

DOSSIER



CONDOMINIO

XXX anno



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari
SEDE DI ROMA - 00187 - VIA SALANDRA 1/A - TEL. 06 4746903

www.anaciroma.it scrivi@anaciroma.it

SOMMARIO**GENNAIO - FEBBRAIO 2020****n. 175**

- 30 anni di Dossier
di Rossana De Angelis pag. 3
- Editoriale
di Francesco Pellicanò..... pag. 5
- Qui in ANACI facciamo così
di Gisella Casamassima pag. 7
- Le peculiari "molestie" nella realtà condominiale
di Alberto Celeste pag. 9
- Ipotesi di invalidità della nomina dell'amministratore
di Antonio Scarpa pag. 21
- L'ultima beffa
di Franz Maniscalco pag. 37
- Notizie pag. 39
- Gli atti conservativi delle parti comuni
Quali sono e come compierli
di Ferdinando della Corte pag. 45
- Operatività Responsabilità Civile
su polizza Globale Fabbricati
di Alfonso Del Sorbo..... pag. 53
- Incontro annuale con l'Associazione "Noi e gli altri"
di Letizia Bianchi pag. 59
- Evoluzione: il ruolo dell'amministratore condominiale
di Alfonso Silvestri pag. 63
- Oneri condominiali e prescrizione
In memoria di Nunzio Izzo
di Dario Sanguedolce pag. 65
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 75
- L'altra Roma:
Trent'anni di un'altra Roma
di Sandro Bari pag. 87

Rivista bimestrale
ANNO XXX - n. 175 - GENNAIO-FEBBRAIO 2020
Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

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

Direttore Responsabile: Carlo Parodi

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

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

Per gli inserzionisti con pagina intera su Dossier Condominio
verranno applicate le stesse condizioni per la presenza bimestrale
sul sito www.anaciroma.it

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

Copertina: Paolo Mohoric



Associato all'Unione
Stampa Periodica Italiana

Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)

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

30 anni di Dossier

di Rossana De Angelis *

Correva l'anno 1990. La nostra professione era ancora vista da molti come un dopo lavoro, erano pochi i professionisti del settore che si dedicavano a tempo pieno all'esercizio della nostra attività

Erano gli anni in cui la novità tecnologica più importante era il fax. Si scriveva con la macchina Olivetti e la carta carbone. Per le fotocopie si andava al negozio. Ancora pochi i computer in giro.

I telefonici cellulari erano beni di lusso e internet... ancora un sogno.

Sembra un'epoca lontana, eppure, già allora, Carlo Parodi, giornalista, economista e amministratore a tempo pieno, ebbe un'intuizione.

Creare una pubblicazione che parlasse solo di noi, del nostro mondo, chiedendo la collaborazione delle firme più prestigiose del nostro ramo.

Giuristi, tecnici, commercialisti, esperti del settore.

Uno strumento di lavoro che ci aiutasse quotidianamente.

Ma anche curiosità sulla nostra città e informazioni sui servizi della sede provinciale.

Era, in assoluto, il mezzo formativo principale degli amministratori romani.

Per trenta lunghi anni, Dossier Condominio è stato sulle nostre scrivanie per essere consultato, per rileggere quell'articolo che ci interessava, per fotocopiare quel parere che quella sera ci serviva in assemblea.

Ed anche oggi, nell'epoca di internet, in cui pareri, riviste, sentenze, possono essere recuperate con un click, sfogliare il "nostro" Dossier Condominio continua ad avere un posto rilevante nella nostra formazione.

Era, è, e continuerà ad essere un aiuto a cui nessuno di noi potrà rinunciare. Per lo spessore delle firme, per le argomentazioni dei temi trattati, per gli approfondimenti e, senza dubbio, per le qualità del suo Direttore, ancora e sempre Carlo Parodi.



* Presidente Provinciale ANACI Roma



Paolo Dal Soglio durante l'ultimo convegno ANACI Roma sorride con gli anziani della dirigenza ANACI: Rodolfo Di Gianni, Carlo Parodi e Franz Maniscalco.

EDITORIALE

di Francesco Pellicanò *

Diciamoci la verità la nostra vita è un inferno.

La mattina presto iniziano le telefonate di quei condomini che durante la notte hanno avuto un problema: infiltrazioni a causa della pioggia notturna, mancanza di acqua per il congelamento dei tubi, i vicini che hanno litigato tutta la notte tenendo sveglio l'intero condominio ecc.

La mattinata prosegue leggendo le mail, alcune veramente importanti altre piene di insulti, allusioni al fatto che non rispondiamo in tempo reale ai messaggi di whatsapp, instagram, face book, sms ecc. Tra le innumerevoli mail troviamo anche tanto spam che dobbiamo cancellare, o magari non potendone più proviamo la procedura di cancellazione dal data base. Infine troviamo anche le mail dell'Anaci, che ci ricorda del convegno, del corso di aggiornamento obbligatorio, o che dobbiamo completare i crediti pena l'espulsione dall'associazione, alle quali spesso commentiamo con un'esclamazione che per ovvi motivi non posso ripetere.

Finalmente verso l'ora di pranzo, quando abbiamo finito di rispondere alle mail e ai vari messaggi, quando cioè un normale impiegato si prepara per consumare il pranzo, noi iniziamo a lavorare, perché così approfittiamo del fatto che abbiamo meno interruzioni in quanto i condomini sono a pranzo e non telefonano.

Verso le 14,30-15,00 consumiamo un panino, mentre rimaniamo con gli occhi incollati allo schermo per continuare a lavorare e a preparare l'assemblea della sera, impostando il verbale, raccogliendo tutti i documenti importanti i preventivi, le mail o le raccomandate a nostra difesa, per pararci dalle varie accuse che ci faranno, di immobilismo, di trascuratezza, di connivenza ecc.

Verso le 21,00-22,00, quando va bene, si conclude la nostra lunga giornata di lavoro, il più delle volte con la sensazione di non essere riusciti a fare tutto quello che ci si era prefissi di fare, accumulando quindi altro lavoro per il giorno successivo, che speriamo sia più tranquillo di quello appena finito.

Una volta personaggi del genere che lottavano ogni giorno senza tregua contro le ingiustizie e per aiutare coloro che erano in difficoltà erano chiamati: 'eroi', oggi invece sono semplicemente chiamati: 'amministratori' magari con l'aggiunta di qualche 'poco edificante' aggettivo.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Come possiamo ribaltare la situazione e diventare dei professionisti come i notai o gli avvocati, che quando chiedono una parcella importante solo per ascoltare, la ottengono senza alcun problema, magari anche da quella stessa persona che la sera prima in assemblea ci ha contestato una parcella di 5-10 euro che abbiamo osato chiedere per avergli fatto un sollecito dopo 6 mesi che non pagava.

Per risolvere questo problema dobbiamo a mio avviso fare due cose:

Lavorare come associazione affinché venga istituito un registro serio in cui iscrivere solo ed unicamente gli amministratori che rispettano gli standard previsti dalla legge, tra i quali primo fra tutti quello di aver frequentato il corso di aggiornamento.

Studiare, studiare, studiare. Perché il notaio e l'avvocato di cui sopra, spesso hanno una sola cosa in più rispetto a noi: "l'assertività", ossia come dice il dizionario: *"La Capacità di farsi valere con la persuasione, orientando le scelte e ottenendo il consenso altrui."*

L'assertività non è una qualità con cui si nasce, ma è una caratteristica che si acquisisce con lo studio. Quando si è padroni della materia, ci trasformiamo e improvvisamente la nostra 'timidezza' diventa 'coraggio', la nostra 'sfuggente risposta' diventa una 'precisa consulenza professionale', e vi assicuro che quando il condomino puntiglioso si trova dinanzi ad una persona che offre risposte complete, precise, articolate e con riferimenti normativi, quasi sempre si calma perché capisce che non può sostenere una discussione, è a quel punto che diventiamo assertivi, quando cioè le nostre parole vengono ascoltate e le decisioni che consigliamo in assemblea di prendere vengono prese.

Quando tornate nel vostro studio, ricordatevi di prendetevi 5 minuti per leggere le mail in cui vi invitiamo al corso di aggiornamento, al convegno o ad una tavola rotonda, e ricordate che il tempo che passate in aula con gli altri colleghi non è tempo perso, non va usato per continuare a lavorare con telefonico o col portatile, ma va impiegato per migliorare noi stessi e diventare più assertivi. Solo investendo questo tempo in formazione riusciremo a risparmiare tempo e impegno nel lavoro:

- facendo meno assemblee doppie in quanto le decisioni verranno prese prima
- avendo meno contestazioni e quindi rispondendo a meno mail e raccomandate
- evitando di metterci in situazioni difficili o imparando come uscirne, anche attraverso il confronto con le esperienze degli altri colleghi

Questo è quello che l'associazione vi offre ogni anno, cercando continuamente di migliorare la qualità contenendo il più possibile i costi, ma voi siete pronti ad approfittarne, o preferite continuare a lavorare nell'inferno quotidiano?



* Tesoriere ANACI Roma

Qui in ANACI facciamo così

di Gisella Casamassima *

Volendo degnamente festeggiare il trentennale di DOSSIER Condominio, la rivista edita da ANACI ROMA, potrei parafrasare il grande ateniese Pericle ed affermare con orgoglio:

Qui in ANACI ROMA noi facciamo così.

Qui la nostra Dirigenza favorisce la partecipazione di molti invece che di pochi: e per questo qui siamo in democrazia.

Qui in ANACI ROMA noi facciamo così.

Le leggi qui assicurano una giustizia eguale per tutti nelle loro dispute private, ma noi non ignoriamo mai i meriti dell'eccellenza.

Quando un associato si distingue, allora esso sarà, a preferenza di altri, chiamato a servire l'Associazione, ma non come un atto di privilegio, come una ricompensa al merito, e la gioventù non costituisce un impedimento.

Qui in ANACI ROMA noi facciamo così.

La libertà di cui godiamo si estende anche alla vita quotidiana; noi non siamo sospettosi l'uno dell'altro e non infastidiamo mai il nostro prossimo se al nostro prossimo piace vivere a modo suo.

Noi siamo liberi, liberi di vivere proprio come ci piace e tuttavia siamo sempre pronti a fronteggiare qualsiasi pericolo. Un Associato Anaci non trascura gli affari associativi anche quando attende alle proprie faccende private, ma - soprattutto - non si occupa degli affari associativi per risolvere le sue questioni private.

Qui in ANACI ROMA noi facciamo così.

Ci è stato insegnato a rispettare i magistrati e ci è stato insegnato anche a rispettare le leggi e a non dimenticare mai che dobbiamo proteggere coloro che ricevono offesa.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

E ci è stato anche insegnato a rispettare quelle leggi non scritte che risiedono nell'universale sentimento di ciò che è giusto e di ciò che è buon senso.

Qui in ANACI ROMA noi facciamo così.

Un Associato che non si interessa e non partecipa alla vita dell'Associazione noi non lo consideriamo innocuo, ma inutile; e benché in pochi siano in grado di dare vita ad una politica, beh tutti qui in ANACI ROMA siamo in grado di giudicarla.

Noi non consideriamo la discussione come un ostacolo sulla via della democrazia.

Noi crediamo che la felicità sia il frutto della libertà, ma la libertà sia solo il frutto del valore.

Insomma, io proclamo che ANACI ROMA è la scuola di vita per tutti noi e che ogni Associato cresce sviluppando in sé una felice versatilità, la fiducia in se stesso, la prontezza a fronteggiare qualsiasi situazione ed è per questo che la nostra Associazione è aperta al mondo e noi non cacciamo mai uno straniero.

Qui in ANACI ROMA noi facciamo così.

Ed io sono fiera di essere nella squadra di ANACI ROMA.



* Direttore Centro Studi ANACI Roma

Le peculiari “molestie” nella realtà condominiale

di Alberto Celeste *

L'AZIONE DI MANUTENZIONE

Com'è noto, l'azione di manutenzione, disciplinata dall'art. 1170 c.c., ha lo scopo di far cessare le molestie e le turbative arrecate al possesso di un immobile: trattasi di un'inibitoria contro gli attentati all'integrità del possesso, attraverso qualsiasi apprezzabile modificazione o limitazione del suo precedente esercizio, in modo da mantenere nel possesso colui che in esso si trovava prima della turbativa.

Nel condominio, è pacifico che (oltre l'amministratore, legittimato ex art. 1130, n. 4 c.c.) a compiere gli atti “conservativi” sulle parti comuni dell'edificio, anche i singoli partecipanti, avendo sulle suddette parti il possesso, hanno il diritto di proporre l'azione di manutenzione per la tutela possessoria in relazione ad atti, compiuti da altro condomino o da terzi, che abbiano limitato il compossesso del bene comune.

Si richiede, comunque, che sussista una “molestia” o “turbativa”, ossia qualunque attività, materiale o psichica, che arrechi al possessore un apprezzabile disturbo, tanto che consista in attentati materiali, cioè fatti che impediscano al possessore l'esercizio del possesso o ne limitino il modo del precedente esercizio oppure ne mutino il precedente stato, quanto che, anche senza investire direttamente la cosa oggetto del possesso, si manifesti in atti giuridici, giudiziali o stragiudiziali, in modo da esporre a pericolo il godimento del bene (molestie, rispettivamente, di fatto e di diritto).

Inoltre, alla nozione di molestia non è necessariamente inerente l'esistenza di un danno attuale, essendo sufficiente che lo stato di possesso sia posto in dubbio o in pericolo (v., tra le altre, Cass. 4 marzo 1991, n. 2255, *in Giur. it.*, 1991, I, 1, 1368, circa l'apertura di un varco, munito di cancello, nella recinzione al confine con l'immobile limitrofo); l'azione di manutenzione ha anche e soprattutto funzione preventiva, ed è sufficiente a giustificarne la proposizione il fondato timore che si intenda modificare, con lo stato dei luoghi, lo stato attuale del possesso.

Deve, tuttavia, trattarsi di turbativa idonea a rivelare un congruo ed apprezzabile contenuto di disturbo della legittima attività altrui, sì da rendere

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

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

impossibile, gravosa, o notevolmente difficoltosa l'estrinsecazione della posizione del possessore, perciò sono estranei al concetto quei modesti, saltuari, e talvolta inevitabili inconvenienti cui può dar luogo l'esplicazione, da parte di compossessori o condomini, di attività egualmente lecite sul bene comune, come anche gli atti di molestia sporadici, cioè che si esauriscono al momento del loro compimento (si pensi al gioco del pallone da parte dei bambini nel cortile comune).

LA PERIMETRAZIONE DEL CONCETTO

Tali rilievi risultano molto interessanti per la convivenza della compagine condominiale all'interno degli edifici urbani, sicché appare ragionevole opinare che non ogni attività materiale posta in essere dal singolo sulla cosa da altri posseduta configura necessariamente una molestia del possesso, ma solo quella che rispetto ad esso abbia un congruo ed apprezzabile contenuto di disturbo e denoti di per sé una pretesa dell'agente in contrasto con la posizione del possessore, così da rendere il suo estrinsecarsi impossibile, gravoso o notevolmente difficoltoso, con la conseguenza che ne restano fuori quei comportamenti che, non compromettendo né limitando apprezzabilmente l'esercizio del potere di fatto, siano con questo compatibili (v., *ex multis*, Cass. 11 novembre 2002, n. 15788, in *Foro it.*, Rep. 2002, voce *Possesso*, n. 42).

In caso di compossesso, si verifica molestia allorché uno dei compossessori, ampliando la sfera del proprio possesso, renda più incomodo o restringa, a proprio vantaggio, il precedente modo di esercizio del possesso dell'altro o degli altri compossessori, sicché costituisce turbativa del possesso, tutelabile con l'azione di manutenzione, la condotta del compossessore che ponga in essere un'innovazione nella cosa comune comportante una modificazione delle concrete modalità di godimento della cosa stessa dalla quale derivi ad altro

compossessore un' apprezzabile limitazione delle sue facoltà di godimento della cosa (v. Cass. 30 maggio 2002, n. 7914, in *Giust. civ.*, 2002, I, 2763, che ha esaminato una fattispecie in cui un compossessore aveva variato il congegno di apertura elettronica del cancello comune senza consegnare il nuovo telecomando ad uno dei compossessori, che era stato costretto per un lasso di tempo apprezzabile ad utilizzare l'apertura meccanica).

LA LESIONE DEL COMPOSSESSO

Analizzando una fattispecie frequente nella realtà condominiale, si è ribadito (v. Cass. 6 maggio 1988, n. 3376, in *Arch. loc. e cond.*, 1988, 329) che, a norma dell'art. 1102, comma 1, c.c., il condomino di un edificio ha il diritto di usare dei vani delle scale in genere, e dei pianerottoli in particolare, collocando davanti alle porte di ingresso alla sua proprietà esclusiva zerbini, tappeti e piante o altri oggetti ornamentali - ciò che normalmente si risolve in un vantaggio igienico-estetico per le stesse parti comuni dell'edificio - ma tali modalità di uso della cosa comune trovano un limite invalicabile nella particolare destinazione del vano delle scale e nell'esistenza del rischio generico già naturalmente connesso all'uso delle scale stesse, non potendo tale rischio essere legittimamente intensificato mediante la collocazione di dette suppellettili nelle parti dei pianerottoli più vicine alle rampe delle scale, in maniera da costringere gli altri condomini a disagiati o pericolosi movimenti, con conseguente violazione del canone secondo cui l'uso della cosa comune, da parte di un comunista, non deve impedire agli altri comunisti un uso tendenzialmente pari della medesima cosa, legittimando così il concretarsi della fattispecie della turbativa (in senso conforme, v. Cass. 2 agosto 1990, n. 7704, in *Arch. loc. e cond.*, 1991, 74, secondo la quale i pianerottoli, quali componenti essenziali delle scale comuni, avendo funzionale destinazione al migliore godimento dell'immobile da parte di tutti i condomini, non possono essere trasformati dal proprietario dell'appartamento che su di essi si affacci, in modo da impedire l'uso comune, mediante l'incorporazione nell'appartamento, comportando un'alterazione della destinazione della cosa comune ed un'utilizzazione esclusiva di essa, lesiva del concorrente diritto degli altri condomini nonché in sede possessoria lesiva del compossesso degli stessi).

Nello stesso ordine di concetti, si è ritenuto (v. Cass. 15 maggio 1998, n. 4909, in *Rass. loc. e cond.*, 1998, 385, con nota di DE TILLA) che la modifica delle modalità di esercizio del possesso da parte di uno dei comproprietari di un bene immobile integra una turbativa degli altri condomini ai fini dell'azione di manutenzione, senza che possa utilmente opporsi l'eccezione *feci, sed iure feci* quando la modifica operata sia in contrasto con l'esercizio attuale e limiti i poteri corrispondenti ai diritti spettanti sulla cosa comune, per cui, allorché la cosa comune sia costituita da un piano cantinato destinato ad autorimessa, commette molestia il condomino che ne immuti lo stato di fatto alterando precedenti facoltà di utilizzazione da parte degli altri, quanto a percorrenza, areazione, illuminazione, facilità di manovra, nella specie, chiudendo a muratura lo spazio assegnato per il parcheggio (v., altresì, Pret. Chiavari-Rapallo 7 luglio 1995, in *Giust. civ.*, 1996, I, 217, commentata da GIACOBBE,

secondo cui costituisce turbativa del possesso il mutamento di destinazione di un immobile da abitativa ad albergo).

