

DOSSIER



CONDOMINIO

XXX anno



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

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

www.anaciroma.it scrivi@anaciroma.it

SOMMARIO

SETTEMBRE - OTTOBRE 2020

N. 179

- Editoriale
di Rossana De Angelis pag. 3
- I social network in condominio
Gruppo Giovani ANACI Roma pag. 7
- Notizie pag. 37
- La sospensione del condòmino moroso
dalla fruizione dei servizi comuni: un'arma efficace?
di Antonino Spinoso pag. 43
- Le "coordinate" giuridiche del c.d. "Superbonus"
di Luigi Salciarini pag. 49
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 57
- L'altra Roma:
Tempo di gelato
di Sandro Bari pag. 65

Rivista bimestrale

ANNO XXX - n. 179 - SETTEMBRE-OTTOBRE 2020

Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

Edita da ANACI ROMA SERVICE S.r.l. - P. IVA 12139271006

In corso di autorizzazione del Tribunale di Roma

Direttore Responsabile: Carlo Parodi

Redazione e pubblicità

Via A. Salandra 1/A

00187 Roma

Pagina intera : euro 1.000 + iva (per ogni numero/bimestre)

Metà pagina : euro 750 + iva (per ogni numero/bimestre)

Quarto di pagina : euro 500 + iva (per ogni numero/bimestre)

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

www.anaciroma.it

e-mail: anaciromaservice@anaciroma.it

Tel. 06/4746903

Copertina: Paolo Mohoric



**Associato all'Unione
Stampa Periodica Italiana**

Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)

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

EDITORIALE

di Rossana De Angelis *

LA RIPARTENZA, IL RILANCIO, IL RISCATTO.

Per me, settembre, è sempre stato il mio Capodanno lavorativo.

Tutto l'anno si concludeva prima dell'estate, con la stesura dei rendiconti, la maggior parte delle assemblee, le rate, i contratti, gli adempimenti fiscali...

A settembre si ripartiva con la preparazione alla stagione termica, gli assestamenti del rendiconto e le ultime assemblee straordinarie prima del Natale per poi ricominciare da capo all'inizio nel nuovo anno

Ma quest'anno tutto è diverso, tutto da reimpostare e riprogrammare.

Il Corona virus ha trasformato, almeno per un periodo, il nostro lavoro. Nessun contatto diretto con i clienti, nessuna assemblea, nessun sopralluogo se non in caso di somma urgenza. Appuntamenti solo in chat, mail (tante mail).

Ci siamo confrontati tante volte su come affrontare il periodo emergenziale su come essere utili e come tutelarci.

Pensavamo che dopo il 4 maggio tutti avessimo imparato qualcosa dalle paure, dall'isolamento.

E invece tutto è ripreso con una velocità esponenziale. A prima settimana della ripresa, ancora guardinghi, non ricevevamo nessuno a studio, appuntamenti ancora solo telefonici.

Ma subito dopo, complice la crisi economica e lo smart working per tanti dei nostri condomini, come diceva ne "Il Gladiatore" Russel Crowe, si è "scatenato l'inferno".

Richieste di assemblea come se il problema del mondo fosse la ripartizione sbagliata di una voce del rendiconto, condomini che si sono sentiti trascurati perché magari hai scritto loro 15 circolari in 3 mesi ma non ti hanno visto fisicamente e quindi pensano di essere stati abbandonati a loro stessi.

E poi c'è il 110%... amministratore si è informato? Lo sa che se facciamo i lavori in condominio ci ridanno il 10% in più di quello che spendiamo? Mi raccomando, convochi con urgenza l'assemblea perché abbiamo lo zio del cugino del fratello dell'amico mio che sa perfettamente come funziona tutta la procedura...

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

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

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

Che poi anche a fargli l'assemblea mica è cosa da poco.

Solo online non è corretta perché non normata e regolamentata, in quella mista si può contestare la poca disponibilità dei posti nel luogo fisico o la connessione non perfetta di internet (che per vedere i film su Internet o le partite di calcio è perfetta ma per partecipare alle assemblee di condominio si vede poco e male). E allora tutti affannati a cercare praterie o terrazze sterminate per Roma. Convenzioni con hotel e cinema. Per arrivare al fatidico giorno: armati di maschere, gel, 20 penne per l'occorrenza tutte spruzzate dal disinfettante, metro, tavolo e sedie da pic nic in macchina, si parte per l'avventurosa assemblea di condominio in presenza. E dopo tanta fatica, il percorso, le raccomandazioni, l'autocertificazione, le deleghe coneggnate a distanza, il rischio che la delibera venga comunque impugnata dal condomino ipocondriaco che rilevava "il potenziale rischio di contagio". E la causa dopo tre quattro anni la vinci pure. Ma nel frattempo la voglio vedere la ditta che si accolla il credito per lavori deliberati in un'assemblea impugnata...

