio, le spese per la corrispondenza, l'anticipo delle spese della lite giudiziale, la riparazione del tubo di proprietà esclusiva).

L'addebito unilaterale di un importo costituisce una inammissibile violazione, poiché interferisce indebitamente nella sfera esclusiva del singolo e viola i principi generali in tema di tutela dei diritti.

### **La manutenzione delle parti comuni che costituiscono le strutture essenziali del condominio non può essere ripartita in proporzione all'uso o all'utilità**

*Corte di Cassazione, 07-10-2019 n.29427*

La decisione della Corte di Cassazione si origina dalla impugnazione della delibera dell'assemblea che aveva attribuito la quota di spesa per la manutenzione del tetto anche al condòmino ricorrente, non compreso nella proiezione verticale del tetto

Nel provvedimento in rassegna la Cassazione adduce due argomenti. Per il primo, il tetto deve essere necessariamente bene comune, ai sensi dell'art. 1117 n.1 c.c., poiché va considerato come opera indispensabile all'esistenza stessa del fabbricato in condominio; secondo consolidato orientamento di legittimità devono essere ritenuti comuni a tutti i condomini le opere ed i manufatti destinati a preservare l'edificio condominiale da agenti atmosferici e dalle infiltrazioni d'acqua, sia piovana che dal sottosuolo; si tratta dunque di beni che, per la loro funzione necessaria all'uso collettivo, non possono che comportare l'imputazione delle spese necessarie alla relativa conservazione secondo millesimi generali, ai sensi dell'art. 1123 co.1 E pertanto l'onere manutentivo grava su tutti i condomini, indipendentemente dal fatto che la loro unità sia o meno in concreto posta sotto detta copertura.

In secondo luogo la pronuncia in rassegna osserva che, per la funzione svolta, il tetto non può comprendersi fra quelle parti suscettibili di destinazione al servizio dei condomini in misura diversa, ovvero al godimento di alcuni condomini e non di altri, di cui all'art. 1123, secondo e terzo comma, c.c. poiché trattandosi di parte essenziale e connaturata alla esistenza e preservazione dell'edificio condominiale unitariamente considerato, va ritenuta destinata a servire in maniera eguale ed indifferenziata le varie unità immobiliari dell'edificio (Cass. Sez. 2, 03/01/2013, n. 64; Cass. Sez. 2, 04/05/1999, n. 4403; Cass. Sez. 2, 29/04/1993, n. 5064; Cass. Sez. 2, 27/11/1990, n. 11423; Cass. Sez. 2, 22/12/2014, n. 27154).

La pronuncia in commento osserva che *"in sede di riparto delle spese di manutenzione del tetto, quello che veramente rileva non è tanto l'appartenenza del tetto medesimo ad alcuni o a tutti i condòmini, quanto la funzione di copertura, senza che con ciò, peraltro, si possa dire che solo i proprietari*

dei vani posti nella vertical sottostante della zona da riparare siano tenuti alla relativa spesa”.

Ne deriva che la spesa di riparazione del tetto deve necessariamente gravare pro quota anche a carico di coloro che non siano compresi nella sua proiezione verticale.

### **I criteri di ripartizione delle spese possono essere derogati dall'accordo unanime di tutti i condòmini**

*Corte di Cassazione 07-10-2019 n.24725*

I criteri di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall'articolo 1123 c.c., possono essere derogati, come prevede la stessa norma, che fa espressamente salvo il "patto contrario".

La relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione, ossia l'accordo unanime fra i condòmini, può essere contenuta sia nel regolamento condominiale (che perciò si definisce "di natura contrattuale"), ovvero in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità, o con il consenso di tutti i condòmini (ad es., Cass. Sez. 2, 17-01-2003, n. 641).

La natura delle disposizioni contenute nell'articolo 1118 c.c., comma 1, e articolo 1123 c.c., non preclude, infatti, l'adozione di discipline convenzionali che differenzino tra loro gli obblighi dei partecipanti di concorrere agli oneri di gestione del condominio, attribuendo ad esempio gli oneri in proporzione maggiore o minore rispetto a quella derivante dalla rispettiva quota individuale di proprietà.

