

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**MARZO - APRILE 2020****n. 176**

- Editoriale
di Carlo Parodi pag. 3
- Cause di impugnazione delle delibere condominiali:
nel Supremo Collegio permangono gli equivoci
circa il "rito" applicabile in appello
di Alberto Celeste pag. 5
- Millesimi e riunioni di condominio
di Fabiana Carucci pag. 15
- Nuovi orientamenti nelle controversie
sulla ripartizione delle spese condominiali
di Franco Petrolati pag. 25
- *Inserto:*
Tutto (o quasi) quello che dovremmo sapere
sul verbale assembleare
di Adriana Nicoletti p. I-XII
- Notizie pag. 31
- La documentazione della termoregolazione
e contabilizzazione, questa sconosciuta
di Guido Cappio pag. 37
- 30 anni di Dossier
di Letizia Bianchi pag. 41
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 45
- L'altra Roma:
Febbraio 1849: la Repubblica Romana
di Sandro Bari pag. 53

Rivista bimestrale
ANNO XXX - n. 176 - MARZO-APRILE 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.

EDITORIALE

di Carlo Parodi *

L'art. 71 delle disposizioni di attuazione del codice civile stabilisce ancora che "il registro indicato dal quarto comma dell'art. 1129 e dal terzo comma dell'art. 1130 del codice civile è tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati". Il punto 7 del 1130 chiarisce che nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita.

Nell'elenco esistente presso il Ministero dello Sviluppo Economico sono 17 le associazioni degli amministratori di condominio; l'obiettivo unico è la maggiore regolamentazione della professione dell'amministratore con l'esigenza di rappresentare quelli in possesso dei requisiti previsti dall'art. 71 bis delle Disposizioni di attuazione c.c. ma l'amministratore può fare a meno del diploma di scuola secondaria di secondo grado ed è esentato dalla frequentazione di corsi di formazione sia iniziale che periodica (!!).

Saverio Fossati su Il sole 24 ore (21 agosto 2018) ha sensibilizzato l'allora sottosegretario alla Giustizia Morrone per l'istituzione presso il Ministero del Registro degli amministratori condominiali ed immobiliari con riferimento all'odg del Senato G/2853/36/5 (21 agosto 2018). E Morrone ha così indicato i dati che l'amministratore dovrebbe inserire in un registro di anagrafe condominiale:

- Certificazione Vigili del Fuoco (Certificato Prevenzione Incendi), rinnovo CPI, eventuale SCIA;
- Certificato di conformità edilizia e agibilità;
- Libretto ascensore attestante il relativo collaudo con indicazione del numero di matricola;
- Impianto elevatore disabili e verifiche periodiche ascensore;
- Marcature CE in caso di presenza di giardino con altalene o altri giochi per bambini;
- Documentazione e adempimenti previsti dal Dlgs 81/08 nel caso di presenza portiere;
- Dichiarazione di conformità degli impianti condominiali elettrico, citofonico, televisivo (se centralizzato), elettronico (videosorveglianza, sistema di anti-intrusione), idrico, antincendio, sanitario (allacciamento

alla fogna), adduzione gas (parte condominiale), riscaldamento e climatizzazione (se centralizzato), elettronico (videosorveglianza, sistema di anti-intrusione), idrico, antincendio, sanitario (allacciamento alla fogna), adduzione gas (parte condominiale), riscaldamento e climatizzazione (se centralizzato), protezione delle scariche atmosferiche;

- Documentazione degli impianti sotto pressione (riscaldamento centralizzato, autoclave) e dichiarazione Ce ai sensi della direttiva macchine relativa al cancello automatizzato;
- Documentazione di carattere chimico, fisico e batteriologico in presenza di serbatoio, cisterna o tubazione comune per l'adduzione dell'acqua potabile e gli impianti di riscaldamento centralizzati e di climatizzazione centralizzati, nonché protocollo di controllo del rischio legionellosi, documento che deve contenere una "valutazione del rischio" con l'obiettivo di identificare tutti i fattori di rischio del condominio e, in particolare, degli impianti idrici secondo quanto previsto dalle linee guida del Ministero della Salute;
- Presenza di macchine, impianti ed eventuali problemi strutturali;
- Eventuali interventi per la valutazione e la rimozione di amianto ed eventuali interventi di manutenzione straordinaria eseguiti dal condominio e soggetti al coordinamento per la sicurezza;
- Sicurezza statica dell'edificio come strutture portanti, suolo e sottosuolo;
- Dotazioni del fabbricato e relativo certificato di agibilità;
- Identificazione dell'edificio con i dati storici ed urbanistici.



* Consigliere Nazionale

Cause di impugnazione delle delibere condominiali

Nel Supremo Collegio permangono gli equivoci circa il “rito” applicabile in appello

di Alberto Celeste *

LA FATTISPECIE PROCESSUALE

La fattispecie processuale, risolta di recente dal Supremo Collegio (v. sent. n. 21632 del 23 agosto 2019) si rivela piuttosto frequente, in quanto purtroppo sconta ancora le incertezze operative riguardanti la forma di impugnazione della delibera assembleare, nonostante l'intervento della legge n. 220/2012 di riforma della normativa condominiale.

La causa originava da un “ricorso” con cui si era, appunto, impugnata una delibera adottata dall'assemblea: non rilevano in questa sede i motivi dell'opposizione proposta dal condomino attore, ma l'anno di presentazione della suddetta impugnazione, ossia il 2009, quando ancora vigeva il “vecchio” testo dell'art. 1137 c.c. che, in effetti, ripeteva la parola “ricorso” nell'ambito dei suoi originari tre capoversi.

Il Tribunale, in accoglimento della domanda, dichiarava la nullità della delibera assembleare impugnata e, avverso tale sentenza, interponeva appello il soccombente, ma la Corte d'Appello dichiarava inammissibile il gravame atteso che la sentenza impugnata era stata notificata il 22 aprile 2010 ed il “ricorso” era stato notificato soltanto il 17 giugno 2010, oltre il termine perentorio previsto dall'art. 325 c.p.c.

Proposto ricorso per Cassazione, la causa veniva rinviata per la discussione dall'adunanza camerale alla pubblica udienza stante la “rilevanza nomofilattica” della questione sottesa, che peraltro aveva registrato approdi ermeneutici non del tutto collimanti all'interno della stessa II Sezione civile.

Con un unico motivo, il ricorrente evidenziava che la Corte distrettuale, nel dichiarare inammissibile l'appello per essere stato il ricorso notificato oltre il termine perentorio di 30 giorni, non aveva considerato che, per il principio di ultrattività del rito, l'atto introduttivo del giudizio di appello seguiva la stessa identica forma dell'atto introduttivo del giudizio di primo grado, ossia, nella specie, quella del ricorso, conseguendone la tempestività dell'appello facendo riferimento al deposito dello stesso ricorso.

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>TECNICA</i> | Arch. Mantuano | Ing. Zecchinelli Arch. Missori |
| | <i>LEGALE</i> | Avv. Petraghani 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>TECNICA</i> | | Ing. Tafani |
| VENERDÌ | <i>TECNICA</i> | | Arch. Barberini |
| | <i>LEGALE</i> | Avv. Patti Avv. Vitullo | Avv. Zoina Avv. Albini |
| | <i>CONTABILE</i> | Dott. Gennari Dott. Lanzi | Amm. Montalti Dott.ssa Pandolfi Amm. Giulimondi |
| | <i>RISCALDAMENTO</i> | | P.I. Schiavone |

LA SOLUZIONE OFFERTA

La doglianza è stata considerata fondata dai magistrati di Piazza Cavour.

Invero, posto che, in applicazione della regola generale dettata dall'art. 163 c.p.c., le impugnazioni delle delibere dell'assemblea, vanno proposte con atto di citazione (v., soprattutto, sull'abbrivio di Cass., sez. un., 14 aprile 2011, n. 8491), si è rammentato che già la stessa Suprema Corte aveva avuto modo di statuire che, se l'impugnazione di una sentenza relativa alla validità delle stesse delibere sia stata effettuata con la forma del ricorso, il termine per la notificazione è rispettato con il deposito in cancelleria del ricorso e non, invece, con la notificazione dello stesso (v. Cass., sez. II, 26 luglio 2013 n. 18117).

Gli ermellini riconoscono che era stato affermato anche il contrario principio, secondo cui l'appello avverso la sentenza che abbia pronunciato sull'impugnazione di una delibera condominiale (nonostante il primo giudizio fosse stato introdotto con ricorso), ai sensi dell'art. 1137 c.c., va proposto, in assenza di specifiche previsioni di legge, mediante citazione in conformità alla regola generale di cui all'art. 342 c.p.c., sicché la tempestività del gravame va verificata in base alla data di notifica dell'atto e non a quella di deposito dello stesso nella cancelleria del giudice *ad quem* (v. Cass., sez. II, 5 aprile 2017 n. 8839).

Tuttavia, il collegio decidente ha ritenuto di aderire al primo degli orientamenti qui richiamati, dovendo opinarsi che, ove la controversia sia stata erroneamente trattata in primo grado con il rito speciale del lavoro, anziché con quello ordinario, la proposizione dell'appello segue le forme della "cognizione speciale".

IL PRINCIPIO DELL'APPARENZA

Tale conclusione - ad avviso delle toghe del Palazzaccio - è imposta dal principio della "ultrattività del rito", che, quale specificazione del più generale principio per cui l'individuazione del mezzo di impugnazione esperibile deve avvenire in base al principio dell'apparenza, cioè con riguardo esclusivo alla qualificazione, anche implicita, dell'azione e del provvedimento compiuta dal giudice, trova specifico fondamento nel fatto che il mutamento del rito con cui il processo è stato erroneamente iniziato compete esclusivamente allo stesso giudice (v. Cass., sez. VI, 9 agosto 2018, n. 20705; Cass., sez. III, 11 luglio 2014, n. 15897; Cass., sez. III, 14 gennaio 2005, n. 682; cui *adde*, da ultimo, Cass., sez. lav., 10 dicembre 2019 n. 32263, secondo cui, in tema di impugnazione del licenziamento, nell'ipotesi di azione del lavoratore che invochi la tutela ex art. 18 Stat. Lav., secondo i principi di ultrattività del rito e dell'apparenza, va applicato il rito cd. Fornero a tutte le fasi e gradi del giudizio, compreso quello di rinvio, che rappresenta una fase, seppur autonoma, dell'originario processo, sicché anche al ricorso per Cassazione avverso il provvedimento emesso nel giudizio rescissorio di rinvio si applica il termine breve di 60 giorni, che decorre dalla comunicazione di cancelleria ai sensi dell'art. 1, comma 62, della legge n. 92/2012, quale previsione speciale e derogatoria rispetto a quella generale di cui al novellato art. 133, comma 2, c.p.c.).

A parere del Supremo Collegio, pretendere che la parte, la quale intenda appellare, debba proporre l'impugnazione adottando un "rito diverso" da quello con cui si è svolto il giudizio di primo grado, non solo attribuirebbe ad essa un potere di "mutamento del rito" che non le compete, ma si porrebbe in contrasto con il principio costituzionale del giusto processo e con la tutela dell'affidamento della parte nelle regole del processo, che ha ormai trovato riconoscimento nella magistratura di vertice (v., ad esempio, Cass., sez. I, 10 gennaio 2017, n. 279; Cass., sez. II, 12 maggio 2014, n. 10273).

Nel caso di specie, facendo applicazione del principio di cui sopra, sussisteva la tempestività dell'appello, atteso che quest'ultima doveva essere computata con riferimento alla data del deposito del ricorso in appello e non a quella - successiva e considerata erroneamente tardiva dal giudice distrettuale - della sua notificazione, con conseguente ammissibilità dell'impugnazione *de qua*.

L'INESISTENZA DI ALCUN "RITO" ULTRATTIVO

In realtà, la Cassazione continua a confondere il concetto di "impugnazione" (nel senso di opposizione) della delibera assembleare, enucleabile dall'art. 1137 c.c. - peraltro, attualmente modificato a seguito della Riforma entrata in vigore il 18 giugno 2013, nel senso che non si rinviene più menzione del termine "ricorso" - e quello di "impugnazione" (nel senso di gravame) della sentenza di prime cure che ha concluso il giudizio, disciplinata (senza variazioni a decorrere dal codice di rito del 1942) dal disposto di cui all'art. 342 c.p.c.