Un'altra interessante fattispecie è stata esaminata da una (non recente, ma sempre attuale) pronuncia del Supremo Collegio: nel caso di attraversamento, da parte dei tubi dell'impianto di riscaldamento condominiale, di un vano in proprietà esclusiva sprovvisto di radiatori e, quindi, non fruente di detto impianto, è stata ravvisata una servitù prediale di condotta di liquidi, a carico di tale vano ed a vantaggio delle altre parti dell'edificio, e non la situazione prevista dall'art. 1117, n. 3), c.c., postulante l'estremo del reciproco vantaggio; ne conseguiva che costituisse molestia o turbativa del possesso di una servitù - nella specie, di condotta di liquidi di impianto di riscaldamento - tutelabile con l'azione di manutenzione, l'impedimento frapposto dal proprietario del fondo servente all'esecuzione di opere nel medesimo rientranti nel normale e razionale esercizio della servitù (ossia, mediante coibentazione di detta condotta), in quanto illegittimamente ostativo all'esercizio delle facoltà connesse al diritto reale (c.d. *adminicula servitutis*) e limitativo del godimento di fatto dello stesso (v. Cass. 20 gennaio 1982, n. 369, in *Foro it.*, Rep. 1982, voce *Comunione e condominio*, n. 31).

Di recente, si è chiarito che, in materia di compossesso, costituisce atto di turbativa, tutelabile con l'azione di manutenzione, qualsiasi comportamento che ponga in essere un'innovazione della cosa comune comportante una modificazione delle concrete modalità di utilizzazione del bene, tale da limitare, in misura apprezzabile, le facoltà del suo godimento (v. Cass. 17 ottobre 2006, n. 22227, in *Foro it.*, Rep. 2006, voce *Possesso*, n. 46: nella specie, si era confermata la decisione del giudice di merito, che aveva ravvisato turbativa nella condotta del compossessore che, in un'area comune destinata al parcheggio di autoveicoli, aveva tracciato una linea bianca ed apposto un cordolo di cemento che ostacolava il libero godimento del bene dell'altro compossessore).

LA CASISTICA GIURISPRUDENZIALE

Anche la giurisprudenza di merito si è allineata su tali consolidati principi.

Invero, è stato sostenuto che il diritto del condomino di utilizzare gli spazi comuni trova un limite nella loro particolare destinazione, fermo restando che tale uso non può comunque impedire agli altri comproprietari un utilizzo tendenzialmente uguale della stessa cosa, integrando, altrimenti, un abuso tutelabile con l'azione di manutenzione (v. Pret. Terni 4 febbraio 1993, in *Rass. giur. umbra*, 1993, 287, con nota di PAUSELLI, che, nel caso di specie, ha considerato arbitraria l'occupazione, da parte di un condomino, di scale e pianerottoli con vasi di fiori e veicoli vari); sempre sul presupposto che, in materia possessoria, la tutela preferenziale è accordata alla situazione di fatto anche quando concerna le modalità di estrinsecazione del possesso, si è sancito che la modifica delle modalità di svolgimento di quest'ultimo costituisce turbativa al condomino dissenziente anche se gli altri condomini invocano a sostegno della legittimità del loro operato la titolarità della maggioranza delle quote di comproprietà (nella specie, Pret. Palermo 20 agosto 1990, in *Temi siciliana*, 1990, 404, ha ritenuto che l'installazione di un cancello automatico all'ingresso

di uno scivolo condominiale, deliberata dall'assemblea condominiale con maggioranza relativa, costituiva turbativa per il condomino dissenziente).

Si è affermato, altresì, che, in tema di impianti di reti di comunicazione elettronica, il collegamento di terzi estranei al condominio, attuato in assenza di autorizzazione assembleare, integra gli estremi di una molestia del possesso che legittima il ricorso del condominio alla tutela manutentoria nei confronti della società la quale, attuando il collegamento all'impianto, ha limitato il pieno e legittimo possesso del condominio (v. Trib. Roma 11 giugno 2004, in *Arch. loc. e cond.*, 2005, 68).

Più di recente, si è ritenuto che configura turbativa del possesso della cosa comune il fatto di un condomino che abbia utilizzato il pianerottolo, componente essenziale del vano scala, in modo tale da trasformarlo in pertinenza del proprio appartamento, impedendo, con il proprio comportamento, un'analoga estensione della facoltà d'uso degli altri condomini, non essendo sufficiente ad escludere la suddetta turbativa che sia garantito lo spazio minimo necessario per il passaggio pedonale, poiché non si esaurisce in ciò ogni potenziale utilizzo del pianerottolo da parte di tutti i condomini (v. Trib. Modena 22 febbraio 2007, in *Immob. & diritto*, 2008, fasc. 1, 95, annotata da BORTOLOTTI).

Di contro, sul presupposto che rientra tra le facoltà del comproprietario l'installazione di un cancello sul passaggio comune, con consegna delle chiavi agli altri comproprietari, in quanto essa non impedisce l'altrui pari uso, tale condotta - ad avviso di Cass. 20 giugno 2000, n. 8394, in *Foro it.*, Rep. 2000, voce *Comunione e condominio*, n. 86 - configura un atto compiuto nell'esercizio del diritto di apportare alla cosa comune le modifiche necessarie per il suo miglioramento, e non può considerarsi come turbativa o molestia del comproprietari.

IL PREGIUDIZIO DEL DECORO ARCHITETTONICO

L'azione di manutenzione sopra delineata ha trovato ampio sfogo giudiziario nella realtà condominiale - oltre che negli esempi sopra citati - segnatamente nell'ipotesi di pregiudizio al decoro architettonico.

Con riferimento particolare alla facciata dello stabile condominiale (con conseguente deprezzamento del valore dell'edificio), si può convenire che costituisca un modo di essere dell'immobile, e così un elemento delle modalità di godimento da parte del possessore, per cui la modifica della stessa facciata, comportando un'interferenza nel godimento medesimo, può integrare un'indebita turbativa suscettibile di tutela possessoria, e consentire al condomino o al condominio di esercitare l'azione di manutenzione per eliminare detta turbativa (v. Cass. 22 giugno 1995, n. 7069, in *Arch. loc. e cond.*, 1995, 808; Cass. 18 luglio 1984, n. 4195, in *Riv. giur. edil.*, 1984, I, 830).

Posto che la trasformazione a carattere stabile di un balcone in una veranda chiusa può essere idonea ad alterare il decoro architettonico dell'edificio comune, si deve, pertanto, consentire al condominio o al singolo condomino di esercitare l'azione di manutenzione per l'eliminazione della predetta turbativa, al fine poi di dichiarare l'illegittimità della predetta opera ed ordinarne la demolizione.

La giurisprudenza di merito (v. Pret. Roma 11 febbraio 1989, in *Temi romana*, 1989, 128) ha affrontato la tematica sotto il diverso versante del pregiudizio al predetto decoro architettonico a seguito di realizzazione di un manufatto nella porzione di proprietà esclusiva, partendo dal rilievo che, a norma dell'art. 1102 c.c., la facoltà del singolo comproprietario di servirsi della cosa comune è subordinata alla duplice condizione che non venga alterata la destinazione della cosa e non sia impedito agli altri comproprietari di fare uso di essa secondo i diritti, mentre l'art. 1122 c.c. vieta di compiere, nel piano o nelle porzioni di piano di proprietà esclusiva, opere che possano danneggiare le parti comuni dell'edificio, causandone un deprezzamento di valore, e giungendo alla conclusione che la riduzione in pristino, cui è diretta l'azione di manutenzione, consiste nella riproduzione della situazione dei luoghi modificata o alterata da una determinata azione (v., altresì, Pret. Taranto 23 ottobre 1982, in *Arch. civ.*, 1983, 427, secondo il quale l'installazione di doppi infissi metallici alle aperture esterne di un appartamento facente parte di uno stabile in condominio, ove comporti l'alterazione del decoro architettonico dell'edificio, costituisce molestia del compossesso degli altri condomini, difendibile con l'azione di manutenzione).

* Magistrato

Ipotesi di invalidità della nomina dell'amministratore

di Antonio Scarpa *

LA FATTISPECIE NORMATIVA DELLA NOMINA

La fattispecie normativa della nomina assembleare dell'amministratore assume inequivoci contorni di proposta contrattuale rivolta dal gruppo dei condomini, inteso quale unitaria parte complessa, all'amministratore designato, avendosi per perfezionato l'accordo solo con l'accettazione di quest'ultimo¹.

La necessità dell'accettazione della nomina da parte dell'amministratore incaricato dall'assemblea si desume da due esplicite norme della riformata disciplina del condominio:

- 1) l'art. 1129, comma 2, c.c. prevede che l'amministratore *"contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico"* debba comunicare *"i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di anagrafe condominiale, il registro dei verbali delle assemblee, il registro di nomina e revoca dell'amministratore ed il registro di contabilità, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata"*.
- 2) l'art. 1129, comma 14, c.c., secondo il quale *"l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta"*.

L'esigenza di un'accettazione formale della nomina da parte dell'amministratore incaricato è conclusione quindi imposta dalla Riforma del 2012, a differenza di quanto poteva sostenersi in precedenza².

L'art. 1129, comma 2, c.c., che enuncia gli obblighi di informazione, di trasparenza e di completezza, cui è vincolato l'amministratore al momento stesso del conferimento dell'incarico, e l'art. 1129, comma 14, c.c., che sancisce un generale principio di predeterminazione onnicomprensiva del corrispettivo,

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

ANACIDAY 2020 CONVEGNO FISCALE



ANACI

Associazione Nazionale dei Comuni Italiani
Federazione Nazionale delle Associazioni

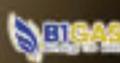
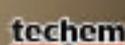
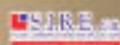
Sede di ROMA



ROMA, 31 Gennaio
info e prenotazioni: www.anaciroma.it



Auditorium
della Teatra



rendono, infatti, incompatibile con la nomina dell'amministratore del condominio la disposizione dell'art. 1392 c.c., secondo cui, salvo che siano prescritte forme particolari e solenni per il contratto che il rappresentante deve concludere, la procura che conferisce il potere di rappresentanza può essere verbale o anche tacita. Sembra non più sostenibile, in sostanza, che la nomina dell'amministratore possa risultare, indipendentemente da una formale investitura da parte dell'assemblea e dall'annotazione nello speciale registro, pure dal comportamento concludente dei condomini che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti, rivolgendosi abitualmente a lui in detta veste, senza metterne in discussione i poteri di gestione e di rappresentanza del condominio³.

È da intendersi quindi superato, alla stregua dei citati riferimenti di diritto positivo emergenti dalla legge n. 220/2012, l'orientamento giurisprudenziale che riconosceva pienezza di poteri gestori all'amministratore la cui nomina assembleare non era stata immediatamente seguita dall'accettazione (nella specie, per aver il nominato amministratore subordinato l'accettazione dell'incarico a determinate condizioni, successivamente non avveratesi), sull'assunto che l'operatività della nomina dell'amministratore condominiale non discende dall'accettazione, perché "questo specifico rapporto di mandato non ha una fonte contrattuale, ma trova la sua regolamentazione iniziale nell'investitura dell'assemblea"⁴. Già, del resto, si era negata l'ammissibilità del giuramento, sia decisivo che suppletorio, sulla qualità di amministratore di condominio, essa implicando, appunto, l'accettazione della nomina, che è un atto negoziale e non un fatto storico⁵.

Si perviene così ad un'interpretazione ormai omogenea rispetto a quella che si segue per gli amministratori delle società di capitali, con riguardo ai quali si sostiene pacificamente che, ai fini della costituzione del rapporto di amministrazione, non è sufficiente la nomina, essendo indispensabile l'accettazione del nominato, cui fa espresso riferimento l'art. 2385 c.c.⁶

In quanto accettazione di proposta contrattuale, quella dell'amministratore nominato rimane regolata dall'art. 1326 c.c., sicché essa, per determinare l'instaurazione del rapporto di amministrazione, deve essere conforme alle condizioni stabilite nella deliberazione dell'assemblea ed essere comunicata all'assemblea stessa nel termine da questa stabilito, ovvero in quello che possa ritenersi necessario, vista la natura dell'affare.

Secondo il generale principio normativamente sancito dall'art. 1326 c.c., un'accettazione dell'amministratore non conforme alla proposta dell'assemblea, ad esempio con riguardo all'importo del compenso, equivale a nuova proposta, e comporta l'ovvia conseguenza che solo con l'accettazione di quest'ultima da parte dell'assemblea si dia per verificata la conclusione del contratto, e alle diverse condizioni della controproposta. Fin quando non sussista un verbale di assemblea che consacri in un unico documento le clausole disciplinanti il rapporto di amministrazione, ivi compreso il compenso spettante all'amministratore, non c'è, dunque, valida instaurazione dell'incarico.

LA MANCATA COMUNICAZIONE DEI DATI DA PARTE DELL'AMMINISTRATORE NOMINATO

Si è già ricordato il testo dell'art. 1129, comma 2, c.c..

L'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati indicati da tale disposizione costituisce "grave irregolarità" sanzionata con la revoca dell'amministratore (art. 1129, comma 12, n. 8, c.c.).

Si tratta di un dovere di informazione *ex lege* che non precede la fase della nomina, e, dunque, di un'informazione non richiesta ai fini di una corretta formazione della volontà assembleare: il dovere informativo in esame non è, in sostanza, relativo a circostanze di cui mettere al corrente i condomini prima della deliberazione di designazione. L'obbligo di informazione è esigibile, piuttosto, contestualmente all'accettazione della nomina o del rinnovo, e quindi già in fase esecutiva del mandato.

Il difetto di una comunicazione completa e veritiera dei dati anagrafici e dei recapiti dell'amministratore, non relazionandosi ad un obbligo precontrattuale di informazione incumbente sul mandatario, non è dunque sanzionato con l'annullamento della nomina, ma identificato come "grave irregolarità", motivo di possibile revoca.

L'omissione informativa, elevata a causa di rimozione dell'amministratore, viene, cioè, presuntivamente intesa come condotta che possa pregiudicare o porre in pericolo gli interessi comuni. Ciò tuttavia lascia supporre che, nonostante la mancata comunicazione dei dati e dei recapiti in sede di nomina, il rapporto di amministrazione si sia regolarmente costituito, producendo per intero i suoi effetti tipici.

LA MANCATA PRESENTAZIONE DELLA POLIZZA

L'art. 1129, comma 3, c.c., prevede che *"l'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato"*, aggiungendo, al comma 4, che, allorché l'assemblea deliberi lavori straordinari, l'amministratore in carica è tenuto altresì, contestualmente all'inizio dei lavori, ad *"adeguare i massimali della polizza"*, in misura non inferiore all'importo di spesa deliberato, e che, nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una *"polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale"* per l'intera attività da lui svolta, tale polizza va integrata con una dichiarazione dell'assicuratore che garantisca la copertura negli indicati massimali per lo specifico condominio.

La mancata presentazione della polizza per la responsabilità civile, richiesta dall'assemblea, non è stata elevata dalla Riforma a motivo di nullità della nomina dell'amministratore, né a causa tipica di sua revoca, facendosi quindi comunque salva la regolare costituzione del rapporto di amministrazione. Il legislatore ha, piuttosto, disposto che l'assemblea possa *"subordinare la nomina dell'amministratore"* alla presentazione della polizza (art. 1129, comma 3, c.c.).

Si è in presenza, pertanto, della previsione di una prestazione contrattuale come condizione sospensiva della nomina dell'amministratore, potendo questa, per volontà dell'assemblea, non spiegare gli effetti suoi propri sino a quando non sia realizzata, appunto, la condizione sospensiva stabilita. Solo stipulando il contratto di assicurazione, l'amministratore designato adempie il proprio obbligo e fa realizzare la condizione imposta. La polizza richiesta dall'assemblea, ai sensi del riformato art. 1129 c.c., non è, pertanto, un semplice contratto (concluso fra amministratore e società assicuratrice) a favore del terzo (condominio); essa appare un elemento della struttura della deliberazione di nomina, essendo questa subordinata alla copertura assicurativa, a diretto beneficio del gruppo dei condomini ed indiretta garanzia dell'amministratore dalla responsabilità civile.

MANCATA DETERMINAZIONE DEL COMPENSO

La Riforma introdotta con la legge n. 220 del 2012 ha sancito un generale principio di predeterminazione onnicomprensiva del corrispettivo, con l'art. 1129, comma 14, c.c., secondo il quale *"l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta"*.

L'amministratore deve quindi stabilire, in sede di nomina prima e poi in sede di rinnovo, quale sia il suo compenso. Il compenso così fissato sarà corrispettivo di tutte le attribuzioni gestorie, ovvero, oltre che delle attività espressamente elencate dalla legge, anche degli atti preparatori e strumentali, nonché di quelli ulteriori, che dei primi costituiscono il necessario completamento e ne raffigurano lo svolgimento naturale.

La mancata analitica specificazione del compenso preteso dall'amministratore è causa di nullità della nomina, la quale, pertanto, deve sostanzarsi nella

redazione di un apposito documento, proveniente dall'amministratore e rivolto all'assemblea, dal quale possa desumersi la concreta instaurazione del rapporto di amministrazione con le indispensabili determinazioni in ordine alle prestazioni da rendere ed al compenso da corrispondere⁷. La previsione espressa di nullità della nomina, in assenza di specificazione del compenso, porta a ritenere che tale invalidità investa totalmente il contratto di mandato tra amministratore e condominio, e non soltanto il sistema di determinazione del corrispettivo, soluzione, quest'ultima, cui sarebbe altrimenti conseguita la determinazione del medesimo, in relazione all'opera effettivamente prestata, secondo le tariffe, o gli usi, o in via giudiziale, a norma degli artt. 1709 e 1419, comma 2, c.c.

LA DELIBERA DI NOMINA DI AMMINISTRATORE PRIVO DEI REQUISITI EX ART. 71-BIS DISP. ATT. C.C.

L'art. 71-bis disp. att. c.c., introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, fissa i requisiti necessari per lo svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio:

Possano svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

- a) che hanno il godimento dei diritti civili;*
- b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;*
- c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;*
- d) che non sono interdetti o inabilitati;*
- e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;*
- f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;*
- g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.*

Dai requisiti del titolo di studio e della formazione iniziale sono esentati pure coloro che abbiano svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della Riforma, fermo restando per gli stessi, però, l'obbligo di formazione periodica. Più passa il tempo dall'entrata in vigore della legge n. 220 del 2012, più sbiadisce la ragionevolezza di quest'ultima esenzione. Sarà molto difficile comprendere perché possa essere validamente nominato amministratore semmai nel 2030 o nel 2040 chi, pur essendo carente dei requisiti del diploma scolastico e della frequentazione di un corso di formazione iniziale, avesse tuttavia svolto nel 2010 o nel 2011 per almeno un anno attività di amministrazione di condominio.

Sono altresì esonerati dagli obblighi di possesso del diploma scolastico e di formazione ed aggiornamento professionali gli amministratori nominati tra i condomini dello stabile. Questa deroga non risulta comprensibile. Innanzitutto,

perché essa è stabilita soltanto con riguardo alla condizione del proprietario di una porzione esclusiva dello stabile, e non anche a quella, al limite, di proprietario, titolare di diritto reale o di diritto personale di godimento, comunque concretamente residente nell'edificio. Né si intuisce perché, soprattutto in condomini di non modeste dimensioni, la qualità di amministratore scelto fra i condomini faccia passare in secondo piano tutte quelle esigenze di professionalità e di responsabilizzazione così avvertite dall'art. 71-*bis* disp. att. c.c. In questi termini, la discriminazione tra condomini ed estranei al condominio, in termini di esperienza e capacità professionali, con riguardo al diritto allo svolgimento dell'incarico di amministratore, non appare diretta a premiare alcuna concreta precedente esperienza dei primi nell'ambito dell'amministrazione immobiliare, né una loro presumibile maggiore meritevolezza, e risulta, pertanto, irragionevole, giacché la discrezionalità del legislatore riflette un differente trattamento di situazioni giuridiche praticamente identiche.