In assenza di limiti posti dall'articolo 1123 c.c., la deroga convenzionale ai criteri stabiliti dal codice civile per la ripartizione delle spese condominiali può arrivare a dividere in quote uguali tra i condomini gli oneri generali e di manutenzione delle parti comuni, e finanche a prevedere l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime (Cass., sez. 2, 04/12/2013, n. 27233; Cass. Sez. 2, 25/03/2004, n. 5975; Cass. Sez. 2, 16/12/1988, n. 6844). Come autorevolmente spiegato da Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477, la sostanza della "diversa convenzione", ai sensi dell'articolo 1123 c.c., comma 1, da cui risulti espressamente che si sia inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, è, pertanto, quella di una dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata.

### **Il condominio può revocare la vendita dell'immobile fatta dal condòmino moroso**

*Corte di Cassazione, 09-08-2019 n.21257*

La vicenda trattata dal provvedimento in rassegna trae origine dal giudizio intrapreso da un condominio per ottenere la pronuncia di inefficacia della vendita disposta da una società condòmina, che aveva una forte esposizione debitoria verso il condominio medesimo e che rischiava di compromettere il soddisfacimento del credito.

L'art.2901 c.c. permette al creditore, a certe condizioni, di ottenere una pronuncia revocatoria dell'atto compiuto dal debitore che rechi pregiudizio alle proprie ragioni creditorie.

Nello specifico, la Corte di Cassazione ha confermato l'articolata decisione della Corte di Appello, osservando che: a) ai fini della revocatoria era sufficiente la sussistenza di una ragione o aspettativa di credito ancorché oggetto di un giudizio pendente; b) è irrilevante che la cessione immobiliare fosse anteriore al sorgere dei crediti vantati dal condominio poiché non è dimostrato che fosse giustificata dalle esigenze di una migliore gestione del patrimonio dell'impresa, non essendo diretta a diminuire la garanzia patrimoniale, e che quindi, ai fini della revocatoria, non erano necessari né l'intento fraudolento del cedente, né la partecipazione o la conoscenza dell'intento fraudolento del cessionario, ma la mera *scientia damni*, ossia la consapevolezza di arrecare pregiudizio alle dette ragioni creditorie c) l'atto dispositivo aveva provocato un concreto pregiudizio patrimoniale alle ragioni dei creditori, perché la dimissione di un bene immobile è di per sé lesivo della garanzia patrimoniale, essendo il ricavato della vendita più difficilmente aggredibile dai creditori.

La Corte di Cassazione ha quindi rigettato il ricorso della società venditrice, confermando la pronuncia di inefficacia della vendita disposta dalla società condòmina, in quanto pregiudizievole delle ragioni o aspettative di credito del condominio.

\* Consulente legale ANACI Roma

# Linee guida per la gestione dell'e-commerce

a cura del Centro Studi ANACI

Cari Colleghi,

sempre più frequente è la richiesta di linee guida per la gestione delle nuove incombenze che gravano sui portieri in funzione dello sviluppo dell'e-commerce, ossia del commercio on line.

Il CCNL dei dipendenti di proprietari di fabbricato, sebbene scaduto dal 31/12/2015, ancora non è stato rinnovato e questo aspetto non è quindi ancora stato disciplinato.

Ciononostante, i portieri sono onerati di tale incombenza con le responsabilità connesse e senza corrispettivo economico.

Il Centro Studi Provinciale Roma, ha esaminato la tematica ed ha predisposto le linee guida che qui si allegano per consentire ai Colleghi datori di lavoro di intavolare con il dipendente una onorevole trattativa al riguardo, senza peraltro impegnare il condominio con riconoscimenti economici forieri di pretese future, atteso il valore di indennità anticipata su futuri aumenti assorbibile di quanto riconosciuto per tale mansione, in attesa del rinnovo del CCNL.

