

# 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****LUGLIO - AGOSTO 2020****n. 178**

- Editoriale  
di Paolo Maria dal Soglio . . . . . pag. 3
- L'amministratore al tempo del Coronavirus:  
diritti, doveri e suggerimenti  
di Ferdinando della Corte . . . . . pag. 9
- Il credito dell'ex amministratore non si evince  
dal solo verbale del passaggio di consegne  
di Alberto Celeste . . . . . pag. 21
- Condomino bloccato nell'ascensore:  
quali conseguenze dell'amministratore di condominio  
di Stefano Palombi . . . . . pag. 27
- Notizie . . . . . pag. 31
- Aspetti giuridici dell'assemblea on-line:  
Sempre più opportuno un intervento chiarificatore  
del legislatore per usufruire dell'Ecobonus al 110%  
di Roberta Nardone . . . . . pag. 37
- La voce della giurisprudenza  
di Carlo Patti . . . . . pag. 47
- L'altra Roma:  
Un articolo imprevisto... come un virus  
di Sandro Bari . . . . . pag. 55

*Rivista bimestrale*  
ANNO XXX - n. 178 - LUGLIO-AGOSTO 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 Paolo Maria dal Soglio \*

*«Grazie! Grazie per l'impegno che avete profuso in questo tempo per organizzare i webinar e le lezioni a distanza.*

*Conosco, per esperienza, quanto sia il lavoro che viene svolto dietro le quinte quando si offre un servizio per gli altri, lavoro che Anaci Roma svolge ordinariamente.*

*Perciò sapere che, mentre ero nella stanchezza procurata dal lavoro e dalla solitudine, qualcuno ha lavorato, provando la mia stessa fatica, per continuare a offrirmi il sostegno della formazione e di incontri che hanno rivelato l'esistenza di una comunità fatta di persone che cercano di affrontare al meglio l'imponderabile di una pandemia aiuta ad avere ancora fiducia nella Vita.*

*Grazie ancora a tutti voi e a ciascuno di voi in particolare.*

*Con stima e gratitudine». (Fabrizio A.)*

*«Non posso fare a meno di associarmi ai complimenti dei miei colleghi nei Vs confronti. Siete una squadra speciale, "una bella famiglia" sempre pronta a supportarci anche nelle situazioni così complesse e critiche come il Covid-19. Una squadra sempre al lavoro per noi che a volte ci troviamo a brancolare nel buio nel tentativo di risolvere problemi e cercare risposte alle svariate casistiche condominiali. Un grazie veramente di cuore!». (Antonia C.)*

*«Complimenti ai giovani ma anche ai meno giovani! È stato un piacere ascoltarvi in questi webinar che ci han tenuto piacevolmente informati nel periodo Covid-19. Un saluto da Brescia!». (Patrizia F.)*

*«Con la presente, colgo, altresì, l'occasione per congratularmi con tutta l'Associazione per l'eccellente gestione del corso di formazione.*

*In particolare rivolgo i miei complimenti non solo al personale docente altamente preparato e professionale ma anche a tutto il personale che, nonostante tutte le difficoltà dovute a questo terribile momento che abbiamo attraversato, lavorando "dietro le quinte" con grande impegno giorno e notte (festivi compresi), ha consentito di portare egregiamente a termine il corso nei tempi previsti». (Serenella G.)*

*«Innanzitutto complimenti per questa bella iniziativa delle <Webinar>... sono interessanti e sicuramente non ti fanno sentire "inutilmente recluso in quarantena"». (Emidio C.)*

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O



*«Buon pomeriggio, a conclusione di questo corso di formazione, ci tenevo a fare i complimenti all'associazione per come ha saputo gestire il corso in questa situazione particolare ed impreveduta di pandemia, garantendo sempre con tanto sforzo, nonostante le tante difficoltà pratiche, la regolarità e continuità delle lezioni.*

*Volevo altresì fare i complimenti a tutti i docenti per la loro competenza, professionalità e conoscenza delle materie. Ultimo, ma non meno importante anzi, volevo ringraziare di cuore la segreteria ... per la gentilezza e l'attenzione che ho sempre ricevuto, dai primi contatti telefonici alle successive comunicazioni.*

*Ricorderò sempre questa esperienza come una tappa fondamentale per il mio bagaglio culturale e professionale». (Alessandro M.)*

*«Siamo ormai in prossimità del traguardo. Un traguardo che, dopo il 9 marzo 2020 sembrava impossibile da raggiungere.*

*Un meteorite ribattezzato COVID 19, impattando con il pianeta Terra, avrebbe infatti potuto spazzare via senza difficoltà anche il 92 Corso di Formazione per Amministratori di Condominio organizzato da ANACI Roma.*

*Se questo non si è verificato lo si deve unicamente allo straordinario lavoro assicurato dallo staff organizzativo e da tutti i coordinatori e docenti del Corso Anaci.*

*Oggi, all'inizio della Fase 3, noi tutti potevamo stare qui a discutere sulla possibile sospensione sine die o sull'annullamento - per cause di forza maggiore - del Corso.*

*Invece siamo tutti qui impegnati a studiare ed a guardare la nave che sta per completare la sua navigazione.*

*Non è stato e non era per nulla facile riprogrammare ex novo l'intera modalità dell'intervento formativo, così come credo non sia stato facile dedicare ore ed ore di lavoro (in pieno lockdown) al fine di trovare "in tempo reale" le soluzioni tecniche e didattiche per "salvare" l'intera attività formativa.*

*Per tutto questo, oltre che per la grande disponibilità ed umanità dimostrata da tutti voi in un periodo che (anche per noi corsisti) è stato complicatissimo, mi sento (senza retorica) di ringraziarvi per aver agevolato questo piccolo grande "miracolo" didattico». (Luigi B.)*

*«Vi ringrazio intanto per tutto quello che state facendo e di quello che avete fatto fino ad oggi.*

*Per me e per tanti colleghi siete stati sempre un punto di riferimento in questo periodo così difficile, una luce durante tutto questo percorso ... un po' oscuro. ... Vi ringrazio per l'attenzione a noi associati e per tutto il Vs lavoro. Grazie». (Laura T.)*

Questi sono alcuni dei commenti e dei messaggi di ringraziamento che comuovono per l'umanità e l'intensità, testimonianza dell'apprezzamento per lo sforzo di solidarietà concreta e infaticabile per restare vicino agli associati in un periodo di drammatica emergenza iniziato nella prima settimana di Marzo, quando, con una rapida sequenza degli ormai famosi DPCM, ci siamo ritrovati assediati da un virus che ha cambiato radicalmente le nostre abitudini di vita nel giro di poche ore.

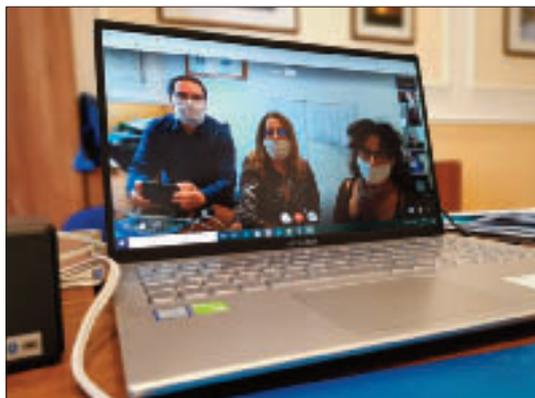
All'inizio di Marzo tornando a casa la sera i bollettini di guerra della Protezione Civile si alternavano alle conferenze stampa del Presidente del Consiglio e le prospettive si facevano ogni giorno più inquietanti.

Finché una sera mi sono trovato a percorrere le strade deserte, irreali del centro di Roma con la netta sensazione di vivere in un film sul "Day After" o in un episodio di Harry Potter con i dissennatori a risucchiare l'anima e le speranze delle persone. Il traffico dell'ora di punta alla chiusura di uffici e negozi era sostituito da un silenzio spettrale. Ho attraversato la città per quasi venti chilometri – uscendo dall'ufficio in centro per arrivare a casa in periferia – senza incontrare nessuno. Ero l'unica vettura in circolazione; non c'erano ancora nemmeno le macchine delle forze dell'ordine a pattugliare le strade. Tutti i negozi e gli uffici, i bar ed i ristoranti già chiusi alle sei di sera; non un pedone né una bicicletta, un autobus né un taxi. I fari della Jeep non illuminavano l'asfalto della strada ma un fantasma reale, onnipresente e inafferrabile come la nebbia: la paura. La paura della morte per mano di un nemico invisibile e sconosciuto. E intanto l'autoradio trasmetteva l'ennesima conferenza stampa per annunciare l'ultimo DPCM.

Ed è stato durante quel tragitto che ho deciso che il giorno dopo non sarei rimasto a casa come stabilito d'accordo con gli altri, dirigenti e colleghi, chiudendo la sede fino a data da stabilire. Non potevo lasciare che l'oscura signora si impossessasse delle strade di Roma in quel modo. Anche noi, come ANACI, pur non essendo un pronto soccorso, una farmacia o un supermercato, avremmo potuto fronteggiare l'emergenza dando un contributo concreto a chi aveva bisogno di capire cosa fare, come gestire situazioni nuove e imprevedibili. In fondo i condomini erano diventati in poco tempo l'unico spazio vitale, di studio e lavorativo di tutti, bloccati a casa dalla necessità di contenere la diffusione della pandemia. E gli amministratori avevano bisogno di consulenze e chiarimenti, continuavano a telefonare e scrivere per capire cosa fare.

In quei giorni ognuno, dirigenti e consulenti, cercava di dare un contributo, magari condividendo un messaggio su Facebook o confrontandosi al telefono con i colleghi; piccoli salvagenti in mezzo ad un mare in tempesta, mentre le linee guida di ANACI davano regolarmente indicazioni sui comportamenti da adottare e le misure da prendere.

E così ci siamo scambiati una serie di messaggi in piena notte, dopo aver letto con attenzione



C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

l'ultimo DPCM, e ci siamo dati appuntamento per il mattino seguente ancora a Via Salandra, usando le vetture private invece della metropolitana, con la mascherina ed i guanti, il termoscanner per misurare la temperatura e un metro per controllare la distanza; ed una volta in ufficio abbiamo acceso un computer da usare come connessione costante con chi era rimasto a casa in quarantena o in smart working, perché nessuno si sentisse solo o inutile. E così per settimane, giorno dopo giorno, senza sapere se la mattina successiva ci saremmo rivisti in ufficio o saremmo dovuti restare a casa se le cose fossero peggiorate ulteriormente.