E poi accade il miracolo. Tutti problemi urgenti e insormontabili, improvvisamente, all'arrivo del 1 agosto, si dissolvono nella schiuma bianca delle onde del mare per rimaterializzarsi, nuovamente alla fine delle vacanze estive.

Sarà un autunno di fuoco per noi. Oltre ai normali adempimenti rinviati a causa dell'emergenza sanitaria dovremo affrontare con serietà e con la professionalità che ci contraddistingue tutte le novità che il legislatore ha inserito nel Decreto Rilancio del 19 maggio, convertito il 16 luglio con la L.77/2020, e delle disposizioni attuative dell'Agenzia delle Entrate, del MISE, di ENEA.

Dovremo conoscere a fondo i vantaggi e i rischi della normativa, per saper consigliare il meglio ai nostri Clienti.

Noi, come sempre, saremo pronti a svolgere con correttezza il nostro ruolo.

Ma solo a condizione che il legislatore si ricordi della nostra esistenza. Che legiferi in ordine alle assemblee condominiali, che si accorga che senza il nostro lavoro non possono esistere delibere, lavori e detrazioni fiscali. Che per lavorare abbiamo diritto ad un compenso. Che quel compenso, al pari dei tecnici che attesteranno e assevereranno i lavori o dei commercialisti che apporranno il visto di conformità, va legittimato ufficialmente e dichiarato detraibile.

Perché siamo tutti Professionisti. E al pari degli altri dobbiamo essere trattati.

Ma siamo pronti a combattere per questo?

Siamo pronti a sospendere le assemblee per deliberare i lavori straordinari come forma di protesta verso lo Stato che ci ha dimenticati durante il lockdown e continua a farlo ora?

Siamo pronti a rischiare di perdere il condominio a tutela della categoria?

Siamo pronti, siamo davvero pronti, a farlo tutti insieme?



* Presidente Provinciale ANACI Roma

VITA IN CONDOMINIO e COVID-19

NORME DI COMPORTAMENTO



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



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



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



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



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



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



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



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



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



10) SEGUIRE SEMPRE TUTTE LE INDICAZIONI DATE DALLE AUTORITÀ PREPOSTE



ANACI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
AMMINISTRATORI CONDOMINIALI ED IMMOBILIARI



I social network in condominio

**GRUPPO GIOVANI
ANACI ROMA**

PREMESSA

di Letizia Bianchi

I social network furono creati per finalità del tutto avulse da ambiti ed applicazioni di tipo professionale. Originariamente questo strumento aveva lo scopo di raggiungere e rivedere amici, compagni di classe, colleghi di cui non si avevano più i contatti, con l'obiettivo di ritrovarsi attraverso la condivisione, anche se territorialmente lontani.

Questa opportunità di condivisione e comunicazione informativa, seppur da remoto, ha comportato un utilizzo esponenziale dei social network, su tutti i livelli, tra tutte le generazioni, fino ad approdare alle diverse categorie professionali, con conseguente adeguamento degli strumenti e delle "pagine" proprio a tale diffusione evolutiva.

Tale contesto ha spinto il Gruppo Giovani Anaci Roma ad analizzare alcuni punti di interazione tra questa tecnologia condivisa a livello mondiale e la professione di amministratore. A tal proposito appare opportuno segnalare sin da ora che alcuni aspetti che saranno trattati nei prossimi paragrafi hanno rappresentato un approfondimento di una prassi che si sta diffondendo con andamento crescente; altri, invece, sono stati frutto di immaginazione, volgendo uno sguardo verso un prossimo futuro e caratterizzato, come spesso accade, dalla creatività di tutti gli operatori coinvolti nel settore, nessuno escluso.

WHATSAPP E CONDOMINIO

di Monica Somma

Domanda più che scontata: Chi di noi non conosce "WhatsApp" al giorno d'oggi? Penso che nessuno possa esimersi, a parte forse una ristretta cerchia di persone rientranti in una fascia d'età diciamo... "non interessata" al suo quotidiano utilizzo.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Ad ogni modo, partiamo dalla semplice definizione: trattasi di un'applicazione di messaggistica istantanea creata nel 2009, e facente parte dal 2014 del gruppo Facebook dal 2014, che consente di scambiare messaggi di testo, video, immagini, file audio, documenti ed informazioni di contatto fra due o più persone attraverso una connessione Internet, utilizzando come identificativo il proprio numero di telefono. È compatibile con Android, iOS e Windows Phone e funziona indipendente dal sistema operativo utilizzato dagli utenti. Esistono anche dei client per computer che permettono di utilizzare WhatsApp su Windows e macOS, ma sono legati sempre allo smartphone, cioè si possono usare solo se lo smartphone su cui è installato WhatsApp è acceso e connesso a Internet.

