

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

**SOMMARIO****MAGGIO - GIUGNO 2020****n. 177**C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

- Editoriale  
di Carmelo Santonocito ..... pag. 3
- Danni alle parti comuni dell'edificio e accesso  
dell'amministratore nelle unità immobiliari esclusive  
di Alberto Celeste ..... pag. 7
- Condomino che parcheggia in aree di manovra comuni  
di Stefano Palombi ..... pag. 19
- Lo "strano caso" delle dimissioni  
dell'amministratore di condominio  
di Luigi Salciarini ..... pag. 21
- Notizie ..... pag. 29
- Reperibilità e responsabilità dell'amministratore  
di Fabiana Carucci ..... pag. 35
- La voce della giurisprudenza  
di Carlo Patti ..... pag. 47
- L'altra Roma:  
Si combatte a Villa Glori  
di Sandro Bari ..... pag. 55

*Rivista bimestrale*  
ANNO XXX - n. 177 - MAGGIO-GIUGNO 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](http://www.anaciroma.it)*

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

*Copertina: Paolo Mohoric*



**Associato all'Unione**  
**Stampa Periodica Italiana**

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

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

# EDITORIALE

di Carmelo Santonocito \*

Nessuno di noi pensava di trovarsi coinvolto in una epidemia che si trasforma in poco tempo in pandemia.

Di epidemie ne abbiamo sentito parlare in televisione o lette sui libri a scuola quando abbiamo studiato i Promessi sposi ed a me è capitato anche di imbartermi cinque anni fa con la Spagnola facendo delle ricerche sui campi di prigionia della grande guerra.

Mai avrei pensato che una situazione simile poteva ricapitare ai giorni nostri. Ed invece è accaduto ed ha messo a dura prova anche tutto il nostro mondo, amministrazioni immobiliari comprese.

Quanto è accaduto e sta ancora accadendo in Italia credo comunque che ci aiuterà da oggi in poi per il futuro non solo nel modo di affrontare una simile emergenza, ma anche nel migliorare i rapporti umani e nel promuovere la solidarietà.

Cambierà anche, come sta avvenendo in questi giorni, il nostro lavoro, non solo dal punta di vista organizzativo e logistico ma anche nell'applicare tutte le soluzioni che l'informatica ci offre.

Basti pensare che fino a qualche settimana fa, erano pochi coloro che si collegavano da casa al computer dell'ufficio per controllare la posta oppure per vedere un documento o magari svolgere qualche lavoretto in perfetta tranquillità.

Con l'arrivo del virus Covid-19 lo smart working, com'è oggi conosciuto, è praticato da gran parte di aziende pubbliche e private ed anche dagli amministratori che, con programmi free od a pagamento, sono riusciti a continuare a lavorare senza muoversi da casa, contribuendo così a frenare anche l'avanzata del virus.

Lo smart working è solo uno dei cambiamenti che ci servirà a migliorare il nostro lavoro anche quando questo virus sarà completamente debellato.

C'è poi un aspetto normativo che sono certo verrà alla luce quando tutto finirà. In queste settimane di dirette televisive, di chat infuocaticissime tra colleghi, di emanazione di decreti e circolari come una mitragliatrice, tutti ci siamo posti una domanda: e dov'è la nostra professione?

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Tutti siamo andati alla ricerca di codici Ateco, di autorizzazioni al lavoro per i nostri dipendenti, per i portieri, per gli artigiani o aziende che collaborano nella manutenzione degli uffici, tutti ci siamo posti la domanda come fare a pagare le bollette se i condomini ritardano?, cosa quest'ultima che avviene anche in tempi normali.

Siamo diventati tutti, in un batter di mani, avvocati, commercialisti, esperti legislatori, governatori di regioni, sindaci, ministri e così via.

Beh questa è la nostra Italia.

Quando gioca la nazionale di calcio tutti ci trasformiamo in allenatori e diciamo la nostra.

Questa volta però sono convinto che i legislatori, ed in senso ampio intendo anche regioni e sindaci, si siano accorti che nella grande tragedia in cui siamo incappati c'erano anche gli amministratori messi in prima linea per continuare a far funzionare i servizi a milioni di italiani che risiedono in condominio.

Se ne sono accorti perché, a partire dai comuni per arrivare al Governo, gli amministratori, magari prima sconosciuti o poco importanti, in queste settimane hanno scoperto che esistono e sono importanti; come è importante rintracciarli per ricordargli loro di sanificare gli ambienti interni o quelli di lavoro dei dipendenti del condominio.

Alcuni lo hanno fatto in maniera generale emettendo ordinanze e notificandole con la pubblicazione all'albo pretorio; altri hanno tentato di raggiungerci con la polizia municipale o con avvisi pubblici, ma tutti si sono accorti dell'importanza di avere un registro dove annotare tutti gli immobili o tutti gli amministratori ed avere una mailing list .

Magari gli uffici pubblici ci conoscono perché alcuni di noi pagano il passo carrabile, altri perché pagano l'occupazione del suolo pubblico per lavori esterni, altri per la bolletta dell'acqua, ma nessun comune ha mai organizzato questi dati in loro possesso per far fronte ad emergenze.

Neppure l'obbligo della targa all'ingresso degli immobili risolve il problema di come raggiungerci nelle emergenze, perché qualcuno deve andare nel condominio, leggere e stilare un elenco per poi rintracciarci.

Una soluzione improponibile oltre ad un dispendio di energie e di tempo molto grande, soprattutto nelle grandi città.

Ed allora come risolvere il problema dei comuni, ma anche degli amministratori dal momento che manca un registro pubblico, anche tenuto telematicamente?

Beh l'idea potrebbe essere quella che, passata l'emergenza, l'Anaci chieda ai Comuni di farsi parte diligente per la formazione di un registro territoriale dove chi esercita la professione di amministratore, se in possesso di tutti i requisiti previsti dalla legge, si registri indicando anche i condomini amministrati.

In questo modo si avranno due risultati: l'ente pubblico conoscerà in un attimo non solo tutti gli amministratori senza andarli a censire nei singoli condomini e li potrà rintracciare con un clic inviando una e-mail e conoscerà nel contempo anche quanti condomini ha nel proprio comune.

Gli amministratori dal canto loro intrecceranno rapporti stabili con le amministrazioni locali ed avranno la possibilità di instaurare tavoli di lavoro per le varie problematiche, rifiuti inclusi, oltre a combattere la piaga dell'abusivismo, dal momento che il registro sarà pubblico.

Probabilmente a quel punto il legislatore nazionale si accorgerà di essere rimasto indietro e magari vorrà essere lui, come è avvenuto per tanti altri problemi fiscali e non che ci interessano da vicino, a predisporre e tenere aggiornato un elenco pubblico che ormai non è più possibile rinviare.

■

\* Presidente Regionale ANACI Sicilia

## CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

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

**Il servizio è effettuato in base all'osservanza del rapporto a distanza**

# Danni alle parti comuni dell'edificio e accesso dell'amministratore nelle unità immobiliari esclusive

di Alberto Celeste \*

## L'INVIOLABILITÀ DEL DOMICILIO COSTITUZIONALMENTE GARANTITA

La fattispecie decisa, di recente, dal Supremo Collegio (v. sent. n. 21242 del 9 agosto 2019) ci offre lo spunto per qualche breve riflessione in ordine alla delicata situazione rappresentata dai danni provenienti dalle unità immobiliari di proprietà esclusiva e causati alle parti comuni dell'edificio condominiale.

In particolare, il problema si pone allorché l'amministratore non possa intervenire, in via d'urgenza, all'interno dell'appartamento di proprietà privata - in via preventiva o repressiva - e ciò nonostante, in capo allo stesso, permanga l'obbligo, ai sensi del (sostanzialmente invariato) art. 1130, n. 4), c.c., di "compiere gli atti conservativi" relativi alle medesime parti comuni.

Spesso il condomino non presta il suo consenso all'accesso dell'amministratore, forte del suo convincimento circa l'inviolabilità del proprio domicilio ex art. 14 Cost., ma non si rende conto che l'unità immobiliare di cui è proprietario è "incastonata" all'interno dell'edificio condominiale, sicché ogni sua maldestra iniziativa rischia fortemente di riverberarsi a danno delle parti comuni.

Senza tale formula collaborativa da parte del singolo, salvo che si tratti di ipotesi autorizzate dal magistrato, l'amministratore non può intervenire all'interno della proprietà privata, ma potrebbe ritenersi responsabile se ha omesso di mettere in atto tutte le iniziative necessarie ed adeguate per mettere l'edificio condominiale "in sicurezza" (intesa quest'ultima *lato sensu*).

## LA MANCATA COLLABORAZIONE DA PARTE DEL SINGOLO

La causa di cui sopra originava da un ricorso ex art. 700 c.p.c. proposto da un Condominio al fine di poter accedere nella cantina di proprietà di un condomino, per far eliminare l'intasamento di un sifone che aveva creato una fuoriuscita di liquami in alcuni degli appartamenti soprastanti, facenti parte dell'edificio condominiale, lamentando che il proprietario della suddetta can-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

tina, benché contattato, non si era reso disponibile ad aprire la porta della cantina, né a fornire la relativa chiave, e nemmeno aveva autorizzato la forzatura del lucchetto.

Il condomino non aveva contestato di essere stato informato, anche con telegramma, dell'urgente esigenza di entrare nella sua cantina, ma aveva dedotto l'impossibilità a dare il suo consenso, "in quanto assente ed impegnato in questioni personali".

Il Tribunale aveva dichiarato il diritto del condominio ad accedere alla cantina del convenuto, per l'esecuzione dei lavori di eliminazione dell'intasamento del sifone della colonna fognaria, e stessa sorte aveva avuto il giudizio di appello, sottolineando l'esistenza della norma del regolamento di condominio, che consentiva all'amministratore di avvalersi dei mezzi in uso per accedere nei locali chiusi quando, per guasti verificatisi nell'interno dei medesimi, vi fosse l'assoluta urgenza e l'inderogabile necessità di evitare senza indugio danni all'edificio ed agli altri condomini (disposizione, quest'ultima, riconosciuta "generica circa le modalità d'accesso ai locali privati", ma che non escludeva il dovere di collaborazione del singolo condomino alla conservazione dei beni comuni nonché l'onere previsto per il proprietario ex art. 843 c.c.).

## L'INIZIATIVA GIUDIZIARIA E IL REGIME DELLE SPESE DI LITE

Contro la decisione di secondo grado, il condomino soccombente aveva proposto ricorso per cassazione che, però, è stato rigettato dai giudici di Piazza Cavour.

Invero, questi ultimi hanno richiamato il principio - v. Cass. 8 marzo 2003, n. 3522, in *Arch. loc. e cond.* 2004, 61, con nota di M. DE TILLA, *Opere di manutenzione e poteri dell'assemblea e dell'amministratore* - secondo cui il condominio ha il diritto di provvedere alla riparazione e alla manutenzione dei beni comuni dell'edificio ed ha l'obbligo di farlo onde evitare danni alle proprietà esclusive dei condomini e dei terzi, sicché, ove manchi la collaborazione dei condomini all'esercizio di tale diritto, l'amministratore può agire in giudizio, in rappresentanza del condominio, per far valere tale diritto, sia in sede cautelare (art. 1130, n. 4, c.c.) che di merito (art. 1131 c.c.).