Ed intanto si cercava di approfondire il funzionamento degli strumenti di comunicazione disponibili come Webinar, web meeting, Web Conference, e-learning, smart working, etc. (curioso il fatto che siano tutti di origine anglosassone i termini usati per gli strumenti di lavoro, studio e comunicazione a distanza. Forse perché noi latini preferiamo il contatto ed il confronto diretto, personale, la comunicazione vis-à-vis).

Ed è con questo spirito, con l'unico desiderio di rendersi utili, di mantenere vivo il rapporto ed il confronto con tutti - associati e studenti - che in ANACI Roma abbiamo continuato a lavorare giorno dopo giorno in ufficio o da casa, affrontando sfide e compiti nuovi, superando paure e timori. Che si trattasse di riadattare i webinar di ANACI Roma basandosi su presupposti e impostazioni operative maturati con l'esperienza oppure di riorganizzare i corsi di formazione e aggiornamento, mettendo a disposizione competenze ed attrezzature personali affinché tutto fosse fatto al meglio.

Volgendo indietro lo sguardo a quanto abbiamo fatto in questi tre mesi mi sembra quasi impossibile quello che abbiamo realizzato, partendo spesso da zero: l'11 marzo, una settimana dopo la sospensione per decreto di tutti i corsi di formazione e aggiornamento in aula, avevamo già una piattaforma di e-learning dove gli studenti potevano riprendere il loro percorso formativo con la nuova modalità a distanza imposta dall'emergenza; ed i primi di giugno 46 neo diplomati hanno superato l'esame finale organizzato in sede con modalità nuove per rispettare le norme di distanziamento sociale.

Dopo Pasqua, nel silenzio delle autorità alla richiesta di deroghe relative ai corsi di aggiornamento Dm140, abbiamo messo a disposizione degli amministratori associati le risorse per poter seguire il Corso mentre erano bloccati a casa; ed il 18 Maggio,

con il primo giorno della fase 2, abbiamo iniziato a fare gli esami finali in sede con i nuovi protocolli di sicurezza. In questo modo oltre 300 colleghi hanno potuto completare questo adempimento nonostante l'emergenza.

In due mesi abbiamo organizzato una serie di webinar su argomenti che hanno spaziato dalle implicazioni psicologiche del confinamento alla gestione delle assemblee in tempi di pandemia, dall'an-



tincendio ai protocolli per le riaperture, dai nodi irrisolti dei DPCM al Decreto Rilancio. Siamo partiti in punta di piedi con 84 partecipanti "verificati" il 6 Aprile per arrivare ai 1.006 dell'11 giugno.

Per un totale di 13 webinar, 5.221 partecipanti, 4.503 crediti formativi per gli associati, 7.243 visualizzazioni totali; 150 ore di materiale audiovisivo registrato, 56 ore di dirette, 65 ore di lezioni in piattaforma e-learning.

Un traguardo che è per noi motivo di orgoglio, con numeri e una qualità di cui andiamo fieri, soprattutto perché, come testimoniano i messaggi ricevuti, gli associati hanno compreso lo spirito di solidarietà con cui abbiamo lavorato, sforzandoci di non escludere nessuno in un momento di emergenza e facendo le cose al meglio delle nostre possibilità.

Un successo che è frutto del desiderio di socialità di ogni uomo, che è stato possibile grazie all'impegno creativo della dirigenza, alla disponibilità di professionisti di alto livello che si sono connessi da casa per condividere idee e proposte, che è stato sostenuto dagli sponsor che hanno creduto nella nostra proposta. Un comune sforzo di solidarietà per affrontare uniti un momento terribile.

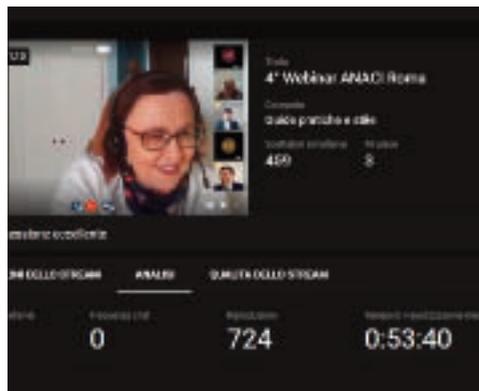
Last but not least, un successo costruito mattone su mattone con l'entusiasmo e il lavoro senza tregua di chi ha reso possibile tutto ciò: Margherita, Michela G. e Michela M., Alessandra B. e Alessandra M., Sofia, Massimiliano, con cui per mesi abbiamo lavorato fino a 20 ore al giorno per non scrivere "chiuso per virus" sulla pagina dei corsi di formazione e aggiornamento e per non lasciare che gli associati trovassero una segreteria telefonica a rispondere alle loro richieste di aiuto.

Una organizzazione teutonica con un cuore mediterraneo.

Non competizione, ma la consapevolezza che la sede per cui lavoriamo si rivolge ad un grande numero di associati; e non potevamo certo escludere qualcuno a causa di limitazioni tecniche o dimensionali delle piattaforme disponibili sul mercato, né potevamo lasciarci travolgere dalle difficoltà procedurali per gestire migliaia di prenotazioni con tempistiche incalzanti oltre ogni ragionevole sopportabilità operativa, per non parlare della necessità di mantenere un alto livello della connessione e della fruibilità dei contenuti.

Il nostro obiettivo: dare un contributo a tenere viva la rete di rapporti tra gli associati, dare risposte alle mille domande a nuovi problemi, chiudere la porte dell'ufficio la sera soddisfatti del lavoro fatto e con il pensiero a quello da fare. Con la soddisfazione ogni sera, tornando a casa, di aver contribuito a non lasciare le strade di Roma in balia della paura.

A tutti coloro che hanno apprezzato il nostro lavoro, diamo appuntamento alle prossime occasioni che avremo per tornare ad incontrarci di persona in una normalità fatta di rapporti diretti, strette di mano, scambi di opinione guardandosi negli occhi con l'augurio di ritornare presto ad una vita sociale più normale, facendo tesoro dell'esperienza e usando il buon senso.



\* Direttore di Sede ANACI Roma

il servizio  
è sospeso nella  
pausa estiva

## 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. Petragnani 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**

# L'amministratore al tempo del Coronavirus:

## DIRITTI, DOVERI E SUGGERIMENTI

di Ferdinando della Corte \*

### A) **NORMATIVE**

I decreti che in questi giorni così difficili si sono succeduti a ritmo frenetico, si occupano pochissimo di condominio e amministratori, come troppo spesso accade nei provvedimenti legislativi, per cui, come sovente accade, dobbiamo essere noi a interpretare le norme, capirle e soprattutto far capire al mondo esterno la nostra posizione.

### B) **LAVORARE E SPOSTARSI?**

Sì, l'amministratore di immobili ha il diritto di lavorare e di muoversi, ma nel rigoroso rispetto delle norme, come si dirà meglio in prosieguo.

#### B1) **Lavorare**

Partiamo dai dati oggettivi.

Decreto del 22 marzo 2020 art. 1, lett. a): "*Le attività professionali non sono sospese...*". L'amministratore di immobili esercita una libera professione.

È un libero professionista. Sul punto non sono più possibili, non sono più ammesse discussioni. La ben nota legge 4/2013 ha eliminato in radice ogni incertezza al riguardo.

Dunque l'amministratore può lavorare e, di conseguenza, può muoversi per esigenze lavorative, perché egli svolge un'attività professionale, cioè un'attività non sospesa..

Il punto di cui sopra, lettera a) del DPCM 22 marzo 2020, è confermato in modo esplicito dal codice ATECO 74 "*attività professionali*".

E in via indiretta, ma chiara, dal codice ATECO 39 "*attività di risanamento e altri servizi di gestione rifiuti*", nonché dal codice ATECO 69 "*attività ... con-tabili*" e dal codice ATECO 81.2 "*attività di pulizia e disinfezione*".

Infatti il Decreto del 22 marzo art. 1, lett. d) prevede opportunamente: *"restano sempre consentite le attività che siano funzionali ad assicurare la continuità delle filiere delle attività di cui all'allegato 1, nonché dei servizi di pubblica utilità"*.

Seppure tale specifica non sia diretta a disciplinare l'esercizio delle attività professionali, ritengo che possa essere applicata per analogia alla nostra attività di liberi professionisti. In particolare che possa trovare applicazione nell'attività professionale degli amministratori di condominio.

## B2) Spostarsi

Decreto del 22 marzo art.1, lett. b): *"È fatto divieto a tutte le persone fisiche di trasferirsi, spostarsi... salvo per comprovate esigenze lavorative, di assoluta urgenza..."*.

Cari amici, sottolineo, evidenzio e rimarco due parole *"comprovate"* e *"urgenza"*. Non soddisfatto il decreto ha rafforzato la parola *"urgenza"* con l'aggettivo *"assoluta"*.

I Latini dicevano *"intelligenti pauca"*. Che possiamo tradurre: ad una persona intelligente basta poco per capire. Il decreto dice che noi professionisti, e quindi anche Voi amministratori di immobili, possiamo uscire per motivi di lavoro, ma non ci autorizza ad uscire di casa come meglio ci aggrada, o, peggio ancora, per ogni sciocchezza.

Quindi attenzione, non potete e non dovete uscire neppure per esigenze lavorative importanti che non siano nello steso momento urgenti.

Importante non è sinonimo di assoluta urgenza.

Massima attenzione quindi. Potete lavorare e potete spostarvi.

Ma se vi spostate e subite un controllo dovete *dare* la prova della *"assoluta urgenza"*.

Il fatto di avere la facoltà/diritto di lavorare non vuol dire potersi muovere liberamente.

Una, evidentemente bravissima, associata ANACI Roma il 2 aprile è stata fermata dalle Forze dell'Ordine per un controllo mentre con la macchina si recava presso i propri condomini per consegnare le mascherine ai portieri.

Con lungimirante previdenza aveva allegato all'autodichiarazione l'elenco dei condomini presso il quale si stava recando, per dare la prova della legittimazione allo spostamento da una via all'altra.

Il motivo è stato ritenuto legittimo. Nessuna sanzione.

Quindi, implicitamente, le Forze dell'Ordine hanno riconosciuto che l'amministratore è un professionista che ha il diritto di muoversi per motivi di lavoro.