L'invio di messaggi, foto e video è *totalmente gratuito* (escluso, naturalmente, il costo del traffico dati quando si naviga in 3G/LTE). Fino a qualche tempo fa era previsto un canone annuale di 0,89 euro dopo i primi 12 mesi di utilizzo dell'applicazione, ma da gennaio 2016 il servizio è diventato completamente gratuito, e questo forse è uno dei motivi per il quale se ne fa un utilizzo smodato e le compagnie telefoniche fanno a gara per lanciare offerte allettanti sui giga a disposizione.

I messaggi di WhatsApp vengono spediti dal client (ossia dall'applicazione che l'utente ha installato sul proprio smartphone) al server del servizio, il quale provvede a inviare un "segnale" di conferma, che nella app viene segnalato come un singolo segno di spunta verde, e poi a recapitare il messaggio al destinatario (non appena il client di quest'ultimo risulta attivo).

Quando il messaggio arriva a destinazione, il server invia una seconda conferma all'applicazione del mittente facendo comparire l'agognata icona con i due segni di spunta. Le due spunte blu, invece, segnalano la lettura del messaggio da parte del destinatario.

WhatsApp tutela la privacy degli utenti tramite un sistema denominato *cifratura end-to-end*. Con la cifratura end-to-end, i messaggi degli utenti vengono criptati con un sistema composto da due chiavi: una chiave pubblica che viene condivisa con il proprio interlocutore e serve a cifrare i messaggi in uscita, e una chiave privata che invece risiede sullo smartphone di ciascun utente e consente di decifrare le comunicazioni in entrata. Con questo sistema i messaggi arrivano sui server di WhatsApp in forma cifrata e il loro contenuto può essere letto solo dai legittimi mittenti e destinatari.

Insomma, WhatsApp è da ritenersi un'applicazione ragionevolmente sicura. Purtroppo, però, si tratta di un'applicazione "closed source", ossia non è possibile ispezionarne a fondo il codice sorgente e quindi nessuno può sapere se l'implementazione della cifratura end-to-end è impeccabile. Inoltre, c'è da dire che WhatsApp si riserva il diritto di conservare tutti i metadati delle conversazioni: i "nomi" di chi invia i messaggi, gli orari in cui vengono consegnate le comunicazioni ecc. e che mantenendo attiva la funzione di backup sul cloud i messaggi vengono conservati sui server di Google (se si utilizza Android) o Apple (se si utilizza iPhone).

Morale della favola: WhatsApp può essere usato tranquillamente per scambiarsi messaggi con i propri amici, i propri parenti e i colleghi di lavoro, ma è

meglio non fidarsi per quel che riguarda comunicazioni che contengono segreti di inestimabile valore (ma questo vale un po' per tutti i sistemi di messaggistica online!).

Installare questa applicazione sul proprio telefono è un gioco da ragazzi: se si utilizza un terminale Android, si apre Google Play Store, si preme sull'icona della lente d'ingrandimento collocata in alto a destra e si cerca WhatsApp. Successivamente, si seleziona l'icona dell'applicazione dai risultati della ricerca (il fumetto verde con la cornetta bianca all'interno) procedendo su *Installa* e *Accetto* per avviare l'installazione di WhatsApp sul proprio smartphone; basta inserire le proprie credenziali ed il proprio numero di cellulare e si accettano in automatico le impostazioni del sistema stesso.

A questo punto il gioco è fatto! Sarà sufficiente cercare la persona interessata, che a sua volta si avvalga ovviamente dello stesso canale di comunicazione, avviando così la conversazione; è inoltre possibile creare gruppi con un numero massimo di 50 partecipanti in cui condividere messaggi e contenuti multimediali.

Probabilmente in questo periodo di quarantena abbiamo avuto ancor più occasione di apprezzare alcuni dei vantaggi che riserva, come la videochiamata (singola o di gruppo), lo scambio di foto e file audio con amici e parenti lontani, al fine di rimanere simultaneamente in contatto, abbattendo quel "muro di quotidianità" che spesso ci allontana, essendo presi esclusivamente dalla nostra routine convulsa.