L'equivoco di fondo sta, tuttavia, nel ritenere che il giudizio di primo grado introdotto - erroneamente o meno - con il "ricorso" sia soggetto al c.d. rito lavoro, laddove, più semplicemente, trattasi di un rito ordinario incardinato con una modalità formale diversa dal consueto atto di citazione.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Stessa situazione si verifica nel giudizio sommario di cognizione di cui agli artt. 702-*bis* ss. c.p.c. (introdotto dalla legge n. 69/2009 e praticabile nelle impugnazioni ex art. 1137 c.c.) - che costituisce l'altro "rito", oltre quello ordinario e del lavoro, contemplato nel d.lgs. n. 150/2011, c.d. sulla semplificazione dei riti - in cui, essendo prevista l'appellabilità dell'ordinanza conclusiva del giudizio di primo grado, in difetto di norme specifiche derogatorie sul punto, si richiamano le modalità procedurali di proposizione dell'appello proponibili avverso la sentenza emessa nelle forme ordinarie, conseguendone che l'introduzione del gravame avviene mediante l'atto di citazione ai sensi dell'art. 342 c.p.c. (v., per tutte, Cass., sez. II, 30 settembre 2019, n. 24379, secondo cui l'impugnazione dell'ordinanza ex art. 702-*ter* c.p.c. può essere proposta esclusivamente nella forma ordinaria dell'atto di citazione, non essendo espressamente prevista dalla legge l'adozione del rito sommario per il secondo grado di giudizio, sicché, ove l'appello sia stato introdotto con ricorso, la sanatoria è ammissibile solo se l'atto sia stato non solo depositato nella cancelleria del giudice competente, ma anche notificato alla controparte nel termine perentorio di cui all'art. 325 c.p.c.).

In buona sostanza, dalla lettura della scarna sentenza in commento, sembra di capire che, qualora si impugni la delibera condominiale con "ricorso", la stessa forma, ossia il ricorso, debba essere adoperata per impugnare la sentenza di primo grado, che ha deciso sulla suddetta impugnazione.

Una sorta di "ultrattività" (non del rito, ma) delle forme degli atti processuali, tuttavia applicata a diversi istituti: invero, una cosa è la "impugnazione" di una delibera assembleare (atto privato, di competenza esclusiva dell'assemblea dei condomini) e altro è la "impugnazione" di una sentenza (atto pubblico, appannaggio dell'autorità giudiziaria).

A prescindere dall'equivocità del termine "ricorso" adoperato nel corpo del vecchio testo dell'art. 1137 c.c. e, quindi, della forma introduttiva della causa, appare pacifico che il giudizio, in cui si discute e si decide circa la fondatezza dell'impugnazione della delibera condominiale, resta pur sempre un "ordinario" giudizio contenzioso, che si svolge con i consueti ritmi dell'udienza di prima comparizione delle parti e trattazione della causa delineati dall'art. 183 c.p.c. (e non dall'udienza di discussione di cui all'art. 420 c.p.c.) nonché con i normali modelli decisorii contemplati negli artt. 281-*quinquies* e 281-*sexies* c.p.c. (e non mediante la lettura del dispositivo in udienza prescritto dall'art. 429 c.p.c.).

Pertanto, non registrandosi la presenza di alcun "rito speciale" (segnatamente, quello del lavoro) nel giudizio promosso ai sensi dell'art. 1137 c.c., quanto all'eventuale gravame vige la regola generale di cui all'art. 342 c.p.c., secondo la quale "l'appello si propone con citazione".

In quest'ordine di concetti, proporre l'appello con "ricorso" significa utilizzare una forma impropria, che comporta l'invalidità dell'atto ma non ne esclude la convalidazione qualora lo stesso raggiunga lo scopo, argomentando ex art. 156, comma 3, c.p.c., ossia non al momento del deposito del ricorso in cancelleria ma a quello della notifica alla controparte (che, però, nel caso di specie, sarebbe risultata tardiva).

In conclusione, si ritiene - contrariamente a quanto sostenuto, da ultimo, dalla Suprema Corte, ribadendo un suo precedente orientamento - che, non essendo contemplata, in materia di impugnazione delle delibere condominiali, una forma di gravame della sentenza conclusiva del giudizio di primo grado diversa, è giocoforza che l'appello avverso tale sentenza debba essere ritualmente proposto solo con atto di citazione, e la tempestività del gravame vada verificata - onde accertare il rispetto del termine c.d. breve di 30 giorni ex art. 325 c.p.c. decorrente dalla notifica della statuizione del giudice di prime cure o il termine lungo ex art. 327 c.p.c. (attualmente dimidiato dalla legge n. 69/2009) decorrente dalla sua pubblicazione - con esclusivo riferimento alla notifica di tale appello, pur se proposto irritualmente nella forma del ricorso.

■

* Magistrato

Millesimi e riunioni di condominio

di Fabiana Carucci *

Nella costituzione di un'assemblea condominiale vi sono alcuni parametri da rispettare affinché le deliberazioni prese in riunione siano valide a tutti gli effetti; ci viene in aiuto in proposito l'art. 1136 c.c., in cui si specifica come: *"l'assemblea in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.*

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio [1129].

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condomini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio.

Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117 quater, 1120, secondo comma, 1122 ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo.

Le deliberazioni di cui all'articolo 1120, primo comma, e all'articolo 1122 bis, terzo comma, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio.

L'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati...omissis...".

La prima convocazione, come appare evidente anche per la quota parte richiesta, va sempre comunque nulla e si procede d'uso alla seconda convocazione i cui criteri di computo permettono, come previsto dalla legge, di raggiungere più agevolmente i parametri millesimali richiesti affinché ci sia una valida costituzione. Da sottolineare inoltre l'importanza di far giungere a tutti gli aventi diritto la convocazione con mezzi ufficialmente riconosciuti, affinché non vi sia la possibilità che uno o più condomini non convocati possano impugnare e portare ad annullamento l'assemblea. In merito si veda l'art.1137 c.c. che concerne appunto le impugnazioni delle deliberazioni dell'assemblea: *"le deliberazioni prese dall'assemblea a norma degli articoli precedenti sono obbligatorie per tutti i condomini. Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto, può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.*

L'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria. L'istanza per ottenere la sospensione proposta prima dell'inizio della causa di merito non sospende né interrompe il termine per la proposizione dell'impugnazione della deliberazione. Per quanto non espressamente previsto, la sospensione è disciplinata dalle norme di cui al libro IV, titolo I capo III, sezione I, [669bis ss. c.p.c.] con l'esclusione dell'articolo 669 octies, sesto comma, del codice di procedura civile".

TABELLE MILLESIMALI

Post Riforma del Condominio in Disposizione di Attuazione del Codice Civile, l'art.68 cita testualmente: *"Ove non precisato dal titolo ai sensi dell'articolo 1118, per gli effetti indicati dagli articoli 1123, 1124, 1126 e 1136 del codice, il valore proporzionale di ciascuna unità immobiliare è espresso in millesimi in apposita tabella allegata al regolamento di condominio.*

Nell'accertamento dei valori di cui al primo comma non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare". Di seguito l'art. 69 specifica n merito ai valori in termini di millesimi delle singole unità abitative. *"I valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'articolo 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice, nei seguenti casi:*

- 1) *quando risulta che sono conseguenza di un errore;*
- 2) *quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino.*

In tal caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'articolo 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni. Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali."

In termine di tabelle millesimali, è interessante valutare quanto disposto nella recente Sentenza n. 27159 del 25 ottobre 2018 dalla sez. II della Cassazione Civile: "...omissis... Con atto di citazione notificato il 14 ottobre 2005, P.P. e B.V. convennero davanti al Tribunale di Aosta il Condominio del Caseggiato (OMISSIS) e il Condominio del Caseggiato (OMISSIS) di (OMISSIS) esponendo: di essere proprietari di un'unità immobiliare e di due box auto siti nel condominio (OMISSIS), nel cui complesso vi erano box di proprietà di condomini di entrambi i condomini, nonché alcuni locali di servizio ad uso comune ed un ascensore utilizzato dai condomini di entrambi i complessi condominiali; che in data 20 agosto 2005 si era tenuta un'assemblea unificata dei due condomini alla presenza dei condomini del (OMISSIS) per complessivi millesimi 843,03 e dei condomini del (OMISSIS) per complessivi millesimi 547,38; che essi, titolari di 66,44 millesimi, erano rimasti assenti all'assemblea. Avendo ricevuto in data 9 settembre 2005 il verbale dell'assemblea, gli attori dedussero la nullità o annullabilità delle relative delibere: a) per la mancanza di consenso unanime all'approvazione delle nuove tabelle millesimali relative ai garage e alla nuova ripartizione delle spese di gestione del piazzale di accesso e delle due strade comuni; b) per il mancato inserimento nell'ordine del giorno della voce relativa alla nuova ripartizione di tali spese; c) per l'illegittimità delle nuove tabelle millesimali, non avendo riguardo le stesse alla necessità di una giusta partecipazione del condominio (OMISSIS); d) per iniquità ed illogicità della nomina dei due condomini ai fini della definizione dei "millesimi ascensore"...omissis... la Corte di Torino ha ritenuto sufficiente l'approvazione della tabelle con la maggioranza di cui all'art. 1136 c.c., comma 2, avendo escluso, anche per l'assunta inammissibilità delle prospettazioni, la presenza di difformità fra i riparti stabiliti e le carature millesimali spettanti ai singoli partecipanti, ovvero di iniquità dei valori stabiliti. La decisione è conforme all'insegnamento di Cass. Sez. U, 09/08/2010, n. 18477. Questa sentenza chiarisce che l'atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non deve essere deliberato con il consenso unanime dei condomini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c., comma 2. La sufficienza del consenso maggioritario per l'approvazione delle tabelle millesimali discende dal fatto che essa è meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge, e quindi dell'esattezza delle operazioni tecniche di calcolo della proporzione tra la spesa ed il valore della quota o la misura dell'uso. Rivela invece natura contrattuale, e perciò impone il consenso unanime, la tabella da cui risulti espressamente che si sia

inteso derogare al regime legale di ripartizione delle spese, ovvero approvare quella "diversa convenzione", di cui all'art. 1123 c.c., comma 1. La sostanza di una tale "diversa convenzione" è, pertanto, quella di una dichiarazione negoziale, espressione di autonomia privata, con cui i condomini programmano che la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio sia determinata in modo difforme da quanto previsto nell'art. 1118 c.c. e art. 68 disp. att. c.c. (cfr. Cass. Sez. 2, 26/03/2010, n. 7300). La sentenza impugnata ha escluso, con apprezzamento di fatto spettante ai giudici del merito, che la tabella approvata dall'assemblea del 20 agosto 2005 avesse inteso derogare ai criteri legali di cui all'art. 1123 c.c. e così adottato regole contrattuali di ripartizione delle spese condominiali, e tale accertamento non può essere sovvertito dal ricorrente invocando ora nel giudizio di legittimità nuovi accertamenti di fatto in ordine ai valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi, in maniera da svelare l'erroneità dei calcoli inerenti al garage ed alle strade comuni.

È peraltro decisivo evidenziare come il giudizio introdotto dal condomino P.P. consistesse nell'impugnazione della delibera dell'assemblea condominiale di approvazione delle nuove tabelle millesimali, da ritenere perciò fondata su vizi dell'atto assembleare, infatti proposta nei confronti dell'amministratore del condominio e non nei confronti dei singoli condomini. Rimane estraneo al giudizio di impugnazione della deliberazione condominiale di approvazione delle tabelle millesimali ogni profilo non attinente alla validità dell'atto collegiale – per vizi relativi, ad esempio, alla regolare costituzione dell'assemblea, o al procedimento di convocazione o di informazione della stessa, o al rispetto dei quorum deliberativi -, quanto inerente agli errori o alle divergenze fra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente previsto, i quali sono piuttosto oggetto del giudizio di revisione o modifica delle tabelle millesimali approvate ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c...omissis...".

REVISIONE TABELLE

Riguardo la questione della revisione delle tabelle, si veda la Sentenza n.1848 della Cassazione Civile, sez. VI depositata il 25 gennaio 2018 che chiarisce a riguardo della questione della divergenza fra le tabelle millesimali effettive e quelle vigenti: interessante anche la parte in cui si parla della spettanza dell'onere della prova circa la divergenza di valori: non ultima la questione delle origini delle tabelle, deliberativa o convenzionale, nonché contrattuale. "...omissis... *Il complesso motivo di ricorso di R.V. deduce che la Corte d'appello abbia violato l'art. 69 disp. att. c.c., in quanto le risultanze di causa, ed in particolare gli accertamenti peritali, avevano confermato l'obiettiva divergenza tra valore millesimale effettivo e valore attribuito dalle tabelle vigenti....omissis... La Corte d'Appello di Firenze ha deciso la questione di diritto ad essa sottoposta senza uniformarsi all'interpretazione costante di questa Corte. Il diritto spettante anche al singolo condomino di chiedere la revisione delle tabelle millesimali, in base all'art. 69 disp. att. c.c. (nella formulazione, applicabile "ratione temporis", anteriore alla L. n. 220 del 2012) è subordinato all'esistenza di un errore o di un'alterazione del rapporto originario tra i valori*

delle singole unità immobiliari. L'errore, in particolare, determinante la revisione delle tabelle millesimali, è costituito dalla obiettiva divergenza fra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente previsto. La parte che chiede la revisione delle tabelle millesimali non ha, peraltro, l'onere di provare la reale divergenza tra i valori effettivi e quelli accertati in tabella, potendo limitarsi a fornire la prova anche implicita di siffatta divergenza, dimostrando in giudizio l'esistenza di errori, obiettivamente verificabili, che comportano necessariamente una diversa valutazione dei propri immobili rispetto al resto del condominio. Il giudice, a sua volta, sia per revisionare o modificare le tabelle millesimali di alcune unità immobiliari, sia per la prima caratura delle stesse, deve verificare i valori di tutte le porzioni, tenendo conto di tutti gli elementi oggettivi – quali la superficie, l'altezza di piano, la luminosità, l'esposizione – incidenti sul valore effettivo di esse e, quindi, adeguarvi le tabelle, eliminando gli errori riscontrati (Cass. Sez. 2, 25/09/2013, n. 21950; Cass. Sez. 2, 15/06/1998, n. 5942). Non rileva decisivamente, a tal