Inoltre hanno riconosciuto che la consegna dei kit di sicurezza ai portieri sia un motivo di assoluta urgenza che legittima lo spostamento.

Devo rammentare che l'espressione *"assoluta urgenza"* è comunque vaga, generica, cioè soggetta ad interpretazione. Per cui occorre che ciascuno di noi valuti con prudenza la reale sussistenza dell'urgenza di spostarsi.

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

Le sanzioni sono pesanti. Io sono stato al mio studio solo una volta, per prendere fascicoli e documenti.

Distanza circa 3km, dieci minuti di scooter. Mi hanno fermato sia all'andata che al ritorno. Mi hanno "fatto le pulci". Controlli serissimi e sacrosanti.

## C) I DIPENDENTI E I COLLABORATORI

Non sono liberi professionisti. Sono dipendenti.

Lasciateli a casa. Senza tentennamenti. Senza eccezioni.

Sì, in teoria potrebbero lavorare. Cioè potete chiedere loro di lavorare.

La differenza abissale è tra il lavorare rimanendo a casa, oppure spostandosi, ad esempio recandosi presso lo studio del professionista oppure nei condomini. Sul lavoro del dipendente restando a casa nulla da ridire. Lecito e tranquillo.

Del tutto diverso se si chiede al dipendente di uscire da casa, di muoversi.

In questo caso ovviamente si devono garantire loro tutte le sicurezze di questo mondo.

Ma perché rischiare? La loro presenza negli studi professionali in questo periodo è davvero così indispensabile?

Se uno di loro si ammalasse di COVID 19, anche se voi aveste fatto tutto, se non aveste alcuna responsabilità, anche se in realtà il dipendente si fosse contagiato alla festa del paese o ballando in discoteca, voi sareste a rischio, patireste guai enormi.

Dovreste dimostrare di non entrarci per nulla, che il contagio del vostro dipendente non sia stato causato dallo svolgimento di attività lavorative.

Ci sarebbe la responsabilità del professionista anche se il contagio del dipendente fosse avvenuto durante lo spostamento su un mezzo pubblico nel percorso casa – studio e viceversa.

Aver causato, seppure in via meramente colposa, il contagio ad un dipendente avrebbe come conseguenza la condanna in sede penale, che poi porterebbe ad una condanna certa al risarcimento economico in sede civile.

Cioè parliamo di fedina penale macchiata e di pagamento di somme ingenti. Quindi cerco di spiegare meglio la mia posizione.

Come avvocato dico che potete chiedere ai vostri dipendenti di lavorare, quindi anche di muoversi per ragioni di lavoro. Come amico, il mio suggerimento è di pensarci bene e poi, dopo averci pensato bene, di non farlo.

Alla mia segretaria dalla fine di febbraio ho dato ordine categorico di non avvicinarsi allo studio. Nero su bianco.

Divieto assoluto. Non deve andare. Per nessuna regione al mondo.

## D) **ASSEMBLEE**

REGOLA BASE: le assemblee sono vietate come qualsiasi altra riunione (*Ri-sposta del Ministero del 13 marzo 2020*)

ECCEZIONE n. 1): possono essere svolte se si riescono a tenere le persone tra di loro a distanza di sicurezza.

ECCEZIONE n. 2): possono essere svolte con un sistema di videoconferenza.

SUGGERIMENTO: ma chi ve lo fa fare? Ma perché cercare guai?

Le eccezioni sono teoriche. Non realistiche. In entrambi i casi si prescrive che siano rispettate le norme in materia di convocazione e delibere.

È certo, è quanto mai opportuno che dovremo arrivare alle assemblee in videoconferenza, con sistemi on line. Ma sotto questo profilo siamo un paese arretrato. Dobbiamo prima cambiare le norme. Quelle attuali rendono di fatto impossibile le assemblee in via telematica. Sareste sommersi da cause di impugnazioni. Basti pensare che tutti i condomini debbono avere la strumentazione idonea e tutti debbono approvare in via preventiva la proposta di fare un'assemblea in via on line.

Ma poi che cosa diavolo dovete approvare in assemblea di così urgente in questo periodo?

Se ci sono problematiche urgenti siete Zorro, non Bernardo. Agite in via autonoma, come liberi professionisti che si assumono la responsabilità di agire. Art. 1130, punto 4), c.c. Atti conservativi.

**E) NEL VOSTRO CONDOMINIO C'È UNA PERSONA POSITIVA AL COVID 19**

1) *Rimane fermo il divieto di dare nome e cognome del condomino positivo.*

Ovvio che del pari non si debba comunicare/diffondere qualsiasi altro dato che possa far individuare la persona contagiata.

La salute è un dato sensibile che deve sempre essere tutelato con il massimo rigore. Questo è un dato certo. Inciso nel marmo.

Il Regolamento Europeo 679/2016 *non è volto a tutelare la privacy*; ha cancellato gran parte del nostro Codice della Privacy. Ma soprattutto ha rivoluzionato gli scopi e le modalità attuative del Codice, ha operato una rivoluzione che noi stentiamo ancora ad accettare.

Noi continuiamo a parlare di privacy per semplicità e pigrizia mentale.

Il Regolamento Europeo 679/2016 ha lo scopo dichiarato di *tutelare le persone fisiche. È tutta un'altra cosa.*

Il fatto che le persone fisiche debbano essere tutelate attraverso la protezione dei loro dati personali, rafforza, non mitiga la portata imperativa delle disposizioni.

So bene che esistono posizioni anche molto autorevoli diametralmente opposte a quanto da me affermato. Le ho valutate attentamente.

Ma, con la massima umiltà e altrettanta fermezza, dico che non sono convincenti.

2) *Si può dare un avviso generico del tipo: cari condomini nel Vostro condominio una persona che non vi dico chi sia è positiva al Covid 19?*

Ho riflettuto a lungo sull'obbligo o sulla semplice opportunità per l'amministratore di dare ai condomini la comunicazione della presenza di un soggetto positivo all'interno del condominio senza specificare chi sia e, in caso di risposta affermativa a questo dilemma, cosa altro comunicare ai condomini.

E in questa sede non mi occupo del problema tutt'altro che irrilevante di come l'amministratore abbia saputo della positività di una persona abitante nell'edificio.

Qualsiasi risposta si scelga, affermativa o negativa, crea problemi. Mi sono anche consultato con i soliti bravissimi colleghi avvocati di Anaci Roma e anche con qualcuno non di Anaci, proprio per la rilevanza della questione. Non esiste una risposta sicura. Qualsiasi decisione può portare a rischi e conseguenze negative rilevanti per l'amministratore.

2a) *L'amministratore non dice nulla.*

L'amministratore silente potrebbe essere soggetto all'accusa di aver taciuto un elemento essenziale per organizzare in modo proficuo la protezione sanitaria degli abitanti dello stabile. Badate bene, essere accusato non vuol dire essere automaticamente colpevole e quindi condannato. Ma è sempre un'accusa non da poco, da cui difendersi.

Soprattutto se poi nello stabile venissero contagiati altri abitanti.

2b) *L'amministratore comunica ai condomini che un abitante dello stabile è positivo (sempre ammesso che riceva una qualche comunicazione certa al riguardo).*

Con questa comunicazione l'amministratore potrebbe (ma è sicuro) aumentare il panico e quindi i comportamenti errati delle singole persone, Ma soprattutto ammetterebbe di sapere.

Quindi, nel malaugurato caso poi di contagio di altri soggetti nello stesso stabile, potrebbe essere accusato di non avere fatto il massimo per eliminare il rischio di contagio, pur sapendo del rischio esistente: qualunque cosa egli abbia effettivamente fatto.

Potrebbe anche avere convocato tutti i medici dell'OMS e la VII flotta americana, sarebbe sempre sotto accusa.

## CONCLUSIONI

Quindi una soluzione perfetta non esiste.

Allora, alla ricerca di una risposta, sono partito da un dato oggettivo.

Per quanto abbia letto i (molto contorti) decreti, da nessuna parte ho scorto l'obbligo per gli amministratori di comunicare ai condomini che uno di loro (seppure anonimo) sia risultato positivo.

Pertanto non comunicandolo l'amministratore non viola alcuna norma. Non disubbidisce ad una imposizione normativa.

Inoltre l'amministratore è un libero professionista che amministra spazi e servizi comuni. Non i singoli soggetti che vivono nello stabile.

Non è un pubblico ufficiale. Non è tenuto a controllare lo stato di salute dei condomini. Tutto ciò farebbe pendere questa bilancia verso la risposta negativa. Vale a dire nessuna comunicazione. Né nominativa, né generica.

Cioè la scelta suggerita sarebbe di non comunicare - neppure con un avviso generico privo di qualsiasi riferimento al soggetto contagiato - che all'interno dello stabile vi sia un abitante positivo.

Tra l'altro, l'amministratore, se desse una comunicazione generica, verrebbe subissato di pressanti richieste da parte degli altri condomini per rivelare il nome del contagiato, con non pochi problemi nel negare la risposta.

Soprattutto se le pressioni le ricevesse da condomini che siano avvocati, notai, giudici, pubblici ufficiali, giornalisti etc. che cercherebbero di far valere loro fantomatici diritti o privilegi.

Ma non sono convinto, tutt'altro, che tale posizione "negativa" possa non essere oggetto di critiche e poi di attacchi, nel caso in cui qualche altro condomino poi si ammalasse.

Stiamo vivendo situazioni eccezionali, mai vissute prima. Siamo privi di qualsiasi riferimento.

Per cui temo che si possano o si debbano prendere anche iniziative eccezionali, extra ordinarie, volte a contenere il danno o il rischio comune alla salute, bene tutelato dalla Costituzione. Pertanto è difficile se non impossibile dare suggerimenti sul comportamento da tenere con la sicurezza di non indurre in errore l'amministratore.

Ma un suggerimento, per quanto cauto, va dato.

In conclusione, tenuto conto del silenzio delle norme e soprattutto del prezioso conforto dei Colleghi, il mio sommesso suggerimento agli amministratori è di scegliere l'opzione che implica meno rischi (o più pilatesca?), seppure non li azzeri. Senza sbilanciarmi con affermazioni nette.

Cioè dire agli amministratori che allo stato, privi di indicazioni certe da parte delle norme, sembrerebbe più opportuna la scelta di non comunicare che nel condominio vi sia un soggetto anonimo positivo.