Se viene nominata amministratore di condominio una società, i requisiti devono essere posseduti da tutti i soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti della società incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini.

La sopravvenuta perdita di alcuno dei primi cinque requisiti dapprima elencati comporta la cessazione dall'incarico, legittimando ciascun condomino a convocare "senza formalità" l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore. Si consideri al riguardo l'art. 1728, comma 2, c.c., che, in caso di estinzione del mandato per sopravvenuta incapacità del mandatario, fa carico a colui che lo rappresenta di avvertire prontamente il mandante, nonché di prendere, prima che tale avvertimento giunga a conoscenza del mandante stesso, i provvedimenti richiesti dalle circostanze.

Come si desume dal nuovo testo dell'art. 1129, comma 2, c.c., ed invece afferma esplicitamente l'art. 71-*bis*, comma 3, disp. att. c.c., anche le società di cui al titolo V del libro V del Codice Civile possono svolgere l'incarico di amministratore⁸. Allorché l'incarico di amministrazione sia affidato ad una società di persone, i requisiti soggettivi dovranno, tuttavia, essere posseduti da tutti i soci illimitatamente responsabili. Quanto al possibile ingresso di nuovi soci nella società, incaricata dell'amministrazione condominiale, anche gli stessi dovranno ovviamente garantire il possesso dei necessari requisiti.

Non possono essere nominati amministratori di condominio coloro che siano stati condannati per delitti non colposi per i quali la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni. Tali effetti extrapenali non possono non ricollegarsi che ad una sentenza penale irrevocabile di condanna con efficacia di giudicato quanto all'accertamento della sussistenza del fatto, della sua illiceità e all'affermazione che l'imputato lo ha commesso. Questa ineleggibilità/decadenza opera certamente anche in relazione a reati commessi prima del 18 giugno 2013, data di entrata in vigore dell'art. 71-*bis*, lett. b, disp. att. c.c., né tale lettura si pone in contrasto con il principio di irretroattività della norma penale e, più in generale, delle disposizioni sanzionatorie ed afflittive, giacché non si tratta di dare così applicazione ad una norma avente natura sanzionatoria, penale o amministra-

tiva. Nella disposizione in esame la condanna penale viene in considerazione come mero presupposto oggettivo, cui è collegato un giudizio di inadeguatezza morale a ricoprire la carica: la condanna è, dunque, un requisito negativo ai fini della nomina da parte dell'assemblea. Non assumono rilievo, ai fini del venir meno della causa di incapacità ex art. 71-bis, lett. b, disp. att. c.c., né il fatto che la condanna sia stata sottoposta a sospensione condizionale, né l'eventuale concessione dell'indulto, in quanto vicende strettamente attinenti al trattamento sanzionatorio del reato, e non incidenti, invece, sul difetto del requisito soggettivo per lo svolgimento dell'incarico di amministratore.

La legge n. 220 del 2012 non chiariva i criteri di individuabilità dei "corsi di formazione iniziale" né delle "attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale", che pure l'art. 71-bis, comma 1, lett. f) impone. Poi, l'art. 1, comma 9, lettera a) del d.l. 23 dicembre 2013, n. 145, convertito in l. 21 febbraio 2014, n. 9, (che ha integrato in più punti la Riforma della disciplina del condominio negli edifici) ha rimesso ad un Regolamento del Ministro della Giustizia la determinazione dei requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio, nonché i criteri, i contenuti e le modalità delle attività di formazione professionale. Tale regolamento è stato introdotto dal d.m. Ministero Giustizia 13 agosto 2014, n. 140.

Parte della dottrina ha rimarcato come la disciplina normativa introdotta nel 2012 non subordini espressamente la validità della deliberazione di nomina dell'amministratore al possesso, da parte dell'assemblea, dei documenti che attestino la sussistenza, in capo al soggetto designato, dei requisiti ex art. 71-bis disp. att. c.c., e neppure indichi le conseguenze giuridiche dell'eventuale nomina di amministratore privo di uno o più di essi. Peraltro, visto che la loro perdita comporta la cessazione dell'incarico, andrebbe ritenuto che, in caso di impugnazione della delibera di nomina, la sussistenza dei necessari requisiti divenga oggetto di accertamento giudiziale e che, in caso di loro eventuale insussistenza, la delibera risulterebbe annullabile (M. BASILE, *Le modifiche al regime condominiale (Legge 220/2012)*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, 3, 617).

È noto come l'art. 1137 c.c. (a differenza degli artt. 2377 e 2379 c.c. in materia societaria) non distingue, secondo le consuete categorie dell'invalidità, tra delibere nulle e delibere annullabili. Tale norma prevede soltanto l'azione di annullamento, cui è legittimato ogni condomino assente, dissenziente o astenuto, "contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio". È stata la giurisprudenza a delimitare l'ambito dell'annullabilità, soggetta al termine perentorio di trenta giorni per l'azione di cui al secondo comma dell'art. 1137 c.c., con riguardo alle sole delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, oppure adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, o affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea. Viceversa, si ritengono nulle, e quindi oggetto di azione di mero accertamento, sottratta a qualsiasi termine di decadenza e esperibile da chiunque vi abbia interesse (e quindi pure dal condomino che abbia espresso voto favorevole), le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le de-

libere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto (Cass. Sez. Un. 7 marzo 2005, n. 4806).

Ora, l'art. 71-bis disp. att. c.c., con cui sono stati fissati i requisiti di onorabilità e di qualificazione professionale del soggetto che l'assemblea possa scegliere come amministratore di condominio, si rivela norma di ordine pubblico, per la sua incidenza su interessi generali della collettività, in quanto tale avente carattere imperativo, con la conseguenza che la relativa violazione determina la nullità della deliberazione di nomina e del conseguente contratto di mandato stipulato con il soggetto designato.

Stando alle prime interpretazioni della giurisprudenza di merito, secondo Trib. Padova, 24 marzo 2017 (in *Arch. loc. e cond.* 2017, 5, 595), la mancata frequentazione del corso di formazione periodica annuale, previsto dal d.m. 13 agosto 2014, n. 140, comporta, appunto, la nullità della delibera di nomina dell'amministratore. Viceversa, ad avviso di Trib. Verona 13 novembre 2018, l'amministratore che non attende all'obbligo di formazione periodica, di cui all'art. 71-bis disp. att. c.c., commette grave irregolarità che può dar luogo a revoca, ma la delibera di nomina non è affetta da nullità. Questa pronuncia è commentata da R. TRIOLA in www.consulenza.it, 12 febbraio 2019, *Il Tribunale di Verona ha abrogato l'obbligo della formazione periodica dell'amministratore*.

La disposizione in esame, in realtà, è preordinata alla finalità di assicurare ai condomini edilizi amministratori meritevoli di fiducia e provvisti di esperienza e capacità, per esigenze di rilievo anche pubblicistico, sicché soltanto la sanzione della nullità può ritenersi idonea ad assicurare effettività alla pre-

scrizione legale. L'impugnazione della deliberazione di nomina di un amministratore ineleggibile, con riguardo ai requisiti di cui all'art. 71-bis disp. att. c.c., non è, pertanto, soggetta al termine di decadenza sancito dall'art. 1137, comma 2, c.c., potendo essere fatta valere la conseguente nullità in ogni tempo da chiunque dimostri di averne interesse, ivi compreso il condomino che abbia espresso voto favorevole.

Alla nullità della nomina di un soggetto originariamente sprovvisto dei requisiti di legge corrisponde la causa di decadenza che colpisce l'eventualità di sua incapacità sopravvenuta.

La soluzione proposta è coerente con i precedenti giurisprudenziali che si sono occupati proprio delle conseguenze spiegate sulla delibera di nomina, e sul correlato contratto, dalla mancanza, in capo al soggetto designato, di specifici titoli di studio o di precedenti esperienze lavorative, quali garanzie del possesso di un'adeguata professionalità ai fini dell'esercizio delle mansioni affidate all'incaricato. In assenza di un'espressa previsione normativa, le sentenze hanno costantemente affermato che solo la sanzione della nullità per contrasto con norme imperative (contemplata in via generale dall'art. 1418, comma 1, c.c., proprio allorché la legge non disponga diversamente, escludendo, cioè, la conseguenza della invalidità dell'atto) può ritenersi idonea ad assicurare effettività di tali prescrizioni legali dirette a fissare i requisiti di comprovata capacità professionale dell'incaricato (si veda, ad esempio, Cass. 3 agosto 2005, n. 16281).

La delibera, con la quale un'assemblea nomina amministratore un soggetto privo dei requisiti di cui all'art. 71-bis disp. att. c.c., è dunque affetta da nullità per violazione di norma imperativa. La nullità di tale delibera si estende poi per derivazione al contratto di prestazione d'opera stipulato in base alla proposta in essa contenuta.

L'amministratore sprovvisto dei connotati legali di onorabilità e professionalità non potrà così agire nei confronti del condominio con l'azione contrattuale per conseguire il compenso relativo all'attività espletata, né saranno applicabili al caso l'art. 2231 c.c., il quale concerne soltanto l'illegittimo esercizio di professione intellettuale, o l'art. 2126 c.c., norma riguardante il solo rapporto di lavoro subordinato, non suscettibile di interpretazione analogica per il suo carattere eccezionale. Trovano applicazione, piuttosto, i principi in materia di prestazioni non dovute di fare, riconoscendosi all'amministratore "di fatto" la possibilità di agire nei confronti del condominio ex art. 2041 c.c. con l'azione di arricchimento senza causa, ovvero di invocare la conversione del contratto di amministrazione nullo in un contratto atipico di consulenza condominiale, ricorrendone gli estremi, e di conseguire il corrispettivo per l'opera svolta in relazione a detto contratto.

La nullità originaria del contratto di amministrazione non è sanabile neppure con il successivo sopraggiungere, in corso di rapporto, di alcuna delle condizioni di capacità inizialmente mancanti, dovendo le stesse precedere l'esercizio della relativa attività, e quindi la stipulazione di un valido contratto tra amministratore e condominio. Ai sensi dell'art. 1423 c.c., infatti, il contratto nullo non può essere convalidato se la legge non dispone diversamente.

Alla luce dell'art. 32, legge 11 dicembre 2012, n. 220, le nuove cause di nullità dell'atto di nomina dell'amministratore, discendenti dall'art. 71-bis disp. att. c.c., sono riferibili ai soli incarichi conferiti nella vigenza della disciplina sopravvenuta.

-
- 1 - R. AMAGLIANI, *L'amministratore e la rappresentanza degli interessi condominiali*, Milano 1992, 168; L. SALIS, *Condominio: nomina dell'amministratore ed accettazione*, in *Riv. giur. edil.*, 1986, 545.
 - 2 - Così V. COLONNA, in AA.VV., commento agli artt. 1129 e ss., in *Commentario del Codice civile* diretto da Gabrielli, *Della Proprietà*, cit., 335: "il contratto si perfeziona, dunque, solo con l'accettazione dell'altro contraente, l'amministratore, portata a conoscenza dell'assemblea". Per la necessità dell'accettazione, ma per la sufficienza di una comunicazione in tale senso anche verbale proveniente dall'amministratore, V. NASINI, *L'amministratore*, in *Il nuovo condominio*, a cura di R. TRIOLA, Torino 2013, 771.
 - 3 - Ancora di recente, peraltro, ma con riguardo a fattispecie non regolata *ratione temporis* dalla disciplina introdotta con la legge n. 220 del 2012, Cass. 4 febbraio 2016, n. 2242.; in precedenza, Cass. 10 aprile 1996, n. 3296; Cass. 12 febbraio 1993, n. 1791.
 - 4 - Così Cass. 13 giugno 2013, n. 14930.
 - 5 - Cass. 30 aprile 2013, n. 10184.
 - 6 - Cass. 17 ottobre 2006, n. 22280; Cass. 22 maggio 2001, n. 6928, ritendendo quest'ultima, tuttavia, che l'accettazione non richieda l'osservanza di specifiche formalità e possa essere anche tacita, ovvero desunta da atti positivi incompatibili con la volontà di rifiutare la nomina.
 - 7 - Secondo Trib. Roma, 15 giugno 2016, in *Arch. loc. e cond.* 2016, 6, 664, come anche Trib. Milano, 3 aprile 2016, in *Arch. loc. e cond.*, 2016, 5, 533 è nulla la delibera assembleare di nomina dell'amministratore condominiale non accompagnata dall'indicazione analitica del compenso spettantegli.
 - 8 - Per Trib. Bologna 15 marzo 2018, in *Arch. loc. e cond.* 2018, 5, 528, il principio affermato dal terzo comma dell'art. 71 bis disp. att. c.c., che rinvia alle disposizioni di cui al titolo V del libro V c.c. relative alle società commerciali di persone e capitali, può essere esteso anche alle società cooperative.

■

* Magistrato

L'ultima beffa

di Franz Maniscalco

La giornata è cominciata male. Quando il telefono squilla e mi compare il nome del condomino Pierino, il mio cuore sobbalza. Piccolo, tozzo, grasso con una voce da tenore che somigliava a quella del suo cane di specie indefinita, che io chiamavo "spelacchio" cane che appena mi vedeva mi abbaia rancoroso. Una volta il ragionier Pierino mi disse: "caro amministratore anche lui conosce la legge di riforma del condominio, ora anche agli animali domestici bisogna portare rispetto". Era nato il CANDominio !

Forse tutti abbiamo un condomino "Pierino", ma il mio è particolare. Ragioniere, pensionato conosce a memoria il regolamento di condominio da lui stesso composto per essere stato il primo amministratore del palazzo. Il suo saluto, incontrandomi, non era "buongiorno", ma "...quando amministravo io...". E già questo saluto aumentava la mia pressione. Sempre presente in tutte le assemblee, esempio classico del "bastian contrario" sminuzzava il rendiconto al punto, fortunatamente, di far perdere la pazienza anche agli altri condomini. Tutti i più futili motivi erano motivo di continue ossessionanti vibrazioni del mio cellulare. La luce della scala che resta accesa la notte. Il cane della signora del quarto piano senza museruola. Il portiere che fa i comodi suoi perché non viene controllato. Non so come facesse ma riusciva, anche prima del portiere o di altri condomini, ad individuare un guasto o un disservizio che immediatamente stornava sul mio telefono.

Ma una mattina prestissimo mi arriva una telefonata, era il portiere che con voce squillante mi annunciava: "amministratore questa notte il ragionier Pierino è morto". Non era il 25 aprile ma un giorno qualunque dell'anno che si impresse nella mia mente.

Corsi in condominio, non per accertare se era vero, ma per rendere un saluto al feretro. Giunto in condominio colsi lo sguardo del portiere che non volli paragonare al mio, quando mi sento salutare dal condomino del 5° piano "amministratore si ricordi, domani mia figlia si sposa e questa sera vengono a collocare i fiori in portineria" avevo dimenticato questo lieto evento che sconvolse la mia giornata. E domani...un matrimonio ed un funerale. Salii di corsa le scale

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

per rendere l'ultimo saluto al ragioniere Pierino invocando tutti i Santi del cielo per aiutarmi a sciogliere questo doppio modo.

Mi accolse la moglie: "amministratore non avrà più il suo valido aiuto...questo palazzo andrà allo sfascio, si accomodi" risposi: mi scusi son venuto immediatamente appresa la ferale notizia, senza avere il tempo di comprare dei fiori" e, l'altra "me lo immaginavo, il mio povero marito diceva sempre che lei arriva in ritardo su tutto". Non replicai. Sapevo che la moglie era contro di me, forse più del marito. Non sapevo dove volgere lo sguardo scorgendo un sorriso beffardo sul volto del morto. Mi scossi alle parole della moglie "il funerale sarà domani alle 11". Alle 11 sarebbe dovuta uscire pure la sposa. Ghirlande funebri e rose nuziali in portineria!

Il telefono. Mi chiama con voce isterica la sposina. "amministratore faccia qualcosa, non mi distrugga la giornata" come se la colpa fosse mia ! sentivo al telefono le grida della madre della sposina, il padre che urlava. Non capivo niente di ciò che dicevano. Intanto le due notizie si erano prpagandate in condominio. Come al solito due fazioni. Un condomino generale in pensione mi avverte perentoriamente di adoperarmi per tutelare "i diritti dei morti" in quale codice vado a cercarli ? ma la 220 non prescrive per l'amministratore di condominio di gestire servizi comuni ? e' così ampio questo termine "servizi" ?

Corsi in macchina verso la prima chiesa quella del matrimonio, ma purtroppo ebbi la sgradita sorpresa che il Parroco riceveva solo in determinate ore pomeridiane.

Ma che bella giornata. Il cellulare squillava di continuo. Ogni condomino diceva la sua, ma l'unica verità a trionfare era l'intolleranza.

Tornai in condominio e mentre entravo m'imbattei in due ragazzi di colore che portavano la spesa a domicilio dal supermercato all'angolo; mi fissarono con un sorriso compassionevole, forse la mia faccia era più nera della loro.

Cos'è il genio? è fantasia, è intuizione, è trovare in un accadimento un vantaggio? ma è, forse, sopra tutto velocità di trasformare un pensiero o un desiderio in realtà? È un lampo che attraversa la mente quando chiedi alla fortuna di aiutarti?

Così mi misi d'accordo con i due ragazzi. L'indomani mattina sabbero venuti alle nove per prendere i vasi di fiori della sposina per custodirli nello spazio d'angolo del marciapiedi laterale e poi passato il feretro riposizionarli in portineria. I due extra comunitari accettarono di collaborare e l'indomani, dopo aver raccomandato la puntualità al titolare delle pompe funebri, con una scena da ridolini la salma del ragioniere Pierino attraversò il corridoio della portineria seguito dalla faccia mutria della moglie che, tra le ghirlande funebri, su cui spiccava un cuscino con la scritta "l'amministratore ed i condomini" non mi degnò di uno sguardo, solo "splelaccio" il CANdomino, mi salutò abbaiando tirando il guinzaglio dalla mano della figlia.



AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Dicembre 2017 - Dicembre 2018	1,0% (75% = 0,750%)	G.U. 30/01/2019	n. 25
Gennaio 2018 - Gennaio 2019	0,7% (75% = 0,525%)	G.U. 28/03/2019	n. 74
Febbraio 2018 - Febbraio 2019	0,8% (75% = 0,600%)	G.U. 28/03/2019	n. 74
Marzo 2018 - Marzo 2019	0,8% (75% = 0,600%)	G.U. 03/05/2019	n. 102
Aprile 2018 - Aprile 2019	0,9% (75% = 0,675%)	G.U. 29/05/2019	n. 124
Maggio 2018 - Maggio 2019	0,7% (75% = 0,525%)	G.U. 27/06/2019	n. 149
Giugno 2018 - Giugno 2019	0,5% (75% = 0,375%)	G.U. 30/07/2019	n. 177
Luglio 2018 - Luglio 2019	0,2% (75% = 0,150%)	G.U. 23/08/2019	n. 197
Agosto 2018 - Agosto 2019	0,3% (75% = 0,225%)	G.U. 30/09/2019	n. 229
Settembre 2018 - Settembre 2019	0,1% (75% = 0,075%)	G.U. 30/10/2019	n. 255
Ottobre 2018 - Ottobre 2019	0,0% (75% = 0,000%)	G.U. 29/11/2019	n. 280
Novembre 2018 - Novembre 2019	0,1% (75% = 0,075%)	<i>in corso di pubblicazione</i>	

CON I CONTABILIZZATORI RIPARTO SPESE SOLO IN BASE AI CONSUMI

Contro l'approvazione dell'assemblea condominiale di metà della spesa in base al consumo effettivo e metà secondo la tabella millesimale, la Cassazione (Sez. II ordinanza n. 28282/2019 depositata il 4 novembre 2019) ha precisato che tali spese possono essere ripartite con il riferimento al valore millesimale delle unità immobiliari solo ove manchino sistemi di misurazione del calore erogato in favore di ciascuno di essi.

LA SOCIETÀ DI FATTO FRA CONDOMINI

In un interessante articolo su Il sole 24 ore del 31 dicembre scorso Francesco D'Alfonso ha evidenziato che il condominio rappresenta una particolare forma di comunione che riguarda le parti comuni dell'edificio (attività economica che genera società di fatto tra condomini) che non può configurarsi come soggetto autonomo in grado di svolgere attività economica abituale ai fini IVA. Così l'impianto fotovoltaico non progettato per solo rifornimento condominiale collegato in rete in prossimità di un edificio a fini abitativi determina la realizzazione di una attività economica (Corte UE 20/6/2013 causa C-219/12) in quanto superati i limiti di potenza per l'autoconsumo. I soli condomini che hanno approvato in assemblea la decisione svolgono tale attività dando vita ad una vera e propria società di fatto. (risoluzione 84/E 2012)

NOTIZIE

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

MISURA INTERESSI LEGALI

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

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%.

Gli atti conservativi delle parti comuni

QUALI SONO E COME COMPIERLI

di Ferdinando della Corte *

"Il dubbio cresce con la conoscenza"
(Goethe)

LE NORME

Art. 1130, 1° comma, punto 4), c.c. Attribuzioni dell'amministratore.

"L'amministratore ... deve:

4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio."

Prima della nota riforma del 2012 l'articolo citato prevedeva gli atti conservativi *"dei diritti inerenti alle parti comuni"*.

Al di là della diversa terminologia da un punto di vista sostanziale non ci sono differenze rilevanti.

La casistica e le problematiche sono rimaste invariate.

Art. 1129, 7° comma, c.c.

"Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto ... omissis ... ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni ..."

Superati, e ancora non del tutto, i gravi problemi di interpretazione della norma scritta in modo tanto sciatto, i commentatori sono sufficientemente concordi nell'individuare negli atti conservativi quelli che un amministratore cessato deve comunque compiere.

Sempre che oggi, trascorsi sei anni dalla novella, qualcuno possa dire con certezza quando un amministratore sia *"cessato"*.

COSA SONO

Gli atti conservativi sono le attività materiali e giudiziarie che l'amministratore di immobili ha il potere e il dovere di compiere per prevenire o far cessare comportamenti che pongono a rischio o creano danno alle parti comuni.

In altre parole l'amministratore di immobili deve provvedere alla manutenzione e alla custodia del bene a lui affidato dai mandanti (i condomini) cioè deve provvedere alla gestione del bene, ma questo implica necessariamente che lui abbia anche il preciso dovere professionale di intervenire per prevenire pregiudizi al bene comune e/o per eliminare quelli già sorti.

Deve intervenire con la massima sollecitudine quando si profili un rischio o un evento dannoso si sia verificato.

Deve intervenire sul piano materiale e deve intervenire sul piano processuale.

Non intervenire vuol dire porre in essere un comportamento omissivo che costituisce una grave responsabilità professionale dell'amministratore, suscettibile di essere sanzionata con la revoca giudiziale. Oltre che avere possibili conseguenze in ambito civilistico (risarcimenti) e anche penale.

Come avvocato mi occupo del versante giuridico, lasciando ai ben più preparati e pratici amministratori l'esame delle attività materiali.

Gli atti conservativi giudiziari sono:

- il ricorso d'urgenza,
- le azioni possessorie,
- la denuncia di nuova opera,
- la denuncia di danno temuto,
- in casi rari il giudizio petitorio.

Esamineremo i vari tipi di azione giudiziaria, ma sin d'ora sottolineo che la scelta dell'azione sarà dell'avvocato.

È importante per l'amministratore di immobili la consapevolezza che di fronte a certe situazioni gravi ed urgenti è tenuto ad agire senza necessità di preventiva delibera assembleare.

Egli ha la pienezza della legittimazione processuale.

LA LEGITTIMAZIONE PROCESSUALE

Logica conseguenza della necessità di agire con la massima sollecitudine possibile è il potere/dovere dell'amministratore di agire di sua iniziativa, senza che sia necessaria una preventiva delibera autorizzativa assembleare, sicché commetterebbe un errore professionale l'amministratore che chiedesse ai condomini l'autorizzazione a procedere giudizialmente.

Quindi l'amministratore è *tenuto ad agire*, promuovendo di sua iniziativa i ricorsi cautelari e il ricorso d'urgenza, nei casi in cui è necessario e pressante tutelare i beni e i servizi comuni prevenendo un possibile rischio, ovvero per limitare e/o eliminare i danni già in essere.

Cioè l'amministratore deve agire in tutti quei casi in cui la necessità e l'urgenza di avere un provvedimento giudiziario renderebbero inutile, visti i tempi della giustizia, un provvedimento giudiziario emesso alla fine di un processo ordinario.

In tutti questi casi l'amministratore di condominio è un libero professionista a tutto tondo, che valuta e decide senza avvalersi di una preventiva delibera condominiale.

Avvalendomi dell'immagine iconografica utilizzata dal Dott. Alberto Celeste in una sua relazione tenuta in un convegno giuridico di qualche anno fa, quando l'amministratore agisce in via autonoma, liberandosi dagli stretti vincoli posti dal contratto di mandato, allora è simile a Zorro, non a Bernardo il servo muto e sempre obbediente : cioè agisce in piena autonomia, assumendosi i relativi rischi professionali.

Ma deve farlo.

Vuol dire che l'amministratore di immobili deve valutare, in base alle sue specifiche competenze professionali, se la situazione presenti i caratteri dell'urgenza e della necessità di un pronto intervento, così da legittimare ed imporre la sua iniziativa giudiziaria, senza chiedere l'autorizzazione all'assemblea.

In tal caso è suo compito anche la scelta dell'avvocato a cui affidare l'incarico, con il quale deve avere uno stretto rapporto di cooperazione.

Prima di affidare l'incarico ad un legale l'amministratore deve chiedergli un preventivo scritto, per evitare amare sorprese all'esito del giudizio.

Deve farlo sempre.

Aggiungo che, se non riceve il preventivo, l'amministratore farà bene a cambiare legale.

Sottolineo che in tutti questi casi, dove l'amministratore agisce senza alcuna rete protettiva (non ha delibera alle spalle), è fondamentale il rapporto con il legale, al quale l'amministratore deve poter chiedere consiglio, valutando insieme a lui pro e contro dell'azione giudiziaria.

LA VARIE TIPOLOGIE

A) Il ricorso d'urgenza

Il ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c. è il più frequente.

E in particolare il ricorso d'urgenza per ottenere in via forzosa il passaggio delle consegne.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

Deliberata la nomina del nuovo amministratore, espressa da questi l'accettazione della nomina secondo quanto previsto dal novellato secondo comma dell'art. 1129 c.c., da quel momento il nuovo amministratore è a tutti gli effetti il legale rappresentante del condominio, quindi con tutti i poteri, diritti e doveri che tale incarico comporta e, di conseguenza, con tutte le responsabilità che ne derivano.

È necessario pertanto che il nuovo amministratore riceva al più presto le consegne, perlomeno la consegna della documentazione attuale e di quella più importante, come potrebbe essere il CPI dell'autorimessa, la polizza globale fabbricato, la documentazione relativa agli impianti.

In caso di sinistro il non avere ricevuto la documentazione non solleva il nuovo amministratore dalle responsabilità personali sia in sede penale che civile, a meno che non dimostri di aver fatto il possibile per ottenere tale documentazione.

Quindi l'amministratore neo nominato, dopo aver più volte sollecitato per iscritto – non al telefono – l'amministratore uscente senza ottenere risultati concreti, *deve* agire in sede giudiziaria, promuovendo il ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c. (alcuni Tribunali accettano anche che i documenti siano chiesti tramite ricorso per decreto ingiuntivo).

Deve farlo di sua iniziativa, non deve andare a chiedere l'autorizzazione all'assemblea dei condomini.

Deve farlo in modo sollecito, si parla di qualche settimana non di qualche mese, e, si badi bene, il nuovo amministratore esercita quest'azione giudiziaria non tanto nella speranza di ottenere i documenti, ma quanto per avere la prova certa di avere fatto tutto quanto in suo potere per cercare di ottenerli.

Il ricorso urgente, in questo caso, serve innanzitutto per avere un "patentino" che ci possa scagionare.

B) Azioni possessorie

Le azioni a tutela del possesso sono disciplinate dal Libro Terzo, Titolo VIII, Capo III, artt. 1168- 1170 del c.c.

Esattamente gli artt. 1168 e 1169 c.c. disciplinano l'azione di *reintegrazione* nel possesso.

L'art. 1170 c.c. l'azione di *manutenzione* nel possesso.

Sono procedimenti rapidi – sempre in rapporto alla durata delle cause ordinarie – la cui durata si calcola in mesi e non in anni.

Sono procedimenti sommari, cioè l'indagine non è completa e approfondita come nella cause ordinarie, avendo come scopo il ristabilire la situazione preesistente, tutelando il mero fatto di essere possessori di un bene.

Come il ricorso d'urgenza, vengono introdotti tramite il deposito di un ricorso, non con l'atto di citazione.

Il ricorso viene depositato in Tribunale che con un decreto designa il Giudice e stabilisce il giorno dell'udienza.

B1) L'azione di reintegrazione.

È l'azione giudiziaria che ha il diritto di promuovere colui che sia stato *spogliato* del possesso di un bene in modo occulto o in modo violento.

L'elemento caratterizzante è appunto lo spoglio, cioè la patita privazione della disponibilità del bene.

Occorre aver ben presente che l'azione possessoria deve essere avviata entro l'anno dello spoglio patito.

Trascorso l'anno l'azione è improcedibile.

Nel caso del condominio, l'azione può essere esperita, ad esempio, nei confronti del condomino o terzo che si impossessi di un bene condominiale.

Si pensi a chi occupi un cortile o un lastrico o un locale condominiale, impedendone l'accesso agli altri condomini, alzando per esempio un muro o creando delle barriere fisse o occupandoli con manufatti fissi.

In tutti questi casi l'amministratore ha il *potere/dovere* di agire in via diretta, senza chiedere l'autorizzazione all'assemblea.

Sottolineo la parole dovere.

È suo compito tutelare il bene comune, dando l'incarico ad un legale di sua fiducia, chiedendo al Tribunale non di accertare chi sia il proprietario del bene, non potrebbe farlo, bensì di eliminare lo spoglio, restituendo il libero possesso del bene a tutti i condomini o a quella parte dei condomini.

L'azione per rivendicare la proprietà di un bene può essere esercitata solo dai condomini in prima persona.

Nel caso dell'azione possessoria il condominio deve affermare e dimostrare che aveva il libero possesso del bene (ad esempio del cortile o del lastrico) e chiedere al Tribunale di ordinare la reintegrazione nel possesso del bene medesimo.

B2) L'azione di manutenzione.

L'azione di manutenzione ha due finalità:

- reintegrare nel possesso chi ne sia stato spogliato senza violenza e in modo non clandestino ;
- far cessare le "molestie" dette anche "turbative".

Le "molestie" possono essere e quasi sempre sono di natura materiale (interruzione del deflusso delle acque, taglio degli alberi, violazione delle distanze) o, più raramente giuridiche.

Per semplificare, la distinzione tra lo "spoglio" sanzionabile in base all'art. 1168 c.c. e la "molestia" sanzionabile in base all'art. 1170 c.c. si deve far riferimento alle conseguenze pratiche: se l'azione determina la perdita totale del possesso del bene, allora si tratta di "spoglio". Infatti in questo caso il possessore è totalmente privato del possesso del bene.

Nel caso di molestia vi è una limitazione parziale.

LA DENUNZIA DI NUOVA OPERA

L'art. 1171 c.c. consente al proprietario e al possessore di agire allorché tema che da una nuova opera (intrapresa sul proprio fondo o sul fondo altrui) possa derivare un danno al proprio bene.

Questo particolare tipo di processo può essere intrapreso se la nuova opera non sia stata terminata e non sia stata iniziata da oltre un anno.

Un caso esemplificativo è l'avvio dei lavori per l'installazione ex novo dell'impianto ascensoristico a cure e spese di uno o più condomini in modo del tutto autonomo.

È loro pieno diritto farlo. Non hanno necessità di una preventiva autorizzazione assembleare.

Ma nel realizzare tale opera non devono minacciare la stabilità e la sicurezza e non devono alterare il decoro dell'edificio.

Se l'amministratore ritenga che da tale opera possa derivare un danno al bene comune (ad esempio un taglio delle scale in misura eccessiva) può chiedere al Tribunale il fermo dei lavori e il ripristino dei luoghi, prima che l'opera sia conclusa.

LA DENUNZIA DI DANNO TEMUTO

In forza dell'art. 1171 c.c. il proprietario o il possessore che abbiano il timore che da un edificio, da un albero o altra cosa derivi il pericolo di un danno grave e imminente possono agire affinché il tribunale emani i provvedimenti necessari per eliminare il pericolo.

Un caso frequente è quello di un albero di alto fusto pericolante sito in un giardino confinante con il condominio: di fronte all'inerzia del proprietario il

condominio, e per lui l'amministratore di condominio, può adire l'Autorità Giudiziaria per chiedere l'eliminazione del pericolo.

ESEMPI PRATICI DI ATTI CONSERVATIVI GIUDIZIARI

L'amministratore è *legittimato* ad agire per ottenere dal Tribunale che siano individuate le cause di infiltrazioni d'acqua, quindi le conseguenti responsabilità, e siano emanati i provvedimenti necessari per la loro eliminazione. Si pensi alle infiltrazioni provenienti dalla terrazza di proprietà esclusiva, con conseguente danneggiamento delle abitazioni sottostanti e/o di parti comuni.

L'amministratore è *legittimato* ad agire per ottenere la demolizione di un manufatto realizzato dal proprietario dell'ultimo piano in violazione delle prescrizioni edilizie e antisismiche (Cass. II Sez, n. 17484/2006) (Codice del Condominio, Diretto da Alberto Celeste, Giuffrè Editore, pag.676).

L'amministratore *non è legittimato* a stipulare la polizza globale fabbricato a favore di un condominio che ne sia privo. La stipula della polizza non è un'attività giudiziaria.

Nel caso di un contratto di appalto di lavori a terzi il controllo dei beni comuni è attribuito (anche) all'amministratore, salvo il caso che l'appaltatore sia posto contrattualmente nel ruolo di custode esclusivo dei beni sui quali eseguire i lavori.

Pertanto l'amministratore deve fare attenzione che i beni comuni non arrechino danni a terzi, ad esempio con materiali lasciati in posti di passaggio o con la creazione di buche che possano costituire un'insidia. In tali ipotesi l'amministratore è *legittimato* ad agire a tutela dei condomini e del bene comune (Cass. II Sez, n. 25251/2008).

Nel caso in cui una canna fumaria venga appoggiata sulla facciata condominiale da un condomino, in astratto comportamento lecito perché previsto dall'art. 1102 c.c., l'amministratore è *legittimato* ad agire se ritenga che la canna fumaria deturpi il decoro e l'estetica della facciata o possa costituire un pericolo per i condomini o i terzi.



* Consulente legale ANACI Roma

Operatività Responsabilità Civile su polizza Globale Fabbricati

di Alfonso Del Sorbo *

Da tempo alcuni amministratori associati ANACI, mi pongono quesiti in merito al rapporto di terzietà tra il condominio e i singoli condomini, con particolare riferimento alle proprietà comuni e a quelle private, relativamente alle applicazioni del contratto assicurativo Globale Fabbricati. Prendiamo spunto da una recente sentenza del Tribunale di Salerno, relativamente alla responsabilità del condominio, nei confronti dei condomini, per chiarire alcuni aspetti peculiari della polizza globale fabbricati.

Già alcuni anni fa, avevo elaborato un articolo pubblicato sulla rivista ANACI, nel quale avevo cercato di evidenziare le differenze tra i danni diretti e quelli da R.C. su polizza Globale Fabbricati; tale argomento meriterebbe un intero convegno ed auspichiamo che l'ANACI ne possa organizzare uno specifico sull'argomento.

Ciò premesso, richiamerò alcuni aspetti del contratto assicurativo (Globale Fabbricati), con particolare attenzione ad una sentenza del Tribunale di Salerno che, a mio avviso, contiene una errata interpretazione da parte del Giudice, del contratto stesso.

Riportiamo alcuni stralci della sentenza:

Sentenza n. 999/2019 del 18/03/2019

TRIBUNALE DI SALERNO - PRIMA SEZIONE CIVILE

Giudice Onorario, dott.ssa Lucia Cammarota,

SENTENZA - oggetto risarcimento danni.

Precisava che le infiltrazioni, scoperte nel mese di febbraio 2008, avevano danneggiato, in particolare, l'ingresso, il soggiorno, il ripostiglio, i due bagni e la camera da letto.

L'attrice dava atto di aver già instaurato innanzi al Tribunale di Salerno, nel perdurare del fenomeno infiltrativo, giudizio di Accertamento Tecnico Preventivo ex art. 696 c.p.c., nel corso del quale era stata espletata C.T.U., la quale aveva accertato che le infiltrazioni erano state causate dalle cattive condizioni del terrazzo di copertura e dalla mancanza di manutenzione, ...

Precisava, ancora, che la presenza di forme arboree, così come la presenza di crepe e scrostamenti della finitura esterna delle pareti del vano scale, dei cornicioni e dei solai, sarebbe da intendersi non "causa" ma "effetto" di processi di degrado innescati dall'infiltrazione di acqua meteorica nei corrispondenti elementi edilizi. Evidenziava inoltre che il CTU aveva testualmente affermato: " (...) Le infiltrazioni di acqua sono da ritenersi causate dalle cattive condizioni di manutenzione del terrazzo di copertura dell'appartamento, sia di quello condominiale che di quello di proprietà esclusiva della sig.ra A (...)". Il condomino convenuto concludeva chiedendo, di chiamare in causa la Compagnia A S.p.a. per vedersi manlevato da eventuali conseguenze pregiudizievolila quale, oltre ad aderire alle eccezioni e difese già sollevate dal convenuto "Condominio G e P", evidenziava l'assoluta estraneità rispetto ai fatti di causa *non rientrando la fattispecie dedotta in giudizio tra le garanzie incluse nella polizza in essere con il condominio, non trattandosi di danni prodottisi a seguito di rottura accidentale di condutture e di impianti fissi del fabbricato.*

Si costituivano i condomini RC e AL i quali rilevavano che i fenomeni degenerativi delle finiture interne dell'appartamento di proprietà A sarebbero stati ascrivibili all'imperfetta allocazione di opere realizzate dall'attrice (veranda costituita ostacolo allo smaltimento delle acque meteoriche, tubo metallico non zincato corredato da esiguo diametro del foro di smaltimento), non autorizzate né conosciute dai condomini ...davano atto di aver sostenuto i lavori di risanamento del terrazzo condominiale e del torrino scale finalizzati alla eliminazione degli inconvenienti indicati dall'attrice e riferiti al degrado delle parti condominiali, ...il precedente giudice si riservava e, con ordinanza del 10.02.2012, nominava quale C.T.U. l'Ing. MC.