La facoltà che il regolamento di condominio attribuisce all'amministratore di accedere negli appartamenti quando, per guasti verificatisi nell'interno dei medesimi, vi sia l'assoluta urgenza e l'inderogabile necessità di evitare senza indugio danni all'edificio e agli altri condomini, non esclude che l'amministratore, ove lo ritenga, abbia senz'altro il potere, anziché di accedere direttamente forzando le porte di chiusura, di chiedere ed ottenere dal giudice, anche in via d'urgenza, la necessaria tutela giudiziaria.

Tale tutela, una volta richiesta, espone l'attore all'obbligo di rimborsare alla controparte le spese anticipate (che non siano eccessive o superflue: art. 92, comma 1, c.p.c.) solo in caso di soccombenza (art. 91 c.p.c.), vale a dire di rigetto della domanda proposta, o all'obbligo di risarcire i danni arrecati solo se, trattandosi di azione cautelare proposta senza la normale prudenza, il giudice abbia accertato l'inesistenza del diritto per cui il provvedimento cautelare è stato eseguito (art. 96, comma 2, c.p.c.).

## IL CONCORSO NEL FATTO COLPOSO DEL DANNEGGIATO

Quanto, poi, all'invocata violazione dell'art. 1227 c.c., gli ermellini hanno osservato che il ricorrente, lì dove ha rimproverato alla Corte territoriale di aver ritenuto che la mera mancanza della dovuta collaborazione da parte sua era configurabile come "concorso del fatto colposo del danneggiato", non si confronta - a ben vedere - con la *ratio* sottostante alla decisione impugnata.

Il giudice distrettuale aveva, in realtà, ritenuto, per un verso, che la tempestiva apertura del vano, da parte del convenuto, avrebbe evitato, per la misura di 2/3, i danni che, a causa del diffondersi dei liquami, erano stati arrecati alle pareti dello stesso ed ai beni mobili in esso contenuti, escludendo, per tale quota, il diritto del convenuto al relativo risarcimento, e, per altro verso, che il diritto di quest'ultimo al risarcimento dei danni residui doveva compensarsi con il correlativo diritto del Condominio al recupero, nei confronti dello stesso, del maggior esborso a quest'ultimo causato dalla condotta oppositiva del condomino.

La Corte d'Appello, quindi, escludendo il risarcimento dei danni che il convenuto aveva subito ("alle pareti dello stesso ed ai beni mobili in esso contenuti") in conseguenza di fatto illecito imputabile al condominio ("a causa del diffondersi dei liquami"), ma che avrebbe potuto evitare se avesse adempiuto al dovere di consentire all'amministratore del condominio di entrare nel suo immobile per i lavori di ripristino del bene comune, ha fatto, in realtà, applicazione - non già, come pretende il ricorrente, dell'art. 1227, comma 1, c.c., che "riduce" il risarcimento spettante al danneggiato per i danni che il fatto colposo dello stesso abbia concorso a cagionare, quanto piuttosto - dell'art. 1227, comma 2, c.c., che esclude, appunto, il risarcimento dei danni (causalmente imputabili solo all'atto illecito del danneggiante, ma) che il danneggiato avrebbe potuto evitare con la dovuta diligenza.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## GLI INTERVENTI URGENTI A TUTELA DELLA SICUREZZA DEGLI EDIFICI

È interessante ricordare che, nell'originario testo della riforma della normativa condominiale, si prevedeva che, dopo l'art. 1122 c.c., fosse inserito l'art. 1122-*bis*, rubricato "interventi urgenti a tutela della sicurezza negli edifici" (che, poi, ha disciplinato, invece, gli "impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili").

Si stabiliva, innanzitutto, che, nelle parti comuni e nelle parti di proprietà o di uso esclusivo degli edifici, non potessero essere realizzati o mantenuti impianti od opere che non rispettavano le condizioni di sicurezza imposte dalla legge, e che la mancanza delle suddette condizioni si considerava "situazione di pericolo imminente rispetto all'integrità delle parti comuni e delle altre parti di proprietà esclusiva", nonché rispetto all'integrità fisica delle persone che stabilmente occupavano il condominio o abitualmente vi accedevano, anche ai fini della legittimazione alla tutela.

Qualora sussisteva "il sospetto non infondato" che difettassero le condizioni di sicurezza di cui sopra, l'amministratore, anche su richiesta di un solo condomino, accedeva alle parti comuni dell'edificio oppure interpellava il proprietario, il possessore o il detentore a qualunque titolo della singola unità immobiliare affinché fosse consentito "l'accesso ad un tecnico nominato di comune accordo per l'eventuale redazione di un piano di intervento volto a ripristinare le indispensabili condizioni di sicurezza", e l'interpellato poteva, d'accordo con il tecnico nominato, stabilire le modalità dell'accesso.

Se risultava la delineata situazione di pericolo, il condomino comunicava all'amministratore le modalità ed il tempo di esecuzione degli indispensabili lavori per la messa in sicurezza degli impianti e delle opere, nonché le modalità dell'accesso per la relativa verifica.

Si rivelava importante - per quel che interessa queste brevi note - la successiva disposizione, in forza della quale, nei confronti di coloro che negavano immotivatamente il consenso all'accesso, o che contestavano od ostacolavano il piano di intervento concordato, potevano essere "richiesti al giudice gli opportuni provvedimenti cautelari"; il magistrato, valutata ogni circostanza, poteva "porre, anche in via provvisoria, le spese per il compimento degli atti e degli interventi successivi" a carico di chi avesse immotivatamente negato il proprio consenso all'accesso od ostacolato l'esecuzione del suddetto piano.

Decorsi 10 giorni dalla diffida anche di un solo condomino, in caso di inerzia dell'amministratore, ognuno degli interessati poteva adire l'autorità giudiziaria anche in via d'urgenza.

Si prescriveva, infine, che la documentazione amministrativa formata dopo l'esecuzione del piano di intervento veniva integrata con una relazione in cui erano elencati dettagliatamente i lavori eseguiti ed i materiali impiegati, e che i singoli partecipanti al condominio avevano diritto ad ottenere, a proprie spese, copia della documentazione relativa a tutte le unità immobiliari.

C  
O  
n  
d  
O  
m  
i  
n  
i  
O

# VITA IN CONDOMINIO e COVID-19

## NORME DI COMPORTAMENTO



**1) EVITARE GLI ASSEMBRAMENTI NEGLI SPAZI COMUNI (ANDRONE, ASCENSORE, ECC...) DISCIPLINANDO L'UTILIZZO DEL CORTILE CONDOMINIALE CON ORARI E TURNI**



**2) QUANDO SI ESCE DALLA PROPRIA ABITAZIONE MANTENERE LA DISTANZA MINIMA DI SICUREZZA TRA LE PERSONE ED INDOSSARE SEMPRE MASCHERINA E GUANTI**



**3) SMALTIMENTO DEI RIFIUTI: CHI È POSITIVO O IN QUARANTENA DEVE METTERE TUTTI I PROPRI RIFIUTI IN DUE O TRE SACCHETTI DI PLASTICA RESISTENTI CHIUSI UNO SULL'ALTRO CON DOPIO NODO E GETTARLI NELL'INDIFFERENZIATA**



**4) TUTTI I DIPENDENTI ED I FORNITORI DEL CONDOMINIO DEVONO INDOSSARE ADEGUATI DISPOSITIVI DI PROTEZIONE (MASCHERINE E GUANTI)**



**5) NON RITIRARE PACCHI DIRETTAMENTE DAL FATTORINO MA CHIEDERE DI METTERLI NELL'ASCENSORE O LASCIARLI NELL'ANDRONE**



**6) NON È NECESSARIO FIRMARE LE RACCOMANDATE: POSTE ITALIANE HA DATO INDICAZIONE CHE TUTTE LE RACCOMANDATE VENGANO LASCIATE IN BUCHETTA SENZA OBBLIGO DI FIRMA PER EVITARE IL PIÙ POSSIBILE I CONTATTI**



**7) TENERE IL PROPRIO CANE AL GUINZAGLIO ANCHE NEL GIARDINO CONDOMINIALE PER GARANTIRE LA DISTANZA DI ALMENO 1 METRO TRA LE PERSONE**



**8) RISPETTARE GLI ORARI PREVISTI DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO PER L'UTILIZZO DEGLI ELETTRODOMESTICI**



**9) CHI PRESENTASSE SINTOMI INFLUENZALI, FEBBRE O PROVENISSE DA ZONE A RISCHIO DEVE RESTARE NEL PROPRIO DOMICILIO ED INFORMARE IL MEDICO DI FAMIGLIA E LE AUTORITÀ SANITARIE**



**10) SEGUIRE SEMPRE TUTTE LE INDICAZIONI DATE DALLE AUTORITÀ PREPOSTE**



**ANACI**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE

AMMINISTRATORI CONDOMINIALI ED IMMOBILIARI



## LE OPERE ESEGUITE ALL'INTERNO DELLA PROPRIETÀ INDIVIDUALE

Tale norma non è passata al vaglio parlamentare, mentre è stato introdotto il comma 2 dell'art. 1122 c.c. - rubricato ora "opere su parti di proprietà o uso individuale" - in cui, in senso fortemente innovativo rispetto al passato, si prescrive che, "in ogni caso", colui che ha eseguito opere nell'unità immobiliare di sua proprietà - o nelle parti normalmente destinate all'uso comune che, però, siano attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale - deve dare "preventiva notizia all'amministratore, che ne riferisce all'assemblea".

Il capoverso in esame esordisce con la locuzione "in ogni caso", la quale, se correttamente interpretata in combinato disposto con il comma precedente, va intesa nel senso che tale informativa è dovuta dal condomino comunque, e non soltanto allorché le opere realizzate nel proprio appartamento possano coinvolgere, in qualche modo potenzialmente negativo, gli interessi e le esigenze della collettività condominiale.

In parole semplici, il condomino deve sempre notificare l'amministratore di ciò che intende realizzare, anche quando i lavori risultino circoscritti nell'ambito della propria unità abitativa e lo stesso condomino reputi che, nemmeno indirettamente e minimamente, possano pregiudicare i beni comuni sotto il profilo del triplice paletto della stabilità/sicurezza/estetica del fabbricato.

Purtroppo, la norma risulta priva di ogni sanzione, in quanto si contempla un mero onere di comunicazione da parte del singolo nei confronti dell'amministratore, il quale, a sua volta, è tenuto esclusivamente ad informarne l'assemblea, e peraltro non vengono nemmeno specificati quali poteri competano al massimo organo gestorio eventualmente convocato per tale incumbente.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

Ad ogni buon conto, la notizia, da parte del condomino, deve essere "preventiva", ossia deve avvenire prima di dar corso alla realizzazione delle opere, restando inteso che lo stesso partecipante non deve aspettare che l'amministratore si attivi nel senso delineato dal legislatore; va escluso, quindi, che l'iniziativa del rappresentante del condominio operi come una sorta di condizione di procedibilità all'esecuzione dei lavori da parte del singolo, né quest'ultimo è tenuto a corredare la sua comunicazione con una relazione peritale che specifichi tecnicamente le modifiche da apportare.