L'unica informazione sicura che possiamo dare rimane quella di non comunicare il nominativo o qualsiasi dato che lo possa far individuare.

E nel contempo invitare i condòmini, come già detto, alla massima, doverosa prudenza, ad attenersi alle regole etc. etc., indicando le opere di sanificazione fatte e quelle preventivate e tutto il resto.

■

\* Consulente legale ANACI Roma

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o

# Il credito dell'ex amministratore non si evince dal solo verbale del passaggio di consegne

di Alberto Celeste \*

## IL CREDITO PER COMPENSI PROFESSIONALI ED ESBORSI ANTICIPATI

La fattispecie decisa, di recente, dal Supremo Collegio (v. sent. n. 5062 del 25 febbraio 2020) si rivela interessante perché contribuisce a delineare - intervenendo in una materia oggetto di frequenti liti nell'ambito condominiale - il regime probatorio, oltremodo rigido, a carico dell'ex amministratore ogni qual volta avanzi in via giudiziale pretese di pagamento, a vario titolo, nei confronti del condominio in precedenza amministrato.

La causa prendeva le mosse da un decreto ingiuntivo azionato dall'ex amministratore di un condominio, chiedendo la condanna di quest'ultimo al pagamento di una determinata somma a titolo di compensi professionali e di rimborso di somme anticipate per la gestione condominiale.

Il condominio si era opposto, adducendo che sia il passaggio di consegne dell'amministratore subentrante, sia la dedotta delibera condominiale non costituivano prove del credito, ed eccependo, in subordine, la prescrizione del credito professionale.

Il Tribunale aveva accolto l'opposizione, con sentenza gravata dall'ex amministratore, il quale si lamentava che il giudicante aveva erroneamente ommesso di considerare che l'approvazione dei rendiconti da parte dell'assemblea comprendesse anche il debito azionato in via monitoria, sia per anticipazioni sia per compensi dovuti allo stesso.

## L'ASSERITA RICOGNIZIONE DI DEBITO

La Corte d'Appello aveva, però, respinto l'impugnazione, e il soccombente aveva proposto ricorso per cassazione muovendo tre ordini di censure.

In primo luogo, si rimproverava alla Corte territoriale di aver erroneamente statuito che non poteva assurgere a valore di prova, e segnatamente come ricognizione di debito ex art. 1988 c.c. da parte del condominio opponente, per un verso, il verbale di passaggio delle consegne al nuovo amministratore, in-

C  
O  
N  
D  
O  
M  
I  
N  
I  
O

dicante anche il credito spettante all'ex amministratore, e, per altro verso, l'impegno o il versamento di un acconto, e ciò valendo anche per l'anticipo non autorizzato dall'assemblea.

In particolare, tale verbale, rappresentando la situazione patrimoniale alla fine di un dato anno, avrebbe riconosciuto - ad avviso del ricorrente - un credito da parte di quest'ultimo per compensi professionali ed anticipazioni di cassa relativi agli anni precedenti; inoltre, l'assemblea aveva deliberato "di dover procedere al pagamento dei saldi al ...", tra cui risulterebbero i debiti verso l'ex amministratore; il versamento dell'acconto da parte del nuovo amministratore, avvenuto dopo la delibera assembleare, costituirebbe, poi, l'esecuzione della volontà assembleare di procedere ai pagamenti, senza alcuna riserva.

Con il secondo motivo, il ricorrente si lamentava del mancato ingresso alla CTU, considerata esplorativa, non ritenendo sufficiente a dimostrare il credito la produzione della documentazione bancaria riguardante gli esborsi da propri conti personali, laddove, invece, l'invocata perizia avrebbe avuto lo scopo di ricostruire il rapporto contabile non controverso nella sua esistenza, e l'asserita insufficienza sarebbe stata superata dalla ricognizione del debito operata dal nuovo amministratore in seno al verbale di passaggio di consegne ed anche dal versamento dell'acconto in favore dello stesso di cui sopra.

Con il terzo (ed ultimo) motivo, il ricorrente evidenziava che la Corte d'Appello aveva errato nell'affermare che tutta la documentazione bancaria prodotta, da un lato, non consentiva una ricostruzione precisa delle eventuali anticipazioni, e, dall'altro, costituiva un riscontro preciso alla "gran confusione dei patrimoni" dell'amministrazione e dei condomini amministrati (nella specie, uno dei conti correnti era cointestato alla moglie, e nei conti correnti risultavano versati oneri condominiali relativi ad altri condominii).

L'ex amministratore sosteneva, al contrario, di aver raggiunto prova piena della sua domanda attraverso la documentazione prodotta e, segnatamente, mediante: 1) il passaggio di consegne al nuovo amministratore con il riconoscimento del debito del condominio; 2) il bonifico effettuatoogli a titolo di acconto, e 3) la delibera assembleare che aveva approvato i rendiconti e aveva autorizzato il nuovo amministratore a procedere ai pagamenti.

## IL CORRETTO RIPARTO DELL'ONERE PROBATORIO

Il Supremo Collegio, esaminando congiuntamente tali censure per connessione, le ha considerate "manifestatamente infondate".

Invero, la Corte d'Appello ha ritenuto che non fosse stata raggiunta la prova del credito relativo al compenso ed alle anticipazioni vantato dall'ex amministratore del condominio: nello specifico, secondo la sentenza impugnata, non assurgeva a prova di tale credito né il verbale di passaggio di consegne all'amministratore subentrante, né il versamento di un acconto senza ulteriore specificazione.

Le tre censure intendevano, quindi, sollecitare i magistrati di Piazza Cavour a rivalutare la sussistenza della prova, nella contabilità condominiale, degli

esborsi effettuati e delle attività espletate dall'ex amministratore, ma tali valutazioni e calcoli costituiscono accertamenti di fatto demandati al giudice di merito, e sono incensurabili in cassazione se non sotto il profilo dell'omesso esame di un fatto decisivo, ex art. 360, comma 1, n. 5), c.p.c.

Sul punto, si è richiamato il consolidato principio giurisprudenziale secondo cui, poiché il credito dell'amministratore per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 c.p.c., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, è l'amministratore che deve offrire la prova degli esborsi effettuati, mentre i condomini (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, ed a pagargli il compenso oltre al risarcimento dell'eventuale danno - devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita (v., da ultimo, Cass. 26 febbraio 2019, n. 5611; cui *adde* Cass. 17 agosto 2017, n. 20137, in *Foro it.*, Rep. 2017, voce *Comunione e condominio*, n. 200; Cass. 30 marzo 2006, n. 7498, in *Immob. & diritto*, 2007, fasc. 1, 41, con nota di M. DE TILLA, puntualizzando che, qualora l'ex amministratore di un condominio chiami in causa quest'ultimo chiedendo il rimborso delle somme anticipate nell'esercizio del suo ufficio, lo stesso non propone azione di arricchimento senza causa, né quella relativa alla gestione di affari altrui, limitandosi ad esercitare l'azione contrattuale relativa al rapporto di mandato che è intercorso con il condominio).

Era, dunque, l'ex amministratore a dover fornire la dimostrazione dei fatti su cui fondare la propria pretesa di recupero delle spese sostenute, mentre spettava all'assemblea il potere di approvare, con il conto consuntivo, gli incassi e le spese condominiali, ma solo una "chiara e definitiva indicazione" in bilancio dell'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili poteva costituire - ad avviso delle toghe del Palazzaccio - idonea prova del debito dei condomini nei confronti del precedente amministratore.

Si rammenta, al riguardo, che il credito dell'amministratore di condominio per le anticipazioni delle spese da lui sostenute non può ritenersi provato in mancanza di una regolare contabilità che, sebbene non debba redigersi con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, deve, però, essere idonea a rendere "intelligibili ai condomini le voci di entrata e di uscita", con le relative quote di ripartizione, così da rendere possibile l'approvazione da parte dell'assemblea condominiale del rendiconto consuntivo (v. Cass. 14 febbraio 2017, n. 3892, in *Arch. loc. e cond.*, 2017, 446).

## L'ACCETTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE CONTABILE

Si è, altresì, ribadito che la mera accettazione, da parte del nuovo amministratore, della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente - e, nella specie, il verbale di consegna sottoscritto riguardo alla situazione patrimoniale al 31 dicembre di un dato anno - oppure un pagamento parziale, a titolo di acconto, di una maggiore somma, non costituiscono prove idonee

del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando pur sempre all'assemblea di approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo o valutare l'opportunità delle spese affrontate di iniziativa dell'amministratore.

La sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore, non integra, pertanto, una ricognizione di debito fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata (v. Cass. 28 maggio 2012, n. 8498, in *Arch. loc. e cond.*, 2013, 62, statuendo, altresì, che il nuovo amministratore di un condominio, se non autorizzato dai partecipanti alla comunione, non ha il potere di approvare incassi e spese condominiali risultanti da prospetti sintetici consegnatigli dal precedente amministratore).

### L'APPROVAZIONE DEL RENDICONTO CONSUNTIVO

La sentenza impugnata aveva, comunque, negato anche la sussistenza di una deliberazione assembleare di approvazione del rendiconto, che specificasse le somme a carico del condominio da corrispondere all'amministratore cessato dall'incarico.

Del resto, gli ermellini hanno già affermato che 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 la ricognizione di debito postula "un atto di volizione da parte dell'organo collegiale in relazione a poste passive specificamente indicate" (così Cass. 9 maggio 2011, n. 10153, in *Giur. it.*, 2012, 792, commentata da N. SCRIPPELLITI).

Essendo il mandatario che agisce in giudizio per la corresponsione del compenso ed il recupero delle spese e degli esborsi sopportati 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, e non trattandosi di accertare situazioni di fatto verificabili soltanto con il ricorso a specifiche cognizioni tecniche, neppure era censurabile in sede di legittimità la mancata disposizione della CTU da parte del giudice di merito, utilizzandosi altrimenti la suddetta consulenza come strumento idoneo ad esonerare la parte dall'onere della prova oppure a procurare esplorativamente circostanze o elementi non provati.

■

\* Magistrato

## Condomino bloccato nell'ascensore:

### QUALI CONSEGUENZE DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

di Stefano Palombi

Una delle tante problematiche dell'amministratore di condominio è il caso in cui un condomino rimane bloccato nell'ascensore.

La vicenda risale a gennaio 2019 e una condomina dello stabile aveva organizzato una cena a casa sua con tanti invitati.