Naturalmente sarà opportuno un passaggio assembleare.

Cordiali Saluti

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## SCRITTURA PRIVATA

### Tra

Il condominio di \_\_\_\_\_ rappresentato da \_\_\_\_\_,  
d'ora in avanti "datore di lavoro";

e

Il/La Sig./ra \_\_\_\_\_ n.q. di \_\_\_\_\_,  
d'ora in avanti "lavoratore";

### Premesso che

- Tra le parti è intercorrente un rapporto di lavoro dipendente ai sensi degli artt. 2094 e segg. del codice civile;
- la regolamentazione specifica del rapporto è individuabile nel CCNL "dipendenti da proprietari di fabbricato" siglato da Confedilizia / CGIL-CISL-UIL;
- il dipendente è assunto con la qualifica di \_\_\_\_\_;
- per le mansioni che svolge si occupa di ricevere la corrispondenza ordinaria e raccomandata dei residenti su specifica delega;
- il CCNL vigente prevede una indennità per il ritiro delle raccomandate.

### Considerato che

- Il CCNL identificato in premessa è scaduto e non rinnovato dal 31/12/2015;
- negli ultimi anni il commercio on line ha reso lo strumento del recapito pacchi il metodo più frequente di consegna degli acquisti da parte dei clienti delle piattaforme on-line;
- tale metodo è simile alla consegna di posta raccomandata;
- tali pacchi però possono avere varie dimensioni e creano altresì delle potenziali maggiori responsabilità in capo al dipendente in relazione al contenuto degli stessi;
- si presume che tale maggior onere sarà giustamente riconosciuto nei futuri aumenti retributivi;
- tale incombenza attualmente sembrerebbe onerare il lavoratore senza alcun equo indennizzo;

### Si conviene

- Di corrispondere da parte del datore di lavoro nelle more del rinnovo contrattuale a titolo di "**Indennità anticipata su futuri aumenti assorbibile**" la somma di Euro XX,00 /mese ad unità immobiliare;
- che per tale ulteriore incombenza, ai fini dello sgravio di responsabilità al pari delle raccomandate, sarà rilasciata apposita delega da ciascun occupante le unità abitative dello stabile;
- che il lavoratore accetta sin da ora l'anticipazione in quanto tale e autorizza il successivo conguaglio a debito o a credito su quanto sarà determinato dovuto per tale funzione e, nel caso non ci fossero previsioni specifiche, sulle altre eventuali somme corrisposte in ragione di rinnovo contrattuale.

Il datore di lavoro

Il lavoratore  
per accettazione

# L'ALTRA ROMA

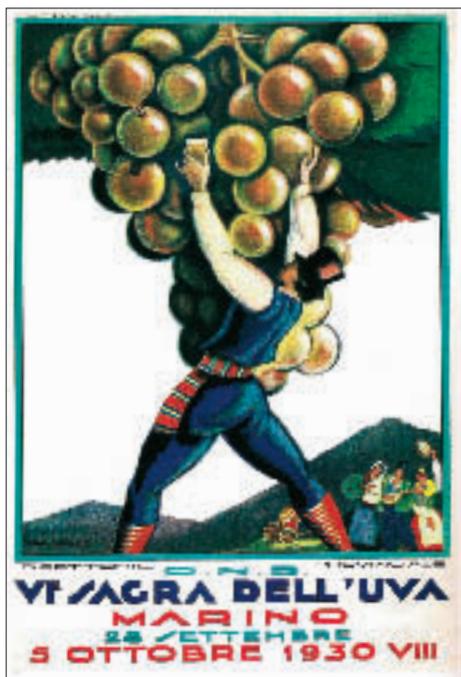
## ANCORA SUL VINO ROMANO... E CASTELLANO