Espletata la consulenza tecnica d'ufficio, precisate le conclusioni, la causa veniva trattenuta in decisione con concessione dei termini ex art. 190 c.p.c.

Le conclusioni erano:

La domanda dell'attrice è fondata e deve essere accolta.

Quanto alla responsabilità, invece, nonostante le contestazioni delle convenute, si ritiene di poter condividere le conclusioni cui perviene il nominato CTU e cioè che, le infiltrazioni di acqua piovana derivano dal cattivo stato di manutenzione di competenza condominiale.

In particolare, il CTU ha specificato che "il cattivo stato di manutenzione del fabbricato, cui si è aggiunto il pessimo stato di consistenza degli intonaci dei muri del torrino, l'ammalorata impermeabilizzazione della copertura dello stesso e la concomitanza delle copiose piogge durante l'esecuzione dei lavori su di esso, siano stati la causa dei danni lamentati all'interno dell'appartamento di proprietà della parte attrice e pertanto la provenienza dei fenomeni di infiltrazione di acqua piovana è da imputare alle sole parti condominiali".

Nel caso de quo, poi, come rilevato dal Condominio convenuto, effettivamente opera la polizza assicurativa che così copre la responsabilità civile del Condominio verso terzi, ivi compresi i singoli condomini, giusto art.13 condizioni generali polizza prodotta agli atti (...) l'assicurazione per la responsabilità civile non può certamente concernere fatti accidentali, cioè dovuti a caso fortuito o a forza maggiore, dai quali non sorge alcuna responsabilità, ... , l'esten-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

sione anche ai fatti colposi (...) nella specie, la clausola prevede espressamente l'obbligo dell'assicuratore di tenere indenne l'assicurato di quanto questi sia tenuto a pagare, come civilmente responsabile ai sensi di legge a titolo di risarcimenti di danni involontariamente causati a terzi (ivi compresi i condomini), dove la non volontarietà delle conseguenze dannose qualifica una condotta esente da dolo (...)

Salerno, 12.11.2018 - Il Giudice Onorario - Dott.ssa Lucia Cammarata

Il contratto G.F., è un contratto costituito da due settori: Il settore danni diretti (Garanzia Diretta) e il settore danni da R. C. (Garanzia Indiretta).

Il settore danni diretti, garantisce l'ente assicurato (fabbricato), contro i danni che l'ente stesso può subire; il settore danni da R.C. garantisce l'ente assicurato, contro i danni che lo stesso può generare a terzi.

In prima istanza bisogna comprendere cosa si intende per fabbricato (ente assicurato), garantito con la polizza G.F.

Tutti i contratti assicurativi, contengono un glossario o le descrizioni con le quali, si chiarisce cosa si intende per "fabbricato" assicurato, e tale definizione, può variare da contratto a contratto. Una matrice comune (che in tal caso cito in quanto è ciò che maggiormente interessa in tale disamina) rende simili tutte le descrizioni riportate in contratti differenti sia per Compagnie Assicuratrici, sia per aggiornamenti di polizze.

Per fabbricato si intende:

Il complesso delle opere edili costituenti l'intero immobile o porzione di esso, escluso solo il valore dell'area. Sono compresi:

- le opere murarie e di finitura, compresi fissi ed infissi;
- le opere di fondazione od interrate;
- gli impianti e le installazioni al servizio del fabbricato considerati immobili per natura o destinazione quali: ascensori e montacarichi, impianti elettrici ed elettronici, idrici ed igienici, gli impianti di allarme, di riscaldamento (incluse le caldaie di riscaldamento e/o produzione di acqua calda) e condizionamento d'aria, anche autonomi, purché fissi e stabilmente installati, i pannelli solari e/o fotovoltaici anche se di proprietà di società erogatrici di servizi, le antenne e parabole radiotelevisive e satellitari solo se centralizzate e stabilmente installate;
- le centrali termiche;
- gli affreschi, le statue, le decorazioni, i mosaici che non abbiano valore artistico;
- le dipendenze e/o pertinenze, anche se poste in corpi separati, i muri di cinta e di contenimento, le recinzioni fisse e le cancellate, i cancelli anche elettrici;
- gli allacciamenti e contatori di proprietà delle società che forniscono servizi.

Quindi il primo aspetto fondamentale da porre in risalto è che, l'ente assicurato è: "l'intera costruzione, il complesso delle opere edili costituenti l'intero immobile". Ciò significa che, l'ente assicurato è il fabbricato nella sua interezza; sono assicurate sia le parti comuni, sia i singoli appartamenti. Quando si pensa a ciò che è assicurato con la polizza G.F., bisognerebbe quindi focalizzare l'attenzione all'intero complesso edile, senza suddivisione tra parti comuni e parti private (diverso è, chi ha diritto all'indennizzo – proprietari dei singoli appartamenti o condominio - ma, non è questa la sede per entrare nel merito).

In tale ottica quindi, il fabbricato, non può essere terzo di sé stesso!

Comprendo che tale concetto è difficile da assimilare in quanto, siamo sempre portati a suddividere concettualmente le parti comuni dagli appartamenti privati e, gli appartamenti tra loro ma, il contratto assicurativo G.F., è assolutamente chiaro: il fabbricato è, l'intera costruzione edile senza distinzione tra le proprietà.

Infatti, nel settore danni diretti, tutti i danni alle porzioni di fabbricato (parti comuni o parti private), se danneggiate da un evento previsto in polizza (Incendio, Acqua Condotta, Eventi Naturali, ecc.), vengono indennizzate in garanzia diretta, senza che ci si preoccupi in quale appartamento o in quale zona degli spazi condominiali si sia generato. Ad esempio, l'incendio che trova innesco nell'appartamento del Sig. Rossi e che danneggia porzioni di fabbricato di Rossi, di Bianchi, del condominio o di qualsiasi altro condomino, viene indennizzato sulla garanzia diretta; se così non fosse e se dovessimo considerare i rapporti di terzietà, i danni nell'appartamento di Rossi, non sarebbero indennizzabili in quanto il responsabile sarebbe stato lo stesso proprietario dell'appartamento.

Così come i danni da Acqua Condotta, generati dalla rottura di qualsiasi condotta del fabbricato, e che danneggia qualsiasi porzione di fabbricato, sono indennizzati in garanzia diretta. Se però il danno è generato da una causa non prevista nel contratto assicurativo, è un errore voler far rientrare il danno in una fantomatica Responsabilità Civile dell'ente assicurato nei confronti di sé stesso, come nel caso in specie.

La sentenza in precedenza trascritta, per un caso in cui la cattiva impermeabilizzazione della terrazza condominiale, aveva danneggiato le parti murarie dell'appartamento di un condomino, stabilisce che la polizza G.F. debba intervenire in quanto, il condominio e i condomini sono terzi tra loro. L'errore che in questo caso commette il Giudice è quello di non considerare che, l'ente assicurato (intero fabbricato) è sia danneggiante, sia danneggiato e quindi, non sussiste terzietà.

Gli unici danni che la Compagnia sarebbe stata eventualmente chiamata a risarcire (se si fossero verificati), sono quelli relativi al "Contenuto" (arredi, suppellettili, effetti personali o domestici) del condomino in quanto, in quel caso, il contenuto dell'abitazione, non è assicurato con la polizza G.F. condominiale, e quindi, il condomino può essere considerato per tali oggetti, terzo nei confronti del condominio.

* Architetto

Incontro annuale con l'Associazione "Noi e gli altri"

di Letizia Bianchi *

Nella mattinata di domenica 27 ottobre si è svolto l'annuale incontro tra l'Associazione Handicap Noi e gli Altri Onlus, rappresentata dal suo nuovo Consiglio Direttivo, ed ANACI ROMA, nelle persone del Dott. Carlo Parodi e della Dott.ssa Letizia Bianchi, coordinatrice di ANACI ROMA Giovani. Da anni questo appuntamento, che tradizionalmente ha luogo nel quartiere di Tor Bella Monaca, presso i locali del Centro Diurno H CIS, costituisce una occasione d'incontro per rinsaldare i rapporti tra queste due associazioni, entrambe attente a mantenere alta l'attenzione su una problematica ancora troppo presente, ovvero le barriere architettoniche nei condomini, siano essi privati o di edilizia popolare.

La sensibilità che ANACI ROMA ha sempre dimostrato verso questa associazione, nata negli anni ottanta sotto la guida di Paolo Muratore quale supporto alle persone con disabilità e a coloro che vivono una condizione di emarginazione sociale, costituisce un sostegno concreto alle attività di promozione e di informazione svolte dalla nostra associazione di quartiere e rappresenta una base fondamentale per la costruzione di nuove progettualità sempre più in linea con quei bisogni che giornalmente vengono espressi e che necessitano di una risposta fattuale: per tale motivo ringraziamo calorosamente l'ANACI ROMA per il supporto dimostrato negli anni ed auspichiamo una collaborazione sempre maggiore su quei temi comuni, quali la presenza di barriere architettoniche, che non riguardano solo le aree periferiche ma tutta la cittadinanza romana.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

I primi giorni del mese di ottobre appena trascorso, ricevo un messaggio su WhatsApp da Carlo Parodi il quale mi ricorda un appuntamento importante: l'incontro annuale con l'Associazione "Noi e gli altri" onlus.

"Noi e gli altri" è un'associazione volta a dar voce alle diverse abilità e Anaci Roma, su iniziativa di Carlo Parodi, sostiene e supporta questo progetto da diversi anni. La sede è collocata in un quartiere tra i più difficili della capitale dove voci prepotenti e tracotanti hanno spesso la migliore, sovrastando quelle più timide e incerte, ragione per la quale avere un punto di riferimento con volontari e persone disposte a dedicarsi agli altri assurge a diventare fonte di grandi opportunità altrimenti negate. Dall'incontro è emerso che lo scopo principale dell'associazione "Noi e gli altri" è evitare l'isolamento. Ma a cosa è dovuto l'isolamento? L'isolamento è spesso conseguenza di strutture e/o comportamenti che prescindono da situazioni di disabilità, costringendo coloro che hanno differenti caratteristiche motorie a rinunciare all'idea di spostarsi autonomamente per uscire, svolgere le attività quotidiane, partecipare alla vita sociale per condividere momenti, emozioni, esperienze con gli altri.

Ciò ha catturato, anche stavolta, la mia attenzione, attenzione accompagnata da riflessioni sul mondo che ci circonda, quel mondo che noi creiamo con delle strutture che a tratti diventano insormontabili e che, senza neppure accorgercene, conducono all'isolamento di qualcuno, il quale può contare solo sulla sensibilità di coloro che volontariamente e personalmente decidono di intervenire offrendo il proprio supporto.



Sono lieta di essere stata coinvolta, sin dall'anno passato, in questa iniziativa che sono lusingata di proseguire e sostenere credendo nel fatto che la nostra professione possa concretamente segnare la differenza per combattere l'isolamento descritto. Questa idea e la voglia di contribuire concretamente ha dato luce all'evento "Il condominio SuperAbile" tenutosi a dicembre scorso ed organizzato insieme al Gruppo Giovani di Roma con la partecipazione e collaborazione dell'associazione "Noi e gli altri" onlus. "Il condominio SuperAbile" è stato un evento interamente dedicato all'abbattimento delle barriere architettoniche nel condominio, analizzando tutti gli aspetti correlati, tra maggioranze, quorum, decoro ed innovazioni.

La conoscenza da parte di noi amministratori delle tematiche descritte è fondamentale per divulgare le informazioni necessarie e volte alla sensibilizzazione dei nostri condomini al fine di rendere i condomini, quanti più possibile e, magari, un giorno, tutti, idonei a garantire effettivamente l'attuazione di quell'uguaglianza sostanziale costituzionalmente garantita.

Ancora una volta appare evidente l'evoluzione della professione di amministratore condominiale, sempre più promotore di interessi generali realizzabili solo attraverso un'imprescindibile capillarità territoriale.

Ogni lavoro, o professione, assume i connotati che scegliamo di attribuire e credo, anzi, sono convinta, che il ruolo dei giovani sia e debba essere soprattutto questo: acquisire dal passato, mantenere per migliorare ed infine raggiungere!

Durante l'incontro abbiamo parlato di progetti nuovi tra cui quello di pianificare una divulgazione dell'abbattimento delle barriere architettoniche nei condomini, partendo da mappature e dati, al fine di giungere ad un risultato di conformità.

L'aggiornamento continuo è volto anche a questo ovvero allargare la visuale, guardare oltre l'orizzonte ed indirizzare la propria professionalità ed il marchio Anaci verso tematiche di interesse generale e collettivo.

Continuerò questa battaglia con molto impegno, mettendo a disposizione degli altri tutto quello che è nelle mie possibilità ovvero la mia professione, con la certezza di essere accompagnata da tutti i miei colleghi associati.

Absolutamente giustificabili e comprensibili remore e perplessità dettate anche da tanti ingranaggi che troppo spesso non funzionano ma... ritorna alla mente sempre la frase di qualcuno che disse: "Solo quelli che sono così folli da pensare di cambiare il mondo, lo cambiano davvero".

■

* Coordinatore Gruppo Giovani ANACI Roma

Evoluzione: il ruolo dell'amministratore condominiale

di Alberto Silvestri

Nell'ultimo decennio la crescente e motivata attenzione verso il patrimonio immobiliare da parte del legislatore e dell'opinione pubblica ha inesorabilmente costretto la figura dell'amministratore di condominio a confrontarsi con quella nascente di "building manager". L'amministratore è ormai un professionista che non può più limitarsi a svolgere un'attività di amministrazione tout care ma deve assolutamente essere in grado di offrire "servizi integrati" agli utenti con elevate potenzialità di sviluppo per «l'economia del condominio». Egli però deve anche, da un lato mantenere vivo il suo ruolo di fiduciario nei confronti del condominio, presiedendo alle assemblee e dialogando con i condomini ma dall'altro ha il dovere e l'onere di adempiere a tutti gli obblighi di legge che a scadenza si presentano ed inoltre l'enorme opportunità di offrire servizi di ogni genere. Quindi il focus si sposta dal singolo professionista all'organizzazione ovvero dal semplice amministratore a gestore.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

La riforma del condominio del 2013 ha innovato profondamente il quadro: è prevedibile, infatti, che nei prossimi anni tutti gli amministratori non professionisti abbandonino il ruolo per le enormi responsabilità ed incombenze che la riforma ha introdotto. In Italia i condomini sono oltre 1 milione e per gli amministratori professionisti si aprono enormi possibilità, che però non possono prescindere dalla organizzazione, dall'offerta strutturata di servizi, dall'innalzamento degli standard qualitativi e quindi dalla scelta di partners all'altezza. All'estero già esistono consolidate società di capitali, multinazionali, consorzi che offrono servizi integrati di ogni genere (contrattazione ampliata con i fornitori di servizi, programmazione delle manutenzioni, introduzione del controllo di gestione, fino all'offerta di servizi life style, di baby sitter, consegne a domicilio, fisioterapia, infermiere..) Quindi nell'imminente futuro questo settore non sarà più ad appannaggio dei singoli, ma solo di network strutturati che siano comunque in grado di costruire rapporti fiduciari con i propri clienti.

L'amministratore Condominiale lungimirante ha già iniziato a verificare la possibilità di poter far parte integrante di un gruppo di gestione quindi demandando le attività "core" a strutture che mettono a disposizione la propria organizzazione (contabilità-paghe- gestione interventi -assistenza ingegneristica - legale) per dedicarsi totalmente al rapporto con i propri condomini, alla continua formazione e alle scelte strategiche da "manager condominiale".

La necessità di ragionare sulle potenzialità della figura dell'amministratore ormai "building manager" in grado di gestire e sviluppare il «pil del condominio», sono i contenuti dell'attuale sfida che tutti gli amministratori di condominio dovranno affrontare.



Oneri condominiali e prescrizione

IN MEMORIA DI NUNZIO IZZO

di Dario Sanguedolce *

Il 17 di ottobre del 2008 Nunzio Izzo, presso la Camera di commercio di Trieste, nel corso di un incontro di studi organizzato dall'ANACI, illustrava le ragioni definitive per le quali era addivenuto alla conclusione della *inconfigurabilità di una prescrizione per la riscossione dei contributi condominiali*. Quella relazione si traduceva in un saggio ancor più esplicativo, che veniva pubblicato nel mese di giugno dell'anno successivo⁽¹⁾.

Per la verità quell'acuto pensiero aveva trovato in precedenza esternazione, due volte nello stesso anno 2006, prima a commento della decisione di Cass. Sez. II sent. 21 luglio 2005 n. 15288⁽²⁾, e, dopo, in nota a Cass. 4 ottobre 2005 n. 19348⁽³⁾, ed infine, una terza volta, pubblicata nel mese di novembre del 2008⁽⁴⁾.

L'insigne Autore confidava di avere trovato stimolo all'approfondimento della tematica, prima di quel momento palesemente negletta, non solo dalla richiesta di un parere pervenutagli da un amico amministratore, il quale, da poco subentrato in un condominio "difficile", che aveva visto alternarsi nei pochi anni precedenti numerosi altri colleghi, decisi al recupero coatto dei consistenti contributi inadempiti, si era visto opporre la prescrizione quinquennale, ma, pure, dalla "accoglienza fredda che l'illustrazione della tesi della inconfigurabilità della prescrizione per il pagamento delle quote condominiali ha finora ricevuto". Non senza prendere ulteriore spunto, peraltro, dall'esame dell'esperienza quotidiana, la quale mostrava (e continua a mostrare ancor più oggi) un evidente incremento delle situazioni debitorie dei singoli condo-

(1) NUNZIO IZZO, "Le prescrizioni nel condominio", in Giust. Civ. 2009, 6, parte II, 243, con ampia nota di richiami.

(2) NUNZIO IZZO, "Non sono prescrittibili le quote per l'amministrazione del condominio", in Immobili e Diritto, marzo 2006, 23.

(3) NUNZIO IZZO, "La prescrizione dei crediti dell'amministratore di condominio e la riscossione dei contributi", in Giust. Civ. 2006, 12, I, 2799, con ampia citazione di dottrina e giurisprudenza.

(4) NUNZIO IZZO, "Il dovere di riscossione delle quote condominiali non si prescrive", in Amministrare Immobili n. 129, novembre - dicembre 2008, 34.

mini, con le inevitabili ripercussioni giudiziarie e le non rare eccezioni di prescrizione, in netta antitesi con la esigenza di una sollecita acquisizione della provvista necessaria per la gestione condominiale (non essendo consentito all'amministratore di effettuare anticipazioni di sorta), gli immancabili conflitti con l'amministratore e tra i condomini adempienti con quelli inadempienti.

Tanto osservato, il quesito di diritto al quale si doveva dare puntuale risposta diveniva di immediata percezione: se «la tardiva attivazione dell'amministratore per il recupero coattivo dei contributi condominiali, per un lasso di tempo di cinque anni, possa legittimare l'eccezione di prescrizione prevista dall'art. 2948, n. 4, c.c., con la conseguenza della liberazione del condomino moroso e dell'accollo dei contributi inevasi dell'intera collettività condominiale».