Quando arrivavano gli invitati la proprietaria per fare gli onori di casa ha aperto il portone condominiale agli ospiti e da lì è salita da sola in ascensore rimanendo bloccata e, nonostante le chiamate al numero di emergenza della ditta che effettua la manutenzione, non riceveva nessuna risposta.

A quel punto solo il tempestivo intervento di uno degli invitati (ex comandante dei vigili urbani) ha consentito di farla liberare dentro l'ascensore.

La fattispecie appena raccontata inquadra la problematica che se l'ascensore rimane bloccato il condominio, quindi, l'amministratore di condominio è responsabile. Ma attenzione per ottenere il risarcimento, il danneggiato ha un onere particolare che non si ferma a dover dimostrare l'evento in sé (il blocco dell'ascensore comunicato per mail all'amministratore di condominio e pec alla ditta che effettua la manutenzione). Poiché infatti il codice civile non ammette cause intentate per il semplice "principio", il danneggiato (la condomina bloccata nell'ascensore) può presentare una richiesta di risarcimento solo se riesce a dimostrare di aver subito un danno effettivo. Il danno deve essere provato concretamente (screenshot cellulare delle chiamate senza risposta al numero di emergenza della ditta che ha la manutenzione dell'impianto).

Si possono richiedere un risarcimento del danno fisico, economico ed eventualmente del danno morale.

La giurisprudenza di legittimità ha affermato tramite la Cassazione (Cass. pen. sent. n. 26581/2016, Cass. sent. n. 10860/2012) che la colpa del condominio discende automaticamente da legge e non va provata al danneggiato. Sarà quindi il condominio, nel difendersi, a dover dimostrare che il blocco dell'ascensore (o qualsiasi altro tipo di malfunzionamento) è stato dovuto a caso

*fortuito*. Caso fortuito che può derivare da eventi atmosferici, sbalzi di corrente contro cui non sono possibili misure preventive di sicurezza o lo stesso comportamento del danneggiato (che fa dell'ascensore un uso non consentito). E quando tutto manca, il condominio può chiamare in causa la ditta di manutenzione per essere garantito da questa e scaricare su di lei l'obbligo del pagamento.

Tuttavia è presente ulteriore giurisprudenza che non esonera da responsabilità l'amministratore di condominio (Cass. sent. n. 4385/1979; Cass. sent. n. 25251/2008) prevedendo che nemmeno la presenza di una ditta incaricata della manutenzione libera il condominio, in quanto il bene «resta nella sfera di disponibilità e controllo» del condominio e questo conserva comunque «il potere-dovere di controllarne il funzionamento e di intervenire allo scopo di eliminare situazione di pericolo che possano insorgere».

Un aspetto di cui bisogna tenere conto è l'eventuale *responsabilità dell'amministratore di condominio* che, magari, non ha pagato la ditta di manutenzione lasciando l'impianto scoperto e non a norma oltre a non rispondere alla mail inviata dalla condomina sull'accaduto (per la cronaca ha risposto la ditta della manutenzione).

Sull'amministratore poco diligente l'assemblea potrà rivalersi con una azione di risarcimento e la revoca immediata dall'incarico con il quorum previsto dall'art. 1136 c.c. (maggioranza dei partecipanti e almeno 500 millesimi). Si deve tenere presente che, se anche l'amministratore non ha potuto pagare la ditta della manutenzione per indisponibilità di denaro nelle casse, aveva l'obbligo di comunicarlo ai condomini. Insomma, il fatto che ci siano morosi non è una giustificazione. ■

# NOTIZIE

## AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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> )	G.U. 28/04/2020	n. 109
Aprile 2019 - Aprile 2020	- 0,1%	(75% = <b>- 0,075%</b> )	G.U. 28/05/2020	n. 136
Maggio 2019 - Maggio 2020	- 0,4%	(75% = <b>- 0,300%</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)

C  
O  
n  
d  
O  
m  
i  
n  
i  
O

## REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

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

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

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

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

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

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

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

## Aspetti giuridici dell'assemblea on-line:

**Sempre più opportuno un intervento chiarificatore del legislatore per usufruire dell' Ecobonus al 110%**

di Roberta Nardone \*

Siamo qui ad interrogarci sulla possibilità di una assemblea condominiale *on line* e, come spesso avviene, navighiamo a vista, potendo contare su pochi elementi normativi e, certamente, su nessun precedente giurisprudenziale specifico.

Stavolta la colpa non è del legislatore, al quale non si può certo imputare di non avere previsto l'impossibilità di svolgimento - in modalità consueta - delle assemblee condominiali.

Le norme di cui disponiamo, sia quelle di un codice che risale al 1942, sia quelle dell'ultima riforma del 2012, non potevano neanche lontanamente prevedere le nuove necessità. Nuovamente tentiamo la ricerca di una soluzione operativa che, da una parte, non esponga gli operatori ad attività inutili, a pretestuose impugnative e finanche, a responsabilità professionali e, dall'altra, non pregiudichi i condòmini.

### IL QUADRO NORMATIVO

Tutto ha avuto inizio con i decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri del 9 e 11 marzo 2020, recanti *"Ulteriori misure per il contenimento e il contrasto del diffondersi del virus Covid-19 sull'intero territorio nazionale"*, che ponevano l'Italia in una sorta di quarantena. Già con il D.P.C.M. firmato il 4 marzo 2020 dal Presidente del Consiglio dei Ministri e dal Ministro della Salute, l'intento del Legislatore era chiaro. Tra le molte misure restrittive, l'art.1, lett. a), prevedeva la sospensione di tutte: *"...le manifestazioni e gli eventi di qualsiasi natura, svolti in ogni luogo, sia pubblico sia privato, che comportano affollamento di persone tale da non consentire il rispetto della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro di cui all'allegato 1, lett. d)"*.

Il decreto-legge 16 maggio 2020, n.33, recante *"Ulteriori misure urgenti per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19"*, confermava il divieto generale di assembramento di persone in luoghi pubblici o aperti al pubblico e l'obbligo della *"distanza di sicurezza interpersonale"* di almeno 1 metro; il c.d. decreto Rilancio (D.L. n.34 del 19 maggio 2020) continua a non prevedere alcunché sulla tenuta delle riunioni condominiali (in una delle bozze che

circolavano prima della pubblicazione in Gazzetta era prevista - art.212 ter - l'aggiunta dei commi 21-*bis* e 21-*ter* all'articolo 83 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27 con il differimento di dodici mesi dalla chiusura dell'esercizio contabile del termine per la convocazione dell'assemblea chiamata ad approvare il rendiconto condominiale annuale, previsione sparita nella versione definitiva).

### **APPLICABILITÀ DEL DIVIETO DI ASSEMBRAMENTO ALLE RIUNIONI DI CONDOMINIO**

Se facciamo riferimento alla nozione di assembramento - intesa come riunione di più di due persone - non sembrano esservi dubbi che l'assemblea di condominio rientra negli assembramenti vietati. Anche la Presidenza del Consiglio dei Ministri, nella giornata del 13 marzo 2020, nella risposta 1 alle *faq* sul Coronavirus (sezione Riunioni), ha precisato che: *"le assemblee condominiali sono vietate, a meno che non si svolgano con modalità a distanza, assicurando comunque il rispetto della normativa in materia di convocazioni e delibere"*.

Assicurare le distanze necessarie vuol dire che intorno a ogni sedia occorre una cintura sanitaria di almeno un metro, quindi uno spazio minimo di 1,5 metri quadrati per condomino (uno spazio di 1/2 metro quadrato per la sedia e intorno una distanza di 1 metro da ciascun lato). Per fare un esempio: in una delle sale normalmente usate per le assemblee molto grandi, di circa 100 metri quadrati, ci possono stare circa 30 persone. In una sala di 50 metri quadrati, meno della metà.

Il problema reale, peraltro, non è tanto quello di rispettare le distanze lineari quanto di immaginare gli inevitabili contatti ravvicinati tra condomini.

Quindi, allo stato, assoluto divieto di: tenere assemblee di condominio su tutto il territorio nazionale.

Non si potranno tenere neanche:

- a) l'assemblea indetta ai sensi dell'art.1120, co.3 c.c.: quella che l'amministratore è tenuto a convocare entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle delibere che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto opere e interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, eliminare le barriere architettoniche, contenimento del consumo energetico, installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo;
- b) l'assemblea di cui all'art. 66 disp att. c.c. comma 1, che almeno due condomini, che rappresentino un sesto del valore dell'edificio, decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta all'amministratore, possono provvedere direttamente a convocare in via straordinaria.

### **INDEROGABILITÀ DEL DIVIETO**

L'autonomia privata, il contratto privato, il regolamento di condominio o la volontà unanime dei condomini non possono derogare a detto divieto giacché la norma ha carattere imperativo: è dettata a tutela dell'interesse pubblico

(Cass. civ., Sez. Unite, 21/08/1972, n. 2697): persegue l'obiettivo di contrastare le dimensioni sovranazionali del fenomeno epidemico con interessamento di più ambiti sul territorio nazionale e tende alla preservazione della salute dei cittadini. Di conseguenza le norme che riguardano il condominio e le clausole dei regolamenti in contrasto con le disposizioni dettate nell'emergenza indotta dal virus Covid-19 devono ritenersi "congelate".

## LE RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE

La inottemperanza al divieto comporta per l'amministratore, la possibilità di una imputazione ex art. 650 c.p., ossia il reato denominato, appunto, "*Inosservanza dei provvedimenti dell'Autorità*" che prevede la pena dell'arresto fino a tre mesi o l'ammenda fino a 206,00 euro; salva la possibile impugnativa dell'assemblea tenutasi nonostante il divieto di legge da chi potrebbe addurre di non avere correttamente partecipato, oltre alla esperibilità di una azione risarcitoria di chi in ipotesi risultasse contagiato (salvo poi provare il nesso eziologico diretto con la partecipazione all'assemblea di condominio).

Tra le soluzioni praticabili per ovviare il divieto non appare ammissibile, anche se prevista dal regolamento, una votazione a distanza e al di fuori dell'assemblea mediante, per esempio, la sottoscrizione, per adesione individuale, di una lettera circolare, seppure inoltrata singolarmente e a turno ad ogni condomino: mancherebbe non solo la discussione della questione da trattare ma soprattutto la contestualità delle votazioni, da cui la impugnabilità di quanto deciso attesa l'alterazione del metodo assembleare, risultando esclusi sia l'intervento in assemblea che la partecipazione in tempo reale alla discussione.