di Sandro Bari \*

Ci siamo lamentati (come al solito, direte) della fine della tradizione vinaria dei romani. La metropoli con la sua vita convulsa e inquinata non permette più le libagioni di qualche decennio fa, anche per le leggi (spesso vessatorie) alle quali sono sottoposti osti e trattori, anche per i controlli stradali con l'alcolimetro (questi, sacrosanti). Piatti tradizionali e vino sfuso sono quasi introvabili, e anche volendo, non potremmo indicarne gli indirizzi per ovvie questioni di pubblicità. Ma nei paesi del circondario, della Campagna Romana, dei Castelli, ancora si può mangiare e bere quasi come un tempo. A Frascati, nelle numerose cantine, si trova ancora il vino buono. Anzi, in alcuni casi, buonissimo, come nella cantina dell'Olmo, nell'omonima piazzetta a due passi dal



*Cantina dell'Olmo, Frascati*



Sagra dell'Uva  
Archivio Pro Loco Marino



centro, dove un nettare dal gusto antico accompagna le chiacchiere ai pochi tavolini dove si beve soltanto, e solo Frascati, e dove gli "impuri" possono versarsi anche una gazzosa, e non di più. Se volete sgranocchiarci su qualcosa, dovete portarvelo. Ancora è così, in diverse cantine.

Se volete esagerare, potete fare un salto ad Ariccia. La famosa porchetta locale non è più così unica - ormai se ne trova di ottima fin nel viterbese - ma il vino buono esce a fiumi, magari non più dalle botti ma dai boccioni o dalle damigiane. E le decine di trattorie, una in fila all'altra, che si fanno concorrenza, vi servono dalle pagnottelle ai piatti tipici, con l'intrusione, negli ultimi anni, di cucine nuove, moderne, straniere, sulle quali non mi pronuncio.

A Marino il vino tipico si distingue per la chiarezza del colore rispetto al Frascati, ma solo all'occhio e al palato esperti. I vitigni sono infatti gli stessi (Malvasia, Trebbiano, Bellone, Greco e Bombino) ma la dominanza in percentuale della Malvasia dà la particolarità del gusto, del retrogusto e del sentore. Le fontane che danno vino, decantate nella canzone di Silvestri lanciata da Petrolini nel 1925, "La gita a li Castelli", in occasione della prima *Sagra dell'Uva*, sono prerogativa marinense, anche se il biondo nettare non sgorga più dalle bocchette nella nuda pietra ma da sterilizzati tubi di plastica.

A Genzano, paese della tradizionale *Infiorata*, troverete anche la trattoria che vi serve cacciagione e funghi. Si potranno accompagnare col Rosso locale, che accomuna anche Velletri e Lanuvio: uve Sangiovese e Montepulciano in dominanza, Cesanese, Merlot e Ciliegiole.

A queste immense quantità di vino attingevano i Romani, in occasione delle festività, in particolare nelle Ottobrate. Le *Minenti*, popolane benestanti che *sgaggiavano scioccaje* (ostentavano monili), affittavano le *carrettelle*, carrozze scoperte tirate da una coppia di cavalli. Si ammucchiavano all'interno della vettura mentre la più appariscente, detta *la Bellona*, sedeva a cassetta col cocchiere. Se era un modo per mettersi in mostra, lo era anche per rischiare la pelle più delle altre, perché al ritorno, sulle discese e in



*Fontana di Marino*



*Carrettella delle ottobre, Achille Pinelli*



*Brindisi al vino nuovo, Frascati,  
foto F. Bazzichelli, 1913*

particolare sul discesone dell'Appia, cocchieri e viaggiatori "bevuti" (ebberi) si sfidavano ad arrivare primi a Capanelle e lanciavano le carrozze in corse folli che spesso finivano a rovescio nei fossi, e i primi a schiantarsi erano i cavalli e chi stava a cassetta.