fine, il mero dato che le tabelle non abbiano "origine deliberativa, ma convenzionale", sottolineato dalla Corte d'Appello di Firenze. Questa Corte ha già spiegato, e il principio va riaffermato, come, soltanto qualora i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto nell'art. 1118 c.c. e art. 68 disp. att. c.c., dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123 c.c., comma 1, la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., la quale, come visto, attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle. Ove, invece, tramite l'approvazione della tabella, anche in forma contrattuale (mediante la sua predisposizione da parte dell'unico originario proprietario e l'accettazione degli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari, ovvero mediante l'accordo unanime di tutti i condomini), i condomini stessi intendano (come, del resto, avviene nella normalità dei casi) non già modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, bensì determinare quantitativamente siffatta portata (addivenendo, così, alla approvazione delle operazioni di calcolo documentate dalla tabella medesima), la semplice dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale, con la conseguenza che l'errore che, in forza dell'art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso, di cui agli artt. 1428 e ss. c.c., ma consiste, per l'appunto, nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito (Cass. Sez. 2, 26/03/2010, n. 7300). La Corte d'Appello di Firenze non si è attenuta ai principi richiamati, in quanto, pur avendo accertato delle divergenze tra le tabelle millesimali in uso e le stime operate dal CTU (quanto meno per la proprietà R., la proprietà L. e la proprietà Gi.), ha ritenuto gli stessi sopportabilmente "contenuti nei limiti della decenza estimativa", laddove, sussistendo una qualsiasi obiettiva divergenza fra il valore effettivo delle unità immobiliari e quello tabellarmente determinato, è obbligo del giudice di eliminare l'errore riscontrato. Il ricorso va quindi accolto e la sentenza impugnata va cassata... omissis...".

* Giornalista pubblicitaria freelance

Nuovi orientamenti nelle controversie sulla ripartizione delle spese condominiali

di Franco Petrolati *

1. TABELLE MILLESIMALI DI FATTO

Una recente evoluzione è da riscontrare in primo luogo nell'indirizzo della Cassazione sulla questione relativa alla formazione o revisione delle tabelle millesimali *per facta concludentia*, ad esempio attraverso il pagamento dei contributi per diversi anni da parte dei condomini in base ad una tabella di fatto, la prolungata accettazione dei bilanci, la partecipazione con voto favorevole a reiterate delibere di ripartizione delle spese o, ancora, l'acquiescenza alla concreta attuazione di tali delibere.

All'orientamento pregresso favorevole alla adozione o modificazione delle tabelle in modo tacito, attraverso prassi "concludenti" (di cui è ancora espressione Cass. sez. II, 10 febbraio 2009, n. 3245) si è sovrapposto, infatti, da ultimo quello più rigoroso secondo cui *"l'atto di approvazione (o di revisione) delle tabelle, avendo veste di deliberazione assembleare, deve rivestire la forma scritta "ad substantiam", dovendosi, conseguentemente, escludere approvazioni per "facta concludentia"* (Cass. II, 15 ottobre 2019, n. 26042).

A tali conclusioni la Cassazione perviene argomentando da due note pronunce a sezioni unite. A partire da Cass., sez. un., 30 dicembre 1999, n. 943 è consolidato, in primo luogo, l'assunto che ogni regolamento di condominio – non solo di fonte contrattuale ma anche di carattere meramente deliberativo – deve necessariamente rivestire la forma scritta *ad essentiam* sia nella adozione che nella eventuale modificazione; successivamente è stato, quindi, superato nel 2010 il dogma della unanimità dei consensi nella formazione o revisione delle tabelle millesimali c.d. deliberative (conformi cioè ai parametri *ex lege*), essendosi ritenuta sufficiente una deliberazione assembleare con la maggioranza qualificata di cui all'art.1136, II c., c.c. (almeno 500 mm) - così come richiamata sia dall'art.69, I c., disp.att. c.c. sia dall'art. 1138, III c., c.c. - con la significativa precisazione che la tabella millesimale è prevista dall'art.68 disp. att. c.c. come un allegato al regolamento di condominio e ne condivide, quindi, di regola lo stesso regime (Cass., sez. un., 9 agosto 2010,

n. 18477; da ultimo, nel senso che l'approvazione di tabelle millesimali non derogatorie dei criteri legali di riparto delle spese possa essere adottata a maggioranza in sede assembleare, Cass. sez. II, ord. 13 dicembre 2019 n. 32990).

Il nuovo approdo da un lato sembra rendere meno flessibile il regime di riparto delle spese – ancorandolo a regole scritte - ma, dall'altro, assicura maggiore certezza e, quindi, un più agevole controllo in ordine ai criteri adottati nella suddivisione degli oneri condominiali, utile in particolare per coloro che intendono acquistare una unità immobiliare dai condòmini originari; inoltre il margine di rigidità imposto è senz'altro tollerabile alla luce del superamento dell'esigenza della unanimità dei consensi per la formazione o revisione delle tabelle meramente deliberative. Si può dire così che la rigidità nella forma è in qualche modo "compensata" dalla flessibilità nella fase deliberativa.

2. **INTERESSE AD AGIRE**

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

Si tratta di un orientamento che, con riguardo alle deliberazioni assembleari nulle, trova uno specifico riscontro nella disciplina generale sulla legittimazione all'azione di nullità (spettante a *"chiunque vi ha interesse"* ex art. 1421 c.c.), ma che è, invece, meno scontato con riguardo alle deliberazioni annullabili, le quali sono espressamente impugnabili da *"ogni condòmino assente, dissenziente o astenuto"* ex art.1137, II c., c.c. senza alcuna ulteriore limitazione quanto ai soggetti legittimati.

Si era così formato in passato un indirizzo della giurisprudenza secondo cui l'interesse all'azione di annullamento poteva essere circoscritto all'esigenza del mero ripristino della legalità: in tal senso ancora secondo Cass. sez. II, 25 agosto 2005, n. 17276 *"l'interesse del condòmino ad agire per la rimozione di una deliberazione assembleare contraria alla legge o al regolamento di condominio si sostanzia nello stesso accertamento dei vizi di cui la medesima è affetta"*.

Ora, invece, si pone a carico di chi impugna la delibera assembleare approvativa del piano di riparto l'onere di dimostrare anche il pregiudizio patrimoniale derivante dal contestato riparto delle spese.

Tale orientamento più restrittivo della giurisprudenza merita senz'altro condivisione in quanto fondato sulla distinzione tra legittimazione all'impugnazione, cui è riservata la disciplina speciale di cui al richiamato art. 1137, II c., c.c., ed interesse ad agire, quale condizione dell'azione da riscontrare ulteriormente caso per caso in base al principio generale di cui all'art.100 c.p.c. (*"Per proporre una domandaè necessario avervi interesse"*).

3. **COMPETENZA PER VALORE**

Nelle controversie sul riparto delle spese condominiali si pone il problema del criterio di definizione del valore della causa ai fini, in particolare, dell'individuazione del giudice competente tra il giudice di pace (attualmente competente entro il limite di valore € 5.000,00 ex art. 7, comma 1, c.p.c.) ed il tribunale (per somme superiori); ciò perché il condòmino si duole bensì del contributo che gli è stato singolarmente accollato (che può essere inferiore ad € 5.000,00) ma impugna una deliberazione assembleare che ha approvato un importo complessivo ben superiore.

Orbene, ai fini della determinazione della competenza per valore nelle liti sui riparti di una spese approvati dall'assemblea di condominio, la Cassazione ha di recente affermato che, anche laddove il condòmino agisca per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sul presupposto della dell'invalidità della deliberazione assembleare, bisogna fare riferimento *"all'importo contestato, relativamente alla sua singola obbligazione"*, e non al-

l'intero ammontare risultante dal riparto approvato dall'assemblea di condominio, poiché, in generale, ai fini della definizione della competenza, occorre avere riguardo al *thema decidendum*, invece che al *quid disputandum* (Cass. sez. VI-II, ord., 3 ottobre 2019, n. 24748; Cass. sez. VI- II, ord. 28 agosto 2018 n. 21227; Cass. sez. II, 2 marzo 2018 n. 5014; Cass. sez. VI-II, ord. 17 settembre 2015, n. 18283; Cass. sez. VI-II, ord. 5 luglio 2013, n. 16898); si argomenta, al riguardo, che l'accertamento di un rapporto che pur costituisca il fondamento della domanda, in quanto attiene a questione pregiudiziale della quale il giudice può conoscere in via incidentale, non influisce sull'interpretazione e qualificazione dell'oggetto della domanda principale e, conseguentemente, sul valore della causa.

È, tuttavia, da precisare che tale orientamento "restrittivo" del valore del giudizio di impugnazione non vale ove siano denunciati vizi di carattere formale o procedimentale (come il difetto di convocazione all'assemblea o di *quorum* deliberativo) tali da condurre all'annullamento dell'intera deliberazione assembleare che abbia approvato il riparto della spesa attinente a beni comuni: in tal caso, quindi, il *thema decidendum* si considera esteso all'intero importo di spesa approvato.

È invero discutibile tale distinzione, tra vizi formali e vizi sostanziali, ai fini della delimitazione del valore della lite nel giudizio di impugnazione di una delibera di riparto della spesa condominiale, posto che in ogni caso – sia che si deduca un vizio nella formazione della deliberazione sia che si contesti la conformità del riparto ai criteri legali o convenzionali – l'accertamento giudiziale sulla singola obbligazione contributiva è destinato ad incidere inevitabilmente sull'intero importo approvato nella delibera impugnata, la quale costituisce la fonte – o quanto meno la "prova scritta" ai fini del decreto ingiuntivo – dei contributi dei singoli condòmini, tra loro inscindibilmente connessi nel piano di riparto, per cui la ridefinizione del *quantum* dell'uno implica necessariamente la revisione del debito degli altri (*simul stabunt simul cadent*).

In tal senso sarebbe opportuno dare continuità ad altro pregresso indirizzo della giurisprudenza secondo il quale laddove il condomino agisca per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, quest'ultima è da considerarsi contestata "nella sua globalità", sicché la competenza deve determinarsi con riguardo al valore dell'"intera spesa deliberata"; solo laddove, invece, il condomino deduca, per qualsiasi diverso titolo – diverso cioè dall'impugnazione della delibera assembleare – l'insussistenza della propria obbligazione, il valore della causa va determinato in base al solo importo contestato (Cass. sez. II, 22 gennaio 2010, n. 1201; Cass. sez. II, 13 novembre 2007, n. 23559).

Si tratta di un orientamento senz'altro più coerente con le caratteristiche del giudizio di impugnazione della delibera assembleare, ove si chiede di annullare (o di dichiarare nullo), con efficacia di giudicato, l'intero riparto approvato, sia pure al fine di sottrarsi ad una singola obbligazione contributiva. ■

* Magistrato

Tutto (o quasi) quello che dovremmo sapere sul verbale assembleare

di **Adriana Nicoletti** *

Siamo davvero sicuri di conoscere tutte le caratteristiche che rendono un verbale assembleare formalmente inattaccabile? Spesso il dubbio viene e non è privo di fondamento. Se esaminiamo con attenzione i verbali delle riunioni dei nostri condomini ci possiamo rendere conto come la loro redazione, affidata alla capacità del presidente di dettare sinteticamente al segretario i fatti emersi nel corso dell'assemblea, non sia operazione sempre riuscita e tale da consentire al verbale di realizzare il proprio scopo. Il presidente, poi, deve avere anche il dono della chiarezza, perché il verbale non dovrebbe essere interpretabile ma comprensibile *ictu oculi*, e proprio per questo la trasposizione in esso di quanto avviene in assemblea deve essere lo specchio dell'andamento della riunione.

IL VERBALE ASSEMBLEARE: NORME DI RIFERIMENTO

Le uniche norme tra quelle che disciplinano il condominio che richiamano il verbale assembleare sono (solo per un senso di ordine logico), l'art. 1136, ult. co., c.c., ai sensi del quale delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dell'amministratore e l'art. 1130, n. 7, c.c. che fissa, per quest'ultimo, l'obbligo di curare la tenuta del "libro/raccolta" nel quale le stesse delibere sono inserite.

La prima osservazione che viene da fare è che non esiste norma che imponga le modalità per la redazione del verbale, né quelle per la sua conservazione, tranne la precisazione che questa deve avvenire tramite "trascrizione" nel noto registro. In questa seconda ipotesi, inoltre, il legislatore del 2012 ha modificato il precedente comma 7 dell'art. 1136, sostituendo l'espressione "delle deliberazioni dell'assemblea" con altra più estesa, ovvero "delle riu-

nioni dell'assemblea...", ma non ha specificato nulla in merito al formato del registro. La modifica può apparire marginale ma così non è, poiché il pensiero del legislatore deve essere interpretato nel senso che la redazione del verbale deve riguardare tutta la discussione che si sviluppa in seno all'assemblea (pur con i necessari limiti che si evidenzieranno in prosieguo) e che porta alla decisione finale che è la delibera.