Invece, le riunioni già eventualmente convocate andranno sospese e differite a data da destinarsi.

Per l'amministratore, al fine di non incorrere nell'inadempimento di cui all'art. 1130, n. 10), c.c., che prevede, come noto, l'obbligo di convocazione dell'assemblea di condominio e di rendicontazione entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio, l'unico comportamento realmente esigibile sarà quello di inviare ai condomini le contabilità condominiali con la convocazione dell'assemblea a termini "lunghi" oltre il periodo di interdizione.

## I RIFERIMENTI NORMATIVI DELL'ASSEMBLEA ON-LINE

Quindi, nessuna disposizione dell'emergenza COVID-19 si è occupata esplicitamente delle modalità di svolgimento delle assemblee di condominio. La Presidenza del Consiglio dei Ministri, nella giornata del 13 marzo 2020, nella risposta 1 alle *faq* sul Coronavirus (sezione Riunioni), ha precisato che: "*le assemblee condominiali sono vietate, a meno che non si svolgano con modalità a distanza, assicurando comunque il rispetto della normativa in materia di convocazioni e delibere*".

Tuttavia l'indicazione predetta non costituisce fonte normativa l'unica che potrebbe tranquillizzarci sul fatto di non compiere una attività inutile in quanto soggetta ad impugnazione. Nessuna delle norme codicistiche esistenti menziona tale possibilità esplicitamente.

Eppure la possibilità dell'assemblea on-line è prevista esplicitamente sia dal codice che dalla normativa emergenziale, nell'ambito societario, e delle associazioni non riconosciute come delle fondazioni.

Già l'art.2370 c.c. sulle riunioni dell'assemblea delle società di capitali consentiva la partecipazione dei soci in videoconferenza, se lo statuto sociale lo prevedeva (*"Lo statuto può consentire l'intervento all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione ovvero l'espressione del voto per corrispondenza o in via elettronica. Chi esprime il voto per corrispondenza o in via elettronica si considera intervenuto all'assemblea"*).

Inoltre, l'art.106, comma II, d.l. 18/2020 (cd. Cura Italia) dispone che, con l'avviso di convocazione delle assemblee ordinarie o straordinarie, le società possono prevedere, anche in deroga alle diverse disposizioni statutarie, l'espressione del voto in via elettronica o per corrispondenza e l'intervento all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione. Le predette società possono altresì prevedere che l'assemblea si svolga, anche esclusivamente, mediante mezzi di telecomunicazione che garantiscano l'identificazione dei partecipanti, la loro partecipazione e l'esercizio del diritto di voto, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 2370, comma 4 (relativo alle società per azioni), 2479-bis, comma 4 (relativo alle società a responsabilità limitata), e 2538, comma 6 (relativo alle imprese cooperative e mutue assicuratrici), del codice civile. L'art.73 del Dl. n.18/20 contiene analoga previsione per le associazioni private anche non riconosciute e le fondazioni (purché siano individuati sistemi che consentano di identificare con certezza i partecipanti nonché l'adeguata pubblicità delle sedute).

Alcuni studiosi hanno ipotizzato una applicazione analogica di queste indicazioni anche per il mondo condominiale. Tra i tanti argomenti a favore la circostanza che anche recentemente - Cass. civ., sez. II, 21 novembre 2019, n. 30479 - la Suprema Corte ha "esteso" alle deliberazioni delle assemblee dei condomini degli edifici la disposizione di cui all'art. 2377, comma 8, c.c., secondo cui l'annullamento della prima deliberazione adottata non può essere pronunciato se la stessa sia stata sostituita da altra, presa in conformità della legge e dell'atto costitutivo, così dimostrando l'assenza di preclusioni all'applicazione del criterio analogico.

## **NELLE NORME DEL CODICE NON SI RICAVA UN DIVIETO ALLE ASSEMBLEE ON LINE.**

La partecipazione all'Assemblea viene regolamentata dall'art. 1136 c.c. che menziona il concetto di "intervento" del condòmino all'assemblea. La norma, tuttavia, non precisa se l'intervento debba avvenire con una presenza fisica o possa essere anche "da remoto" o "virtuale". Sappiamo che la convocazione di tutti i partecipanti si pone quale condizione essenziale per la validità dell'adunanza e delle deliberazioni da essa adottate (Cassazione civile, sez. II, 10/03/2020, n. 6735 ha ribadito, di recente, il vizio di annullabilità, in quanto vizio procedimentale, che inficia la deliberazione in caso di mancata comunicazione a taluno dei condomini dell'avviso).

La giurisprudenza ha affermato anche che tra le formalità dell'avviso di convocazione vi è la indicazione precisa del luogo ove si terrà la riunione (Cass. civ., sez. II, 22 dicembre 1999, n. 14461) e che la scelta del luogo deve essere tale da non rendere impossibile o non agevole la partecipazione all'assemblea di qualcuno dei condomini (Trib. Imperia 6 febbraio 1986), con il limite territoriale, costituito dalla necessità di scegliere una sede entro i confini della città in cui sorge l'edificio in condominio e la necessità che il luogo di riunione sia idoneo a consentire la presenza di tutti i condomini e l'ordinato svolgimento delle discussioni (Cass. 26 giugno 1958, n. 2284; Cass. 22 dicembre 1999, n. 14461 e Trib. Milano 25 gennaio 1993 ove si dibatteva di un luogo scelto in località difficilmente raggiungibile e inadatto, perché troppo insalubre o troppo angusto).

Inoltre, l'art.66 disp. Att. c.c., stabilisce che l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale deve indicare espressamente il *luogo* ove si svolge la riunione, facendo intendere che deve essere un "luogo fisico", come ha confermato anche la giurisprudenza di legittimità. Questa norma è inderogabile (ex art.72 disp. Att. c.c.).

Riteniamo, quindi, sino a che auspicabilmente il legislatore non si pronunci in materia, che la inderogabilità dell'indicazione di un luogo fisico va rispettata a beneficio di chi vuole partecipare fisicamente all'assemblea, perché non può o semplicemente non vuole collegarsi telematicamente, senza escludere la possibilità per gli altri condòmini di sfruttare le nuove tecnologie.

In ogni caso:

- a) nell'avviso di convocazione, comunicato nelle forme di legge, deve essere indicato un luogo fisico "centrale" ove si tiene l'assemblea sì da consentire la partecipazione di chi non vuole o non è in grado di partecipare on-line;
- b) l'amministratore deve consentire a tutti i condomini di partecipare alle riunioni in videoconferenza approntando i necessari mezzi tecnici;
- c) nell'avviso di convocazione l'amministratore deve ricordare ai condomini la possibilità di partecipare tramite videoconferenza;
- d) la partecipazione in videoconferenza non deve creare disparità di trattamento tra i condomini;
- e) la verbalizzazione deve contenere le dichiarazioni e i voti di chi partecipa al pari di tutti gli altri condomini come se fossero fisicamente presenti tutti nello stesso luogo;
- f) deve essere comunque consentita la partecipazione fisica a chi non può o non vuole partecipare da remoto, nel luogo dove è stata fissata la riunione assembleare.

Il rispetto di tali indicazioni consente di non modificare l'*iter* di convocazione dell'assemblea fisica ma viene fornito uno strumento in più al condòmino per poter partecipare da remoto mantenendo inalterati (o quasi) i suoi diritti. In tal modo, ciascun partecipante, può:

- Ascoltare ogni intervento e discussione durante l'assemblea (attraverso lo *streaming live* del presidente);
- Intervenire nella discussione (l'intervento è previsto attraverso una *chat* pubblica e visibile a tutti i partecipanti. Tale *chat* è scaricabile al termine dell'Assemblea per la messa a verbale);
- Visionare i documenti necessari (il sistema permette di inserire nell'interfaccia un *link* esterno contenente i documenti che possono essere visionati dai partecipanti all'assemblea);
- Esprimere il proprio voto in maniera sicura (l'espressione del voto segue l'*iter* classico di un'assemblea con l'apertura al voto dei singoli punti e la proiezione per tutti i partecipanti dei risultati al termine di ogni votazione).

Non è mancato chi, favorevole alla adozione del sistema telematico per le assemblee condominiali, per così dire, si è spinto oltre rilevando che:

- il condominio non ha una sua "sede" in senso tecnico. Ciò nel caso in cui i partecipanti non abbiano designato un luogo espressamente destinato e di fatto utilizzato per l'organizzazione e lo svolgimento della gestione condominiale, sicché il suo domicilio finisce per coincidere con quello dell'amministratore che lo rappresenta (Cass. 2 agosto 2005, n. 16141; Cass. 11 dicembre 1993, n. 12208);
- manca nella regolamentazione normativa dell'assemblea di condominio, una disposizione equivalente all'art. 2363 c.c., che, per le società di capitali, prevede espressamente che l'assemblea debba essere convocata nel comune dove ha sede la società, se lo statuto non dispone (Cass. 17 gennaio 2007, n. 1034).

## SUGGERIMENTI E AVVERTENZE

Quale che sia l'interpretazione cui si ritiene di aderire, sarebbe opportuno che, a prescindere dall'applicativo utilizzato, prima di dare luogo alla convocazione e costituzione di un'assemblea telematica, l'amministratore sottoponga a ciascun "avente diritto" delle "linee guida" tramite le quali illustrare gli strumenti tecnologici occorrenti per il collegamento, onde acquisirne l'autorizzazione e verificarne, di volta in volta, l'effettiva fattibilità.

Occorre, inoltre, tenere ben presente che:

1. nel caso in cui non fosse possibile il collegamento con una "unità", l'assemblea non sarà valida e dovrà essere riconvocata;
2. se nel corso dell'assemblea mancasse il collegamento, la riunione dovrà essere dichiarata sospesa dal presidente dell'assemblea e le decisioni prese fino alla sospensione saranno valide, ove regolarmente adottate.

## IN CONCLUSIONE

L'intervento all'assemblea in via elettronica, non sembra escluso dalle norme codicistiche e potrebbe essere validamente consentito dal regolamento di condominio, in quanto l'inderogabilità assoluta dell'art. 1136 c.c. e degli articoli 66

e 67 disp. att. c.c. (articolo 1138, quarto comma, c.c. ed articolo 72 disp. att. c.c.) va spiegata come riferita unicamente alla osservanza del metodo collegiale che soddisfa l'esigenza che dal confronto dialettico del dibattito assembleare tra i condomini discendano decisioni meditate, purchè, ribadiamo, almeno cautelativamente, vi sia un luogo fisico centrale dove si tiene l'assemblea e dove possa ivi intervenire chi non possa o non voglia collegarsi da remoto.