Inoltre, stando al tenore letterale della norma *de qua*, l'amministratore deve riferire "all'assemblea", e non ai condomini; in questa prospettiva, l'eventuale giudizio negativo dell'assemblea sull'esecuzione delle opere non è vincolante per il condomino, il quale potrebbe comunque dar corso materiale alle sue intenzioni, salvo eventualmente impugnare la delibera per eccesso di potere, chiedendo, al contempo ed in via prudenziale, al giudice l'accertamento del suo diritto alla medesima esecuzione.

A questo punto, si pone un dubbio in capo all'amministratore: egli, infatti, non dovrebbe convocare un'assemblea *ad hoc*, con all'ordine del giorno le opere che sta realizzando il condomino all'interno del suo appartamento, perché l'assemblea non può statuire nulla in proposito, atteso che la sua "competenza" è limitata alle parti comuni dell'edificio.

Al contempo, tuttavia, si carica l'amministratore di una rilevante responsabilità qualora, doverosamente notiziato dal condomino, non abbia tempestivamente informato l'assemblea, che avrebbe potuto adottare le opportune decisioni, fermo restando il potere, in capo al primo ed a prescindere da una delibera autorizzatoria della seconda, di "compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio", come disposto ora dal nuovo n. 4) dell'art. 1130 c.c.

In quest'ordine di concetti, si pone la pronuncia in commento, la quale ha evidenziato che il condominio ha il diritto di provvedere alla riparazione e alla manutenzione dei beni comuni e ha l'obbligo di farlo, per evitare i danni alle proprietà dei condomini o dei terzi, conseguendone che, qualora vi sia l'assoluta urgenza e l'inderogabile necessità di intervenire sui guasti verificatisi all'interno degli appartamenti dei singoli condomini, in mancanza della collaborazione di questi ultimi, l'amministratore ha il potere/dovere legittimamente di agire in giudizio per far valere tale diritto, sia in sede cautelare che di merito, anche se il regolamento condominiale, per eseguire i lavori necessari, gli attribuisca la facoltà di accedere all'interno delle menzionate proprietà, forzando le porte delle unità immobiliari di proprietà esclusiva.

\* Magistrato

## Condomino che parcheggia in aree di manovra comuni

di Stefano Palombi

Tra le numerosissime problematiche nel condominio rientra anche il caso del condomino che parcheggia un proprio mezzo nelle aree di manovra comuni. A segnalare tale problematica è stata una condomina che, durante le festività natalizie, si accorgeva che accanto alla sua area di parcheggio sostava una moto (probabilmente di proprietà del condomino incriminato). Successivamente la condomina scriveva prima al condomino e successivamente contattava ripetutamente l'amministratore affinché invitasse il proprietario a rimuovere la moto da quello spazio. Dopo ripetuti solleciti verbali da parte dell'amministratore, lo stesso condomino provvedeva a spostare il suo mezzo.

La legge stabilisce che ciascun condomino può servirsi degli spazi comuni di proprietà del condominio e, quindi, di tutti i condomini secondo i rispettivi millesimi – ma ciò solo a condizione che: non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne parimenti uso. A rendere illecito l'uso basta il mancato rispetto dell'una o dell'altra delle due condizioni appena viste.

Si può lasciare l'auto nelle nicchie del garage complicando le manovre di entrata e di uscita degli altri condomini? Una cosa è certa: se *si impedisce completamente il passaggio* si commette reato di violenza privata. E tra le sentenze che hanno condannato il condomino che abbia bloccato l'entrata dell'altrui garage per aver lasciato la propria macchina, anche per pochi minuti, ostacolandone l'accesso è da segnalare la Cassazione, sez. V penale, sentenza 20.04.2006 n. 16571

Cosa succede invece se *si rende solo più difficoltosa la manovra*? Tutto è vedere quanto difficoltosa è tale operazione. Questo perché, secondo la Cassazione sent. n. 27940/2013, il condomino che occupa con l'auto le nicchie di manovra rendendo difficile l'accesso ai box è tenuto a risarcire il proprietario. Le aree in questione, infatti, sono poste a servizio delle proprietà esclusive e servono ad agevolare l'ingresso e l'uscita di tutti i condomini dai garage e/o posti auto. Nel caso in esame la corte ha accertato che le nicchie, nella configurazione rilevata dal consulente tecnico di ufficio, erano destinate a servizio delle proprietà esclusive ed erano condominiali poiché servivano ad agevolare le manovre di accesso e di uscita dalle singole proprietà.

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

## Lo “strano caso” delle dimissioni dell’amministratore di condominio

di Luigi Salciarini \*

Prima di svolgere qualche riflessione sull’ipotesi delle dimissioni dell’amministratore, si rivela opportuno affrontare una breve premessa di carattere generale e che attiene tipicamente al “fenomeno” condominio.

Non v’è dubbio che la regolamentazione di tale fenomeno risiede nelle norme di legge e, in particolare, nelle “regole” che dalla normativa si desumono grazie all’interpretazione che di essa viene fatta dalla giurisprudenza e, a volte e per fortuna, anche dalla dottrina.

Non è, quindi, una questione di “opinione” (tanto meno, personale) ma esclusivamente di ricerca dell’esatta norma ed ancor di più della corretta interpretazione da applicare alla fattispecie; in definitiva si tratta dell’individuazione della specifica regola del singolo caso concreto.

Nonostante questo dato incontrovertibile, si verifica spesso, relativamente al condominio, la contraddizione per cui chiunque vi abbia a che fare (anche solo perché, magari, abita in un edificio che ha le caratteristiche giuridiche, appunto, di un condominio) ritiene di potersi fare la sua idea di come vadano regolate le varie ipotesi. Tale deformazione dell’approccio cognitivo espande poi i suoi effetti anche agli addetti ai lavori (legali, altri professionisti, consulenti vari) i quali non di rado si avventurano in affermazioni piuttosto carenti riguardo al fondamentale presupposto di coerenza rispetto alla norma e al sistema generale della disciplina contenuta nel codice civile.

A ciò si aggiunga che la dinamica della gestione dell’edificio, forse proprio perché vede la partecipazione di un così vasto complesso di soggetti coinvolti (i proprietari, gli abitanti a diverso titolo, l’amministratore, purtroppo non sempre professionista), determina un insieme di casi concreti e di soluzioni adottate volta per volta, tanto variegato ed ampio che diviene inevitabile e necessario verificare continuamente se e come il “fatto” corrisponda alla “norma” e quale sia la giusta “casella” ove esso vada collocato.

È questo anche il caso delle dimissioni presentate dall’amministratore.

Non di rado l’amministratore, spesso a causa di una situazione gestionale che egli giudica (non prima di aver tentato ogni possibile soluzione) sostan-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

zialmente (da lui) irrisolvibile, decidere di comunicare al condominio la sua intenzione di non continuare più nel suo incarico, formalizzando tale scelta ("irrevocabile") in sede di assemblea, nel cui ordine del giorno all'uopo ricomprende l'argomento riguardante la nomina del suo sostituto al fine di sollecitare una corrispondente deliberazione da parte dell'assemblea.

L'assemblea, convocata a tale scopo, è poi inevitabilmente onerata della relativa decisione che solitamente assume "accettando" tali dimissioni e nominando il sostituto oppure (ed è il caso più stridente con la normativa applicabile) "respingendo" la decisione di abbandono dell'incarico da parte dell'amministratore.

Ma, come direbbe quello che è stato il maestro di tutti noi, l'indimenticato Gino Terzago, *quid iuris?*

Come sempre, in materia condominiali, è opportuno andare per gradi.

### 1) **Il rapporto di amministrazione configura un contratto di mandato**

Dopo decenni di interpretazione giurisprudenziale che affermava che la corretta qualificazione giuridica del rapporto amministratore/condominio era quella che individuava in esso la fattispecie del contratto di mandato di cui all'art. 1703 e seguenti del c.c. (cfr., da ultima tra le moltissime conformi, Cass., 21 settembre 2017, n. 21966), la riforma (di cui alla nota legge n. 220 del 21 dicembre 2012, come si sa in vigore dal 18 giugno 2013) ha consacrato espressamente tale impostazione nel penultimo comma dell'art. 1129 c.c. secondo cui "*Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV*" (vale a dire, appunto, dall'art. 1703 e seguenti c.c.).

Detta prescrizione contenuta nella "novella" è tanto corrispondente alla giurisprudenza antecedente (vale a dire, a quella pre-riforma) che è corretto affermare che in tal caso la citata legge n. 220/2012 non ha apportato (come, invero, in più d'un altro caso) alcuna novità alla disciplina vigente e che, di conseguenza, sul punto non può esservi alcuna differenza tra il regime *ante* e il regime *post*.

### 2) **Il rapporto di mandato si basa sulla "fiducia" (reciproca)**

Il contratto di mandato è, secondo il suo schema tipico, un contratto bilaterale in forza del quale il mandatario assume l'obbligo di compiere uno o più atti giuridici per conto del mandante (che, nel caso del condominio, corrispondono alla "gestione" dell'edificio come precisata – quanto agli "atti" da compiere – nella specifica disciplina codicistica di cui all'art. 1117 e seguenti c.c.).

Oltre ad essere consensuale e normalmente oneroso (con prestazioni corrispettive, consistenti nell'attività di gestione da parte dell'amministratore e nel pagamento del compenso da parte del condominio) si basa sulla "fiducia" che, a sua volta, si collega al c.d. "*intuitus personae*", volendo in tal modo dire che nella conclusione e nell'esecuzione del contratto è per le parti fondamentale la "persona" (meglio, il "soggetto") sia del mandante sia del mandatario, in quanto le medesime di determinano a stringere il rapporto proprio avendo

riguardo alle specifiche qualità della controparte. In altri termini, il condominio Alfa conferisce mandato ad amministrare all'amministratore Rossi proprio in quanto garantisce alcune peculiarità che sono per il primo fondamentali, così come il Rossi accetta l'incarico perché è proprio quel condominio che glielo conferisce (questo quanto meno in linea teorica).

Uno degli effetti di detta caratteristica del contratto di mandato è che, per esempio, la prestazione fornita (come detto, il compimento di atti di gestione dell'edificio o il pagamento del compenso) è meno importante della persona che la compie, tanto che l'eventuale "sostituzione" del mandatario è sottoposta a precise condizioni dall'art. 1717 c.c.

### 3) **La revoca del (e la rinuncia al) mandato**

Proprio in accordo a tale impostazione (vale a dire, al fatto che il contratto di mandato si basa sulla "fiducia") le regole codicistiche che disciplinano il contratto di mandato (nello specifico, l'art. 1722 c.c.) consentono – sostanzialmente in maniera del tutto discrezionale – che sia il mandante (con la revoca) sia il mandatario (con la rinuncia) determinino unilateralmente la cessazione del rapporto gestionale.

Per ottenere i relativi effetti (di interruzione del rapporto) la revoca (da parte del condominio) e/o la rinuncia (dell'amministratore) non hanno che da essere comunicate (con dichiarazione che deve giungere nella sfera giuridica del destinatario, in base al requisito della c.d. mera "conoscibilità" previsto dall'art. 1135 c.c. per tutti gli atti recettizi).