L'eminente *studioso*, nell'anticipare la conclusione della assoluta inconfigurabilità di una prescrizione per la riscossione dei contributi condominiali, *rassegnava all'interprete le riflessioni che appresso si sintetizzano*.

Una serie di interrogativi pratici e forsanche emotivi, innanzitutto, si ponevano all'attenzione dell'esegeta: **a)** ma chi pagherà poi le quote insolute che si assumono prescritte nei confronti dell'amministratore, quando i terzi – nel maggior termine prescrizionale sussistente per i loro diritti di credito – possono, legittimamente, ottenere un decreto ingiuntivo ordinario nei confronti dell'amministratore, quale legale rappresentante del condominio, e successivamente procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno, giusta statuizione di Cass. S.U. 8 aprile 2008 n. 9148, sulla parziarietà delle obbligazioni condominiali?; **b)** appare un non senso ammettere nel rapporto interno la opponibilità della prescrizione quinquennale alla iniziativa giudiziale recuperatoria dell'amministratore, quando il condomino inadempiente non potrebbe poi opporla al terzo creditore delle stesse somme, non essendo configurabile, allo stato, un accollo all'amministratore delle quote insolute, a titolo di risarcimento danno o solidarietà; **c)** come dovrebbe conciliarsi quella eccezione con il dovere imposto per legge all'amministratore (art. 1130 n. 3 c.c.) di riscuotere i contributi condominiali anche a mezzo della speciale ingiunzione ex art. 63 disp. att. c.c., che non integra, per consolidato pensiero, un diritto di credito di cui sia titolare l'amministratore medesimo? **d)** a voler trascurare che è *ius receptum* che il pagamento delle quote condominiali integra niente altro che la c.d. "provvista", cioè l'obbligo dei condomini-mandanti di "somministrare al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato e l'adempimento delle obbligazioni", giusta disposizione dell'art. 1719 c.c..

Scendendo nel dettaglio del definitivo approfondimento prefigurato, occorre, in primis, che si prendesse atto della innegabile specificità e peculiarità del condominio e della sua disciplina, che non sembra consentire la trasposizione *tout court* delle regole di diritto comune, al punto da percepire la "supposta" prescrizione quinquennale come il frutto di un inavvertito ed erroneo riconoscimento di personalità giuridica e di un patrimonio autonomo del condominio, che, invece, non esistono affatto *de iure condito*, ovvero di una incauta sovrapposizione di situazioni di credito vere e proprie a quelle che non

originano veri e propri diritti di credito. Cioè, in buona sostanza, i sostenitori della prescrizione ragionano alla stregua di un comune rapporto "intersoggettivo" tra il singolo condomino e l'amministratore quale legale rappresentante della persona giuridica "condominio" che non esiste e che, pertanto, non è corretta, con l'applicazione, poi, del paradigma normativo ordinario afferente il soddisfacimento dei diritti di credito facenti capo a soggetti giuridici autonomi. Senza trascurare che la cennata prescrizione presuppone la rilevanza del decorso di un periodo di tempo di cinque anni di una situazione debitoria a contenuto patrimoniale che resti "invariata" per tale durata, presupposto, questo, di sicuro non rinvenibile nel quadro normativo dettato per il condominio, ove ogni gestione condominiale annuale è cristallizzata dall'approvazione del rendiconto, in forza del quale la situazione debitoria non sarà mai eguale a quella precedente, ancor più ove essa ricomprenda (come è legittimo ritenere) anche i "saldi passivi" dell'esercizio precedente.

Giunti a questo punto, sempre nel pensiero dell'illustre Autore, non è difficile ipotizzare tre diverse articolazioni pratiche nelle quali potrebbe configurarsi o meno la eccezione di prescrizione.

La prima, la più semplice, legata alla omessa manutenzione delle parti comuni e del mancato esercizio dei servizi comuni in conseguenza della mancata od insufficiente provvista economica, ove è facile obiettare che il problema della prescrizione non si può neppure porre, atteso che la omissione di cui si discute lascia immutata la causa concreta generante l'obbligazione (di già deliberata) e persistente l'attualità dell'obbligo propter rem, al quale il singolo condomino non può sottrarsi ex art. 1118 c.c., con la conseguente irrilevanza del decorso del tempo trascorso dall'approvazione assembleare del programma gestionale.

Una seconda articolazione può immaginarsi conseguibile all'incauta assunzione dell'obbligazione "allo scoperto", in favore del condominio, da parte dell'amministratore, cioè senza la preventiva necessaria provvista; mentre una terza sembra potersi desumere da quella prassi che vede sempre l'amministratore anticipare spese per la gestione condominiale, senza la delibera assembleare, con il conseguente insorgere di una ragione di credito personale dello stesso amministratore. Nelle siffatte due ultime ipotesi appare incongruo configurare una prescrizione (sia essa quinquennale o decennale) in relazione alla riscossione dei contributi condominiali per l'adempimento delle relative obbligazioni, qualora sussista un autonomo e persistente diritto di credito di un terzo estraneo al condominio ovvero del medesimo amministratore, che in ogni caso afferiscono a veri e propri rapporti intersoggettivi, autonomi e separati da quello di amministrazione del condominio. Incongruenza che giunge addirittura a violare il fondamentale canone interpretativo di ragionevolezza (Betti, Interpretazione della legge e degli atti giuridici, Milano, 1949, 273).

L'analisi diligente e coscienziosa non poteva non passare dalla ricerca della giurisprudenza e della dottrina che sullo specifico tema si erano pronunciate.

Quanto alla giurisprudenza, in quel passato, constavano due sole pronunce di legittimità di segno contrario alla inconfigurabilità della prescrizione (Cass. 5 novembre 1992 n. 11981 e Cass. 28 agosto 2002 n. 12596), che, ove lette con attenzione, si rivelano non determinanti, perché, da un lato, la prima di esse, seppur enunciando il principio di diritto che qui interessa con riferimento ad una fattispecie particolare (obbligazione pecuniaria nascente da gestione autonoma di riscaldamento conseguente a rapporto di locazione con patto di futura vendita e successivo riscatto, secondo le procedure stabilite dall'ICAM di Roma) finiva con il non applicarlo (negandovi ingresso per il mancato assolvimento dell'onere di prova circa il momento in cui il diritto poteva essere fatto valere), e, dall'altro, la seconda, lo enunciava riconoscendo alla "collettività di tutti i condomini costituente il condominio", seppur privo di personalità giuridica, di essere "abilitato a tutelare i diritti comuni, anche contro la volontà di singoli condomini dissenzienti ma minoritari".

La dottrina, nel tempo, è apparsa assai distratta, recependo, peraltro di rado e sempre acriticamente, l'assimilazione del pagamento delle quote condominiali ad "un vero e proprio debito del singolo condomino", come tale soggetto alle regole ordinarie delle obbligazioni nei rapporti intersoggettivi.

Questo essendo il quadro di riferimento, dalla stimolata e più rigorosa ricerca sistematica degli elementi utili a dare compiuta risposta all'originario quesito, si rendevano manifesti, invece, ben diversi ed illuminanti *approdi esegetici*:

- a)** La giurisprudenza di legittimità, nell'espressione di cui all'arresto di Cass., sez. II, 4 ottobre 2005 n. 19348, escludendo perentoriamente ed esplicitamente il carattere della "periodicità" nell'obbligazione nascente per i singoli condomini verso l'amministratore che abbia anticipato somme nell'interesse del condominio, negava ingresso all'applicabilità della prescrizione quinquennale di quel credito, che, per tal modo, rientrava nella previsione della più ampia prescrizione decennale. Medesima conclusione

veniva esternata pure per il credito al compenso dell'amministratore, traendo origine, esso, esclusivamente dal rapporto di mandato che intercorre con i condomini (Cass. 19348/2005, citata).

Ma quella decisione offriva ulteriori ed interessanti spunti all'interprete: non pare ammissibile la cessazione dell'obbligo contributivo del condomino solo per la ritardata escussione da parte dell'amministratore, quando perdura la situazione necessitata che ha ingenerato la esigenza di manutenzione o l'esercizio dei servizi comuni, altrimenti dovendosi riconoscere una abnorme liberazione del condomino eccedente la prescrizione, in aperta *violazione del dettato di cui al 2° comma dell'art. 1118 c.c. (nel testo ante riforma), che è norma inderogabile*, non potendosi neppure ammettere una anticipazione dell'amministratore che farebbe nascere solo un titolo di credito di quest'ultimo (soggetto a prescrizione decennale); tutto ciò perché si è in presenza non già di un diritto di credito dell'amministratore, ma piuttosto di un obbligo di provvista da parte del singolo condomino, strumentale all'esecuzione del mandato. *La specificità della disciplina dettata per il condominio negli edifici* ha concepito separati ed autonomi periodi gestionali, senza alcuna successione nella situazione obbligatoria e personale del precedente amministratore, così che l'approvazione del rendiconto annuale è coerente con la chiusura definitiva della gestione e con la conseguente inconfigurabilità di una durata del mancato esercizio di un diritto che connota la prescrizione; infine, la configurazione della prescrizione che ci occupa collide con la regola dell'art. 1388 c.c., la quale, nella rappresentanza diretta, vuole che gli effetti dell'attività svolta dal rappresentante si producano direttamente nella sfera giuridica del condomino rappresentato, al quale si deve imputare la mancata riscossione, proprio per la inesistenza di un rapporto di debito-credito che possa far configurare quella prescrizione (diversamente dovendosi riconoscere per assurdo che il decorso del tempo ha prodotto i suoi effetti estintivi all'interno della medesima sfera giuridica soggettiva dello stesso condomino moroso);

- b)** la Dottrina più autorevole è giunta a ritenere che la "situazione soggettiva di condominio, consistente nella titolarità dei rapporti attivi e passivi, fa capo ai condomini e non al gruppo" (R. Corona, *Proprietà e maggioranza*, Torino, 2001, 201), con la relativa imputazione delle obbligazioni e delle spese ai singoli in ragione della *relazione di accessorietà* con la rispettiva proprietà esclusiva dovendosene dedurre che nella specie non può giammai venire ad esistenza un ordinario rapporto di debito-credito giustificante una eventuale prescrizione, rimanendo di tutta evidenza che l'obbligo contributivo (la cui riscossione è solo strumentale e priva di autonomia) rappresenta esclusivamente il dovere del mandante di fornire i mezzi necessari al mandatario ex art. 1719 c.c.;
- c)** le considerazioni che precedono rendono testimonianza della irrealizzabilità della funzione tipica dell'istituto della prescrizione, ancor più ove si attenzi meglio *la relazione tra amministratore e condomini* che attiene ad un potere-dovere di riscossione dei contributi disposto dalla legge in modo inderogabile, che non è dunque facoltà disponibile, tale da soddisfare il requisito dettato dal secondo comma dell'art.2934 c.c. e che rende, pure sotto tale profilo, inconcepibile la prescrizione;
- d)** a voler trascurare la più che probabile operatività della norma di cui all'art. 2941, n. 6, c.c., mai sino ad ora opportunamente scrutinata, che esprime un principio generale dell'ordinamento, applicabile anche oltre l'ambito dei diritti di credito.

Le *conclusioni* possono, di conseguenza, trarsi con agevolezza: la inconfigurabilità di una qualsivoglia prescrizione dell'obbligo contributivo dei condomini per i mezzi necessari alla gestione condominiale, sia esso valutato nel rapporto con l'amministratore, sia invece sotteso al rapporto tra i condomini stessi (non già riferibile al "condominio" che è privo di soggettività autonoma), deriva dalle numerose *considerazioni svolte che trovano il loro punto di fusione nella acclarata specificità e fisionomia tipica del condominio*, al quale possono estendersi le regole ordinarie previo, però, un rigoroso esame di compatibilità. Peculiarità della disciplina che giunge ad essere "derogatoria" delle regole di diritto comune (giusta Cass. S.U. 27.02.2007 n. 4421 e Cass. S.U.18.12.2009 n. 26629).

Richiamato e parafrasato nei termini che precedono il *pensiero dell'insigne Maestro*, non può non cogliersene la genialità della intuizione e le condivisibili conclusioni, nonché, per lo studioso della disciplina in esame, la valida proiezione nell'immediato e nel futuro dell'insegnamento sotteso, al punto da potersi rappresentare come *rivoluzionario* nei confronti di una mentalità e di un modo di approcciarsi alla materia, che ci vede impegnati, oggi più di ieri, a liberarci di quella inutile zavorra dalla quale ci si è resi conto d'essere appesantiti e, soprattutto, condizionati.

Da qui l'avvertita e pressante esigenza di divulgare quella sofferta meditazione, perché essa sia oggetto di costruttivo confronto e di condivisione, e, quindi, sia destinata a consolidarsi quale diritto vivente.

A maggior ragione quando, non solo l'evoluzione scientifica, ma lo stesso legislatore, nella *riforma dell'istituto condominiale di cui alla Legge 220/2012*,

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

appaiono confermarne la totale fondatezza. Le sintetiche riflessioni che seguono hanno, quale unico scopo, quello di lasciare all'auspicato confronto appena dianzi sollecitato, il doveroso approfondimento ed il pari doveroso riconoscimento, rivolto all'eminente Autore, del valore delle Sue fatiche di esegeta.

Sembra superfluo, innanzitutto, evidenziare quanto da ultimo si sia definitivamente rafforzata la concezione della normativa in materia di condominio, quale "disciplina peculiare, specifica e derogatoria", tale da imporre all'interprete - lo si vuole ribadire con forza - che voglia estendere ad essa le regole ordinarie, un rigoroso esame di compatibilità, che, nell'eventuale contrasto, privilegi le "norme speciali" relative alle cose comuni, assumendosi espressamente la disciplina generale in rapporto di subordinazione rispetto a quella del condominio negli edifici, secondo il richiamato principio della ragionevolezza nell'esegesi del sistema normato (Cass. 12520/2010; Cass.6546/2010; Cass. 20092/2011; Cass. 5140/2012).

Peraltro il metodo di interpretazione delle norme secondo i criteri di giustizia e ragionevolezza, avuto riguardo alla direttiva di cui all'art. 3, comma 1, Cost., è da ultimo riaffermato dalla più qualificata Dottrina per giustificare definitivamente, e tra l'altro, la natura parziaria delle obbligazioni condominiali contrattuali (R. Corona, *Le obbligazioni dei condomini*, Giuffrè-ANACI, Milano, 2013, 117).

La medesima Dottrina, poi, partendo dal dato scontato della specificità del condominio e dalla natura propter rem delle obbligazioni condominiali, rende testimonianza della indissolubilità della proporzione tra valore della proprietà di ciascuno e le rispettive obbligazioni di cui all'art. 1123, comma primo, c.c., immodificabile dall'assemblea (salvo convenzione) ed, ancor peggio, dall'amministratore. Escluso che il condominio sia un soggetto di diritto (poiché raffigura *l'organizzazione pluralistica dei proprietari* delle singole unità immobiliari, articolata su base personale e reale), il rapporto con l'amministratore è inquadrabile nel mandato collettivo ex lege (seppur sui generis e connotato oggi di una sua tipicità), con la conseguenza della imputabilità diretta di tutte le posizioni attive e passive in capo ai singoli. Una volta fissato dalla legge il momento genetico del vincolo contributivo e legato questo alla delibera assembleare, sorge per i condomini individualmente considerati l'obbligo di contribuzione (la "provvista" ex art. 1719 c.c.), nei tempi e nei modi stabiliti, nelle mani dell'amministratore, i cui poteri sono delimitati dai confini segnati dalle quote ed al quale residua il dovere di estinguere nelle mani del terzo l'obbligazione contratta in nome e per conto diretto dei condomini.

Siamo, pertanto, in linea perfetta con la valutazione dei presupposti fondanti, per Nunzio Izzo, la inconfigurabilità della prescrizione.

Diviene davvero insuperabile, per i sostenitori della prescrizione, il testo riformato dell'art. 1118 c.c., a maggior ragione se letto in correlazione con il successivo art. 1119, quando la predetta norma, dopo aver consacrato la proporzionalità del diritto di ciascun condomino al valore della quota che gli appartiene, nei seguenti due comma esprime in modo inequivocabile la strettissima ed indissolubile interdipendenza tra diritto sulle parti comuni ed obbligo di

contribuire alle spese per la loro conservazione. Irrinunciabile l'uno e l'altro. Con la valenza della pronunciata inderogabilità!

Conseguenziale, allora, che il singolo condomino può disporre e gestire i diritti sulle parti comuni soltanto nei limiti della sua quota ("essa definisce la misura quantitativa dell'esercizio del diritto") e nei medesimi limiti "deve" (non, può) contribuire alle spese. Siffatta interdipendenza è magistralmente definita dall'espressione "simmetria perfetta" (Corona, opera da ultimo citata, 35 e segg.).

Irragionevole di certo, ed incoerente con il sistema, sarebbe consentire al condomino (che è sempre quello inadempiente) di liberarsi del suo dovere di contribuzione, quando lo stesso condomino, a parte ogni altra considerazione, non sarebbe in grado di opporre la stessa prescrizione al terzo creditore del condominio e verso quel terzo rimarrebbe comunque obbligato all'adempimento. Né a conclusione diversa potrebbe giungersi da una lettura disaccorta del secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., ove si volesse ipotizzare, in quella nuova norma, un disancoramento dal principio cardine della parziarietà delle obbligazioni condominiali, atteso che la responsabilità sussidiaria ivi prevista è direttamente riferibile solo e soltanto all'ipotesi della mancata escussione del condomino moroso da parte del terzo creditore ed involge la posizione del condomino adempiente sempre per la quota proporzionale che gli compete.

Come non trovare conforto, infine, nella recente riaffermazione, da parte delle Sezioni Unite con la pronuncia 18 aprile 2019 n. 10934, della tradizionale concezione pluralistica della natura giuridica del condominio, con la negazione della esistenza di una personalità giuridica sua propria e la contestuale soluzione del contrasto giurisprudenziale in ordine alla legittimazione concorrente con quella dell'amministratore dei singoli condomini per la difesa dei beni comuni, che si conferma.

■

* Componente CSN

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

In occasione del XXX anno della rivista Dossier Condominio voglio aprire la rubrica "La voce della giurisprudenza", che appartenne al caro Avvocato Nunzio Izzo, con alcune brevi considerazioni.

Quando Carlo Parodi mi affidò questa rubrica nell'estate 2014 non potevo credere che avesse scelto proprio me e d'istinto volevo anzi declinare questo invito.

Si trattava infatti di proseguire il compito, che fu per anni affidato all'ineguagliabile Avv. Nunzio Izzo, di scegliere le pronunce della giurisprudenza più recenti e rilevanti, di evidenziarle e di commentarle in modo tale da renderle fruibili a tutti i lettori della rivista, incarico di grande prestigio.

Non mi sono mai nascosto che questo compito onorifico richiede sempre grande attenzione e precisione e ho sempre davanti a me, come in una fotografia, la sagacia e perspicacia di Nunzio Izzo nel vedere oltre le cose e formulare tesi e osservazioni di notevole interesse.

E tengo sempre a mente che il giurista osserva, indaga, conosce.

Non giudica, ma suggerisce ragionevoli soluzioni.