Rammentiamo che l'amministrazione ordinaria non necessita dell'assemblea e che, pur nell'attuale situazione emergenziale l'amministratore mantiene l'obbligo di intervenire a tutela del condominio, continuando ad operare la specifica posizione di garanzia in capo al predetto in relazione allo stabile amministrato, che legittima senz'altro l'esecuzione delle opere in via d'urgenza senza il preventivo passaggio in assemblea (Trib. Milano 17 maggio 2019). In altri casi, altre azioni urgenti potranno essere successivamente ratificate dall'Assemblea.

Rimane, comunque, auspicabile un intervento chiarificatore del legislatore ora più che mai. Infatti il c.d. D.L. Rilancio n.34/2020 ha introdotto all'art.119 una importante misura per i proprietari di unità immobiliari.

Si tratta del c.d. Ecobonus al 110% ovvero la previsione della possibilità di detrarre fiscalmente, nella percentuale predetta, le spese sostenute per gli interventi di efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico a favore dei condomini per le spese effettuate dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021 con riferimento a tre grandi categorie di lavori di ristrutturazione.

L'attuale normativa in materia condominiale impone, tuttavia, il passaggio assembleare per deliberare i lavori di efficientamento energetico e non perdere il contributo messo in campo dal Governo.

La introduzione di una norma avente forza di legge che esplicitamente consenta, anche al condominio, di tenere assemblea in modalità on line garantirebbe quella certezza del diritto cui dovremmo sempre aspirare e fugherebbe i dubbi e le contrastanti interpretazioni che si registrano anche tra i migliori studiosi della materia consentendo agli amministratori di operare senza il rischio di vedersi caducare, insieme alle delibere, lo sforzo profuso (anche) nell'attuale situazione emergenziale.

## Riferimenti

- A. SCARPA, *Decreto rilancio: è davvero invalida l'assemblea virtuale di condominio?* in *il QUOTIDIANO GIURIDICO*, 15 maggio 2020;
- G. BISSO - S. FOSSATI, *Coronavirus, assemblee solo in videoconferenza in condominio*, *il Sole 24 ore - Norme e Tributi*, 13.3.2020;
- G. BORDOLLI, *Assemblee condominiali ed emergenza coronavirus*, in *Diritto.it*, 23.3.2020.



\* Magistrato

## La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

### L'usucapione in condominio va compiutamente dimostrata

Corte di Cassazione, 21 maggio 2020 n. 9380

La vicenda dedotta in lite riguarda la contesa fra due soggetti che vantavano l'uno di essere proprietario esclusivo di un terrazzo sommitale già destinato a bene condominiale, l'altro di aver interrotto il possesso oltre venti anni prima e di esserne pertanto divenuto proprietario per usucapione.

La domanda di quest'ultimo era stata accolta sia in primo grado che in appello, mentre la Corte di Cassazione ha ribaltato la sentenza della Corte territoriale, accogliendo uno dei motivi di ricorso.

Il Supremo Collegio ha rilevato infatti che colui che vantava il possesso *ad usucapionem* non aveva mai dimostrato di aver posseduto il bene con l'esclusione conclamata e pacifica degli altri condòmini.

Afferma quindi la Corte che il condòmino che deduce di avere usucapito la cosa comune deve provare di averla sottratta all'uso comune per il periodo utile all'usucapione, e cioè deve dimostrare una condotta diretta a rivelare in modo inequivoco che si è verificato un mutamento di fatto nel titolo del possesso, costituita da atti univocamente rivolti contro i compossessori, e tale da rendere riconoscibile a costoro l'intenzione di non possedere più come semplice compossessore, non bastando al riguardo la prova del mero non uso da parte degli altri condòmini, stante l'imprescrittibilità del diritto in comproprietà.

Il principio di diritto espresso dalla sentenza in commento va raccordato alla peculiare considerazione della minore rilevanza del non uso e della tolleranza degli altri condòmini nei confronti di chi utilizzi il bene in misura più intensa.

L'obbligo di cooperazione e solidarietà fra i condòmini, assunto di recente a valore costituzionalmente previsto anche nella realtà condominiale, indice infatti l'interprete alla massima prudenza nella valutazione dell'asserito acquisto per usucapione, dovendo sempre rapportarsi alla disamina della effettiva consapevolezza e volontà dei condòmini di lasciar maturare in capo al possessore esclusivo l'acquisto della proprietà.

**Il bilancio condominiale è legittimamente redatto ed approvato se rispetta i criteri di intellegibilità e chiarezza e non può essere impugnato per motivi di congruità e convenienza delle spese**

*Corte di Cassazione, ordinanza 8 giugno 2020, n. 10844*

In questa interessante pronuncia la Suprema Corte ribadisce nuovamente il proprio orientamento sui criteri di redazione del bilancio condominiale, che sono non già quelli rigorosi e complessi dettati per i bilanci societari, ma sono ispirati soprattutto alla comprensibilità dei conteggi da parte dei condòmini.

La controversia è originata dalla impugnazione del bilancio da parte di un condòmino, il quale non solo contesta le modalità di redazione del bilancio da parte dell'amministratore, ma contesta anche la congruità delle singole spese sostenute.

Stabilisce l'ordinanza in commento che per la validità della delibera di approvazione del bilancio condominiale, non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibile ai condòmini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, fornendo la prova, attraverso i corrispondenti documenti giustificativi, non solo della qualità e quantità dei frutti percepiti e delle somme incassate, nonché dell'entità e causale degli esborsi fatti, ma anche di tutti gli elementi di fatto che consentono di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico è stato eseguito e di stabilire se l'operato di chi rende il conto sia adeguato a criteri di buona amministrazione, e ciò comunque alla stregua di valutazione di fatto che spetta al giudice di merito non denunciabile in sede di legittimità.

Inoltre, aggiunge l'ordinanza, per il disposto degli artt. 1135 e 1137 c.c., la deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condòmini assenti e dissenzienti, nel termine stabilito dall'art. 1137 c.c., non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di legittimità, restando perciò escluso ogni sindacato giudiziale sulla consistenza degli esborsi o sulla convenienza delle scelte gestionali.

**Per partecipare alla mediazione su impugnazione di delibera assembleare l'amministratore deve essere autorizzato dall'assemblea**

*Corte di Cassazione, ordinanza 8 giugno 2020, n. 10846*

Come è noto, in caso di impugnazione giudiziale della delibera assembleare l'amministratore non ha necessità di ottenere la previa autorizzazione dei condòmini a costituirsi in giudizio poichè la difesa delle decisioni assembleari rientra fra le prerogative di legge di cui all'art. 1130 n.1 c.c. ("eseguire le delibere dell'assemblea"). Vedasi a tal proposito, fra le altre, Cass.10586/2016.

Diverso è il discorso nella fase preliminare all'impugnazione, ossia quella del procedimento di mediazione, che è condizione di procedibilità della domanda.

La condizione di procedibilità delle "*controversie in materia di condominio*" non può dirsi realizzata quando all'incontro davanti al mediatore l'amministratore partecipi sprovvisto della previa delibera assembleare (da assumere con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c.) poichè in tal caso non è consentito iniziare la procedura di mediazione e procedere con lo svolgimento della stessa, come dispone l'art. 8 comma 1, del D.lgs. 4 marzo 2010, n. 28.

Non rileva, per escludere la necessità della delibera assembleare ex art. 71-quater comma 3 disp. att. c.c., il fatto che si tratti di controversia che altrimenti rientra nell'ambito delle attribuzioni dell'amministratore ex art. 1130 c.c., che attribuisce a quest'ultimo la legittimazione processuale ai sensi dell'art. 1131 c.c., senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea.

La partecipazione alle attività di mediazione impone la previa delibera autorizzativa dell'assemblea, in quanto l'amministratore, senza apposito mandato conferitogli con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., è altrimenti comunque sprovvisto del potere di disporre dei diritti sostanziali che sono rimessi alla mediazione, e, dunque, privo del potere occorrente per la soluzione della controversia.

### **L'amministratore non è tenuto ad inviare ai condòmini il bilancio unitamente alla convocazione dell'assemblea**

*Tribunale di Roma, Sentenza 26 maggio 2020 n. 7650*

Si sente spesso pretendere dai condòmini che l'amministratore provveda all'invio, insieme alla convocazione dell'assemblea, dei documenti da approvare in riunione, in particolare il rendiconto condominiale.

In tal modo il condòmino ritiene di realizzare un proprio sacrosanto diritto, che assume leso ove l'amministratore "si limiti" a mettergli a disposizione i documenti presso il proprio studio.

Il Tribunale di Roma ha confermato una volta ancora l'illegittimità di tale pretesa.

Con la sentenza in rassegna ha stabilito infatti che in considerazione della "ratio" dell'avviso di convocazione, al fine di soddisfare adeguatamente il diritto d'informazione dei condòmini circa l'oggetto della delibera non è necessario – non emergendo un tale specifico obbligo nemmeno dall'esplicito testo dell'art. 66 comma 3 d.a.c.c. – allegare all'avviso predetto anche i singoli importi dei preventivi o dei consuntivi dei bilanci.

Per assolvere agli oneri di specificità e chiarezza dell'ordine del giorno e soddisfare il diritto d'informazione dei condòmini, è sufficiente l'indicazione della materia su cui deve vertere la discussione e la votazione, mentre è onere del condòmino interessato, ove intenda avere a disposizione i dati specifici e la documentazione relativa alla materia su cui decidere, attivarsi per visionarla presso l'amministratore (vedasi anche Cass. 15-10-2018 n. 25693 e altre).

Il significato del termine di cinque giorni fra la convocazione e la data della riunione (in prima convocazione) risiede proprio nella possibilità concessa dal legislatore al condòmino di visionare la documentazione e di informarsi ponderatamente, nei giorni antecedenti la riunione, al fine di maturare un proprio motivato convincimento per l'espressione di un voto tendenzialmente consapevole.