Il silenzio sulle modalità formali del registro appare un indice di come il problema della digitalizzazione, che non può non investire anche l'ambito condominiale, non sia stato preso, per tale aspetto, ancora nella giusta considerazione. Non possiamo, quindi, spingerci troppo in là rispetto ad una realtà ancora caratterizzata da metodi di verbalizzazione legati al sistema tradizionale della scrittura a mano, che consente una diretta ed immediata trascrizione del resoconto assembleare nel relativo registro che, da tempo immemore, è cartaceo.

Tuttavia e a mero titolo informativo autorevole dottrina (Celeste, *Verbale assembleare*, in *CondominioeLocazione.it*, 2017) si è posta il problema se il processo verbale dell'assemblea possa essere redatto, in alternativa alla forma cartacea, come documento informatico (che è ben diverso dal verbale digitato al computer e, poi, firmato) la cui sottoscrizione – a cura del presidente e segretario – deve avvenire tramite l'apposizione di firma elettronica.

E si è anche prospettata la possibilità di registrare le riunioni assembleari in formato video o audio, anche se è stato correttamente osservato che tale procedura porrebbe problemi in termini di *privacy*, richiedendo il necessario assenso di tutti gli aventi diritto al trattamento dei dati (puntualizzazione, questa, contenuta nel provvedimento del Garante in data 10 ottobre 2013, secondo il quale «l'assemblea condominiale può essere videoregistrata, ma solo con il consenso informato di tutti i partecipanti...la documentazione, su qualsiasi supporto, deve essere conservata al riparo da accessi indebiti»). Peraltro, è stato ancora rilevato che il *file* costituente processo verbale e digitalmente firmato dovrebbe avere efficacia di scrittura privata come il documento cartaceo e costituirebbe la via per un'accelerazione dei tempi per la sua redazione, evitando il rischio di un'errata o infedele trascrizione del medesimo documento. Tuttavia il beneficio si potrebbe tradurre in un problema pratico nel momento in cui il verbale informatico dovesse venire esibito a terzi, come nel caso in cui dovesse essere depositato in un giudizio o, comunque, trasmesso ad altro soggetto interessato a conoscerne il contenuto.

Lasciando da parte, quindi, tutta la problematica legata a questo aspetto tecnologico che, al momento, appare ancora alquanto futurista e che meriterebbe ben altro approfondimento, non resta che rientrare nell'alveo della normalità esaminando le problematiche più comuni che possono interessare il verbale assembleare.

REDAZIONE DEL VERBALE E SUA TRASCRIZIONE

Come si è accennato, l'ultimo comma dell'art. 1136 del codice civile contempla, per il verbale, due attività: la sua redazione e la relativa trascrizione sul noto registro, esente da vidimazione, anche se il regolamento di condominio ne può prescrivere il relativo obbligo. La specificazione dei due termini, già presenti nel testo precedente, sta ad indicare che il verbale poteva e può essere scritto su di un foglio separato, firmato dal presidente e dal segretario e, poi, inserito successivamente nel registro dei verbali come parte integrante dello stesso (Cass. 19 marzo 1996, n. 2297).

Con l'avanzare della tecnologia è invalsa la prassi che il verbale, durante la riunione, sia redatto al *computer* e, se l'amministratore è dotato di stampante portatile, sia direttamente stampato in assemblea, firmato dal presidente e segretario e siglato dal primo a margine delle pagine che lo compongono. Si tratta di una consuetudine che consente di presentare ai condomini un documento pulito, nel quale non trovano posto correzioni o aggiunte a margine, mentre la firma autografa dei soggetti interessati garantisce che il verbale costituisce l'esatta riproduzione di quanto deliberato e non solo.

Tuttavia, durante l'assemblea, potrebbe manifestarsi la necessità di controllare precedenti delibere e se l'amministratore non ha l'accortezza di raccogliere sul *computer* tutti gli antecedenti verbali potrebbero verificarsi difficoltà nel riscontro obiettivo rispetto all'assunzione di delibere propedeutiche, ovvero alla necessità di non assumere delibere inconsapevolmente contrastanti. Infatti, se è vero che l'assemblea ha la piena discrezionalità di modificare le proprie decisioni (come ad esempio quando sia stato riportato in discussione un argomento già oggetto di votazione) è altrettanto vero che ogni deliberazione deve essere consapevole rispetto a quanto avvenuto in precedenza sul punto. Tali inconvenienti, invece, non si verificavano allorché il verbale veniva direttamente redatto sul libro delle assemblee, consultabile nel corso della riunione a meno che non si tratti di atti risalenti e contenuti in vecchi registri.

QUALE DEVE ESSERE IL CORRETTO CONTENUTO DEL VERBALE ASSEMBLEARE...

Il punto di partenza sta nella natura del verbale, che costituisce la trasposizione, scritta e fedele, di ogni momento di rilevante interesse della riunione. La sua completezza e regolarità rappresenta il presupposto anche per la validità delle delibere approvate e la sua funzione è quella di offrire una prova presuntiva dei fatti che lo stesso afferma essersi verificati nel corso dell'assemblea. Da ciò consegue che è onere del condomino, che impugni la deliberazione assembleare, contestando la rispondenza a verità di quanto nello stesso riferito, dimostrare il proprio assunto (Cass. 13 ottobre 1999, n. 11526).

Tutto ciò, comunque, merita alcune considerazioni che emergono proprio dall'esame di una modulistica dettagliata ed attenta non solo alla normativa codicistica, ma anche alle esperienze sul campo.

Nella redazione del verbale, idealmente, si distinguono due momenti che, tuttavia, si saldano inscindibilmente tra di loro: uno preliminare, che si riferisce ad una fase di verifica indispensabile al fine di accertare la sussistenza di tutti gli elementi che consentono il regolare svolgimento dell'assemblea (indicazione del luogo, data ed orario inerenti alla riunione; specificazione se l'assemblea si tiene in prima o seconda convocazione; identificazione ed elenco degli intervenuti, personalmente o per delega; indicazione specifica dei millesimi relativi ai presenti e così via), mentre il secondo *step* è costituito dal vero e proprio resoconto dello svolgimento dell'assemblea e dal testo delle delibere ivi approvate.

Proprio per tale inscindibilità non vi è la prevalenza di un momento sull'altro, tanto è vero che la circostanza per cui nel verbale debbano essere indicati, analiticamente, i nomi dei partecipanti (presenti personalmente o per delega), con la specificazione del valore delle rispettive quote di proprietà espresse in millesimi, rappresenta la condizione per decidere in merito non solo sulla validità della costituzione dell'assemblea, ma anche per accertare che qualsivoglia delibera approvata dall'assemblea sia legittima e conforme al *quorum* deliberativo stabilito per legge.

Tuttavia, va anche precisato che, ai fini della validità della delibera assembleare il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei "*quorum*" prescritti dall'art. 1136 c.c., deve contenere l'elenco dei condomini intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi di quelli favorevoli o contrari, con i rispettivi valori millesimali, rimanendo il medesimo comunque valido ove, pur riportando l'indicazione nominativa dei soli partecipanti astenuti o che abbiano votato contro, consenta di stabilire per differenza coloro che hanno votato a favore (Cass. civ. 10 agosto 2009, n. 18192).

Se – come detto – il verbale deve essere un resoconto di quanto avvenuto in assemblea, perché il suo scopo è quello di consentire ai condomini, presenti (astenuti e contrari) ed agli assenti, di avere l'esatta conoscenza della deliberazione approvata al fine di valutare se esercitare la facoltà d'impugnazione (Trib. Milano 24 luglio 1997, in *Arch. Loc.* 1998, 238), tuttavia è stato da più parti precisato che la fedele trasposizione dello svolgimento dell'assemblea non può corrispondere ad una "*cronaca minuto per minuto*" dei suoi momenti.

Occorre chiarire a questo proposito che l'assemblea si pronuncia adottando il c.d. "*metodo collegiale*" che – come abbiamo accennato – è un procedimento che si sviluppa in fasi distinte corrispondenti alle diverse attività svolte (e che, per comodità, abbiamo qui raggruppato in due distinti momenti), il cui atto finale è la delibera che esprime la formazione della volontà unitaria

nelle sue differenti forme: consenso, dissenso ed astensione. La redazione del verbale, pertanto, costituisce la *“narrazione dei fatti nei quali si concreta la storicità di un’azione e deve attestare o “fotografare” quanto avviene in assemblea: tuttavia, non incide sulla validità del verbale la mancata indicazione, in esso, di circostanze la cui ricognizione e rilevazione non ha proceduto l’assemblea stessa nel corso dei suoi lavori, giacchè questa incompletezza non diminuisce la possibilità di controllo aliunde della regolarità del procedimento e delle deliberazioni assunte”* (Cass. civ. 31 marzo 2015, n. 6552). Nessuna disposizione di legge, infatti, sancisce che il verbale debba contenere una rigorosa sequela temporale e sostanziale di adempimenti, in ragione della necessaria semplicità e snellezza della gestione dell’amministrazione del condominio.

Tale problematica, tuttavia, il più delle volte costituisce motivo di impugnativa delle delibere assembleari ma, se palesamente irrilevante, delinea una pretestuosità di fondo che porta inevitabilmente al rigetto della domanda. In questo senso, ad esempio, i giudici hanno ritenuto non idonee a superare l’accertamento in ordine alla correttezza della verbalizzazione deduzioni che si arrestino ad un piano meramente formale e descrittivo (quali la mancata verbalizzazione delle “delucidazioni” richieste dai condomini e fornite dall’amministratore) quando si ometta di dedurre il motivo per il quale la non fedele verbalizzazione avrebbe avuto effetto anche sulla deliberazione assunta (Cass. civ. 14 ottobre 2015, n. 20786). In buona sostanza, quindi, dalla sentenza richiamata emerge anche un ulteriore interessante dato: ovvero che ove si voglia sollevare eccezione di carenza di verbalizzazione è necessario che questa sia accompagnata dall’esplicazione del motivo per il quale tale irregolarità abbia determinato l’invalidità della delibera impugnata. Senza dimenticare che deve sussistere sempre un interesse concreto all’impugnativa.

...E QUALE IL DESTINO DELLE DICHIARAZIONI RESE DAI CONDOMINI

Per la preparazione del verbale si è parlato di trasposizione scritta e fedele dei momenti rilevanti della riunione assembleare. Ma chi è deputato a valutare se tutto quanto emerge nel corso della riunione è rilevante, oppure se le richieste dei condomini di trasporre per iscritto le proprie dichiarazioni sono tali da apportare un *quid* di utile e pertinente per l’argomento di cui si sta discutendo e, quindi, meritano di essere verbalizzate? Il verbale deve essere sintetico, oppure è meglio descriva dettagliatamente l’*iter* della riunione?

Riteniamo che mai come in questo caso valga il detto *“in medium stat virtus”* e che solo il presidente dell’assemblea (figura, peraltro, soppressa dalla riforma del condominio del 2013), la cui presenza è una vera costante in seno alle riunioni, potrà dare il corretto indirizzo per lo svolgimento del consesso

assembleare. Egli, infatti, deve dirigere in modo produttivo ed ordinato la discussione, circoscrivendo la stessa ai punti posti all'ordine del giorno ed impedendo digressioni inutili. Ciò significa che il presidente, al quale è affidato il compito di farsi interprete di quanto verrà scritto dal segretario sul verbale, deve essere in grado di estrapolare tra tutte le osservazioni quelle che hanno una rilevanza concreta sulla gestione condominiale. Questo difficile compito, tuttavia, non si deve tradurre in una censura nei confronti di quei condomini che nel corso del dibattito non solo vogliono esprimere le proprie opinioni sugli argomenti posti all'ordine del giorno, ma chiedono anche che dette ragioni siano poste a verbale.

Gli effetti di una dichiarazione resa da uno o più condomini in assemblea e verbalizzata possono ricadere sui restanti partecipanti al condominio? Secondo i giudici di legittimità la risposta è negativa poiché la «*dichiarazione di scienza contenuta in un verbale di assemblea condominiale, qualora comporti l'imposizione di un peso a carico di tutti i condomini, non ha l'efficacia di una confessione stragiudiziale attribuibile a tutti i condomini (presenti all'assemblea, assenti e dissenzienti), non rientrando nei poteri dell'assemblea quello di imporre oneri ulteriori rispetto a quelli previsti da specifiche disposizioni di legge*» (Cass. civ. 09 novembre 2009, n. 23687. Nella specie trattavasi di attestazione di riconoscimento della sussistenza del nesso eziologico tra i beni condominiali e le infiltrazioni lamentate da un condomino contenuta in un verbale condominiale. Tale dichiarazione, comportando l'obbligo di tutti i condomini di risarcire *pro quota* i relativi danni, è stata riconosciuta priva di efficacia ricognitiva, dal momento che i presenti all'assemblea e consenzienti non avevano la "capacità di confessare" anche per gli assenti e i dissenzienti, non potendo porre a loro carico oneri non condivisi).