Così descritto in effetti sembra proprio non avere alcun difetto... Ma non mi sento affatto di tesserne le lodi né tantomeno di sponsorizzarla pensando di accostarla alla professione dell'amministratore di condominio e farne un uso concreto e quotidiano. Può non essere difficile intuirne il perché, ma procedo a dettagliare nel miglior modo possibile questo mio punto di vista, che non vuole essere naturalmente assolutista ma un mero spunto di riflessione al riguardo.

Essendo per definizione un "canale diretto", senza alcun tipo di filtro di attesa ed abbattendo il tempo e le distanze che invece sono dovute – perché ogni volta che scriviamo corriamo a verificare la doppia spunta blu – genera in automatico il pensiero *"perfetto, lo ha letto, quindi adesso mi deve rispondere nell'immediato"*, il che va a braccetto con l'idea che tutti hanno di un amministratore di condominio, ossia che deve attivarsi in tempo reale appena sottoscriviamo una richiesta altrimenti non è efficiente nello svolgimento del suo operato.

Ecco che ci troviamo in un attimo la notifica sullo schermo del messaggio del condomino che chiede le chiavi del terrazzo condominiale perché tutti gli altri, rinchiusi in casa per la quarantena epidemiologica, stanno facendo esercizio fisico al piano comune sopra di lui piuttosto che la nota audio del proprietario del piano terra che si ritrova il proprio giardino infestato di sporcizie gettate dai piani superiori e che quindi, non limitandosi più a posizionarsi davanti al pc per elencare tutte le sue lamentele in una bella mail completa, afferra il telefono imbufalito e sfoga tutto il suo risentimento in una nota audio che, possibilmente, è meglio se ascoltiamo con gli auricolari.

Questi sono solo due dei mille esempi concreti che ciascuno di noi potrebbe portare a paragone, ed è sulla base di questi che ritengo che questa tipologia di canale di comunicazione non sia affatto permissibile, proprio perché non più gestibile né contenibile.

Non svolgendo una professione che impone, a differenza di altre di ordine pubblico e di utilità sociale differente, la reperibilità h24, appare il più delle volte eccessivo nei confronti del professionista abusare del servizio di messaggistica istantanea; il più delle volte mi ritrovo a rispondere chiedendo espressamente di utilizzare la mail dedicata messa a servizio del condominio, garantendone la lettura – e la possibile risoluzione alla problematica manifestata – in tempi brevi, ottemperando al meglio e tempestivamente come mi sono sempre impegnata a fare.

WHATSAPP BUSINESS

di Daniele Cicerchia

Analizzando il panorama di social e piattaforme online come strumenti di cui avvalerci nella nostra attività professionale, un posto importante spetta, a mio avviso, all'utilizzo di WhatsApp Business (nato nel 2018), che personalmente ho attivato da circa un anno sul numero fisso dello studio.

Come tutti vi chiederete... numero fisso? Sì, perché con un piccolo trucco è possibile utilizzare il numero fisso in modo da poter deviare lì ogni richiesta ed evitando di intasare i nostri WhatsApp personali, ottenendo così numerosi vantaggi.

Ho deciso di intraprendere questa strada perché gli strumenti di messaggistica istantanea sono entrati sempre più prepotentemente nel nostro lavoro, inizialmente per l'invio di foto e video, ormai anche per la condivisione di documenti e file di ogni tipo e formato.

WhatsApp è uno strumento agile, rapido e alla portata di tutti che però, a mio avviso, va usato con cautela. Qualsiasi arma, usata nel modo sbagliato può ritorcersi contro di noi.

Personalmente ho potuto apprezzare WhatsApp Business poiché presenta alcune funzioni che non sono previste in quello "classico" e che, a volte, ci possono facilitare nel rapporto con i condomini.

Ad esempio prevede la possibilità di creare dei messaggi automatici di risposta, al di fuori dell'orario di apertura dello studio, e di scegliere degli orari di servizio.

Inoltre la possibilità di condividere l'accesso anche con eventuali collaboratori di studio, grazie all'utilizzo della piattaforma WhatsApp Web, che sicuramente conoscerete, consente di poter controllare i messaggi ricevuti e inviare risposte o documenti richiesti da qualsiasi dispositivo connesso all'account, dunque anche tramite i pc dello studio, senza necessità di utilizzare il nostro smartphone. È importante, però, considerare e tenere bene a mente che si

deve trattare di un canale comunicativo meno formale e più rapido e diretto che non deve in alcun modo sostituire comunicazioni tramite mail o altri canali ufficiali. Sta a noi anche pubblicizzare il nostro WhatsApp Business nel modo corretto per far sì che diventi lo strumento su cui convogliare richieste e contatti, in modo da riuscire a mantenere una giusta distanza tra vita privata e lavorativa.