Nessun pericolo poteva però impedire ai Romani di festeggiare la vendemmia con le solenni bevute del vino "vecchio" in attesa che il mosto, ribollente nei tini, diventasse vino nuovo. La temperatura mite del mese di ottobre e le classiche belle giornate permettevano, a chi non voleva sobbarcarsi spesa e impegno per la gita ai Castelli, le scampagnate "fuori porta", o "fori le mura", per esempio al Divino Amore e alle osterie di campagna nell'Agro, inteso come l'attuale territorio compreso nel GRA. Per inciso, sarà bene ribadire che il termine Grande Raccordo Anulare è un'invenzione successiva alla creazione di quella salutare e indispensabile circonvallazione: il progettista di quella strada, nel 1951, è stato l'ingegner Giulio Gra, l'unico "costruttore di vie" moderno al quale è rimasto dedicato il nome, come ai consoli romani duemila anni prima.



*Ottobrate  
al Divino Amore*



*Ottobrate romane*



*Vendemmia*



*Wilhelm Marstrand, Allegrezza davanti ad un'osteria romana, 1853 olio*



*Ettore Roesler Franz,  
Ingresso alla Casa dei Castellani*

Nel circondario, dunque, uscendo dalle mura, si poteva spaziare sulla Nomentana, con l'osteria "Pozzo di san Patrizio" (dopo Porta Pia), da "Mangani" (Pietralata), alla "Batteria", all' "Osteria di Monte Sacro"; sulla Salaria a "Tor Fiorenza"; sulla Flaminia all' "Arco oscuro", alle "Tre Madonne" (ai Parioli), da "Melafumo" (a Ponte Milvio), a "Monte Mario"; sull'Appia da "Vacce forte" (a san Sebastiano), alle famosissime "Faccia Fresca" (dopo la porta Asinaria) e "Osteria del Tavolato" (verso Cecilia Metella), a "Capannelle", a "Tor di Mezza Via"... non si finirebbe di elencarle e di raccontare, di ognuna, storie e aneddoti che hanno riempito interi tomi. Bevute, canti, suoni e balli allietavano le giornate del popolo, ma anche degli artisti, romani e stranieri, che rivivevano così gli antichi "baccanali" nei quali si immedesimavano, spesso in cortei e in costumi tra i più folli, come nelle "feste di Cervara", nelle grotte e nei laghetti, dove le cerimonie finivano sempre con libagioni pantagrueliche.



*Wilhelm Marstrand, Festa delle ottobre, 1839, olio*

Chi rimaneva a Roma aveva di che consolarsi: le osterie, le fraschette e le bettole potevano contentare qualunque palato con qualunque buon vino. ■

\* Direttore Rivista "Voce romana"

## SERVIZIO QUESITI

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

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

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

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

**PROFESSIONISTI FIDUCIARI****SICUREZZA SUL LAVORO - SICUREZZA CANTIERI****VALUTAZIONE RISCHI**

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

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

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

**STUDI LEGALI**

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

**STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO**

<b>Studio PELLICANO'</b>	Via Barisano da Trani, 8	06-5783 637
--------------------------	--------------------------	-------------

# SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY	pag. 10
DEL BO	pag. 34

## EDILIZIA

BAIOCCO	pag. 46
SIRE	III di copertina
VACCA E.	pag. 24

## ENERGIA

DUE ENERGIE	pag. 38
ENI GAS E LUCE	pag. 14
E-ON ENERGIA	II di copertina

## ORGANISMI NOTIFICATI

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

## SICUREZZA E IMPIANTI

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

## RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

B1GAS	pag. 26
CONSULTING & SERVICE	pag. 42
MARINI IMPIANTI	pag. 44
MULTIENERGY & SERVICE	pag. 40
ROSSETTI	pag. 20
TECHEM	pag. 50
UNOGAS	pag. 56
UNOTECH	pag. 56

## SERVIZI

DOMUS REAL ESTATE	pag. 32
IMPRENDIROMA	pag. 36
YOUCOND	pag. 16
POSTINO PUNTUALE	pag. 48
SAI CONSULTING	pag. 28
SARA SERVIZI	pag. 12
VERY FAST PEOPLE	pag. 8