COME E QUANDO REDIGERE IL VERBALE E QUALI I TEMPI PER LA SUA COMUNICAZIONE?

Anche per tali aspetti il legislatore è stato avaro nelle sue disposizioni, non avendo indicato specificamente che il verbale deve essere redatto in assemblea (e per questo sarebbe bastata una differente formulazione dell'art. 1136 c.c.), né avendo fissato un termine entro il quale (perché, ad esempio, non dare lo stesso termine di cinque giorni previsto per la convocazione dell'assemblea?) l'amministratore è tenuto ad inviarlo ai condomini in vista della possibile impugnazione della deliberazione da parte di contrari ed astenuti. Questo silenzio ha creato non poche discussioni.

Non stabilire che la redazione del verbale deve avvenire contestualmente allo svolgimento dell'assemblea ha diffuso la prassi (fortunatamente non troppo frequente) seguita da alcuni amministratori (peraltro, assecondati dai

condomini che non sollevano obiezioni in merito), i quali differiscono la redazione del verbale ad un momento successivo all'assemblea. Questo può avvenire in vario modo: prendere appunti, anche minuziosi, di quanto avviene nel corso della riunione e delle decisioni assunte dall'assemblea e poi trasformarli nel verbale, oppure redigere una brutta copia del documento, inserendo correzioni, modifiche, rettifiche e quant'altro risulti dalla volontà dei condomini e, successivamente, stendere il verbale assembleare che riproduca in modo chiaro il contenuto della bozza.

Entrambi i comportamenti non sono regolari perché, come emerge da quanto detto fino ad ora, il verbale è la rappresentazione scritta e contestuale di quanto si è verificato nella riunione. Esso deve essere posto a conoscenza dei condomini presenti in assemblea seduta stante, tanto che deve esserne letto il contenuto per consentire di apportarvi eventuali correzioni, aggiunte, precisazioni e così via. Al più dei due metodi richiamati il secondo potrebbe essere il meno illegittimo, solo se venisse conservata la brutta copia del verbale, per effettuare i necessari riscontri.

Che, poi, il verbale dell'assemblea debba essere comunicato a tutti i condomini senza indugio, poiché un ritardo sottrae ai condomini presenti, contrari ed astenuti, tempo prezioso ai fini dell'impugnativa, è un dato di fatto più che scontato che non merita commenti ulteriori, visto che i trenta giorni previsti dall'art. 1137 c.c. per tali soggetti iniziano a decorrere dalla data dell'assemblea.

Unico rilievo che può essere fatto è quello che il condomino presente in assemblea e legittimato all'impugnativa nel caso in cui non riceva il verbale deve, nel suo interesse, attivarsi per ottenerne copia dall'amministratore. Una volta superato il termine di legge per l'impugnativa per colpa dell'amministratore, che deve essere rigorosamente oggetto di prova da parte del condomino, questi potrebbe ugualmente agire in giudizio per chiedere l'annullamento della delibera chiedendo al giudice la remissione in termini ai sensi dell'art. 153 c.p.c. con richiesta di emissione di ordinanza ex art. 210 c.p.c. (ordine alla parte di esibire documentazione necessaria al giudizio) avente ad oggetto il verbale assembleare non consegnato. Questa soluzione, prospettata da parte della dottrina lascia, tuttavia, aperto il dubbio se, in una situazione di dichiarato inadempimento da parte dell'amministratore, il condomino non sia tenuto ad ottenere *aliunde* la copia del verbale assembleare.

Anche per la comunicazione di tale documento la legge è – si ripete – del tutto carente, non solo per i termini ma anche per le modalità da seguire che sono dettate da una prassi consolidata: lettera semplice; lettera raccomandata in tutte le sue svariate forme (a mano, semplice o con ricevuta di ritorno); fax o posta elettronica certificata (la sola che consente di avere la certezza che l'atto sia stato consegnato al destinatario assente).

Il verbale è un atto ricettizio, che si considera conosciuto dal destinatario, assente all'assemblea, quando entra nella sua sfera e da tale momento decorrono i termini per impugnare la delibera. A questo proposito è stato affermato che in considerazione del fatto che «*il termine di decadenza di trenta giorni per impugnare le delibere dell'assemblea condominiale decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti e dalla data di comunicazione per gli assenti, qualora il plico diretto a questi ultimi, contenente il verbale della deliberazione, non sia lasciato al loro indirizzo ma depositato nell'ufficio postale per mancato reperimento del destinatario o di altra persona incaricata della ricezione, la comunicazione si ha per eseguita decorsi dieci giorni dalla data del rilascio dell'avviso di giacenza ovvero dalla data di ritiro del piego, se anteriore*» (Cass. civ., 14 dicembre 2016, n. 25791).

LE ULTERIORI PROBLEMATICHE CHE INTERESSANO IL VERBALE DELL'ASSEMBLEA

Omessa verbalizzazione

La mancata verbalizzazione può riguardare differenti ipotesi e, a seconda della gravità, può portare all'annullamento della delibera.

In primis va citato il caso in cui, andata deserta la prima convocazione dell'assemblea il verbale difetti di tale comunicazione, indicando solo che la riunione è avvenuta in seconda convocazione. Sul punto si è espresse la Suprema Corte la quale ha affermato che «*in tema di assemblea condominiale, la sua seconda convocazione è condizionata dall'inutile e negativo esperimento della*

prima, sia per completa assenza dei condomini, sia per insufficiente partecipazione degli stessi in relazione al numero ed al valore delle quote. La verifica di tale condizione va espletata nella seconda convocazione, sulla base delle informazioni orali rese dall'amministratore, il cui controllo può essere svolto dagli stessi condomini, che o sono stati assenti alla prima convocazione, o, essendo stati presenti, sono in grado di contestare tali informazioni» (Conf. Cass. 24 ottobre 2014, n. 22685; Cass. 24 aprile 1996, n. 3862).

Diverso il caso in cui l'assemblea, regolarmente convocata, non si sia potuta svolgere in seconda convocazione per mancanza di *quorum* costitutivo. In questa ipotesi è stato ritenuto che «*nel condominio negli edifici, poiché la redazione del verbale dell'assemblea costituisce una delle prescrizioni di forma che devono essere osservate al pari delle altre formalità richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.) e la cui inosservanza importa l'impugnabilità della delibera, in quanto non presa in conformità alla legge (art. 1137 c.c.), una volta che l'assemblea sia stata convocata, occorre dare conto, tramite la verbalizzazione, di tutte le attività compiute, anche se le stesse non si sono perfezionate e non siano state adottate deliberazioni, allo scopo di permettere a tutti i condomini, compresi quelli dissenzienti ed assenti, di controllare lo svolgimento del procedimento collegiale e di assumere le opportune iniziative» (Cass. 22 maggio 1999, n. 5014).*

Tra le "attività non perfezionate" rientra, a nostro avviso, anche il caso in esame per il quale non si è realizzata la costituzione dell'assemblea. Tuttavia, è stato osservato che un siffatto verbale non richiede di essere comunicato ai condomini, potendo gli stessi trarre informativa del mancato svolgimento della riunione da parte dell'amministratore, il tutto senza nulla togliere al fatto di dovere, comunque, redigere il relativo verbale.

La mancata indicazione nel documento assembleare dell'ora e del luogo di convocazione, inoltre, non costituiscono vizi invalidanti, in quanto tali elementi non sono richiesti a pena di nullità o di annullabilità (Trib. Trani 29 novembre 1984, *Arch. Loc.* 1985, 297).

Altro caso che costituisce spesso motivo di impugnativa è la mancata sottoscrizione del relativo verbale da parte del presidente. Questa omissione non è stata considerata dalla Corte suprema (Cass. 16 novembre 2017, n. 27163) come causa invalidante del documento, poiché nel codice del condominio non esiste alcuna norma, né prima né dopo la riforma del 2012, che imponga la nomina del presidente dell'assemblea in sede di riunione condominiale. Né tale obbligo può desumersi per implicito dall'obbligo di redazione del verbale, così come non sussiste una disposizione di legge che prescriva (a differenza di quanto stabilito dall'art. 2375 c.c. per le società per azioni) che le delibere dell'assemblea dei condomini debbano constare da verbale sottoscritto dal

presidente e dal segretario. È, pertanto, solo la natura di organo collegiale dell'assemblea condominiale che lascia presumere che essa agisca sotto la direzione del presidente, il quale ne accerta la regolare costituzione, apre e regola la discussione sugli argomenti indicati nell'ordine del giorno, indice la votazione e ne dichiara il risultato, conferendo all'assemblea concretezza di espressione comunicativa (vedi Cass. 13 novembre 2009, n. 24132).

Verbale illeggibile

La redazione per scritto del verbale può comportare che non sia leggibile se chi lo stende non ha una grafia chiara, al punto da minare la sostanza dello stesso. Occorre in prima istanza evidenziare che, affinché tale circostanza possa avere un qualche riflesso sulla delibera assembleare, è necessario che la non leggibilità abbia carattere oggettivo e non soggettivo e che l'anomalia debba essere tale da impedire al condomino/i di avere piena conoscenza di quanto sia stato deliberato e di quanto sia stato riportato della discussione assembleare. Non necessariamente, poi, l'incomprensibilità deve essere estesa all'intero documento, potendo riguardare anche solo una parte dello stesso, a condizione che questa sia rilevante ed essenziale. Il difetto che interessi una parte marginale del verbale (ad esempio: osservazioni dei condomini) che non abbia ricadute sulla regolarità della/e delibere non potrà mai essere presa in considerazione.

L'impossibilità di decifrare il verbale è limitata solamente alla sua lettura, poiché ove risulti che il contenuto dello stesso non sia chiaro sarà il giudice a

dover interpretare la volontà condominiale. Quanto a ciò è pacifico che l'attività del giudicante deve essere espletata «*seguendo i canoni ermeneutici stabiliti dagli artt.1362 e seguenti c.c., privilegiando, innanzitutto, l'elemento letterale, e quindi, nel caso in cui esso si appalesi insufficiente, gli altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge, tra cui quelli della valutazione del comportamento delle parti e della conservazione degli effetti dell'atto, che impone all'interprete di attribuire alle espressioni letterali usate un qualche effetto giuridicamente rilevante anziché nessun effetto o un significato meramente programmatico*» (Cass. 01 giugno 2016, n. 11427).

A questo punto viene da chiedersi se la non decifrabilità del verbale, da configurarsi come non intelligibilità, renda lo stesso nullo o annullabile con effetti nei confronti della delibera assembleare, anche con riferimento ai differenti tempi di impugnazione della stessa. È stato ritenuto che il corretto riferimento sarebbe la storica sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite (n. 4806 del 07 marzo 2005) ove veniva fatta una netta distinzione tra delibere nulle ed annullabili. Nelle prime spiccano, tra le altre, le delibere prive degli elementi essenziali. Ora se elemento inevitabile per il verbale deve essere la forma scritta (*ad probationem* o *ad substantiam* nel caso la deliberazione incida su diritti immobiliari), talché il verbale stesso sarebbe una sorta di riproduzione fotografica dello svolgimento dell'assemblea, non è difficile comprendere che tale aspetto verrebbe meno nel momento in cui nel documento fosse materialmente, ancorché parzialmente, impossibile leggere correttamente quanto in esso è stato scritto. In tale ipotesi, pertanto, si potrebbe configurare una nullità del documento che non avrebbe raggiunto il suo scopo. C'è sempre da dire che l'avanzare della tecnologia, che consente, seduta stante, di redigere il verbale tramite *computer* andrà ad eliminare sempre di più il problema.

Fino a quando è possibile apportare correzioni al verbale?

Ci si chiede se dopo la chiusura della verbalizzazione si possano apportare al relativo documento variazioni e, in caso positivo, in cosa queste possano consistere per non determinarne l'annullabilità. Anche in questo caso le situazioni concrete possono essere diverse e tutte collegate al specifico caso.

Poniamo, ad esempio, che il verbale sia stato chiuso e che venga chiesto di aggiungere una precisazione a chiarimento su di un argomento trattato nel corso dell'assemblea. È evidente che una puntualizzazione formulata in questi limiti nel senso di non rimettere in discussione il deliberato, non ne inficia la validità e, quindi, non può esplicare alcun effetto ai fini di un'impugnativa. I condomini assenti ne prenderanno atto nel momento in cui riceveranno il verbale e quelli presenti ne saranno a conoscenza in diretta. La modifica potrebbe, poi, rappresentare la correzione di un errore materiale (ad esempio:

errato conteggio finale dei millesimi, oppure scambio di condomini in relazione ai corrispondenti interni): anche per tale aspetto non vi sono problemi a procedere alla modifica del verbale anche dopo la sua definizione (Cass. 31 marzo 2015, n. 6552). È quindi evidente, da quanto fino ad ora osservato, che gli errori emendabili sono quelli individuabili *ictu oculii* ed ininfluenti ai fini della legittimità della delibera. In caso contrario qualsivoglia intervento operato sul verbale determina una situazione di annullabilità della delibera stessa, che potrà essere facilmente evitata riportando come argomento all'ordine del giorno di una successiva riunione proprio la correzione di quella parte di verbale errata e sulla quale l'assemblea dovrà nuovamente esprimersi con la stessa maggioranza con la quale si era precedentemente determinata.