Un'ulteriore aspetto sicuramente più completo rispetto al Whatsapp classico è il profilo, può essere impostato con tante informazioni, orari di apertura, mail, sito, indirizzo ed infine si può decidere di utilizzare, cosa che personalmente non ho ancora provato, le etichette per poter filtrare e catalogare i messaggi ricevuti secondo criteri da noi scelti e impostati.

Nonostante ci siano numerosi vantaggi, non dobbiamo perdere di vista un rischio sempre presente nell'utilizzo di tali strumenti. Trattandosi, infatti, di strumenti di messaggistica istantanea, coloro che li utilizzano (i condomini nel nostro caso) tendono a fare un errore percettivo di fondo: ci si aspetta che l'altra persona (l'amministratore dunque) sia sempre reperibile in qualunque momento, visualizzi immediatamente le notifiche ricevute e risponda con altrettanta immediatezza a qualunque tipo di richiesta. In questo sta a noi mantenere ben chiari limiti e confini dello strumento. Ricevere una notifica e magari visualizzarla non significa, infatti, dover necessariamente rispondere in quel preciso momento, perché ci saranno sicuramente altre priorità o attività che stiamo già svolgendo.

C
O
n
d
O
m
i
n
i
O

Per questo motivo, personalmente, evito di utilizzare chiamate vocali e note audio, che rimandano ad un livello più diretto e personale della relazione. WhatsApp Business, infatti, è e deve restare sempre uno strumento di lavoro, e dobbiamo essere attenti a farlo rispettare per ciò che è. Anche se non è possibile inibire alcune funzionalità dobbiamo stare attenti e scoraggiare sin dall'inizio certi tipi di comportamenti e certe modalità di utilizzo. Essendo ormai WhatsApp il principale canale di comunicazione utilizzato quotidianamente dalla maggior parte delle persone, la tendenza in chi lo utilizza può essere quella di instaurare una modalità relazionale più "intima" e privata, senza il rispetto di ruoli che devono comunque restare differenziati e chiari.

Come ultima cosa alcuni di voi si chiederanno come fare per impostare il numero fisso...allora indicate nella registrazione il numero fisso, a questo punto WhatsApp farà un primo tentativo tramite sms, ma ovviamente sul numero fisso non potete ricevere sms e se attendete qualche secondo comparirà la possibilità di ricevere una telefonata con un disco che vi detterà il codice da inserire per la conferma.

SOCIAL NETWORK E PUBBLICITÀ: CONFLITTI CON IL CODICE DEONTOLOGICO ANACI?

di Federico Cantiello

In questi anni abbiamo assistito ad uno sviluppo preponderante dell'utilizzo dei social network da parte di tutte le persone che hanno accesso alla rete internet. Per comprendere la questione al meglio, dobbiamo partire da pochi dati essenziali e di seguito riportati, estratti dal report annuale Digital 2019, cioè l'annuale fotografia sullo scenario digitale globale e locale che passa in rassegna 230 paesi e realizzato dalle agenzie We Are Social e Hootsuite:

- le persone connesse ad internet sono 55 milioni (il 92% della popolazione italiana);
- gli utenti attivi sulle piattaforme social ammontano a 35 milioni;
- il tempo medio speso sui social è di circa due ore al giorno per ogni individuo.

dati aggiornati al 2019 e riguardanti l'Italia

Con l'affermazione dei social media, la pubblicità tradizionale ha evidentemente acquisito un ruolo secondario. Difatti, se i consumatori un tempo erano unicamente spettatori passivi assoggettati al marketing dell'interruzione (es: pubblicità televisiva), oggi invece condividono sulla rete recensioni, consigli su marche, prodotti ed opere di professionisti. In questo contesto, si inseriscono i "social ads". Essi rappresentano una tipologia di pubblicità interattiva basata su inserzioni (annuncio testuale e/o banner), che viene veicolata esclusivamente all'interno di social network e community. Questo tipo di pubblicità

viene offerto da tutti i principali canali e rappresenta la vera innovazione, in quanto permette di avere un'alta profilazione del target e di mostrare gli "ads" agli utenti che hanno interesse nei prodotti e servizi offerti dall'inserzionista.

Per ragioni di sintesi, prenderemo ad esempio unicamente i social del gruppo Facebook con due sue punte di diamante (appunto Facebook e Instagram, il cui sistema pubblicitario è analogo), che rappresentano due dei canali maggiormente utilizzati in Italia e nel mondo. Il gruppo di Zuckerberg trae una buona parte dei propri profitti proprio dal sistema della pubblicità sulle sue piattaforme; una delle vere novità è che non serve essere esperti pubblicitari o di marketing per poter fare promozione della propria attività, questo grazie ai suoi strumenti semplici e molto intuitivi (basta avere un account FB ed una carta di credito/prepagata, nient'altro!).