Il destinatario non ha il potere di accettare o meno la volontà della controparte di interrompere il rapporto, nè – tanto meno – di rifiutarla rispedendola al mittente (come, a volte, qualche assemblea ritiene di fare "respingendo" le dimissioni dell'amministratore).

La *ratio* profonda di questa impostazione adottata dalle regole del codice civile consiste nel fatto che la c.d. "fiducia" tra le parti del contratto di mandato (mandante/condominio – mandatario/amministratore) deve essere conservata in ogni momento del rapporto, ed il suo venir meno (con valutazione che ciascuna parte effettua del tutto discrezionalmente) determina l'estinzione del contratto, senza possibilità che la controparte possa influire su tale esito.

### 4) **Il significato (qualificazione ed effetti) delle dimissioni**

È, quindi, all'interno di tale contesto che deve collocarsi l'ipotesi delle c.d. "dimissioni" dell'amministratore di condominio che, se comunicate, devono qualificarsi ed interpretarsi alla luce dei principi che regolano il contratto (rapporto) di mandato.

Di conseguenza:

- a) innanzitutto, le "dimissioni" non appaiono potersi equiparare all'ipotesi "classica" consistente nella formale rinuncia ad una carica, ad un ufficio e/o ad un impiego/lavoro, trattandosi, invece (e come chiaramente indica l'art. 1722 c.c.) in un "recesso" volontario ed unilaterale dal con-

tratto (similmente ad altre ipotesi previste dalla legge, quale, si pensi, al recesso pattuito a favore del conduttore nella locazione).

- b)** le "dimissioni" vanno soltanto comunicate e non devono essere accettate dall'assemblea: dal punto di vista pratico, oltre che alla formale comunicazione in sede assembleare, può (potrebbe) considerarsi valida ed efficace anche la comunicazione diretta ai singoli condomini (in riferimento al fatto che, in ogni caso, il condominio è un "ente di gestione" senza autonoma personalità giuridica e non consiste in altro che l'insieme delle persone dei condomini), a patto che venga effettuata nei confronti di tutti gli aventi diritto (invero, allo stesso modo della convocazione delle riunioni);
- c)** secondo principi pacifici e condivisi, la conclusione del rapporto di amministrazione (per qualunque motivo: scadenza, revoca, rinuncia/dimissioni) non spiega pieni effetti se non quando viene nominato il nuovo incaricato;

- d)** di conseguenza, le dimissioni non determinano l'immediata interruzione dell'incarico ma (solo) una situazione di c.d. "prorogatio", secondo la quale l'amministratore cessato rimane in carica, (Cass. 23 gennaio 2007, n. 1405), continuando ad esercitare con pienezza i suoi poteri (Cass. 20 ottobre 2012, n. 18660); in via meramente astratta si può anche ipotizzare (ma il caso è solo di scuola) che l'assemblea a fronte della comunicazione delle dimissioni non proceda a nomina del sostituto (pronunciamento che invero appare ora obbligatorio ai sensi dell'art. 1129 c.c.) ma si limiti ad esprimere una volontà contraria al verificarsi della predetta "prorogatio", vale a dire al proseguimento dell'esercizio *ad interim* dei poteri gestori, deliberazione che, secondo la giurisprudenza, può essere validamente assunta dai condomini al fine di far cessare immediatamente l'amministratore dall'esercizio di qualsiasi potere (cfr. Cass., 17 maggio 2018, n. 12120; Cass. 12 novembre 2002, n. 15858; Cass. 5 febbraio 1993, n. 1445);
- e)** l'eventuale delibera dell'assemblea del condominio che decida di "respingere" le dimissioni dell'amministratore si colloca, e deve pertanto collocarsi, nel predetto esatto contesto, con la conseguenza che la dichiarazione (di recesso) dell'amministratore ha già spiegato i suoi effetti con la mera comunicazione al condominio (e/o ai condomini) senza che vi sia bisogno di accettazione e neppure senza che la deliberazione di "respingimento" possa annullarla; al massimo – utilizzando gli strumenti giuridici di interpretazione indicati dalla giurisprudenza (cfr., sul punto, Cass. 28 febbraio 2006, n. 4501, secondo cui *"le delibere assembleari del condominio devono essere interpretate secondo 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"*) – la delibera che "respinge" le dimissioni potrà essere considerata come una "nuova nomina" dello stesso soggetto (dimissionario) con l'ulteriore conseguenza che innanzitutto dovrà da costui essere accettata (mancando la presentazione preliminare di una proposta/offerta di amministrazione), ma dovranno anche fornirsi tutti gli elementi previsti obbligatoriamente dall'art. 1129 c.c.



\* Avvocato del Foro di Pescara

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Aprile 2018 - Aprile 2019	0,9%	(75% = <b>0,675%</b> )	G.U. 29/05/2019	n. 124
Maggio 2018 - Maggio 2019	0,7%	(75% = <b>0,525%</b> )	G.U. 27/06/2019	n. 149
Giugno 2018 - Giugno 2019	0,5%	(75% = <b>0,375%</b> )	G.U. 30/07/2019	n. 177
Luglio 2018 - Luglio 2019	0,2%	(75% = <b>0,150%</b> )	G.U. 23/08/2019	n. 197
Agosto 2018 - Agosto 2019	0,3%	(75% = <b>0,225%</b> )	G.U. 30/09/2019	n. 229
Settembre 2018 - Settembre 2019	0,1%	(75% = <b>0,075%</b> )	G.U. 30/10/2019	n. 255
Ottobre 2018 - Ottobre 2019	0,0%	(75% = <b>0,000%</b> )	G.U. 29/11/2019	n. 280
Novembre 2018 - Novembre 2019	0,1%	(75% = <b>0,075%</b> )	G.U. 10/01/2020	n. 7
Dicembre 2018 - Dicembre 2019	0,4%	(75% = <b>0,300%</b> )	G.U. 30/01/2020	n. 24
Gennaio 2019 - Gennaio 2020	0,5%	(75% = <b>0,375%</b> )	G.U. 05/03/2020	n. 56
Febbraio 2019 - Febbraio 2020	0,2%	(75% = <b>0,150%</b> )	<i>in corso di pubblicazione</i>	
Marzo 2019 - Marzo 2020	0,1%	(75% = <b>0,075%</b> )	<i>in corso di pubblicazione</i>	

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

# NOTIZIE

## COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	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%	<b>2019</b>	<b>1,79%</b>
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)

## 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%.

## Reperibilità e responsabilità dell'amministratore

di Fabiana Carucci \*

Ciò che lega un amministratore al condominio che gestisce è un *contratto di mandato*, ed "il mandato è il contratto col quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra", come dispone l'art.1703 c.c. Il mandato poi può essere con rappresentanza, art.1704 c.c. "Se al mandatario è stato conferito il potere di agire in nome del mandante, si applicano anche le norme del capo VI del titolo II di questo libro", o senza rappresentanza, art.1705 c.c.

*Il mandatario che agisce in proprio nome acquista i diritti e assume gli obblighi derivanti dagli atti compiuti con i terzi, anche se questi hanno avuto conoscenza del mandato.*

*I terzi non hanno alcun rapporto con il mandante. Tuttavia il mandante, sostituendosi al mandatario, può esercitare i diritti di credito derivanti dall'esecuzione del mandato, salvo che ciò possa pregiudicare i diritti attribuiti al mandatario dalle disposizioni degli articoli che seguono".* Posto quindi che l'amministratore di condominio è un prestatore d'opera senza vincolo di subordinazione, impegnato a compiere atti di valenza giuridica a nome e per conto del condominio mandante, questi è deputato ad agire secondo quanto stabilito dal mandato conferito, tenendo sempre ben presente le quote millesimali dei singoli condomini.

### MANDATO E RAPPRESENTANZA

Interessante contemplare quanto disposto dalla Suprema Corte, più precisamente dalla Corte di Cassazione Civile SS.UU. con Sentenza n.9148 depositata l'8 aprile 2008.

"...OMISSIS... *La Seconda Sezione civile, con ordinanza 7 febbraio 2007, n. 2621, ha rimesso gli atti al Primo Presidente, avendo ritenuto la sussistenza di un contrasto all'interno della sezione, posto che per un primo indirizzo (maggioritario) la responsabilità dei singoli condomini per le obbligazioni assunte dal condominio verso terzi avrebbe natura solidale, mentre per un secondo orientamento, decisamente minoritario, avrebbe vigore il principio della parziarietà, ovvero dalla ripartizione tra i condomini delle obbligazioni as-*

sunte nell'interesse del condominio in proporzione alle rispettive quote. Per la risoluzione del contrasto la causa viene alle Sezioni Unite civili...OMISSIS... L'assunto è che la solidarietà passiva scaturisca dalla contestuale presenza di diversi requisiti, in difetto dei quali - e di una precisa disposizione di legge - il criterio non si applica, non essendo sufficiente la comunanza del debito tra la pluralità dei debitori e l'identica causa dell'obbligazione; che nessuna specifica disposizione contempra la solidarietà tra i condomini, cui osta la parziarietà intrinseca della prestazione; che la solidarietà non possa ricondursi alla asserita unitarietà del gruppo, in quanto il condominio non raffigura un "ente di gestione", ma una organizzazione pluralistica e l'amministratore rappresenta immediatamente i singoli partecipanti, nei limiti del mandato conferito secondo le quote di ciascuno. La disposizione dell'art. 1292 c.c. - è noto - si limita a descrivere il fenomeno e le sue conseguenze. Invero, sotto la rubrica "nozione della solidarietà", definisce l'obbligazione in solido quella in cui "più debitori sono obbligati tutti per la medesima prestazione" e aggiunge che ciascuno può essere costretto all'adempimento per la totalità (con liberazione degli altri). L'art. 1294 c.c. stabilisce che "i condebitori sono tenuti in solido, se dalla legge o dal titolo non risulta diversamente". Nessuna delle norme, tuttavia, precisa la ratio della solidarietà, ovverosia ne chiarisce il fondamento (che risulta necessario, quanto meno, per risolvere i casi dubbi) ...OMISSIS...la solidarietà raffigura un principio riguardante i condebitori in genere. Ma il principio generale è valido laddove, in concreto, sussistono tutti i presupposti previsti dalla legge per l'attuazione congiunta del con-debito. Sicuramente, quando la prestazione comune a ciascuno dei debitori è, allo stesso tempo, indivisibile. Se invece l'obbligazione è divisibile, salvo che dalla legge (espressamente) sia considerata solidale, il principio della solidarietà (passiva) va temperato con quello della divisibilità stabilito dall'art. 1314 c.c., secondo cui se più sono