Quando l'assetto dei condomini cambia nel corso dell'assemblea

Non è raro che la composizione dell'assemblea cambi prima della sua fine, determinando mutazioni tanto rilevanti da incidere potenzialmente sulla validità delle deliberazioni. È indispensabile, quindi, che dal verbale tali cambiamenti risultino con una contestuale verifica delle condizioni per la prosecuzione della riunione. Questa eventualità, certamente non rara, si verifica con l'allontanamento di uno o più condomini dal consesso assembleare, oppure nel caso opposto di partecipazione, nel pieno svolgimento dello stesso, di aventi diritto che al momento della costituzione dell'assemblea risultavano essere assenti.

Questa problematica non è di poco conto, anzi assume una rilevanza particolare proprio con riferimento agli esiti delle deliberazioni assembleari per le quali cambiano i *quorum* deliberativi; i presenti si trasformano in assenti e viceversa gli assenti diventano presenti e delibere che potevano essere approvate potrebbero non avere più la maggioranza. È, quindi, questo il motivo per il quale nel verbale deve essere indicato con precisione il momento nel quale la formazione dell'assemblea si è modificata per effetto dell'abbandono o del nuovo ingresso del condomino. Appare, infine, opportuno che per evitare situazioni anomale, che potrebbero compromettere il corretto andamento della riunione, chi deve abbandonare la stessa rilasci delega scritta ad altro condomino. ■

* Consulente legale ANACI

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

| | | | | |
|---------------------------------|------|------------------------|----------------------------------|--------|
| 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%) | G.U. 10/01/2020 | n. 7 |
| Dicembre 2018 - Dicembre 2019 | 0,4% | (75% = 0,300%) | G.U. 30/01/2020 | n. 24 |
| Gennaio 2019 - Gennaio 2020 | 0,5% | (75% = 0,375%) | <i>in corso di pubblicazione</i> | |

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

NOTIZIE

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

| | | | | | | | |
|------|--------|------|-------|------|-------|-------------|--------------|
| 1982 | 8,39% | 1992 | 5,07% | 2002 | 3,50% | 2012 | 3,30% |
| 1983 | 11,06% | 1993 | 4,49% | 2003 | 3,20% | 2013 | 1,92% |
| 1984 | 8,09% | 1994 | 4,54% | 2004 | 2,79% | 2014 | 1,50% |
| 1985 | 7,93% | 1995 | 5,85% | 2005 | 2,95% | 2015 | 1,50% |
| 1986 | 4,76% | 1996 | 3,42% | 2006 | 2,75% | 2016 | 1,79% |
| 1987 | 5,32% | 1997 | 2,64% | 2007 | 3,49% | 2017 | 2,10% |
| 1988 | 5,59% | 1998 | 2,63% | 2008 | 3,04% | 2018 | 2,24% |
| 1989 | 6,38% | 1999 | 3,10% | 2009 | 2,22% | 2019 | 1,79% |
| 1990 | 6,28% | 2000 | 3,54% | 2010 | 2,94% | | |
| 1991 | 6,03% | 2001 | 3,22% | 2011 | 3,88% | | |

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%.

La documentazione della termoregolazione e contabilizzazione, questa sconosciuta

cfr. **allegato CHECK LIST**

di Guido Cappio *

"Per un mero errore di impaginazione nell'articolo a cura dell'ing. Guido Cappio NORMA 10200:2018 – COSA È CAMBIATO? pubblicato nel numero 174 di novembre/dicembre è stata omessa la lista di documenti previsti dalla norma UNI 10200:2018 ad ausilio della termoregolazione e contabilizzazione, e riportata per comodità nella CHECK LIST, che può essere un valido ausilio per verificare la bontà della documentazione ricevuta".

COSA PREVEDE UN PROGETTO IN CASO DI RIPARTITORI (app. B.3 10200:2018)

PROGETTAZIONE DELL'IMPIANTO DI CONTABILIZZAZIONE IN CASO DI CONTABILIZZAZIONE INDIRETTA

La contabilizzazione indiretta è utilizzabile preferibilmente negli impianti esistenti con distribuzione a colonne montanti secondo le modalità descritte nel punto A.4. In ogni caso è necessario effettuare una valutazione delle prestazioni energetiche dell'edificio eseguita in conformità con le parti 1, 2 e 4 della UNI/TS 11300, al fine di individuare il rendimento medio stagionale di produzione della caldaia o il COP della pompa di calore ed inoltre la spesa relativa alle perdite di distribuzione (recuperabili e non).

Nel caso di contabilizzazione indiretta, il progetto dovrebbe contenere almeno:

- tabelle dei dati di rilievo di tutti i corpi scaldanti installati nelle diverse unità immobiliari con le seguenti indicazioni:
 - identificazione univoca (unità immobiliare, locale, ecc.),
 - marca e modello o tipologia di classificazione (prospetto C.1),
 - dimensioni,
 - potenza termica installata con $T 60 \text{ }^{\circ}\text{C}$,
 - matricola del ripartitore o altro dato identificativo associato al corpo scaldante,
 - valore dei parametri K_c e K_q associati al ripartitore,
 - tipologia valvola di regolazione e parametri di eventuale prerogolazione;

- il dettaglio di installazione dei dispositivi di contabilizzazione (nel caso di utilizzo di ripartitori la posizione esatta sul corpo scaldante, tipo di sensore, tipo di dispositivo, tipo di lettura locale o a distanza);
- i rilievi del tipo di attacco del radiatore (rame, ferro, materiale plastico) e della sua dimensione ai fini della individuazione del modello di corpo valvola (diritto o ad angolo);
- il tipo di termoregolazione degli ambienti secondo quanto previsto dalla legislazione vigente;
- il tipo di testa termostatica e del relativo sensore (incorporato o a distanza) o valvola elettrica/elettronica e dispositivi di termoregolazione;
- il dimensionamento della pompa di circolazione atta a garantire le portate di progetto in relazione al tipo di valvola di regolazione adottata;

Qualora alcuni elementi sopra indicati non siano noti in fase di progettazione (ad esempio matricola dei ripartitori installati) le tabelle dovranno essere completate e consegnate aggiornate all'Amministrazione del Condominio ad installazione completata.

Il progettista dovrebbe inoltre provvedere alla stesura delle istruzioni per l'uso dei diversi componenti e ai consigli per una corretta gestione del sistema.

Checklist – riferimento norma UNI 10200:2018

| | |
|---|---|
| Marca e modello valvole termostatiche _____ | |
| valvole preregolabili? | Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> |
| Marca e modello centralina climatica _____ | |
| È stata regolata correttamente (alzata di 5° C la curva precedente)? | Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> |
| Marca e modello pompa/e di circolazione _____ | |
| È stata regolata correttamente (portata e prevalenza di progetto, curva prop.)? | Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> |
| Marca e modello ripartitori _____ | |
| Marca e modello contatori di calore diretti _____ | |
| Si è in possesso delle schede tecniche? | Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> |
| Programmazione ripartitori | Chiaro <input type="checkbox"/> Scuro <input type="checkbox"/> |
| Sistema di lettura | Aperto <input type="checkbox"/> Chiuso <input type="checkbox"/> |
| Condizioni calcolo potenza radiatori: | |
| metodo dimensionale UNI 10200 <input type="checkbox"/> | certificazioni radiatori UNI EN 442-2 <input type="checkbox"/> |
| norma UNI o europea (art. 5.3.1 UNI EN 834:2013) <input type="checkbox"/> | prove di organismi qualificati <input type="checkbox"/> |
| temperatura di mandata | 90° C <input type="checkbox"/> 75° C <input type="checkbox"/> |
| temperatura di ritorno | 70° C <input type="checkbox"/> 65° C <input type="checkbox"/> |
| Rilievo radiatori e relative potenze termiche: consegnato | Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> |
| Dettaglio generale installazione: consegnato | Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> |
| Dettaglio installazione per le singole unità immobiliari: consegnato | Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> |
| Istruzioni per l'utente: consegnate | Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> |
| Progetto impianto termoregolazione e contabilizzazione: consegnato | Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> |
| Dichiarazione di conformità DM 37/2008: consegnata | Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> |

* Operatore esperto ANTA

30 anni di Dossier

di Letizia Bianchi *

Il 22 gennaio scorso ho partecipato alla giornata dedicata al "Dossier Condominio", 30 anni di questa rivista diretta dal Dott. Carlo Parodi. L'evento si è tenuto presso la sala Nunzio Izzo della sede di Anaci Roma in via Salandra; molte le persone presenti, non soltanto gli attuali dirigenti. Entrando nella sala si respira un'atmosfera del tutto peculiare, un connubio tra solennità e certa serenità che segue ad un traguardo raggiunto. Mi siedo in prima fila, quale rappresentante dei Giovani manifesto con tale gesto la sentita voglia di prendere attivamente parte alla celebrazione di un qualcosa che è iniziato molto tempo prima rispetto alla categoria che rappresento ma che, senza forzatura alcuna, è stato da quest'ultima apprezzato ed assorbito. Noto sul tavolo tutti i numeri del Dossier usciti anno dopo anno, tutti, dal primo numero a quello pubblicato pochi giorni prima dell'evento. Quanta storia, quanti anni tutti riuniti su quel tavolo, quanti contributi di professionisti, di vario livello e ambiti diversi; svariate teorie; sentenze; dibattiti; legislazioni; tutto su quel tavolo, visibile a tutti. Non perché le persone presenti o tutti gli associati non sapessero già che il Dossier Condominio è un dato acquisito da anni, che tutti sfogliano, che tutti leggono, a cui si accinge per trovare quel supporto concreto da sciorinare al condomino tuttologo che, con un semplice click, è convinto di poter essere al pari di un professionista, ma vedere tutti i numeri sul tavolo porta ad una visione consapevole di tutto ciò che è stato, ciò che è iniziato e si è protratto negli anni con un andamento del tutto evolutivo.

Mi abbandono a questi pensieri, cercando di immaginare gli anni racchiusi in quelle riviste, provando a ricordare e, in alcuni casi, solo ad immaginare coloro che ne sono stati i protagonisti, i fautori, probabilmente con la stessa audacia e con lo stesso entusiasmo che generano il punto di intersezione con i ragazzi che oggi rappresento e che, certamente, continueranno a scrivere la storia di questa professione. All'evento sono presenti sponsor che hanno creduto nell'iniziativa sin dall'inizio e sono ancora lì dopo 30 anni. Sono presenti coloro che erano i giovani di allora e oggi sono alti dirigenti. Ci sono anche associati nuovi, nuovi dirigenti e noi Giovani, il tutto a confermare quell'unione continua quale condizione necessaria di un'associazione.

Molti discorsi sul cammino percorso da allora sino ad oggi, diversi articoli che coadiuvano i professionisti nel loro quotidiano, già, perché il Dossier Condominio è una rivista dinamica che contiene articoli tecnici, giuridici, testimonianze di associati e professionisti, normative fiscali ma anche articoli sulle meraviglie architettoniche ed artistiche della nostra città per permetterci di andare oltre, di chiudere l'approfondimento professionale con un momento di arricchimento personale, regalandoci quel dolce sapere che durante le giornate lavorative è sempre più complesso ritagliarsi. I 30 anni di Dossier Condominio hanno rappresentato una conferma, una certezza per i Giovani, una di quelle certezze di cui proprio i Giovani hanno bisogno, immersi in un contesto sempre più veloce, in continuo mutamento, dove tutto è smart, è un attimo, è un click, è un fulmine senza avere, a volte, il giusto tempo per percepire cosa sta accadendo, dove si sta andando, il giusto tempo che permette di entrare nel vivo delle cose e non solo di guardarle dall'alto.

In un tale momento si ricercano certezze, si ricercano tradizioni e le stesse diventano necessariamente il punto di forza per andare avanti e proseguire, anche e soprattutto innovando. Il Dossier Condominio mi accompagna da quando ho iniziato questa professione, quale supporto e quale svago dopo una giornata fitta di impegni e, perché no, imprevisti. Ho sempre ritenuto che i Giovani debbano cogliere quel valore aggiunto che proviene da coloro che hanno più esperienza ed a tal proposito riecheggiano nella mia mente le parole suggeritemi da qualcuno e che per me assurgono a grande insegnamento: "la vera sfida non è raggiungere ma consolidare".

■

* Coordinatore Nazionale ANACI Giovani

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

In attesa delle Sezioni Unite, prosegue il contrasto di giurisprudenza sulla eccezione di nullità delle delibere di spesa

In questa rubrica abbiamo già esposto (Dossier, novembre-dicembre 2019) circa il contrasto sorto nella recente giurisprudenza sulla portata della nullità di una delibera in tema di ripartizione delle spese condominiali.

Abbiamo accennato in particolare che un indirizzo tradizionale e risalente ritiene che la delibera assunta a maggioranza che deroga in concreto al criterio di ripartizione di una singola spesa è annullabile, mentre quella che modifica il criterio convenzionale di ripartizione è nulla. Il nuovo indirizzo interpretativo, non senza resistenze, ritiene invece che qualsiasi delibera maggioritaria di modifica del criterio legale o convenzionale, anche per una sola spesa, sia nulla se non viene assunta all'unanimità.