Avendo creato un post (ad esempio con immagini singole o multiple, un video), corrispondendo a FB un budget relativamente limitato (si parla anche di poche decine di euro), si può decidere di far sì che appaia sulle home di migliaia di utenti: basterà impostare semplicemente il target, ad esempio definendo l'età, il luogo oltre a dati demografici, interessi, comportamenti più rappresentativi o altro.

Molti amministratori di condominio negli ultimi anni, come d'altronde altre figure professionali, non si sono lasciati sfuggire l'occasione di promuovere la propria immagine tramite social advertising.

Al fine di analizzare le eventuali problematiche che potrebbero sorgere dall'interpretazione del "Codice Deontologico e di Condotta Professionale" dell'ANACI in vigore dal 1 gennaio 2017, è bene riportarne qui gli articoli 4 e 5 (seppure ne approfondiremo solo il primo di questi):

Articolo 4 - Informazioni sull'esercizio professionale

- [I] *È consentito all'Associato dare informazioni sulla propria attività professionale, secondo correttezza e verità, nel rispetto della dignità e del decoro della professione e degli obblighi di riservatezza.*
- [II] *Quanto ai mezzi di informazione, devono ritenersi vietati i mezzi di divulgazione anomali e contrari alla dignità professionale quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il volantinaggio in qualsiasi forma e lo spamming.*
- [III] *È vietato dare informazioni comparative con altri colleghi, equivoche, ingannevoli, denigratorie e suggestive.*

Articolo 5 - Divieto di accaparramento di clientela

- [I] *È vietato acquisire clientela a mezzo di agenzie o procacciatori o con modi non conformi a correttezza e decoro.*
- [II] *Sono altresì vietate l'offerta di omaggi o prestazioni a terzi ovvero la corresponsione o la promessa di vantaggi per ottenere incarichi.*

Rileggendo con attenzione i suddetti articoli possono sorgere due dubbi collegati al mondo del social marketing:

Cosa si intende precisamente per "*decoro della professione*"?

Quali sono gli altri mezzi di informazione (oltre a quelli citati a titolo esemplificativo e non esaustivo del volantinaggio e dello spamming) che devono ritenersi vietati in quanto "*contrari alla dignità professionale*"?

Il problema della pubblicità e delle forme di ricerca della clientela costituisce certamente un nodo centrale e di sicuro interesse che il Codice Deontologico ANACI stesso ha certamente ribadito. L'ANACI, che ha da sempre anticipato il suddetto riconoscimento della professione puntando alla competenza e alla "nobiltà" dei suoi associati, è stata sempre ineccepibile includendo nel suo Codice Deontologico le limitazioni riguardo l'esercizio professionale, nonostante la lettura dei suoi articoli ha suscitato (almeno nel sottoscritto) le sopra citate perplessità.

Se da una parte viene chiaramente proibito il volantinaggio in quanto contrario alla dignità professionale, la pubblicità di massa di un post di Facebook indirizzato ad un pubblico targettato di migliaia di utenti potrebbe essere invece consentito, nonostante forse altri potrebbero interpretare ciò come una mera evoluzione nell'epoca moderna del volantinaggio. Se un volantino è semplicemente un'immagine stampata su carta e messa indistintamente nelle cassette postali di una determinata zona, un post pubblicizzato su Facebook non è altro che un'immagine in formato digitale che appare indistintamente nelle piattaforme social di tutti gli utenti di una o più zone, per altro attraverso un sistema di molta più semplice attuazione ed a minor impatto economico.

Altro mezzo espressamente vietato dal Codice Deontologico ANACI è lo *spamming*, il quale, da definizione Treccani, non è altro che *la diffusione degli stessi messaggi di posta elettronica, di solito di carattere pubblicitario, a un grande numero di destinatari che non ne hanno mai fatto richiesta*. Se è vero che registrandosi su Facebook inevitabilmente si accetta di ricevere pubblicità, il sistema di sponsorizzazione dei post potrebbe rivestire caratteri simili al concetto di spamming.

Pensando ad altre professioni magari più "antiche" della nostra (ad esempio gli Avvocati), negli ultimi anni abbiamo assistito indubbiamente ad uno svuotamento del concetto di "professione liberale" ed allo spostamento della professione stessa verso assetti imprenditoriali e di concorrenzialità, andando a svilire quel "ruolo nobile" che sempre in passato hanno ricoperto. La compagine degli amministratori di condominio ha ottenuto da pochi anni l'importante e doveroso riconoscimento (seppur a mio parere non esauriente e di certo tardivo) di "professione" e quindi, seppure anche il nostro lavoro ha ormai intrapreso in maniera dirompente la strada dell'organizzazione imprenditoriale, veniamo da poco tempo da questo traguardo arrivato già nell'epoca dei social network.