*i debitori ed è la stessa la causa dell'obbligazione, ciascuno dei debitori non è tenuto a pagare il debito che per la sua parte. Poiché la solidarietà, spesso, viene ad essere la configurazione ex lege, nei rapporti esterni, di una obbligazione intrinsecamente parziaria, in difetto di configurazione normativa dell'obbligazione come solidale e, contemporaneamente, in presenza di una obbligazione comune, ma naturalisticamente, divisibile viene meno uno dei requisiti della solidarietà e la struttura parziaria dell'obbligazione prevale ... OMISSIS...Orbene, la rappresentanza, non soltanto processuale, dell'amministratore del condominio è circoscritta alle attribuzioni - ai compiti ed ai poteri - stabilite dall'art. 1130 c.c.. In giudizio l'amministratore rappresenta i singoli condomini, i quali sono parti in causa nei limiti della loro quota (art. 1118 e 1123 c.c.). L'amministratore agisce in giudizio per la tutela dei diritti di ciascuno dei condomini, nei limiti della loro quota, e solo in questa misura ognuno dei condomini rappresentati deve rispondere delle conseguenze negative. Del resto, l'amministratore non ha certo il potere di impegnare i condomini al di là del diritto, che ciascuno di essi ha nella comunione, in virtù della legge, degli atti d'acquisto e delle convenzioni. In proporzione a tale diritto ogni partecipante concorre alla nomina dell'amministratore e in proporzione a tale diritto deve ritenersi che gli conferisca la rappresentanza in giudizio. Basti pensare che, nel caso in cui l'amministratore agisca o sia convenuto in giudizio per la tutela di un diritto, il quale fa capo solo a determinati condomini, soltanto i condomini interessati partecipano al giudizio ed essi soltanto rispondono delle conseguenze della lite.*

*Pertanto, l'amministratore - in quanto non può obbligare i singoli condomini se non nei limiti dei suoi poteri, che non contemplano la modifica dei criteri di imputazione e di ripartizione delle spese stabiliti dall'art. 1123 c.c. - non può obbligare i singoli condomini se non nei limiti della rispettiva quota...OMISSIS...2.6 Il contratto, stipulato dall'amministratore rappresentante, in nome e nell'interesse dei condomini rappresentati e nei limiti delle facoltà conferitegli, produce direttamente effetti nei confronti dei rappresentati. Conseguita nel processo la condanna dell'amministratore, quale rappresentante dei condomini, il creditore può procedere all'esecuzione individualmente nei confronti dei singoli, secondo la quota di ciascuno. Per concludere, la soluzione, prescelta secondo i rigorosi principi di diritto che regolano le obbligazioni contrattuali comuni con pluralità di soggetti passivi, appare adeguata alle esigenze di giustizia sostanziale emergenti dalla realtà economica e sociale del condominio negli edifici. Per la verità, la solidarietà avvantaggerebbe il creditore il quale, contrattando con l'amministratore del condominio, conosce la situazione della parte debitrice e può cautelarsi in vari modi; ma appare preferibile il criterio della parziarietà, che non costringe i debitori ad anticipare somme a volte rilevantissime in seguito alla scelta (inattesa) operata unilateralmente dal creditore. Allo stesso tempo, non si riscontrano ragioni di opportunità per posticipare la ripartizione del debito tra i condomini al tempo della rivalsa, piuttosto che attuarla al momento dell'adempimento.*

*Respinto il motivo principale, non merita accoglimento nessuno degli altri motivi di ricorso...OMISSIS...".*

## REPERIBILITÀ OBBLIGATORIA?

Esposto quanto sopra, spesso si pone la questione circa l'effettivo dovere di reperibilità di un amministratore condominiale. L'art.1710 c.c., ci chiarisce circa il concetto di *diligenza del mandatario*. *"Il mandatario è tenuto a eseguire il mandato [1703] con la diligenza del buon padre di famiglia... OMISSIS... Il mandatario è tenuto a rendere note al mandante le circostanze sopravvenute che possono determinare la revoca o la modificazione del mandato"*. Viene quindi lasciato al buon senso ed alla professionalità dell'amministratore, un comportamento atto a non creare pregiudizi al condominio, anche in caso egli debba assentarsi (ferie o quant'altro) o si verificano fatti al di fuori dell'orario di lavoro prestabilito, ferme restando le responsabilità di legge.

Ci viene in aiuto ancora la Corte di Cassazione civile sez. VI, (ud. 12/09/2017) con la Sentenza n.24920 del 20 ottobre 2017.

*"1. Il Tribunale di Terni, con sentenza depositata in data 12.05.2009, accertava la responsabilità di A.R., ex amministratore del condominio di via (OMISSIS) per inadempimento agli obblighi derivanti dal mandato (tardivo pagamento di un premio di una polizza assicurativa); rigettava la domanda risarcitoria pure proposta dal condominio nei confronti dell' A. (per i danni derivanti dalla mancanza di copertura assicurativa in relazione ad un incendio del tetto) e condannava il convenuto a rimborsare all'attore la metà delle spese processuali."*

2. Decidendo sul gravame proposto in via principale dal condominio e, in via incidentale dall' A., la Corte d'appello di Perugia, accoglieva l'impugnazione incidentale dell'ex amministratore; dichiarandolo esente da responsabilità contrattuale perché l'accertata mancanza di fondi nelle casse condominiali era stata determinata proprio dalla morosità dei condomini e i solleciti inviati a costoro erano sufficienti ai fini dell'adempimento degli obblighi derivanti dal mandato, non essendo tenuto l' A. ad anticipare le somme occorrenti per il pagamento della polizza assicurativa e non essendo obbligatorio il ricorso alla procedura monitoria per esigere i pagamenti delle quote.

3. Per la cassazione di tale sentenza ricorre il condominio. L' A. resiste con controricorso.

4. Con unico motivo si deduce, la violazione e falsa applicazione degli artt. 1710 e "2795 c.c.", (così testualmente, ma trattasi di mero errore materiale essendo chiaro il riferimento all'art. 2725 c.c., ndr), art. 63 disp. att. c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 – omessa e contraddittoria moti-

vazione su un fatto controverso e decisivo della controversia. Richiamando il principio della diligenza del mandatario...OMISSIS... sostiene il ricorrente che la Corte d'Appello avrebbe motivato inadeguatamente sulla prova dell'esonero di responsabilità dell'A. ...OMISSIS... 5 Il ricorso è manifestamente infondato... .OMISSIS... la censura investe l'adeguatezza della motivazione adottata dalla Corte d'Appello per escludere la responsabilità dell'ex amministratore per violazione dell'obbligo di diligenza del buon padre di famiglia gravante sul mandatario (motivazione definitiva ora inadeguata, ora carente) e, dunque, un vizio non più denunziabile, come si evince dal chiaro tenore dell'art. 360 c.p.c., n. 5, nel testo attualmente in vigore. Va comunque osservato che l'amministratore ha, nei riguardi dei partecipanti al condominio, una rappresentanza volontaria, in mancanza di un ente giuridico con una rappresentanza organica, talché i poteri di lui sono quelli di un comune mandatario, conferitigli, come stabilito dall'art. 1131 c.c., sia dal regolamento di condominio sia dalla assemblea condominiale (Cass. 9 aprile 2014, n. 8339; Cass. 4 luglio 2011, n. 14589). Nell'esercizio delle funzioni assume la veste del mandatario e pertanto è gravato dall'obbligo di eseguire il mandato conferitogli con la diligenza del buon padre di famiglia a norma dell'art. 1710 c.c. ...OMISSIS... non merita censura la decisione impugnata laddove ha escluso la violazione dell'obbligo di diligenza da parte dell'A. per essersi comunque attivato...OMISSIS...".

Proprio nell'ultima frase della Sentenza riportata, possiamo trovare il nocciolo della questione. Non può infatti esser pretesa una reperibilità dell'amministratore h24, ma sussiste tuttavia la richiesta di agire secondo coscienza e con una diligenza del buon padre di famiglia: questo porta a far in modo che l'amministratore, nel rispetto dei suoi orari e del sacrosanto diritto al riposo, agisca in modo e maniera da non far venir meno mai l'assistenza necessaria. Ad esempio, se l'amministratore non è al lavoro di sabato e in quel giorno vi è una scadenza di pagamento, questi deve provvedere magari al pagamento nel corso del venerdì lavorativo, ossia il giorno prima, in modo da non incorrere nelle conseguenze di un tardivo pagamento, a danno delle spese condominiali. Ancora, vi può essere l'assenza nel fine settimana o per un periodo di ferie; in tal caso, sta all'amministratore lasciare dei validi riferimenti sostitutivi, affinché il servizio non venga a mancare, anche nei periodi di sua assenza. Egli deve lasciare un riferimento, servendosi magari della bacheca condominiale visibile anche a terzi, dimostrando così di agire con il buon senso del padre di famiglia. Quindi, l'amministratore che non intende rendersi reperibile h24, o durante i fine settimana, piuttosto che nel periodo di ferie, *deve esplicitamente stabilirlo e prevedere, quanto indicare chiaramente* nella bacheca comune condominiale, sostituti e numeri utili da contattare in caso di necessità al di fuori dell'orario di reperibilità.

## RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE

Abbiamo detto che l'amministratore deve eseguire il suo mandato agendo con la coscienza del buon padre di famiglia e senza recar danno al mandante a causa di una condotta non ligia al dovere. L'art. 1218 del c.c. dispone che: *"il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta [1176,1181] è*

*tenuto al risarcimento del danno [1223 ss.], se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile". Anche l'art.2049 c.c. sulla responsabilità dei padroni e dei committenti informa come, "i padroni e i committenti sono responsabili per i danni [2056 ss.] arrecati dal fatto illecito dei loro domestici e commessi nell'esercizio delle incombenze a cui sono adibiti". Qualora dunque l'amministratore non adempia ai propri obblighi di mandatario, con la diligenza ed il buon senso del padre di famiglia, incombe dunque in una vera e propria responsabilità civile nei confronti del mandante condominio.*

L'art.2043 c.c. rafforza poi il concetto di comportamento non adeguato, andando a disciplinare il caso in cui un'azione sia accompagnata dal dolo o dalla colpa. *"Qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno"*, espandendo la responsabilità non nei confronti del solo mandante, bensì dell'intera collettività. Ancora di più: si può andare nel penale, come da art.40 c.p. che disciplina in merito ai reati omissivi impropri, ossia si afferma che non impedire un evento che si può impedire e prevedere, equivale a commetterlo. *"...OMISSIS...Non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo"*.