Il contrasto poi si è manifestato anche sulla proponibilità dell'eccezione di nullità di simile delibera in sede di opposizione al decreto ingiuntivo.

Un orientamento tradizionale, forte anche di pronunce delle Sezioni Unite (SS.UU. 26629/2009, ritiene che l'opposizione al decreto ingiuntivo sia destinata unicamente a verificare l'efficacia della delibera posta a base del credito azionato. Un orientamento più recente, anch'esso fondato su una pronuncia delle Sezioni Unite, ritiene che l'eccezione di nullità della delibera sia proponibile anche in tale sede.

Il contrasto è stato devoluto alle Sezioni Unite e si è in attesa del responso.

Non mancano nel frattempo pronunce di segno tradizionale, ed opposto all'indirizzo evolutivo da ultimo maturato dalla Cassazione, che ribadiscono gli arresti già consolidati.

Cassazione, Sent. 10 febbraio 2020 n.3444

L'ambito del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo emesso per la riscossione di oneri condominiali, ex art.63 d.a.c.c., è limitato alla verifica del-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

l'esistenza ed efficacia della sottostante delibera assembleare di approvazione e riparto della spesa.

Questa pronuncia ritiene in sostanza che la delibera che ha approvato la spesa posta in riscossione coattiva non possa essere impugnata di nullità, nemmeno in via di eccezione, in sede di opposizione al decreto ingiuntivo.

L'opposizione è infatti dedicata unicamente alla verifica della perdurante esistenza ed efficacia della delibera e non alle doglianze sulla sua validità.

Cassazione, Sent. 29 gennaio 2020 n. 1992

In tema di condominio, sono affette da nullità, che può essere fatta valere anche da parte del condomino che le abbia votate, le delibere condominiali attraverso le quali, a maggioranza, siano stabiliti o modificati i criteri di ripartizione delle spese comuni in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c.c. o dal regolamento condominiale contrattuale, essendo necessario per esse il consenso unanime dei condomini, mentre sono annullabili e, come tali, impugnabili nel termine di cui all'art. 1137 ultimo comma c.c., le delibere con cui l'assemblea, nell'esercizio delle attribuzioni previste dall'art. 1135, n. 2 e n. 3, c.c., determina in concreto la ripartizione delle spese medesime in difformità dai criteri di cui all'art. 1123 c.c.

La Cassazione individua ambiti operativi e differenze fra innovazioni e modificazioni

Cassazione, ordinanza 29 gennaio 2020, n. 2002

In tema di condominio negli edifici, le disposizioni degli artt. 1102 e 1120 c.c. non sono disposizioni, poichè hanno presupposti ed ambiti di operatività diversi.

Le innovazioni, di cui all'art. 1120 c.c., non corrispondono alle modificazioni, cui si riferisce l'art. 1102 c.c.

Le prime sono infatti costituite da opere di trasformazione, le quali incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà del condomino di ottenere la migliore, più comoda e razionale, utilizzazione della cosa, facoltà che incontrano solo i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c., ossia, in sostanza imponendo al singolo il rispetto della destinazione del bene e del diritto di pari utilizzo da parte degli altri condòmini.

In realtà, tra le nozioni di modificazione della cosa comune e di innovazione (e, pertanto, tra le sfere di operatività delle norme di cui all'art. 1102 e dell'art. 1120 c.c.) corre una differenza che è di carattere innanzitutto soggettivo.

Fermo l'aspetto comune dell'elemento obiettivo consistente nella trasformazione della "res" o nel mutamento della destinazione, quel che rileva nell'art. 1120 c.c. (ed è estraneo all'art. 1102 c.c.) è l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata dei partecipanti, espresso da una deliberazione dell'assemblea.

Le modificazioni dell'uso della cosa comune, ex art. 1102 c.c., non si confrontano invece con un interesse generale, poiché perseguono solo l'interesse del singolo, laddove la disciplina delle innovazioni segna un limite alle attribuzioni dell'assemblea (Cass. Ord. 04/09/2017, n. 29712 Cass., Sentenza 19/10/2012, n. 18052)

Anche colui che si è distaccato dal riscaldamento è tenuto al pagamento delle spese di sostituzione della caldaia

Tribunale di Roma, Sentenza n.299/2020

La vicenda trae origine dalla opposizione a decreto ingiuntivo proposta da un condòmino, a suo tempo distaccatosi dall'impianto centralizzato di riscaldamento, al quale era stata attribuita *pro quota* la spesa di sostituzione della caldaia.

L'opponente aveva sostenuto che le spese della nuova caldaia fossero relative all'installazione di un nuovo impianto termico, non alla semplice conservazione dell'impianto, e che pertanto egli dovesse esserne esentato.

Oltre alla violazione di legge, l'opponente invocava art. 13 regolamento di Condominio, il quale prevedeva che il riparto delle spese attinenti al riscaldamento, anche di manutenzione straordinaria, sarebbe avvenuto in proporzione alla superficie radiante degli elementi riscaldanti di ciascun appartamento, (e quindi in base all'uso), con conseguente nullità delle delibere.

Si sarebbe inoltre trattato di una innovazione gravosa, di talché i condomini che non intendevano trarne vantaggio avevano diritto ad essere esonerati da qualunque contributo nella spesa.

Il Tribunale di Roma, adito in grado di appello contro la sentenza del Giudice di Pace che rigettava già in primo grado la domanda del condòmino opponente, respinge a sua volta la domanda.

Il ragionamento del Tribunale parte dalla norma dell'art. 1118 c.c. "*...Il condòmino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni. Il condòmino non può sottrarsi all'obbligo di contribuire alle spese per la conservazione delle parti comuni, neanche modificando la destinazione d'uso della propria unità immobiliare, salvo quanto disposto da leggi speciali*".

Il fatto del distacco, prosegue, quand'anche legittimamente operato ed accettato dal Condominio, non comporta affatto che i condomini non più allacciati perdano la proprietà dell'impianto e che, pertanto, possano ritenersi esclusi dalle spese correlate alla necessità di dismettere il vecchio impianto e di munirsi di una nuova caldaia secondo le norme vigenti.

Quanto al richiamo all'art.13 del regolamento di quel condominio, l'attribuzione di spesa in funzione della superficie radiante non comporta l'implicito esonero di chi si sia distaccato privandosi di quella originaria superficie radiante.

Ne è conseguito il rigetto della domanda del condòmino, che è stato condannato a pagare la spesa di sostituzione della caldaia.

Anche il tetto può costituire oggetto di condominio parziale se destinato a servire solo una parte dei condòmini

Cassazione, ordinanza 16 gennaio 2020 n.791

Con l'ordinanza in commento, la Corte di Cassazione affronta la questione relativa al condominio parziale del tetto, ipotesi perfettamente ammissibile ove il bene comune sia obiettivamente destinato alla copertura e al riparo di una parte soltanto delle unità immobiliari, senza per questo contrastare la presunzione di condominalità generale dei beni elencati nell'art.1117 c.c.

Nella vicenda in fatto, un condòmino aveva contestato l'attribuzione pro quota della spesa di manutenzione di una parte del tetto, ritenendo che la spesa dovesse essere sostenuta da tutti i condòmini, anche quelli non coperti da quella parte di tetto.

Va specificato che il tetto era frazionato in due distinti corpi di fabbrica ed era costituito da due falde di diverso materiale, una di falde di laterocemento, l'altra a falde lignee, non interessata dai lavori.

Secondo l'ordinanza in rassegna, il nesso di condominalità, quale asservimento strumentale all'utilità di tutti i condòmini, è ravvisabile in numerose tipologie costruttive, sia in senso verticale sia in senso orizzontale, purchè le diverse parti dello stabile siano costituite da strutture portanti o impianti essenziali destinati all'utilizzo comune.

In tal senso l'art.1117 c.c. dispone una elencazione esemplificativa di beni che si presumono comuni, tuttavia facendo salvo "se il contrario non risulta dal titolo".

In questa riserva ben può rientrare l'ipotesi che nell'ambito dell'edificio condominiale esistano parti comuni, come anche un tetto (ipotesi in argomento), o i muri o cortili ed altro, destinati a servire una parte soltanto del fabbricato.

Tale ipotesi, come è noto, viene definita come "condominio parziale" e si riferisce a tutti quei beni che per oggettive caratteristiche strutturali e funzionali siano destinati al servizio o al godimento di una parte soltanto dell'edificio.

Ebbene in tal caso viene meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condòmini su quel bene, che rimane pertanto oggetto di un autonomo diritto di proprietà e lo sottrae alla presunzione di cui all'art.1117 c.c.

Il principio era stato già espresso da Cass.02-03-2016 n.4127.

L'ordinanza si richiama anche alla pronuncia delle Sezioni Unite n.7449/1993 per la quale l'individuazione delle parti comuni come risulta dall'art.1117 c.c. non opera laddove le cose, per le loro caratteristiche strutturali, risultino oggettivamente destinate al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari.

E il principio trova espressione normativa nell'art.1123 comma 3 c.c.

Il ricorso è stato pertanto rigettato.

Il creditore del condominio può eseguire il singolo condòmino solo nei limiti della sua quota.

Tribunale di Roma, Sentenza 14 febbraio 2020 n.3270

Il Tribunale di Roma, quarta sezione esecuzioni, ha esaminato il caso del creditore che, ottenuto un titolo esecutivo nei confronti del Condominio, abbia poi proposto l'azione esecutiva verso un solo condòmino.

Quest'ultimo propone opposizione all'esecuzione, ottenendo una sentenza favorevole.

Nella sentenza in commento il Giudice detta con grande chiarezza una serie di principi in materia, riportandosi anche ad una pregevole pronuncia della Cassazione, Sent.29 settembre 2017 n.22856.

Il creditore del condominio, che abbia ottenuto un titolo esecutivo nei confronti del Condominio, e che intenda agire nei confronti dei singoli condomini per recuperare il proprio credito, non è tenuto ad instaurare e coltivare una serie di distinte procedure esecutive contro ciascun singolo condòmino per la rispettiva quota di debito (quindi, in talune ipotesi, per importi irrisori), né è onerato della prova della misura della quota millesimale spettante a ciascuno di tali singoli condomini (onere peraltro di difficile attuazione anche alla luce della novella dell'art. 63 disp. att. c.c.).

L'utilizzabilità del titolo esecutivo formatosi nei confronti del condominio per promuovere l'esecuzione forzata contro i singoli condomini comporta esclusivamente l'onere, per il creditore procedente, di dimostrare la legittimazione passiva, sul piano esecutivo, dei condòmini aggrediti, e cioè la loro qualità di condomini.

Laddove il creditore intimi il pagamento dell'intera obbligazione ad uno o più condomini (sostenendo che sono titolari della totalità delle quote condominiali o anche assumendone, erroneamente, la responsabilità solidale per l'intera obbligazione), ovvero intimi comunque il pagamento della quota ad un solo condomino, indicando nel precetto l'importo totale del credito ma senza specificare la misura della quota millesimale dell'intimato, il precetto sarà inefficace per la richiesta dell'importo eccedente la quota millesimale dell'intimato, laddove questi dimostri in concreto la misura di detta quota, ma conserverà la sua efficacia nei limiti di essa.

Il singolo condomino cui sia intimato il pagamento del debito condominiale, per intero, o comunque senza specificazione della sua quota di responsabilità, potrà proporre l'opposizione all'esecuzione, ai sensi dell'art. 615 c.p.c., o affermando di non essere condòmino o eccependo di essere condòmino per una quota millesimale inferiore a quella indicate (esplicitamente o implicitamente) dal creditore precedente.

In definitiva, laddove il singolo condòmino intimato del pagamento del debito del condominio (per intero, o comunque senza specificazione della minor quota su di lui gravante) proponga opposizione all'esecuzione, dovrà dimostrare, a sostegno dell'opposizione proposta, la misura della sua partecipazione condominiale.

In caso contrario subirà l'esecuzione per la quota indicata dal creditore e, laddove detta quota non sia stata specificata, potrà subire l'esecuzione per l'intero debito di cui risulti intimato il pagamento (ferme restando, nel vigore della nuova normativa, le limitazioni di cui al secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.p.c. in tema di *beneficium excussionis*).

Come è noto, il disposto dell'art. 63, co. II disp. att. c.c. sancisce un *beneficium excussionis* a favore dei condomini in regola coi pagamenti degli oneri condominiali.

Ciò significa che il creditore può rivalersi anche su costoro ma solo dopo aver agito preventivamente ed infruttuosamente verso i condomini morosi. Per poter chiedere il pagamento agli altri, peraltro, non è sufficiente un qualsiasi tentativo di ottenere il pagamento dal soggetto moroso: il creditore deve poter dimostrare di aver provato a ottenere il pagamento con ragionevole sforzo e di aver rispettato l'ordine di escussione per come esso emerge dallo stato di ripartizione approvato dall'assemblea condominiale, di cui si occupa il primo comma dell'art. 63 disp. att.c.c.