Il Consiglio Nazionale Forense è dovuto intervenire con una modifica al Codice Deontologico degli Avvocati (*Cons. Naz. Forense, modifica al Codice deontologico forense, comunicato in G.U. n. 102 del 3 maggio 2016, adottato nella seduta amministrativa del 23 ottobre 2015*) per eliminare il precedente

sostanziale divieto di utilizzo di social network ai fini pubblicitari, purché nel rispetto dei doveri di verità, correttezza, trasparenza, segretezza e riservatezza, facendo in ogni caso riferimento alla natura e ai limiti dell'obbligazione professionale e rispettando i principi di dignità e decoro.

Sicuramente, a scanso di ogni giustificato equivoco, sarebbe opportuno da parte di ANACI chiarire al meglio la propria posizione su questo specifico argomento. Essendo l'amministratore una professione a sé stante come da Legge n° 4 del 2013 e l'ANACI la più alta e nobile forma associativa nel settore per competenza dei propri iscritti, di certo non dobbiamo per forza seguire le stesse orme delle altre professioni, ma guardare a dove si vuole arrivare a livello di professionalità e correttezza al passo con i mezzi d'informazione moderni.

BACHECA WEB E SONDAGGIO ONLINE

di Eleonora Taloni

Il mio argomento non è propriamente social, nel senso di interazione tra persone, ma soprattutto in questo momento di distanza, e comunque nella vita di tutti i giorni, permette a noi amministratori di rimanere in contatto con i nostri clienti senza l'incubo di essere tartassati.

Parliamo di bacheca condominiale web e sondaggi online, dove l'accesso è riservato e selettivo.

Oggi giorno, le piattaforme social, come facebook, instagram, twitter etc... e i gestionali di amministrazione condominiale offrono una piattaforma web e/o uno spazio dedicato (nel caso dei social) per la pubblicazione dei dati condominiali, come anche previsto dalla normativa vigente, art. 71-ter delle disp. att. c.c., e di spazi d'interazione tra amministratore e condomini e tra condomini stessi.

Parlavo di accesso riservato e selettivo in quanto per poter accedere alle piattaforme web, i nostri condomini hanno bisogno delle credenziali, solitamente username e password, altre volte anche un PID, che permette di accedere ad un determinato archivio e cambia da amministratore ad amministratore. Mentre per poter accedere ai social, quali facebook, dove possiamo trovare un gruppo chiuso e/o segreto, si ha bisogno di essere iscritti al social in questione, creando un profilo sullo stesso e accedendo sempre con username e password, e richiedendo l'iscrizione al gruppo del "condominio" o dello studio dell'amministratore. Molte volte, soprattutto sui social, parlando di gruppi chiusi e rivolti solamente ai condomini del determinato condominio, il gruppo come dicevo è segreto e chiuso, e se ne può venire a conoscenza tramite informativa dell'amministratore.

Io, ad esempio, permetto l'accesso solamente ai proprietari e comunico la possibilità di utilizzare il sito web o l'applicazione, inserendo una nota in calce alle email che invio, prima della firma.

Quindi cos'è la bacheca condominiale web?

Non è altro che la classica bacheca che fino a ieri era negli androni dei nostri palazzi amministrati, con lo sfondo rosso e chiusa a chiave, dove provvedevamo ad affiggere avvisi rivolti ai nostri condomini per ricordare quali fossero i fornitori che prestassero servizio nelle loro parti comuni, come elettricista, manutenzione ascensore, idraulico, etc..., o per ricordare la turnazione per l'utilizzo dei lavatoi e stenditoi, o ancora per i posti auto condominiali. O semplicemente per ricordare ai condomini di non lasciare nel sottoscala biciclette e passeggini.

Beh la bacheca web, nel terzo millennio e nel mondo 2.0, non è altro che il posto virtuale, che sia uno spazio sulla piattaforma offerta dal gestionale o un posto su un gruppo chiuso facebook, dove senza alzarsi dalla sedia della nostra scrivania e senza dover uscire dal nostro ufficio, comunichiamo ai condomini avvisi e regole di carattere generale.

A molti miei condomini piace aiutarmi in questo sulla piattaforma che metto a loro disposizione, e si diletano a ricordare agli altri inquilini del loro stabile per esempio il buon utilizzo dei bidoni per la raccolta differenziata, facendo terrorismo invocando l'onnipotente e innominabile AMA, con le sue multe a "botte di una ex piotta", incontestabili.