Nel nostro ambito, la Corte di Cassazione Civile, Sez. IV con Sentenza n.46385 del 23 novembre 2015, va a fondo del concetto sopra esposto, individuando proprio nell'amministratore una figura di garanzia abile ad attivarsi per rimuovere le situazioni di pericolo anche verso terzi. *"Il Giudice Monocratico del Tribunale di Nola, con sentenza del 3.3.2015, confermava – con condanna alle ulteriori spese del grado e a quelle della parte civile – la sentenza resa dal Giudice di Pace di Acerra il 6.3.2014 con la quale A.L. era stato condannato alla pena di Euro 200 di multa per il reato p. e p. dagli artt. 40-590 c.p., per non aver impedito, pur avendo l'obbligo giuridico di impedire l'evento*

*dannoso in quanto titolare di una posizione di controllo, in qualità di amministratore del condominio sito in (omissis), per negligenza, imprudenza ed/ o imperizia, in violazione di norme cautelari di condotta la cui osservanza era concretamente esigibile, non predisponendo gli ordinari lavori di manutenzione all'edificio di cui al suddetto condominio, che, cadendo parti di rivestimento della facciata dello stabile, provocassero lesioni...OMISSIS...Ad avviso del ricorrente apparirebbe evidente che, indipendentemente dalla veridicità o meno del fatto contestato, la circostanza che l'amministratore del condominio non fosse mai stato messo a conoscenza di un concreto pericolo di crollo di alcuni calcinacci del cornicione del palazzo, nonché che mai nessun segnale in tal senso si fosse verificato o fosse stato posto alla sua attenzione, né, soprattutto, che nessuna richiesta di risarcimento danni fosse stata avanzata dalla presunta persona offesa, comporterebbero che nessun tipo di responsabilità penale possa addebitarsi all'odierno imputato.*

*Ci si duole, in altri termini, che nessun inadempimento può essere addebitato a carico dell'A., avendo egli sempre diligentemente operato nei limiti del suo mandato. Tale tipo di questione, semmai, andava promossa quale eventuale richiesta di risarcimento in sede civile, dove poteva emergere una eventuale responsabilità del condominio stesso, senza far ricadere la pesante scure del processo e di una condanna penale nei confronti di un serio professionista...OMISSIS...Si sostiene che anche qualora l'odierno imputato avesse effettivamente incaricato una ditta per l'esecuzione dei lavori, ritenendo gli stessi assolutamente urgenti, per poi informarne l'assemblea, nessuna ditta li avrebbe eseguiti in mancanza totale di fondi.*

*Si ribadisce pertanto che erroneamente i giudici di merito ritenevano applicabile al caso di specie l'obbligo di agire ex art. 40 co. 2 c.p.:*

- *Nullità della sentenza ex art. 606 lett. e cod. proc. pen. per motivazione insufficiente...OMISSIS...*
- *Nullità della sentenza per omessa motivazione ex art. 606 lett. E cod. proc. pen. ...OMISSIS...*

*Ed invece, il giudice monocratico non solo non revocava le statuizioni civili, ma addirittura non considerava meritevole di attenzione il relativo capo di impugnazione, nulla motivando in ordine alla conferma implicita anche dello stesso.*

*Chiede, pertanto, l'annullamento della sentenza impugnata...OMISSIS...*

*I motivi sopra illustrati, invero alquanto generici ed aspecifici, appaiono infondati e, pertanto, il proposto ricorso va rigettato...OMISSIS...la giurisprudenza ha affermato che l'illogicità della motivazione per essere apprezzabile come vizio denunciabile, deve essere evidente, cioè di spessore tale da risultare percepibile ictu oculi, dovendo il sindacato di legittimità al riguardo essere limitato a rilievi di macroscopica evidenza, restando ininfluenti le minime incongruenze e considerandosi disattese le deduzioni difensive che, anche se non espressamente confutate, siano logicamente incompatibili con la decisione adottata, purché siano spiegate in modo logico e adeguato le ragioni del convincimento (sez. 3, n. 35397 del 20.6.2007; Sez. Unite n. 24 del 24.11.1999, Spina, rv. 214794).*

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

*Più di recente è stato ribadito come ai sensi di quanto disposto dall'art. 606 c.p.p., comma 1, lett. e), il controllo di legittimità sulla motivazione non attinge né alla ricostruzione dei fatti né all'apprezzamento del giudice di merito, ma è circoscritto alla verifica che il testo dell'atto impugnato risponda a due requisiti che lo rendono insindacabile: a) l'esposizione delle ragioni giuridicamente significative che lo hanno determinato; b) l'assenza di difetto o contraddittorietà della motivazione o di illogicità evidenti, ossia la congruenza delle argomentazioni rispetto al fine giustificativo del provvedimento (sez. 2, n. 21644 del 13.2.2013, Badagliacca e altri, rv. 255542) ...OMISSIS...*

*La pronuncia impugnata prosegue poi ritenendo di non poter mettere in discussione che l'amministratore del condominio rivesta una specifica posizione di garanzia, su di lui gravando l'obbligo ex art. 40 cpv. cod. pen. di attivarsi al fine di rimuovere, nel caso di specie, la situazione di pericolo per l'incolumità dei terzi, integrata nel caso di specie dalla vetustà del rivestimento dell'edificio condominiale tale da provocare la caduta di calcinacci e parti di rivestimento, fonte di pericolo per i passanti, così come accaduto all'odierna persona offesa.*

*Si tratta di un'affermazione corretta in punto di diritto.*

*L'obbligo di attivarsi onde eliminare la riferita situazione di pericolo non doveva ritenersi subordinato, infatti, come erroneamente sostenuto anche in questa sede, alla preventiva deliberazione dell'assemblea condominiale ovvero ad apposita segnalazione di pericolo tale da indurre un intervento di urgenza".*

Chiaro dunque che incombe sempre e comunque sull'amministratore l'obbligo d'azione nel rimuovere situazioni di potenziale pericolo, incombendo sull'inadempiente anche la responsabilità penale qualora il malaugurato fatto avvenga causando lesioni a terzi. Che l'evento infausto si verifichi nel fine settimana, fuori dall'orario di reperibilità, piuttosto che nel periodo di ferie dell'amministrazione, poco importa: la responsabilità permane comunque; ecco perché l'amministratore, per tutelarsi e tutelare deve agire sempre tempestivamente e con diligenza affinché, qualora sussista una possibile situazione di pericolo vi si possa porre rimedio con tempestività. L'amministratore, è bene ribadirlo, si tutela anche indicando su supporti ben visibili a tutti i condomini ed a terzi, i numeri utili per far fronte a necessità urgenti fuori orario, ricorrendo a professionisti all'uopo deputati, affinché il servizio di protezione dei condomini sia sempre e comunque garantito, nonché quello di controllo verso terzi.



\* Giornalista pubblicista freelance

## La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

### **L'amministratore del condominio può stipulare contratti per la manutenzione ordinaria del condominio senza preventiva autorizzazione o successiva ratifica dell'assemblea**

*Tribunale di Milano, 25-3-2020 n.2198*

Il contratto di appalto per la pulizia dello stabile e per i servizi connessi rientra tra i contratti necessari alla gestione e manutenzione ordinaria delle parti comuni che l'amministratore può stipulare nell'esercizio delle proprie funzioni senza preventiva deliberazione dell'assemblea né successiva ratifica, vincolando tutti i condomini ex art. 1133 c.c.

La controversia nasce in seguito al decreto ingiuntivo notificato dalla Ditta di pulizie incaricata dall'amministratore. Il condominio propone opposizione sostenendo che l'amministratore non avesse ottenuto la previa delibera autorizzativa alla stipulazione del contratto, né che tale approvazione fosse intervenuta successivamente.

Il Tribunale adito ha tuttavia rigettato l'opposizione proposta dal condominio e confermato il decreto ingiuntivo opposto avente ad oggetto l'intimazione di pagamento somme dovute a titolo di corrispettivo per i servizi di pulizia, rotazione sacchi della spazzatura e disinfestazione prestati da una s.r.l. in favore del condominio medesimo.

Il Tribunale di Milano ha applicato il principio per il quale nell'ambito dei propri poteri di gestione ordinaria ex art.1130 n.3 c.c., l'amministratore ha il potere di erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni.

Il contratto stipulato nell'esercizio di tale prerogativa di legge è vincolante per tutti i condòmini ex art.1133 c.c.

Questa pronuncia, attinente una vicenda sorta in epoca precedente all'insorgere della pandemia da coronavirus, pone però un principio di grande attualità, stante che a carico dell'amministratore si sono moltiplicate le responsabilità e le sollecitazioni che lo rendono protagonista all'interno del condominio.

**La Corte di Giustizia Europea ammette che il condominio sia considerato come soggetto "consumatore" ai fini della vessatorietà delle clausole contrattuali anche se non è persona fisica.**

*Corte di Giustizia Europea – Pronuncia del 2 aprile 2020  
nella causa C-329/19*

Commentiamo qui brevemente una interessante pronuncia della Corte di Giustizia Europea, a suo tempo sollecitata da una ordinanza di rimessione del Tribunale di Milano (1 aprile 2019), per ottenere dalla CGE una pronuncia pregiudiziale, rilevante nel giudizio pendente avanti il Giudice italiano, ha reso una decisione di notevole rilevanza nel nostro panorama giuridico.

La controversia sorta avanti il Tribunale di Milano riguardava l'opposizione a precetto intrapresa da un condominio che lamentava la vessatorietà ed abusività di una clausola contrattuale invocata dal fornitore creditore, in particolare sull'applicazione di un interesse moratorio ritenuto di importo manifestamente eccessivo.

Il condominio invocava la vessatorietà della clausola in quanto doveva essere ritenuto soggetto "consumatore", e quindi contraente debole, e chiedeva l'applicazione delle norme a tutela dei consumatori. Il Tribunale di Milano, dal canto suo, avanzava dubbi sull'applicabilità delle norme a tutela dei consumatori al condominio, rilevando che tale disciplina definisce "consumatore" la persona fisica che stipula il contratto per fini non commerciali o di profitto.

Secondo il Tribunale di Milano l'attuale configurazione del condominio quale "ente di gestione sfornito di personalità giuridica" sembrerebbe originare una terza figura, né persona fisica né persona giuridica, che renderebbe dubbia non solo la natura giuridica del condominio stesso, ma anche la sua riconducibilità alla definizione di consumatore.

Per tale ragione il Tribunale di Milano ha chiesto una pronuncia dirimente della Corte di Giustizia Europea.

Va considerato, ai fini di questo commento, che la giurisprudenza ha ormai da tempo accolto l'idea che il condominio, ente di gestione formato dalla somma di persone fisiche che lo compongono, possa essere considerato un "consumatore". E ciò anche quando al suo interno sia presente una società (ossia imprenditore) che nella specie non riveste la qualifica di imprenditore, avendo solo la qualità di condòmino.

Numerose sono ormai le pronunce in tale senso (cfr. Cass. 24 luglio 2001 n.10086; Cass.12 gennaio 2005 n. 452; Cass.22 maggio 2015, n. 10679; Corte di Appello di Milano, 13 novembre 2019, n. 4500, per citarne alcune).

Si segnala anche Cassazione n. 19832 del 23 luglio 2019, che ha affermato l'applicabilità delle norme del Codice del consumo (D.Lgs. 206/2005) anche alle convenzioni di ripartizione delle spese condominiali predisposte dal costruttore o dall'originario unico proprietario dell'edificio condominiale, in quanto oggettivamente ricollegabili all'esercizio dell'attività imprenditoriale o professionale svolta dal medesimo.

D'altronde, la definizione del condominio quale "*ente di gestione sfornito di personalità giuridica*" se da una parte può fornire un utile escamotage per evitare di approfondire l'indagine, dall'altra può ingenerare equivoci sulla reale soggettività del condominio (Cass.SS.UU.18-9-2014 n.19663), benché alcuni aspetti della c.d. "riforma del condominio" possano indurre a ritenere che il legislatore si sposti verso l'attribuzione di una qualche autonomia giuridica al condominio stesso.

In tale quadro normativo e interpretativo si colloca quindi la pronuncia della Corte di Giustizia, sulla interpretazione della Direttiva europea 93/13, su cui si fondano le norme italiane a protezione dei consumatori.

Secondo la Corte di Giustizia la direttiva 93/13 è volta a ravvicinare le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative degli Stati membri concernenti le clausole abusive nei contratti stipulati tra un professionista e un consumatore.