■

* Consulente legale ANACI Roma

L'ALTRA ROMA

FEBBRAIO 1849: LA REPUBBLICA ROMANA

di Sandro Bari *

Dopo aver celebrato il trentennale di Dossier Condominio, ecco affacciarsi un altro anniversario: i 150 anni di Roma Capitale. Ma ce lo riserviamo come piatto forte, partendo dagli antefatti: nel febbraio del 1849 si andava costruendo la base per la futura unità intorno alla capitale designata dalla Storia: Roma. Dopo i moti dell'anno precedente, dopo l'infatuazione per le riforme costituzionali e per le pretese e presunte liberalità dei sovrani d'Italia, da Carlo Alberto a Pio IX, da Ferdinando II a Leopoldo II, dopo carte costituzionali e



Campidoglio con palazzo senatorio, Du Perac 1569.



Bandiera dell'Artiglieria della Repubblica Romana.

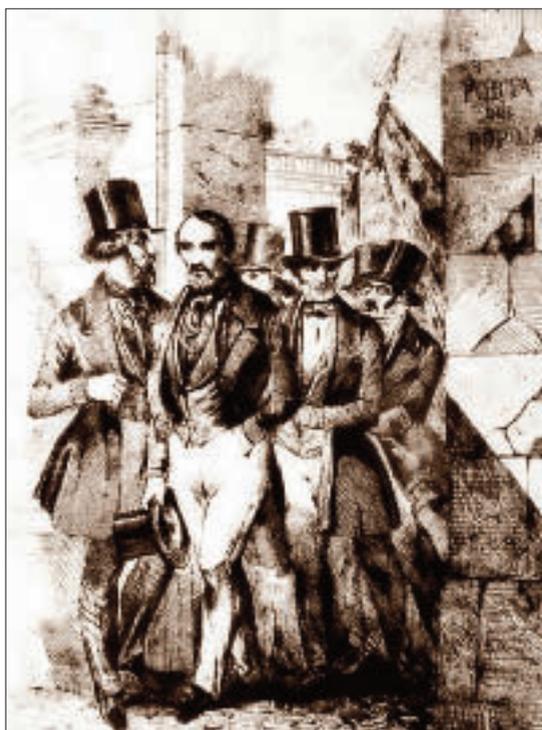


Bandiera ufficiale della Repubblica Romana.

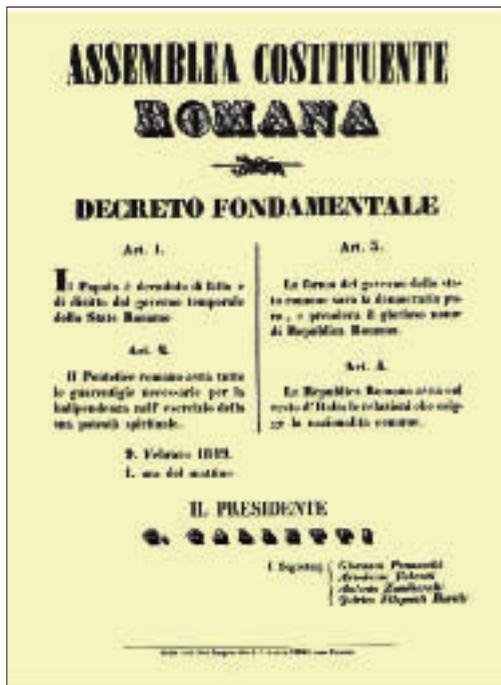
febbraio 1849, quando nel Palazzo della Cancelleria si raduna lo stato maggiore dei rivoluzionari per decidere infine il destino della città e dello Stato che rappresenta. Una città sonnacchiosa viene improvvisamente risvegliata, proprio nel momento in cui gli Stati circostanti sono tutti d'accordo nel ripristinare lo *status quo*. Non ripercorreremo qui gli episodi che hanno contraddistinto la guerra, non dichiarata, tra la Repubblica Romana e la Francia, ma ne rivedremo soltanto il percorso urbano dei protagonisti.

Dunque, il comitato promotore dell'Assemblea Costituente

statuti promessi, dati e ritirati, a Roma il gruppo dei non rassegnati riesce a far fuggire il papa, che va a ritirarsi a Gaeta, invocando protezione e assistenza dagli altri regnanti limitrofi. Sono i prodromi della Repubblica Romana, a suo modo gloriosa quanto effimera. Le premesse ci sono: gli uomini, l'entusiasmo, le idee. In una città abbandonata a se stessa senza l'atavica divina presenza protettrice del pontefice, la nobiltà è divisa sulla parte da prendere, i pochi borghesi e gli artigiani sono indifferenti, il popolino come sempre si invaghisce nel nuovo e del trasgressivo, chi vuole menar le mani ha la sua buona occasione, i programmi rivoluzionari fermentano non più nelle cantine ma nelle piazze. La presenza di Garibaldi è uno stimolo esaltante. Dopo mesi di confabulazioni, alle quali partecipano dall'esterno anche gli esiliati come Mazzini, si arriva alla data cruciale del 5



Mazzini e i triumviri Armellini e Saffi a piazza del Popolo.



Decreto istitutivo della Repubblica Romana.

romana, dopo le riunioni autunnali propedeutiche del 1848, decide per una data definitiva a fine gennaio 1849. Eccoci dunque al Palazzo della Cancelleria, dove si dichiara aperta l'Assemblea Nazionale Romana: è il 5 febbraio. Il deputato Sterbini apre la seduta dando la parola al presidente Galletti, che chiama gli altri rappresentanti del popolo, in numero di 140, da dividere in dieci sezioni. Devono avere più di 25 anni per essere eletti. Ce n'è uno di 27, Monghini, tre di 29, Vicentini, Gaiani, Cocconari: sono i più giovani e saranno addetti alla segreteria. Tra i "rappresentanti del popolo" ci sono ovviamente i due tra i maggiori protagonisti: Garibaldi, presente, e Mazzini, che tornerà dalla Toscana un mese dopo. Garibaldi, col suo solito piglio insofferente delle formalità, chiede che invece di perdere tempo per costituire l'apparato burocratico della nuova entità di governo, se ne decida subito la forma: monarchia o repubblica. E chiede formalmente che sia repubblica. Naturalmente

non tutti sono d'accordo. si discuterà e si deciderà soltanto all'alba del 9 febbraio, quando sarà ufficializzata la nascita della Repubblica Romana.

Solo due anni prima il papa aveva riformato l'organizzazione municipale, istituendo il Consiglio e il Senato di Roma, cento membri con specifiche prerogative e funzioni: senatore di Roma era il principe Corsini. Nell'assenza del papa, viste le difficoltà incontrate nell'ultimo periodo, era stata nominata una Giunta Suprema. Questa si dimette, insieme al Senatore, quando l'Assem-



Festeggiamenti per la proclamazione a piazza del Popolo.

blea Costituente, disconosciuta dal papa, viene anche scomunicata. È il 9 Febbraio del 1849: all'una e mezza di notte viene approvata solennemente a stragrande maggioranza con 120 voti favorevoli, 10 contrari e 12 astenuti) la Repubblica Romana, che abolisce lo storico potere temporale dei Papi. Nella sede ormai vacante del Senato Romano in Campidoglio si recano i Deputati della nuova repubblica, per annunciare al popolo la proclamazione della sua Costituzione. Lo annuncerà dal balcone del Palazzo Senatorio il presidente dell'Assemblea, Galletti, contornato dal Comitato Esecutivo (Armellini, Saliceti, Montecchi). Gli agiografi scrivono di entusiastica partecipazione del popolo, ma in verità i Romani in maggioranza stanno a guardare, avvezzi da sempre a governi, imperi e domini che sorgono e crollano. I più coinvolti, per complicità col capo dei rivoltosi, Ciceruacchio, sono fra i trasteverini, proprio quelli che pochi anni prima avevano cantato *"...ma qui se more, pe difenne er Papa!"*.



Moneta da 3 Bajocchi coniata dalla Repubblica Romana.

La costituzione della Guardia Civica e della Forza Armata della nuova Repubblica rivoluzionerà il pacifico torpore dell'Urbe e la preparerà a difenderla dagli attacchi degli invasori-liberatori (i punti di vista sono sempre discordanti, in questi casi, ed è il vincitore a formalizzarli...).

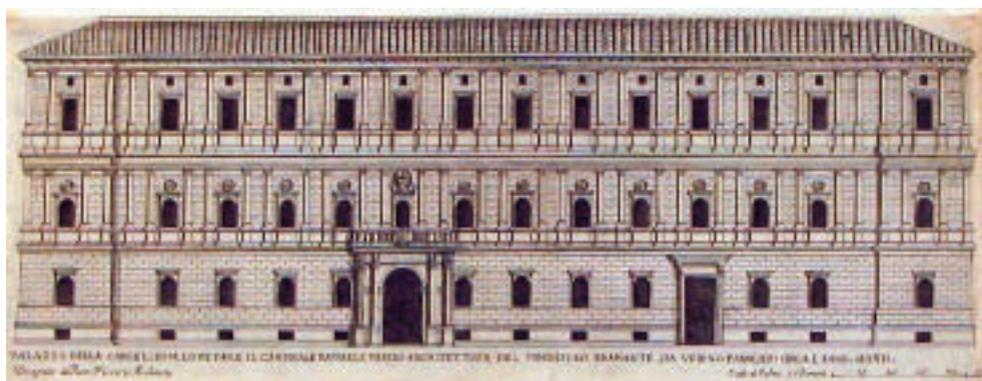
Ma questa è un'altra storia, che dura soltanto i... soliti cento giorni.

Degna di nota è una frase della proclamazione, firmata dai ministri del Governo repubblicano: *"Ogni cittadino che non sia nemico della Patria deve dare pronta e leale adesione a questo governo, [...]"*.

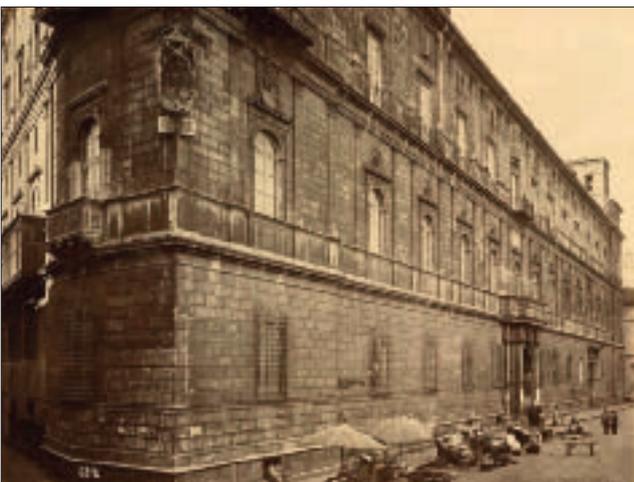
All'insegna della libertà...



* Direttore Rivista "Voce romana"



Palazzo della cancelleria.



Palazzo della cancelleria fine 800.



*Proclamazione dal Palazzo Senatorio
il 9 febbraio 1849.*



Percorso del corteo per la proclamazione.



8.000 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

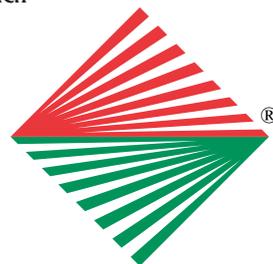
PER FORNIRE servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

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

SEDE DI ROMA

Via A. Salandra, 1/a • 00187 Roma • Tel. 06 47.46.903 • www.anaciroma.it

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 |
|-------------------|--------------------------|-------------|

PERIZIE TECNICHE SU ALBERATURE E CONSULENZA

| | | |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------|
| Roberto PERCHIAZZI - Perito Agrario | Via Serracapriola, 28 | 334-1318 395 |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------|

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 57 D 05387 03201 000003019288 (copia del pagamento effettuato va inviata a quesiti@anaciroma.it).*

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

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

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

| | |
|------------------|---------|
| ELEVATOR QUALITY | pag. 10 |
| DEL BO | pag. 32 |

EDILIZIA

| | |
|---------|------------------|
| BAIOCCO | pag. 20 |
| SIRE | III di copertina |

ENERGIA

| | |
|----------------|-----------------|
| DUE ENERGIE | II di copertina |
| ENI GAS E LUCE | pag. 36 |
| E-ON ENERGIA | pag. 14 |

ORGANISMI NOTIFICATI

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

SICUREZZA E IMPIANTI

| | |
|-------|---------|
| SIRIO | pag. 22 |
|-------|---------|

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

| | |
|-----------------------|---------|
| B1GAS | pag. 24 |
| CONSULTING & SERVICE | pag. 42 |
| MARINI IMPIANTI | pag. 38 |
| MULTIENERGY & SERVICE | pag. 40 |
| ROSSETTI | pag. 18 |
| TECHEM | pag. 46 |
| UNOGAS | pag. 52 |
| UNOTECH | pag. 52 |

SERVIZI

| | |
|-------------------|---------|
| DOMUS REAL ESTATE | pag. 30 |
| IMPRENDIROMA | pag. 34 |
| YOUCOND | pag. 16 |
| POSTINO PUNTUALE | pag. 26 |
| SAI CONSULTING | pag. 28 |
| SARA SERVIZI | pag. 12 |
| VERY FAST PEOPLE | pag. 8 |