Certamente la "Voce della giurisprudenza" è per me un'occasione di crescita e arricchimento professionale. Ma è anche veicolo per diffondere quelle pronunce che recepiscono il comune sentire e lo trasformano in diritto vivente, giurisprudenza che educa ed evolve insieme alla generalità dei cittadini che la ricevono.

La delibera che approva i bilanci legittima l'operato dell'amministratore

Tribunale di Roma, 27 maggio 2019 n.11033

La sentenza in commento definisce in grado di appello la controversia iniziata avanti il Giudice di Pace. In primo grado una condòmina aveva citato l'amministratore per *mala gestio* e il convenuto veniva condannato al risarcimento dei danni e alla refusione delle spese. Sosteneva infatti l'attrice di non aver ricevuto dall'amministratore chiarimenti su alcune voci del bilancio, di aver omesso di considerare alcuni pagamenti da questa eseguiti e infine che

l'amministratore non avesse perseguito tutti i condòmini morosi per il recupero degli oneri insoluti.

Il Tribunale di Roma accoglie l'appello e riforma la sentenza del Giudice di Pace ribadendo che le delibere dell'assemblea che approvano i bilanci sono fonte e prova dei crediti condominiali e costituiscono perciò documenti che consentono all'amministratore di agire per il recupero del credito ex art.63 d.a.c.c.

Inoltre la domanda di risarcimento avanzata dalla condòmina per le mancate risposte ai chiarimenti o alla mancata esibizione di documenti richiesti deve necessariamente fondarsi sulla allegazione e dimostrazione di aver subito un pregiudizio economicamente apprezzabile in relazione causale con l'evento dannoso.

Ugualmente insufficiente a fondare la domanda risarcitoria è la mancata ottemperanza dell'amministratore a quanto stabilito dall'art.1130 bis cod.civ. circa la messa a disposizione della documentazione in favore dei condòmini, potendo semmai essere idonea ad una richiesta di revoca giudiziaria dell'incarico gestorio.

Il provvedimento in rassegna pone a favore dell'amministratore dei limiti alle insistenze dei condòmini, i quali, ritenendosi danneggiati non esitano a proporre domande avventurose che talvolta hanno un intento vessatorio o, peggio, speculativo.

Va posto in risalto che chi agisce nei confronti dell'amministratore, come anche chi in genere intraprende una azione nei confronti del condomino, deve dimostrare il proprio interesse ad agire, ossia l'interesse ad ottenere una pronuncia che ristabilisca il diritto che si assume leso.

L'interesse ad agire passa, in situazioni consimili a quella esaminata, per la necessaria dimostrazione di aver subito un apprezzabile pregiudizio economico, tale da giustificare la doglianza avanti il Giudice.

La Cassazione conferisce efficacia probatoria alle email e agli SMS

Corte di Cassazione, Ordinanza 17 luglio 2019 n.19155

L'ordinanza della Corte di Cassazione in commento, ha recepito un indirizzo minoritario della giurisprudenza, che solitamente tende a negare valore probatorio pieno alle email e agli SMS.

Tuttavia il provvedimento qui in rassegna ha il merito di "scoprire" un vuoto normativo che è ora di colmare, poiché solitamente il valore probatorio di un documento è affidato alla certezza della sua provenienza e della sua sottoscrizione.

La Corte ha di recente statuito (Cass. 5141/20119) che "lo "short message service" ("SMS") contiene la rappresentazione di atti, fatti o dati giuridicamente rilevanti ed è riconducibile nell'ambito dell'art. 2712 c.c., con la conseguenza che forma piena prova dei fatti e delle cose rappresentate se colui contro il quale viene prodotto non ne contesti la conformità ai fatti o alle cose medesime. Tuttavia, l'eventuale disconoscimento di tale conformità non ha gli

stessi effetti di quello della scrittura privata previsto dall'art. 215 c.p.c., comma 2, poichè, mentre, nel caso della scrittura privata, in mancanza di richiesta di verifica e di esito positivo della stessa, la scrittura non può essere utilizzata, nel caso del messaggio SMS non può escludersi che il giudice possa accertare la rispondenza all'originale anche attraverso altri mezzi di prova, comprese le presunzioni (nella specie, veniva in questione il disconoscimento della conformità ad alcuni "SMS" della trascrizione del loro contenuto).

Sempre la Corte di Cassazione (Cass. 11606/2018), in tema di efficacia probatoria dei documenti informatici, ha precisato che *"il messaggio di posta elettronica (cd. e-mail) costituisce un documento elettronico che contiene la rappresentazione informatica di atti, fatti o dati giuridicamente rilevanti che, seppure privo di firma, rientra tra le riproduzioni informatiche e le rappresentazioni meccaniche di cui all'art. 2712 c.c. e, pertanto, forma piena prova dei fatti e delle cose rappresentate se colui contro il quale viene prodotto non ne disconosca la conformità ai fatti o alle cose medesime"*. Ora, sempre in tema di efficacia probatoria delle riproduzioni informatiche di cui all'art. 2712 c.c., il disconoscimento idoneo a fare perdere ad esse la qualità di prova, pur non soggetto ai limiti e alle modalità di cui all'art. 214 c.p.c., deve tuttavia essere chiaro, circostanziato ed esplicito, dovendosi concretizzare nell'allegazione di elementi attestanti la non corrispondenza tra realtà fattuale e realtà riprodotta. In tal caso il disconoscimento non impedisce che il giudice possa accertare la conformità all'originale anche attraverso altri mezzi di prova, comprese le presunzioni.

La portata della pronuncia è intuibile in tema di adempimenti condominiali, si pensi alla convocazione dell'assemblea o alla successiva trasmissione del verbale, o comunque alla comunicazione di qualsiasi messaggio.

Quanto alla convocazione dell'assemblea è ben noto che la forma imposta dalla norma inderogabile dell'art.66 d.a.c.c. è quella della raccomandata postale, della raccomandata a mano, del fax o della PEC. Per quanto non siano ammessi, anche dalla giurisprudenza, mezzi equipollenti per la convocazione, non si può fare a meno di considerare *de iure condendo* che l'email potrebbe avere un suo valore ai fini probatori della comunicazione di un contenuto negoziale.

Il condòmino non può impedire al condominio di eseguire la manutenzione del terrazzo esclusivo di copertura

Tribunale di Roma, Sentenza 3 dicembre 2019 n.23169

Il Tribunale di Roma si è pronunciato in una controversia fra un condòmino e il Condominio, che aveva deliberato di eseguire opere di manutenzione sul terrazzo di proprietà esclusiva, al fine di far cessare le infiltrazioni lamentate dalla proprietaria dell'appartamento sottostante.

Il condòmino attore impugnava la delibera condominiale sostenendo che la delibera fosse nulla siccome intesa ad eseguire lavori sulla proprietà esclusiva, e che fosse anche invalida per aver deliberato lavori sostanzialmente non utili né idonei alla eliminazione delle lamentate infiltrazioni.

Con il provvedimento in rassegna il Tribunale di Roma ha rigettato la domanda del condòmino.

In tema di lamentata illegittimità per l'esecuzione di opere sul terrazzo esclusivo, il Tribunale di Roma si richiama ad un indirizzo della giurisprudenza di legittimità espresso dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite con la Sentenza n.9449/2016 (già commentata su Dossier Condominio n.4/2016) che così statuisce: *"In tema di condominio negli edifici, allorché l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condòmini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'usuario esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (art. 1130, primo comma, n. 4, cod. civ.) e all'assemblea dei condòmini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (art. 1135, primo comma, n. 4, cod. civ.)."*

Dunque il Condominio, e per esso l'amministratore, è obbligato ad eseguire la manutenzione del lastrico esclusivo in funzione del beneficio della copertura dei condòmini sottostanti.

Ne deriva che l'assemblea ha i correlativi poteri deliberativi in ordine alle decisioni relative alle spese afferenti la manutenzione di tutte le parti e gli elementi *"inscindibilmente connessi con la sua funzione di copertura (solaio, guaine impermeabilizzanti) senza che nessuna rilevanza rivesta la natura del diritto di uso esclusivo ovverosia il suo carattere reale o personale spettante a taluni condòmini"* (Cass. 9 agosto 2017 n.19779).

Ciò significa in sostanza che il condòmino non ha alcuna possibilità di far valere il carattere esclusivo del terrazzo ove il Condominio abbia deliberato di eseguire opere di manutenzione, stante la preminente funzione di copertura svolta a beneficio collettivo di tutti o parte dei condòmini.

Quanto alle considerazioni in tema di congruità o utilità dei lavori deliberato, il Tribunale ha ritenuto, in conformità di un indirizzo pacifico e consolidato, che il giudizio di impugnazione della delibera dell'assemblea abbia ad oggetto la rispondenza della decisione alla legge o al regolamento, mentre non è consentito al Giudice sindacare le scelte tecniche o le valutazioni di opportunità assunte dai condòmini.

Nel procedimento di nomina giudiziale dell'amministratore non occorre l'autorizzazione assembleare a resistere

Tribunale di Roma, 28 novembre 2019 n.7532 VG

La decisione del Tribunale di Roma, si pone nel procedimento di volontaria giurisdizione ove il Giudice era chiamato a nominare un nuovo amministratore condominiale, in sostituzione del precedente in regime di "prorogatio", atteso che l'assemblea non era riuscita ad esprimere una maggioranza idonea alla nomina.

Nel procedimento, iniziato da una condòmina, si costituiva il Condominio affermando che in realtà l'amministratore veniva confermato da molti anni chiedendo per l'effetto il rigetto del ricorso.

La ricorrente tuttavia eccepeva la carenza di delibera autorizzativa dell'assemblea per la costituzione in quel procedimento.

Il Tribunale, nel rigettare l'eccezione, ha stabilito che nelle cause di nomina giudiziale dell'amministratore, in sostituzione del precedente mai validamente nominato o confermato, non occorre la delibera autorizzativa.

Si tratta, in sostanza, di stabilire se la rappresentanza processuale nel giudizio in questione rientri fra le prerogative dell'amministratore contemplate dalla legge (art.1130 c.c.) o dal regolamento di condominio.

Il Tribunale analizza lo stato della giurisprudenza, che attualmente interpreta estensivamente la norma che attribuisce il potere rappresentativo all'amministratore, permettendo a quest'ultimo di agire o resistere in giudizio senza necessità di previa delibera se non nei casi in cui la lite esorbiti le sue attribuzioni (ad esempio Cass.12806/2019).

Nella specie il Tribunale ritiene che la costituzione dell'amministratore nel giudizio in questione sia intesa ad eseguire e difendere una delibera assembleare (che in passato ha nominato l'amministratore del quale si chiede la sostituzione) e che si assume ancora valida ed efficace.

Nel merito, il Tribunale, rilevato che l'assemblea, nel caso di specie, per più volte non ha raggiunto le prescritte maggioranze costitutive e deliberative per conferire validamente l'incarico gestorio, ha disposto la nomina giudiziale del nuovo amministratore.

Il Tribunale di Udine detta i criteri per la redazione del bilancio condominiale

Tribunale di Udine, sentenza 19 agosto 2019 n.1014

In questa interessante pronuncia il Tribunale di Udine assume una posizione sui criteri di redazione del bilancio condominiale, non coincidente con l'indirizzo interpretativo del Tribunale di Roma espresso anche con la sentenza qui di seguito commentata.

Ed anzi il Giudice friulano, dichiarandosi a conoscenza dell'indirizzo del Tribunale di Roma, se ne discosta espressamente.

Il Tribunale di Udine, partendo dall'analisi dell'art.1130 bis cod.civ., sostiene in primo luogo che non si debba parlare di bilancio, bensì esattamente di rendiconto.

Il bilancio attiene infatti alla gestione delle società, mentre il rendiconto è assimilabile a quello del mandatario, dell'erede beneficiato, del tutore ed altri affini. Il rendiconto, inoltre, è composto secondo l'art.1130 bis cod.civ. da tre documenti: il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa di gestione, con la conseguenza che sarebbe più opportuno parlare di *"fascicolo di rendicontazione"* e, soprattutto, sarebbe opportuno improntarlo ad un criterio misto, sia di cassa che di competenza.

Il registro di contabilità deve essere certamente improntato al solo criterio di cassa; la situazione patrimoniale (rendiconto generale) deve essere invece redatta secondo il criterio di competenza, in quanto fra le "attività" devono essere indicati i crediti verso i condòmini o i fornitori e le disponibilità liquide, mentre fra le "passività" dovranno essere indicati i debiti verso i condòmini, verso i terzi, i fondi accantonati e le riserve.

Se la situazione patrimoniale fosse invece redatta secondo il criterio di cassa sarebbe mera duplicazione del conto entrate/uscite.

D'altronde l'utilizzo del criterio di competenza non esclude elaborazioni di cassa, ed anzi la impone, dovendosi includere i costi di gestione e la rispettiva relatività di esercizio. In sostanza lo stato patrimoniale, secondo la Sentenza in commento, *"affinchè possa raccontare fedelmente la realtà delle variazioni finanziarie negative o positive di incidenza sui debiti e sui crediti, non può che essere redatto secondo il criterio di competenza"*.

Aggiunge il Tribunale che l'attuale quadro normativo impone maggiore precisione nella redazione del rendiconto e pertanto questo documento deve essere intellegibile, ossia idoneo a rendere comprensibili le voci di entrate e uscite, l'entità e le causali degli esborsi, al fine di consentire un controllo sulla regolarità della gestione.

Se così non fosse, il rendiconto che non fosse accompagnato da una sintetica nota esplicativa lederebbe il diritto di ciascun condòmino di essere informato, riflettendosi anche sulla regolare formazione della volontà assembleare.

La regola dettata dall'art.1130 bis cod.civ. definisce in modo specifico le modalità di compilazione e il contenuto minimo degli atti contabili, criteri cui si deve conformare la redazione di tutti i provvedimenti negoziali adottati dall'assemblea per approvare e rendere esecutivi i rendiconti.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

E infine il bilancio (*rectius*, il "fascicolo di rendicontazione") deve essere rispettoso dei principi di verità e intelligibilità, in modo da fornire ai partecipanti un efficace quadro prospettico della gestione dei beni e dei servizi, e deve rispettare i principi di chiarezza e completezza, esponendo con semplicità tutte le voci che compongono il rendiconto al fine di consentirne l'immediata verifica.

Il Tribunale di Roma conferma il proprio orientamento sul bilancio condominiale

Tribunale di Roma Sentenza 08/11/2019 n. 21489

In questa sentenza il Giudice affronta il tema della completezza, veridicità e chiarezza del bilancio condominiale.

E si esprime anche sulla scelta del criterio di cassa, che deve presiedere la redazione del bilancio da presentare ai condòmini.

Ritengo di riportare pressoché integralmente le argomentazioni della sentenza in rassegna, al fine di illustrare senza altri commenti la posizione del Tribunale. Con riguardo alla funzione ed alle caratteristiche del rendiconto condominiale – statuisce il Tribunale - è necessario che il bilancio fornisca una fedele e chiara rappresentazione della gestione svolta, delle spese sostenute, della situazione patrimoniale e di cassa.

Anche sulla scorta di noti arresti della Suprema Corte, il Tribunale non ritiene che il bilancio debba essere redatto in forma rigorosa, posto che non trovano diretta applicazione, nella materia condominiale, le norme prescritte per i bilanci delle società. Pur tuttavia, per essere valido, il rendiconto deve essere privo di vizi intrinseci e deve essere accompagnato dalla documentazione che giustifichi le spese sostenute. Inoltre, deve essere intellegibile, onde consentire ai condòmini (i quali generalmente non hanno conoscenze approfondite sul come un bilancio debba essere formato e 'letto') di poter controllare le voci di entrata e di spesa anche con riferimento alla specificità delle partite atteso che tale ultimo requisito costituisce il presupposto fondamentale perché possano essere contestate, appunto, le singole partite.

Invero, il rendiconto che viene portato all'approvazione dell'assemblea non è un mero documento contabile contenente una serie di addendi, ma un atto con il quale l'obbligato giustifica le spese addebitate ai suoi mandanti sì che vi sono delle regole minime che debbono essere rispettate.

Ed il bilancio, o meglio, il conto consuntivo della gestione condominiale, non deve essere strutturato in base al principio della competenza, bensì a quello di cassa; l'inserimento della spesa va pertanto annotato in base alla data dell'effettivo pagamento, così come l'inserimento dell'entrata va annotato in base alla data dell'effettiva corresponsione.

La mancata applicazione del criterio di cassa (Cass. 10153/11) è idonea ad inficiare sotto il profilo della chiarezza, dalla quale non si può prescindere, il bilancio. In particolare, non rendendo intelligibili e riscontrabili le voci di entrata e di spesa e le quote spettanti a ciascun condòmino, non si evidenzia la reale situazione contabile.

Pertanto laddove l'assemblea abbia approvato un consuntivo (che deve essere, come detto, un bilancio di 'cassa') che non sia improntato a tali criteri e violi, quindi, i diritti dei condòmini lo stesso ben potrà essere dichiarato illegittimo (Cass. 10153/11). Il criterio di cassa, in base al quale vengono indicate le spese e le entrate effettive per il periodo di competenza, consente infatti di conoscere esattamente la reale consistenza del fondo comune.

Inoltre, con il bilancio, devono sempre essere indicati (con possibilità di facile riscontro documentale) la situazione patrimoniale del condominio e gli eventuali residui attivi e passivi, l'esistenza e l'ammontare di fondi di riserva obbligatori (ad esempio l'accantonamento per il trattamento di fine rapporto del portiere) o deliberati dall'assemblea per particolari motivi (ad esempio fondo di cassa straordinario).

Ovviamente la situazione patrimoniale deve rispettare il prospetto approvato nella gestione precedente onde verificare la possibilità di un'eventuale 'scomparsa' di somme di danaro.

Il criterio di cassa consente altresì di fare un raffronto tra le spese sostenute ed i movimenti del conto corrente bancario intestato al Condominio; a ciascuna voce di spesa deve corrispondere un prelievo diretto a mezzo assegno o bonifico sul/dal conto corrente condominiale. Inoltre, per consentire ai condòmini di apprezzare e valutare il bilancio, l'amministratore dovrà indicare ed inviare ad ogni condòmino un elenco delle spese sostenute (con data e causale dell'importo) già diviso per categorie secondo il criterio di ripartizione (come spese generali, acqua riscaldamento, ecc.), l'indicazione delle quote incassate dai condòmini e quelle ancora da incassare, l'indicazione delle spese ancora da sostenere, le eventuali rimanenze attive (fondi, combustibile ed altro) ed il piano di riparto che indichi per ogni condòmino e per ogni categoria di spesa il criterio di riparto e la quota a suo carico.

Modalità di predisporre il bilancio previste anche dal legislatore con il novellato art 1130 bis cc. onde la mancanza di tali indicazioni, che conferiscono certezza e chiarezza al bilancio, ovvero la presenza di elementi che ne inficino la veridicità quali l'omissione o l'alterazione dei dati (ad esempio sugli interessi dei depositi) determina l'illegittimità del bilancio stesso che si estende alla delibera che l'approvi e che sia oggetto di contestazione" (v. Tribunale di Roma, sez. V, 03/10/2017, n. 18593).

Si veda anche Tribunale di Roma 10787/2018.