Se è vero che il condominio non è una "persona fisica", requisito questo per la qualifica di consumatore ai sensi della Direttiva 93/13, è anche vero che gli Stati membri possono mantenere o introdurre misure di tutela dei consumatori più rigorose, a condizione che esse siano compatibili con i trattati.

La Corte di Giustizia prende quindi atto che la Corte di Cassazione ha sviluppato un orientamento giurisprudenziale volto a tutelare maggiormente il consumatore, estendendo l'ambito di applicazione della tutela prevista dalla direttiva 93/13 a un soggetto giuridico, quale il condominio nel diritto italiano, che non è una persona fisica, conformemente al diritto nazionale.

In sostanza, secondo la Corte, le norme della Direttiva 93/13 non ostano a una giurisprudenza nazionale che interpreti la normativa di recepimento della medesima direttiva nel diritto interno in modo che le norme a tutela dei consumatori che essa contiene siano applicabili anche a un contratto concluso con un professionista da un soggetto giuridico quale il condominio nell'ordinamento italiano, anche se un simile soggetto giuridico non rientra nell'ambito di applicazione della suddetta direttiva.

Questa pronuncia consacra quindi la giurisprudenza della Cassazione fin oggi maturata sulla riconducibilità del condominio al soggetto "consumatore" in quanto si tratta di un'interpretazione di maggiore tutela che non contrasta con la finalità di tutela della legislazione nazionale ed europea.

E stimola il dibattito sulla natura giuridica del condominio, rimanendo ormai insoddisfacente il concetto di "ente di gestione".

## **La notificazione non perfezionata nei termini di legge consente di riattivarne il suo effetto anche oltre il termine assegnato**

*Corte di cassazione, sentenza 5 marzo 2020, n. 6168*

In caso di notifica di atti processuali non andata a buon fine per ragioni non imputabili al notificante, questi, appreso dell'esito negativo della notificazione, per conservare gli effetti collegati alla richiesta originaria deve riattivare il processo notificatorio con immediatezza e svolgere con tempestività gli atti necessari al suo completamento, entro un ragionevole termine (ossia senza superare il limite di tempo pari alla metà dei termini indicati dall'art. 325 c.p.c.), salvo circostanze eccezionali di cui sia data prova rigorosa (Cass. Sezioni Unite 15-7-2016 n.14594; Cass.11-5-2018 n.11485).

Il principio espresso dalla Cassazione ha portata generale e può essere applicato anche ai giudizi di impugnazione delle delibere dell'assemblea, ove la notificazione della citazione non vada a buon fine per ragioni non imputabili alla difesa dell'impugnante. In tale caso la notificazione può essere eseguita anche oltre il termine di decadenza dei trenta giorni, purchè in un lasso di tempo ragionevolmente breve, in modo tale da assicurare la continuità delle operazioni di notificazione senza incorrere nella decadenza.

## **Il diritto del condòmino ad informarsi prima dell'assemblea deve conformarsi alle modalità previamente comunicate dall'amministratore**

*Tribunale di Roma, Sent.9 aprile 2020 n.5969*

Spesso i condòmini, in vista di una riunione condominiale, ritengono di poter pretendere dall'amministratore la trasmissione della documentazione di loro interesse, talvolta chiedono tutto. E pretendono di averlo subito.

Il Tribunale di Roma, interessato della controversia, conferma che la richiesta del condòmino deve essere formulata ed esercitata entro determinati limiti. Stabilisce infatti la sentenza in argomento che il diritto dei condòmini di essere informati e di prendere visione dei documenti in vista della consapevole partecipazione all'assemblea impone all'amministratore di approntare un'organizzazione seppur minima che consenta di esercitare detto diritto.

Tuttavia l'esercizio del diritto non deve risultare di ostacolo all'attività dell'amministratore stesso, non deve essere contrario ai principi di correttezza e non deve risolversi in un onere economico per il condominio. Onde l'amministratore, ove sollecitato, rimane tenuto solo a comunicare le modalità per prendere visione dei documenti ed a consentire l'estrazione di copie a spese dei condomini che ne fanno richiesta.

Tale conclusione è in linea con la disposizione di cui all'art.1130-bis comma 2 c.c. che prevede testualmente che i condomini possano in ogni tempo prendere visione dei documenti giustificativi di spesa ed estrarne copia a proprie spese.

### **In caso di contestazione l'amministratore è tenuto a dimostrare che la richiesta del condòmino di accedere alla documentazione condominiale non è compatibile con le modalità stabilite**

*Corte di Cassazione, Sezione II, ordinanza 20 febbraio 2020, n. 4445*

Un'altra pronuncia di interesse, che contribuisce a formare un indirizzo giurisprudenziale ormai costante, riguarda sempre la richiesta del condòmino di ottenere l'accesso ai documenti condominiali presso l'amministratore.

Secondo questa pronuncia, questa volta della Corte di Cassazione, in tema di condominio negli edifici, il condòmino ha senz'altro il diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale

A tale diritto corrisponde l'onere dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che consenta la possibilità di esercizio di tale diritto e della esistenza dei documenti della quale i condomini siano informati.

E il condòmino è tenuto a rispettare tale organizzazione, senza che la sua richiesta possa ostacolare l'attività dell'amministratore o, peggio, che possa essere vessatoria.

Ma ove si verificasse tale circostanza, è l'amministratore a dover dare prova che la richiesta non è conforme alle modalità previamente comunicate ai condòmini.

Pertanto, a fronte della richiesta del condòmino di accedere alla documentazione contabile per gli indicati fini di partecipazione consapevole ad un'assemblea che su quei documenti debba esprimersi, l'onere della prova della inesigibilità della richiesta e della sua non compatibilità con le modalità previamente comunicate incombe sull'amministratore e, quindi, in sede di impugnazione della delibera assembleare, al condominio, ove intenda resistere all'azione del condòmino dissenziente.

Va infatti ricordato che ove il condòmino non abbia potuto esercitare il diritto di accedere alla documentazione condominiale per informarsi congruamente in ordine all'oggetto della riunione, quando tale circostanza non sia imputabile al medesimo condòmino, costituisce motivo di impugnazione della delibera.

In sostanza, se il condòmino pretende di avere la documentazione in modo irragionevole e non conforme alle modalità di accesso previamente comunicate ai condòmini dall'amministratore, l'impossibilità di accogliere la richiesta deve essere dimostrata dall'amministratore.

### **Il credito per anticipazioni erogate dall'amministratore non può essere dimostrato induttivamente dal disavanzo di bilancio**

*Corte di Cassazione, ordinanza 17-02-2020 n.3859*

L'ordinanza in commento conferma l'indirizzo interpretativo della Corte di Cassazione nella vicenda in cui l'amministratore chiede al condominio il rimborso di esborsi da lui anticipati e stabilisce, anche sotto l'aspetto probatorio, quale sia il rispettivo onere della prova.

E così, premette l'ordinanza, in tema di condominio negli edifici il credito dell'amministratore per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art.1720 c.c. sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condòmini.

Ne consegue che è l'amministratore che deve offrire la prova degli esborsi effettuati (essendo il mandatario che agisce in giudizio per il recupero delle spese e delle anticipazioni sopportate per l'esecuzione dell'incarico a dover fornire la dimostrazione dei fatti che ne costituiscono il fondamento, e cioè dell'esecuzione del negozio gestorio e dell'esborso effettuato in occasione di esso). I condòmini (e quindi il condominio) – che sono tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte – devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore da ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita.

La deliberazione dell'assemblea di condominio, che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo, pur ove evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, in quanto il riconoscimento di un debito richiede un atto di volizione da parte dell'organo collegiale in relazione a poste passive specificamente indicate.

In altri termini, è irrilevante la circostanza che l'assemblea abbia approvato un consuntivo dal quale emerga il disavanzo economico, e ciò per due motivi: a) il primo attiene alla necessità che eventuali somme anticipate siano state effettivamente spese di tasca dell'amministratore; b) il secondo è che un eventuale volontà di riconoscere un debito dei condòmini nei confronti dell'amministratore deve essere espressa ed inequivoca e non può consistere solo nella detta approvazione.

\* Consulente legale ANACI Roma

# L'ALTRA ROMA

## SI COMBATTE A VILLA GLORI

di Sandro Bari \*



Ufficiale Garibaldino.

Abbiamo visto dunque la nascita della Repubblica Romana, che affronta con onore i Francesi, inviati a restaurare l'autorità pontificia. Il complesso di forze armate della Repubblica ammonta virtualmente a circa 18mila uomini, al comando del Gen. di Divisione Roselli; Garibaldi, col grado di Gen. di Brigata, si incarica della difesa dell'Urbe con circa ottomila combattenti (che non brillano per organizzazione e per disciplina). Cinquemila Francesi comandati dal Gen. Oudinot vengono inviati all'assalto delle Mura; dopo l'insuccesso iniziale per l'inattesa reazione dei difensori vengono rinforzati fino a 30mila.

La potenza di fuoco e di forze degli assalitori ha infine successo sull'eroismo dei difensori, trascinati dal carisma di Garibaldi, sempre sottostimato però da politici e militari per la sua nomea di guerrigliero o addirittura di filibustiere, comunque ingovernabile.

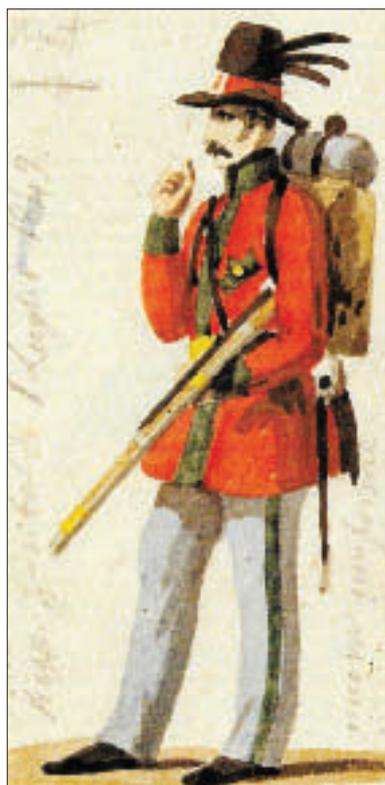
Il 3 luglio 1849 l'Assemblea della Repubblica delibera la cessazione delle ostilità. Mentre le truppe francesi stanno per entrare a Roma, Garibaldi e 4700 suoi seguaci radunatisi a piazza san Pietro escono da porta S. Giovanni e iniziano

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

una marcia epica attraverso l'Italia, dalla quale si salveranno in pochissimi.

Garibaldi non demorde e nel 1866, al comando del suo Corpo di Volontari, ottiene l'unica vittoria italiana nella III Guerra d'Indipendenza, ritirandosi solo quando dallo Stato Maggiore ne riceve l'ordine scritto, al quale risponde "obbedisco". Ma dà inizio, subito dopo, alla "Campagna dell'Agro Romano per la liberazione di Roma" con i suoi volontari in Sabina. Nel frattempo nell'Urbe si preparano ulteriori movimenti insurrezionali, irrealizzati perché senza alcun sostegno dei cittadini: dimostrazione tragica ne è l'episodio dei fratelli Cairoli e dei Settanta di Villa Glori, che esporremo al netto delle enfattizzazioni attenendoci alla documentazione in merito.