### **L'assemblea "autoconvocata" dai condòmini è nulla se l'amministratore adempie correttamente alla loro preventiva richiesta ex art. 66 d.a.c.c.**

*Corte di Appello di Torino, Sentenza 27 maggio 2020 n. 568*

Accade spesso nella pratica condominiale che i condòmini chiedano all'amministratore la convocazione dell'assemblea a norma dell'art. 66 d.a.c.c.

Questa norma stabilisce che i richiedenti devono essere almeno due e che rappresentino almeno un sesto del valore dell'edificio.

La norma, risalente alla stesura del 1942, filtra saggiamente le richieste che pervengono all'amministratore, impedendo di affidarle alla volontà di un solo partecipante.

L'amministratore, ricevuta la richiesta, deve convocare l'assemblea entro dieci giorni e, ove non provveda, gli stessi firmatari della richiesta provvedono alla convocazione.

Spesso tale possibilità viene utilizzata da chi intende procedere alla revoca dell'amministratore, il quale spesso convoca l'assemblea oltre il ristretto termine di legge, cercando di conciliarlo con i propri impegni professionali.

È in quel momento che i condòmini "approfittano" dell'occasione e si "autoconvocano" per l'assunzione della decisione richiesta.

Secondo il provvedimento della Corte di Appello di Torino, l'art. 66 comma 1 d.a.c.c. riconosce ai condòmini un potere di impulso alla convocazione dell'assemblea solo in presenza di due condizioni: a) la richiesta di almeno due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio; b) l'inerzia, per oltre dieci giorni, da parte dell'amministrazione.

L'eccezionalità del potere di autoconvocazione è, pertanto, circoscritto alla sussistenza delle due circostanze sopra indicate in difetto delle quali ai condòmini è preclusa ogni possibilità di convocare l'assemblea.

Ne consegue che, in caso di rituale e tempestiva convocazione dell'assemblea da parte dell'amministratore, l'eventuale convocazione dell'assemblea da parte dei condòmini richiedenti, non essendo gli stessi più legittimati dalla richiamata norma, non integra solo un vizio di convocazione tale da determinare l'annullabilità delle relative delibere assunte, bensì di nullità delle stesse.

■

\* Consulente legale ANACI Roma

# L'ALTRA ROMA

## UN ARTICOLO IMPREVISTO... COME UN VIRUS

di Sandro Bari \*

Sarò costretto ad interrompere la sequenza dei racconti relativi alla conquista di Roma per l'unificazione, in quanto l'avvenimento principe di questo periodo attiene alla pandemia da virus che ci sta cambiando la vita, le abitudini, forse l'avvenire. E che speriamo si concluda presto, come peraltro già avvenuto molte volte in passato. Di avvenimenti del genere ne abbiamo a dovizia: per i pigri, basterà condurre qualche ricerca su internet per averne tutte le notizie relative, che perciò mi asterrò dall'elencare. Mi limiterò a un breve elenco dei malanni che hanno afflitto Roma, epidemici e non.



*Dipinto della Peste Nera.*

C  
O  
n  
d  
o  
m  
i  
n  
i  
o



*Trionfo della morte, affresco, palazzo Arbatellis, Palermo 1446.*

La prima notizia certa ci viene dalla incursione dei Galli, i quali nel 390 a.C., dopo aver sbaragliato le impreparate truppe romane nella battaglia sul fiume Allia arrivarono ad accamparsi sotto al Campidoglio e presero d'assedio la Rocca dove i superstiti impavidi resistevano. La strage compiuta, la putrefazione dei cadaveri, la carenza di alimentazione causarono tra gli assediati una infezione che i Romani chiamarono *pestis*, e da allora ogni malanno di tal genere, dovuto a focolai, microbi, batteri, virus, e come tale contagioso, venne definito generalmente pestilenza. Proprio l'estensione dei domini romani, gli spostamenti di grandi masse di truppe in terre straniere, le invasioni di eserciti barbarici, portarono ciclicamente pestilenze che si diffondevano per infezione e per contagio.

Nel 165 si verificò una pandemia, detta "peste antonina", importata dalle truppe romane durante la campagna contro i Parti, che il medico Galeno definì probabilmente di vaiolo o di morbillo. Prese il nome dall'imperatore Marco Aurelio Antonino e causò, tra un focolaio e l'altro, nel corso di trent'anni, diversi milioni di morti. Sembra che intorno al 175, solo a Roma ci fossero duemila morti al giorno.

Abbiamo testimonianze dagli storici (Dione Cassio, Tito Livio, Ammiano Marcellino ecc.) e veniamo quindi a sapere che tra il 250 e il 270 vi fu la "peste di Cipriano" (probabilmente morbillo) e nel 459 ci fu un'altra terribile epidemia, ma questa volta dovuta probabilmente all'aria malsana (la mal'aria) e alle infezioni che ne derivavano sia per gli uomini che per gli animali. Ricordiamo infatti che non solo il Tevere trasportava e "scaricava" di tutto, ma che il territorio intorno all'Urbe per miglia e miglia era un acquitrino mefitico. Sempre per epidemie da infezioni si ebbero altri episodi nel 524, nonché la tragica pestilenza del 590 dovuta soprattutto ad una grave esondazione del fiume che lasciò carestia, morti, carogne, carcasse, miasmi ed esalazioni mortifere, e che si spense quando Papa Gregorio I detto Magno, il 29 agosto in processione ne implorò la fine e si vide l'Angelo di Castello rinfoderare la spada.

Nel 1348 venne importata dalla Cina la Peste Nera (immortalata nel Decamerone) che in cinque anni sterminò un terzo della popolazione europea per poi ricomparire saltuariamente. Sempre per le carenti condizioni igieniche si ebbero focolai di colera nel 1456 e nel 1522. Ma la peste si riaffacciò dal Regno di Napoli nel 1656 e tramite i porti, Civitavecchia e Nettuno, arrivò a Roma dove papa Alessandro VII organizzò una operazione di contenimento simile a quella odierna, con chiusure, quarantene, disinfestazioni, e riuscì a bloccare il contagio in nove mesi, cavandosela con soli 15mila morti.



*Pieter Bruegel, Trionfo della morte, 1569.*



*La fine dell'epidemia di peste sotto Alessandro VII.*

Sorvoliamo sulla pestilenza provocata dai Lanzichenecci durante il Sacco di Roma nel 1527, dannefice più per le razzie, le ruberie e le stragi che per l'epidemia.

Mentre i progressi della scienza avevano portato alla prima vaccinazione antivaiolosa, promossa dal card. Consalvi nel 1822, nel 1837 ritornava il colera, immortalato dal famoso sonetto del Belli: esplosò a luglio, provocò circa settemila morti e scomparve dopo tre mesi grazie anche alle misure drastiche e ai severi controlli dell'autorità papale.

Altre epidemie di colera si ebbero nel 1854, nel 1859, nel 1868, nel 1874, nel 1887. Nel frattempo, già nel 1884 si era dato il via alle prime bonifiche dell'Agro Romano contro la malaria.

La prima documentata pandemia esplose nel 1918, un'influenza virale portata forse dalle truppe americane venute in Europa a combattere. Nessuno ha una cifra esatta dei morti, ma potrebbero essere stati anche 100 milioni nel mondo. La chiamano "Spagnola", anche se la Spagna, neutrale nel conflitto, non ha alcuna responsabilità della sua diffusione. In Italia e a Roma in particolare viene sottaciuta la sua gravità per non influire negativamente sul clima entusiastico della Vittoria appena conquistata. Nel giro di due anni si porterà via in Italia almeno mezzo milione di vittime. La lotta a questi tipi di malattie



*Immagini dell'epidemia spagnola 1918.*



# ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

## ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO





*Medico speciale con maschera distanziatrice 1200.*

ha una svolta definitiva nel 1936, quando viene inaugurato un ospedale modello dedicato alla cura, allo studio e alla prevenzione: lo Spallanzani di Roma. È un modello virtuoso di progresso scientifico e sociale: su 134.000 mq si estendono 15 padiglioni con quasi 300 posti letto.

Da allora arriviamo al Covid 19 di oggi. Se ne può leggere di tutto e di più: di plauso per i provvedimenti adottati allo scopo di contenerlo, di inadempienze, di inefficienze. Non ne farò commenti, se non che in questo convulso frangente si è esplicitata tutta l'impreparazione culturale e sociale di una classe politica infantile e di una dirigenza medica litigiosa. Sugli interessi degli speculatori, politici ed economici, ogni lettore avrà il suo parere. Sugli affari delle multinazionali, mediche, bancarie, petrolifere, informatiche, credo che ognuno avrà sotto gli occhi le informazioni adatte per farsene un concetto. A qualcuno, indubbiamente, questa pandemia, drammatica forse più per il disastro economico e sociale che non per il numero (volutamente) imprecisato dei decessi, sta facendo comodo, e poco importano le perdite umane.

Auguriamoci solo che con la buona volontà di ciascuno di noi e con l'indispensabile aiuto della nostra capacità di reazione e di adattamento, col sacrificio di tanti e con parecchia fortuna, potremo uscirne al più presto.

\* 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

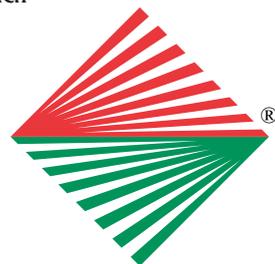
**PER FORNIRE** servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

**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

il servizio  
è sospeso nella  
pausa estiva

*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.*

# SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

## **ASCENSORI**

ELEVATOR QUALITY pag. 14  
DEL BO III di copertina

## **EDILIZIA**

BAIOCCO pag. 16

## **ENERGIA**

DUE ENERGIE pag. 44  
ENI GAS E LUCE pag. 32  
E-ON ENERGIA pag. 48

## **ORGANISMI NOTIFICATI**

ELTI IV di copertina

## **SICUREZZA E IMPIANTI**

SIRIO pag. 50

## **RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE**

B1GAS pag. 20  
CONSULTING & SERVICE pag. 52  
MARINI IMPIANTI pag. 40  
MULTIENERGY & SERVICE pag. 38  
ROSSETTI pag. 28  
TECHEM II di copertina  
UNOGAS pag. 54  
UNOTECH pag. 54

## **SERVIZI**

DOMUS REAL ESTATE pag. 36  
IMPRENDIROMA pag. 34  
YOUCOND pag. 22  
POSTINO PUNTUALE pag. 26  
SARA SERVIZI pag. 30  
VERY FAST PEOPLE pag. 12