Entrambe le sentenze sono state rispettivamente commentate nel Dossier al numero 1/2018 e al n.5/2018

È sempre vietato lo scavo nel sottosuolo condominiale, senza il consenso di tutti i condòmini

Corte di Cassazione, ordinanza 18 novembre 2019 n.29925

L'ordinanza della Corte di Cassazione conferma l'orientamento tradizionale sul divieto di eseguire scavi nel sottosuolo condominiale. Tale divieto non si fonda sul pericolo di pregiudizio statico, ma sul generale divieto di attrarre il bene comune nella sfera esclusiva del singolo senza l'unanime consenso dei partecipanti. In sostanza il fondamento del divieto non riguarda l'alterazione della destinazione del suolo ma l'appropriazione del bene comune al singolo condòmino.

La controversia nasce dalla contestata esecuzione di uno scavo sotto il suolo di una cantina esclusiva. Sia in primo che in secondo grado il Giudice aveva dato ragione al Condominio che lamentava l'illegittimità dello scavo.

Nel ricorso per Cassazione la condòmina lamentava che la decisione impugnata non avesse tenuto in considerazione che lo scavo non impediva agli altri condòmini di fare un pari uso del suolo e che non costituisse pericolo statico per lo stabile.

La Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso confermando il proprio orientamento interpretativo tradizionale.

Secondo la giurisprudenza tradizionale, lo scavo non autorizzato del suolo o sottosuolo condominiale ad opera di un condòmino comporta la illegittima attrazione di un bene comune nella sfera di disponibilità esclusiva del singolo, e come tale è illegittimo.

L'orientamento consolidato riguardo la possibilità di eseguire, nel sottosuolo, scavi per ricavarne cantine, box eccetera è sempre stato quello del divieto di appropriarsi del sottosuolo con opere che potessero essere conglobate nella proprietà privata, in quanto illegittime in base all'articolo 1102 del Codice civile perché sottrarrebbero l'area a ogni possibilità di godimento da parte degli altri condòmini (Cassazione n. 11667/2015, Tar Puglia n. 128/2015 e 22835/2006).

Secondo l'opinione decisamente dominante in giurisprudenza, seguita anche dall'ordinanza in rassegna, il condòmino non può, senza il consenso degli altri, procedere a escavazioni in profondità del sottosuolo per ricavarne

nuovi locali o ingrandire quelli preesistenti, comportando tale attività l'assoggettamento di un bene comune a vantaggio del singolo partecipante al condominio.

Con l'importante Sentenza **30 marzo 2016 n. 6154**, oggi confermata dalla decisione in rassegna, la Suprema Corte ha evidenziato che ai sensi dell'art. 1117 c.c. (che fornisce come è noto un elenco non esaustivo delle parti comuni) il sottosuolo, da intendersi quale zona esistente in profondità al di sotto dell'area superficiale che è alla base dell'edificio, deve essere considerato di proprietà condominiale.

Il suolo su cui sorge l'edificio, "se il contrario non risulta dal titolo", deve considerarsi comune, per espressa previsione dell'art. 1117 c.c. (Cass. 25 ottobre 2005 n. 5085).

Di conseguenza, anche in virtù del disposto di cui all'art.1102 come 2 Cod.Civ., senza il consenso di tutti gli altri partecipanti alla comunione, un solo condomino non può eseguire uno scavo nel suolo sottostante alla cantina di sua proprietà abbassando il livello del pavimento di circa sessanta centimetri, poiché lede illegittimamente il diritto di proprietà degli altri condòmini su tale parte comune, attraendo il bene nella propria sfera di disponibilità esclusiva.

Al proprietario esclusivo del piano più basso, ovunque sia esso collocato, è quindi impedito di effettuare, senza il consenso unanime di tutti i condòmini, qualsiasi scavo o ampliamento per un maggiore godimento della sua unità immobiliare.



* Consulente legale ANACI Roma

L'ALTRA ROMA

TRENT'ANNI DI UN'ALTRA ROMA

di Sandro Bari *

Non sono pochi, trent'anni. A ripensarci, allora ero ancora un baldo ispettore dell'INPS. E il direttore di Dossier, il nostro Carlo Parodi, era ancora presidente di quella bella realtà socio-culturale che si chiamava "Il Girasole". Era cominciato come un periodo straordinario della nostra vita, nel quale fiorivano iniziative culturali, caffè letterari, premi poetici, concorsi, concerti. Pubbliche istituzioni, organismi privati, parrocchie concedevano spazi gratuiti per incontri e manifestazioni, e ancora si trovavano finanziatori per le attività sociali. Senza quasi rendercene conto, abbiamo visto cambiare il mondo. Basti pensare che era appena stato abbattuto il muro di Berlino, sgretolando con sé anche il regime che proteggeva. Basti pensare che si stavano abbandonando le classiche, usuali comunicazioni in favore dell'informazione virtuale. Si cominciava a lavorare sui terminali, e negli uffici i primi elaboratori e le schede perforate sostituivano calcolatrici e fotocopiatrici. Tutto il nostro scibile cominciava ad essere memorizzato su grandi nastri, custoditi nelle misteriose stanze refrigerate dei "centri meccanografici", poi "unità elaborazione dati", poi "centri elettronici". Finita l'epoca delle cabine della Sip e dei gettoni, ecco l'avvento prima timido e poi trionfale dei telefoni cellulari, dai primi grossi e pesanti "mattoni" neri ai minimi gioiellini variopinti e impalpabili, fino ai piatti schermi oggi indispensabili alla comunicazione, all'informazione, alla vita stessa. Sempre più piccolo, sempre più potente, sempre più veloce... ecco come abbiamo vissuti questi trent'anni.

Trent'anni di stress, tutto sommato, equivalenti a tre secoli di una volta. Ma non è stato così veloce il progresso nella scienza delle costruzioni edili: ancora non abbiamo soppiantato il cemento armato, che anzi comincia a dare i suoi problemi. Ne avevano previsto una durata probabile di cento anni, quando costruirono col sistema Hennebique l'avveniristico ponte del Risorgimento alle Belle Arti: una sola arcata di 100 metri di luce. Era il 1911 e sta ancora lì, intatto. Viadotti di trent'anni fa, invece, vengono giù con un po' di pioggia. Gli antichi costruttori romani sghignazzano nelle



Primi cellulari:
Nokia, Mobira Cityman 1990.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



*Progetto Rinascimento Urbano,
Parco delle Muse con Fontana.*

Guardiamoci intorno per vedere i segni dei trent'anni passati. Sono ormai dimenticate le opere austere e gigantesche

loro tombe e le loro anime si librano sopra i ponti, gli acquedotti, i monumenti, i palazzi edificati con il calcestruzzo di pozzolana e calce, con il tufo, il travertino e i mattoni, i condotti di cocciopesto e di piombo, che dopo millenni sono ancora lì immarcescibili... e noi qui a saltellare su strade sconnesse, sampietrini mal messi, asfalto che cede, voragini che si aprono, cavalcavia che crollano...

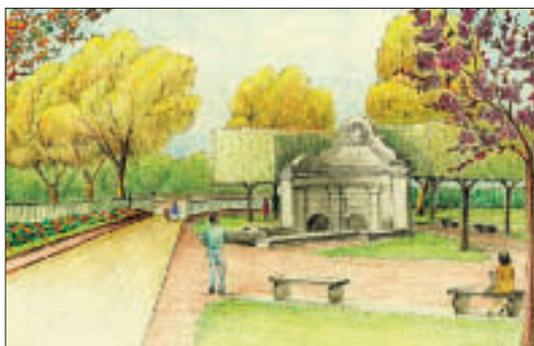


Centro Aquaniene.



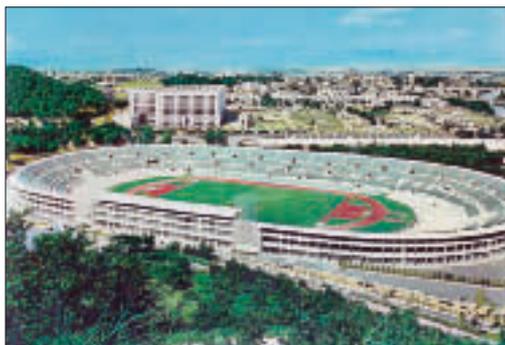
*Fonte e Giardino Acqua Acetosa,
progetto Francesca Di Castro.*

degli imperatori, le raffinatezze spettacolari dei papi, i capolavori artistici di menti e mani geniali; archiviati gli splendori di Rinascimento e Barocco, chiusa la parentesi delle grigie edificazioni savoiarde postunitarie, obliterati i rinnovati candidi fasti imperiali del Ventennio... Sono passati decenni di oblio architettonico per mancanza di commissionatori, di mecenati, di saggi e colti amministratori disposti ad investire nell'arte piuttosto che nella speculazione edilizia.



*Ristrutturazione Acqua Acetosa,
progetto Francesca Di Castro.*

Giusto trent'anni fa, si coltivava la speranza di un novello "rinascimento urbano" con l'avvento di un sindaco diverso, nuovo, giovane, dinamico. Ma per comandare occorrono il piglio, l'autorità, la preparazione culturale, che permettano di liberarsi dall'influenza nefasta di quei personaggi ombra che hanno sempre dettato, dietro le quinte, i destini della nostra povera Roma. Gli interessi economici prevalgono sempre sull'estetica, sul buon gusto e il buon senso. E



Stadio Olimpico,
detto dei Cipressi o dei Centomila.



Stadio Olimpico detto Saint Honorè.



Stadio della Pallacorda.



Centrale del tennis.

così, invece del *rinascimento urbano*, abbiamo visto *archistar* realizzare progetti costati cifre spropositate: nonostante le campagne di protesta di associazioni culturali e ambientali, non si sono potuti impedire scempi architettonici e urbanistici che hanno il solo effetto di attrarre l'immaginario collettivo.

Un declino, una svendita inarrestabile del patrimonio dell'Urbe. Dopo aver regalato alla "comunità islamica" un territorio tra i più preziosi e ambiti della città, trent'anni fa vi si edifica "la più grande moschea d'Europa". Per salvare il verde salvabile, viene presentato dal II Municipio il progetto "Rinascimento urbano Flaminio Parioli", che se realizzato costituirebbe uno spettacolare utilizzo dell'ambiente fluviale nella zona dell'Acqua Acetosa, da Monte Antenne a viale Parioli. Una spettacolare, scenografica fontana da piazza delle Muse scenderebbe digradante fino a un grande parco attraversato dal viale della Moschea. Per la curiosità dei nostri lettori, tra i quali senz'altro si troveranno esperti di architettura e di urbanistica, renderò qualche immagine del "Parco urbano delle Muse" pubblicato dal Gruppo di progettazione, compresa la ristrutturazione dell'antica passeggiata dell'Acqua Acetosa proposta da Francesca Di Castro.

Il progetto, nonostante porti la firma di un'autorità mondiale dell'urbanistica come Leon Krier, viene ignorato: altri interessi gravitano sulla pregiata zona, nonostante i vincoli che la proteggono. Il Circolo Canottieri Aniene vi edificherà il suo enorme centro piscine, l'*Aquaniene*, presentandolo prima come una sua "appendice", poi come una piscina ad uso dei cittadini del Municipio. Oggi potete vederlo e confrontarlo, nell'immaginazione, con quello splendido giardino pubblico che avrebbe invece potuto essere.

Ma nel sacro nome dello sport si può fare di tutto: aggirare qualsiasi vincolo urbanistico e ambientale, come viene

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O



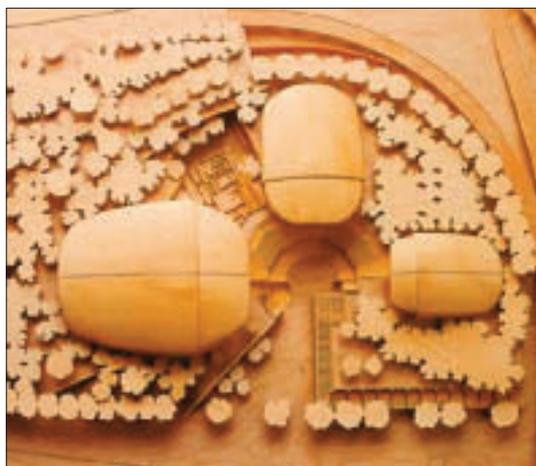
Ponte Trovajoli o della Musica.

fatto dai gestori del Foro Italico, che sarà smembrato e smantellato in ogni sua parte. Giusto trent'anni fa il meraviglioso e storico Stadio Olimpico, detto dei Centomila, con la scusa dei campionati di calcio viene smontato e ricostruito a sembianza di una *torta di panna*, perdendo le caratteristiche che lo rendevano incomparabile. Sarà soprannominato "il *Saint-Honorè*". Ma tanto, al tifoso poco o nulla importa della conservazione di un complesso urbanistico unico al mondo: basta che stia comodo a vedere la sua squadra. Vengono chiuse al pubblico altre zone, come il Bar del Tennis, diventato esclusivo ri-

trovo di VIP. Vengono snaturati i campi da tennis, e, orrore su orrore, vi si in-

nalza un mostro d'acciaio, il *Centrale*, spacciandolo per smontabile, nonostante sia vietata qualunque elevazione che alteri il verde paesaggismo. Ma c'è chi gongola per il risultato: avere più pubblico ai campionati di tennis, serve per incassare più soldi. Addio, dunque, all'ideale e metafisico paesaggismo del Foro Italico, del quale avevamo celebrato gli ottant'anni dalla fondazione.

Contemporaneamente sono stati edificati, dopo tanti anni, due nuovi, moderni ponti sul Fiume. Quello della Musica, oggi intitolato a Trovajoli, è decisamente bello, elegante, spettacolare... e assolutamente inutile. Collega la sponda di un quartiere popoloso con quella opposta, deserta. È stato edificato proprio dove fin dagli anni Trenta era previsto un ponte, ma che fosse attraversato da mezzi pubblici e privati collegando Flaminio



Plastico del progetto Auditorium di Renzo Piano.



Bacarozzi dell'Auditorium realizzato.

con Prati. Quello di oggi è solo pedonale: non ha senso, nessuno lo utilizza. Peccato, era importante congiungere il quartiere della Musica con quello dello Sport. Perché da sempre nel quartiere Flaminio era previsto un Auditorium: era stato inizialmente pensato nel Borghetto Flaminio



Maxxi, detto Corazzata.

carozzi di lamiera, oggi rugginosa. A parte la questione estetica, sono stati oggetto di critiche per gli accessi del pubblico, hanno avuto necessità di modifiche strutturali per l'acustica sbagliata... ma a Roma si fa l'abitudine anche agli orrori, e oggi anche ai *barcozzi*.

Poco più in là, lasciando in sfacelo due gioielli architettonici come lo Stadio Flaminio e il Palazzetto dello Sport dove trent'anni fa ancora si svolgevano intense attività, incontri e manifestazioni, oggi incombe la mega struttura in calcestruzzo armato grigio, dal lugubre aspetto di corazzata con torretta per i cannoni, chiamata Maxxi e costata un'enormità, estrinsecazione delle "capacità" architettonicamente inventive di una *archistar* estera. A un'altra *archistar*, sempre estera, è stato affidato



Teca dell'Ara Pacis, Morpurgo, 1938.

il compito di distruggere la discreta ed elegante Teca di cristallo del Morpurgo che dal 1938 proteggeva la recuperata Ara Pacis, monumento inestimabile della Romanità. Lo si è fatto per odio ideologico verso le edificazioni di epoca fascista: la famigerata *damnatio memoriae*. L'architetto americano vi ha fatto edificare, connivente l'autorità capitolina, una enorme bianca "*pompa di benzina*" che rende denaro per le mostre che ospita, ma deturpa il Lungotevere, il rettilineo di Ripetta (l'antica cinquecentesca via Leonina) e la chiesa di San Rocco. La quale, in com-



Pompa di benzina di Meier.



Antichissima Chiesa di San Rocco.

penso, per non essere da meno delle vergogne che la circondano, "vende" oggi la sua facciata per il restauro ad uno sponsor ingioiellato, senza un minimo di dignità.

Dignità che manca a chi ha permesso che in questi decenni il Mausoleo di Augusto e il circostante giardino fossero trasformati in una pozzanghera mefitica costellata di rifugi, di alcove, di cartonaie, il tutto ben fasciato da eleganti e lucidi manifesti pubblicitari della TIM.

In questi ultimi trent'anni abbiamo lottato aspramente

contro la svendita dei nostri beni culturali, contro il degrado di quelli ambientali. Italia Nostra, in prima linea con l'associazione che presiedo, Roma Tiberina, è riuscita ad evitare con immenso impegno lo sventramento del Pincio per farne un parcheggio, l'insensata realizzazione del "sottopasso di Ripetta", l'abbattimento indiscriminato dei platani romani. Non siamo riusciti però a salvare dalla chiusura l'Ospedale di San Giacomo che pure è un bene salvaguardato e protetto per legge. E oggi, ormai, l'incultura dominante non ci assicura alcuna protezione da iniziative scriteriate della pubblica amministrazione, che non permette obiezioni, che non ascolta più.



Velodromo, oggi distrutto.



Nuvola.

Mi sono sbizzarrito finora solo in pochi esempi, per questioni di spazio: ho glissato sulla distruzione del nostro bellissimo Velodromo, sulle folli spese per la "nuvola" dell'*archistar* nostrana (impareggiabile ostentazione di megalomania), sui lavori invasivi e sconvolgenti, oltre che costosissimi, per chilometri di piste ciclabili che nessuno percorre mentre auto, moto e colonne vertebrali lasciano i pezzi sulle strade in rovina...

Trent'anni di progresso tecnologico non hanno portato anche il progresso culturale, e lo si vede ogni istante dalla cronaca. Il bilancio non ci è favorevole: è stata dimenticata la Bellezza: quella che era patrimonio inalienabile dell'Urbe Eterna.

Non ci resta che sperare per il futuro, per i prossimi trent'anni e più di vita che auguriamo a *Dossier Condominio*, che ci accompagni nella vita cittadina come ha fatto puntualmente finora. Auguri!

* Direttore Rivista "Voce romana" ■

SERVIZIO QUESITI

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

Sono invece a disposizione degli associati tutti i consulenti (vedi elenco a pag. 10) 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.



8.500 PROFESSIONISTI PRESENTI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

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

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

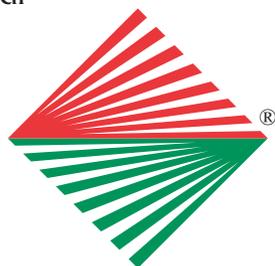
PER FORNIRE servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

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

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

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

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



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari

SEZIONE DI ROMA

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

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

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

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

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

STUDI LEGALI

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

STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

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

SINTESE INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY	pag. 14
DEL BO	pag. 40

EDILIZIA

BAIOCCO	pag. 70
SIRE	pag. 76

ENERGIA

DUE ENERGIE	pag. 44
ENI GAS E LUCE	II di copertina
E-ON ENERGIA	pag. 18

ORGANISMI NOTIFICATI

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

SICUREZZA E IMPIANTI

SIRIO	pag. 28
-------	---------

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

B1GAS	pag. 30
CONSULTING & SERVICE	pag. 58
MARINI IMPIANTI	pag. 48
MULTIENERGY & SERVICE	pag. 54
ROSSETTI	pag. 24
TECHEM	III di copertina
UNOGAS	pag. 86
UNOTECH	pag. 86

SERVIZI

DOMUS REAL ESTATE	pag. 36
IMPRENDIROMA	pag. 42
YOUCOND	pag. 20
POSTINO PUNTUALE	pag. 62
SAI CONSULTING	pag. 32
SARA SERVIZI	pag. 16
VERY FAST PEOPLE	pag. 12