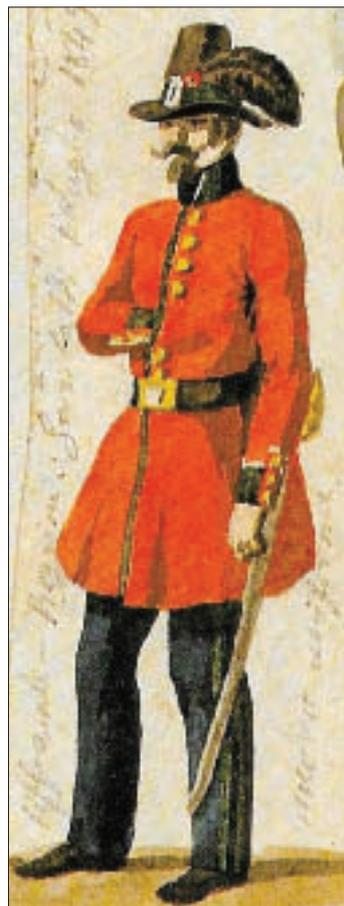
La spedizione fa parte delle iniziative mazziniane volte a suscitare una rivolta popolare a Roma contro l'autorità papale. 22 ottobre 1867: Enrico e Giovanni Cairoli, alla guida di altri vo-



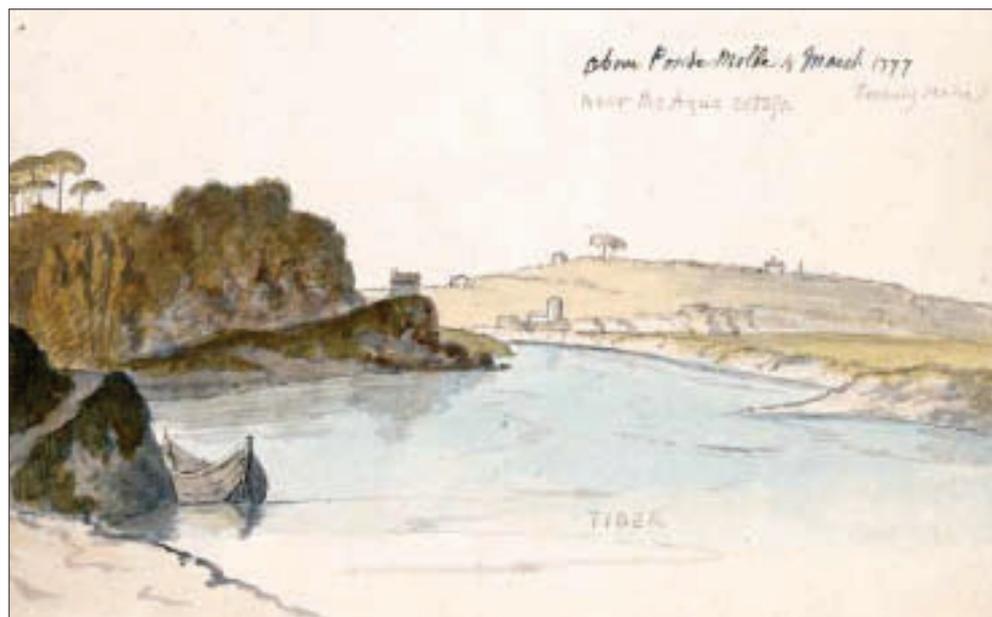
lontari garibaldini (chi dice siano in tutto 67, chi 78), sequestrano due imbarcazioni all'altezza di Passo Corese sul Tevere, per entrare nascostamente a Roma. Sperano di trovare ad aspettarli gruppi di insorti armati, cosa che non avverrà perché le armi promesse non sono mai arrivate e la polizia pontificia ha già arrestato sul nascere il movimento insurrezionale.

Sbarcano in località Sassi di San Giuliano, una piccola edicola all'altezza dell'Acqua Aetososa, dove si trova la catena di sbarramento sul Fiume. Inerpicatisi per la collina boscosa, i volontari si rifugiano nei due casali della famiglia Glori, proprietaria della Villa. La loro presenza viene notata da contadini locali e denunciata alle autorità.

*Volontario Garibaldino.*



*Ufficiale Garibaldino.*



*Thomas Jones, 1777, Rive del Tevere nord Acqua Acetosa, Sassi di San Giuliano, Villa Glori.*



Il Generale Ermanno Kanzler, comandante delle Forze armate pontificie, descrive stringatamente i fatti nel suo rapporto ufficiale: «Il 23 ottobre, avendo saputo che sui Monti Parioli si aggirava qualcuno vestito di rosso, il Gen Zappi, com.te la II Brigata, inviava sul luogo una pattuglia di 42 Carabinieri comandata dal Capitano Giulio de Meyer, la quale si imbatteva in un gruppo di circa 60 garibaldini con i quali si accendeva una fiera mischia, essendosi, dopo i primi colpi di fuoco, combattuto corpo a corpo. Parecchi volontari venivano uccisi, tra i quali Enrico Cairoli, altri 7 feriti e ricoverati nell'ospedale Santo Spirito. Il Cap. Meyer restava gravemente ferito. Il giorno dopo nella Villa una colonna di gendarmi arrestava i restanti fuggiaschi.»

*Carabiniere Pontificio.*

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



*Capitano Giulio de Meyer.*

revolver ma questo mi mancò. Il mio braccio, evidentemente per la perdita di sangue, non mi consentiva più di premere il grilletto. Abbandonai allora la rivoltella per prendere la carabina di un trombettaiere ferito, caduto ai miei piedi.

Il più avanzante degli assediati, uomo di alta statura e complessione robusta, si lanciò su di me con un fucile. Gli uomini della mia sinistra, formanti catena, a tre passi l'uno dall'altro, erano impegnati con l'avversario e non potevano corrommi dietro.

L'oscurità penetrante e la cura della mia difesa personale non mi consentivano di giudicare i loro movimenti, ma ero sicuro della loro condotta attraverso il crepitio di ferri e il rumore sordo dei calci dei fucili che io sentivo dietro la mia persona.

L'avversario col quale io avevo lo scontro non era altri che il capo della banda: Enrico Cairolì.

*Enrico Cairolì in divisa da ufficiale.*

Il Capitano Meyer descrive invece minuziosamente lo svolgersi della scaramuccia tra i Carabinieri pontifici e i garibaldini, nonché l'aspra lotta tra lui e il Comandante dei volontari, Enrico Cairolì.

«...Nel frattempo il nemico si era avvicinato fino alla distanza di quindici passi. Eravamo separati da una stradina infossata. Mentre facevo fuoco due volte col mio revolver, ricevetti tre pallottole di uguale arma nel mio braccio destro. Contemporaneamente dei garibaldini, mandando urla selvagge, sorpassarono la stradina bassa e ci attaccarono all'arma bianca. Cercai di scaricare contro di loro le quattro pallottole del mio





Mi inferse violenti colpi di baionetta che il mio braccio ferito non mi permise di parare che imperfettamente. In brevi momenti ne ricevetti due colpi alla spalla destra, uno alla coscia, un altro alla parte sinistra ed un quinto alla regione addominale.

Appena potei parare il sesto colpo, le mie mani senza forza lasciarono cadere il fucile. Afferrai allora la baionetta del mio nemico che fortunatamente rimase subito nelle mie mani. Mentre egli brandiva la sua arma sulla mia testa io mi gettai su di lui e lo chiusi fra le mie braccia.

Stavo per perdere coscienza quando il mio sergente maggiore Hofsterter, un Bavarese, so-

*Revolver di Enrico Cairoli.*



*Morte di Enrico Cairoli, Girolamo Induno, 1868.*

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

# ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

## ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO





*Monumento ai Fratelli Cairoli, Ercole Rosa (particolare).*

pravvenne insieme con la mia riserva. Visto il pericolo in cui mi trovavo, si lanciò sul Cairoli e fece fuoco. Cairoli mi lasciò per tenere testa al suo nuovo avversario e mi sentii piegare le ginocchia, ma vidi il mio aggressore cadere a terra esanime.

... Bene o male cercai di camminare ma fui subito attaccato da due garibaldini, uno dei quali mi stringeva il collo con due mani. Rotolammo insieme e stavo per essere strangolato da questo nuovo aggressore quando il mio soccorritore, sempre il sergente maggiore, gli fece lasciare la presa con un colpo di calcio sulla

testa. Intanto le camicie rosse si erano disperse in varie direzioni. I miei soldati mi sollevarono da terra ed io ripresi conoscenza giusto in tempo per vedere gli ultimi fuggitivi.

Mentre un buon numero di nemici giacevano stesi al suolo senza più muoversi, da parte nostra, eccetto me, non avevamo che tre feriti, tra i quali due trombettieri, uno dei quali morì in seguito alle ferite.

... Mi fu impossibile camminare e due uomini dovettero portarmi, più che condurmi. ...Alle sette circa ci ritrovammo a Porta del Popolo, dove fui disteso su un carro imbottito di paglia... Per alcune settimane rimasi sospeso tra la vita e la morte.

Un giorno, uno dei miei bravi soldati mi portò un revolver, sul quale erano incise le iniziali E.C. - Enrico Cairoli. Egli aveva raccolta quell'arma sul luogo del combattimento il giorno dopo, ed ebbe il delicato pensiero di farmene un presente, come ricordo della sanguinosa giornata.»

Il Capitano Giulio de Meyer fu ricoverato in gravissime condizioni, per otto ferite, all'Ospedale di Santo Spirito, dove fu amorevolmente curato anche Giovanni Cairoli. Quest'ultimo fu liberato due mesi dopo, eletto Consigliere comunale a Pavia e sopravvisse due anni; il de Meyer fu promosso Maggiore, pluridecorato e dopo la presa di Roma comandò un reparto di guardie in Svizzera, dove morì nel 1907.



\* Direttore Rivista "Voce romana"



# 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

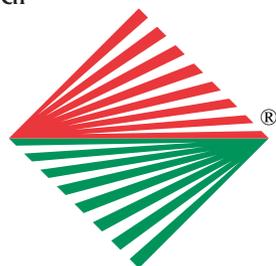
**PER FORNIRE** servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

**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](http://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](mailto:quesiti@anaciroma.it)).*

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

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

# SINTESE INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## ASCENSORI

ELEVATOR QUALITY pag. 12  
DEL BO pag. 28

## EDILIZIA

BAIOCCO pag. 8

## ENERGIA

DUE ENERGIE pag. 16  
ENI GAS E LUCE pag. 34  
E-ON ENERGIA II di copertina

## ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

## SICUREZZA E IMPIANTI

SIRIO pag. 26

## RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

B1GAS pag. 22  
CONSULTING & SERVICE pag. 40  
MARINI IMPIANTI pag. 36  
MULTIENERGY & SERVICE pag. 38  
ROSSETTI pag. 20  
TECHEM pag. 48  
UNOGAS pag. 54  
UNOTECH pag. 54

## SERVIZI

DOMUS REAL ESTATE pag. 30  
IMPRENDIROMA pag. 32  
YOUCOND pag. 18  
POSTINO PUNTUALE pag. 24  
SAI CONSULTING pag. 42  
SARA SERVIZI III di copertina  
VERY FAST PEOPLE pag. 10