Una pecca della bacheca web, così come per il condomino distratto, che esce di corsa dal portone e non guarda neanche dove mette i piedi, è che la comunicazione non arriva in modo diretto a tutti i condomini, ma se assumiamo la consapevolezza che anche gli avvisi e comunicazioni poste in bacheca condominiale non raggiungono il 100% dei condomini, e che comunque oggi siamo tutti un po' più smart di ieri, beh possiamo dire che possono diventare un buon aiuto a noi amministratori per comunicare con i nostri condomini.

Altro strumento invece a mio dire molto interessante sono i sondaggi da richiedere online ai nostri condomini, dove sottoponiamo a quest'ultimi quesiti

per conoscere la loro opinione e il loro punto di vista per agevolarci nel lavoro di tutti i giorni e nella gestione delle loro proprietà.

Il servizio è disponibile anche qui, sia sulle piattaforme offerte dai nostri gestionali che sui social, come facebook.

Perché dico interessante? Beh a me ha permesso più volte di conoscere il pensiero dei miei condomini senza convocare un'assemblea straordinaria con un unico punto all'ordine del giorno, neanche troppo interessante, rischiando di allungare i tempi o che questa comunque vada deserta.

Non voglio assolutamente dire che i sondaggi online possono diventare un sostituto delle delibere assembleari, ma in materia ordinaria, dove già l'amministratore ha tutti i poteri per poter agire o intervenire, conoscere e condividere con i propri amministratori, le proprie scelte e perplessità, facendoli sentire anche partecipi delle decisioni assunte, aiuta e il nostro operato che i rapporti con i condomini.

Porto un esempio pratico che mi è successo in un condominio di 9 unità immobiliari, il condomino del piano terra mi chiama infuriato, dicendomi che non gli funziona il citofono. Io, da brava amministratrice, apro l'intervento all'elettricista, e lo pubblico anche sulla piattaforma web, così i condomini che hanno accesso possono anche essere informati, e, una volta intervenuto il tecnico, questo mi comunica che ha eseguito un intervento provvisorio, ma, affinché il problema venga risolto definitivamente, deve sostituire la sola pulsantiera citofonica. Mi aggiunge, inoltre, che l'esistente ha ormai una decina di anni, che le fabbriche come la Urmet, ogni tre anni circa aggiornano i modelli, e che ha proceduto a fare l'intervento "rattoppato", in quanto la pulsantiera "vecchio stile" ha difficoltà nel reperirla nell'immediato. Pertanto mi consiglia di chiedere ai condomini se allo stesso prezzo, o con una piccolissima differenza, vogliono rinnovare l'estetica della pulsantiera, installando un'analogia all'esistente, ma di "ultima generazione".

Io, che so bene che non avrei nessun problema di delibera e autorizzazione, se intervenissi facendo sostituire l'esistente con un'analogia, in forma e prestazioni, anche se bruttina, ma identica alla precedente, decido di chiedere al mio tecnico qualche giorno di tempo per richiedere il parere dei miei condomini aprendo un sondaggio. Questo mi permette di compilare il form dettagliando al meglio la situazione e spiegando anche che "d'ufficio" potrei tranquillamente procedere con la sostituzione identica all'attuale, di mettere a disposizione dei condomini tutte le informazioni e do loro la sola scelta tra manteniamo la vecchia estetica o facciamo un upgrade in estetica, e con un semplice enter notifico via email il nuovo sondaggio a tutti i condomini e la relativa durata, se utilizzo il gestionale tipo Domustudio, o se procedo con Facebook, tramite una semplice notifica sul cellulare.

Ancora possiamo usare i sondaggi per conoscere la volontà dei nostri condomini sugli argomenti da sottoporre all'assemblea, come se vogliono affrontare il discorso di ripulire l'androne o sostituire il portone, ormai vecchioti. Sarebbe inutile porre argomenti di non interesse comune all'ordine del giorno allungandolo, creando anche nella psiche dei condomini, malumori per riunioni troppo lunghe.

Come dicevo pocanzi, il risultato finale sarà che i condomini si saranno sentiti coinvolti nella vita condominiale dal proprio amministratore, ed è ciò che ho notato in questi ultimi tempi, senza l'impegno di un'assemblea dove si sa a che ora si inizia e non a che ora si finisce, per questioni puramente futili, dove già abbiamo ogni potere decisionale.

Non saranno coinvolti solamente i consiglieri, qualora ce ne siano, e quindi nessuna discriminazione avranno nel caso i condomini raggiunto il loro obiettivo, con, avranno la pulsantiera "figa" come gli avrebbe detto sicuramente il loro amico bravissimo elettricista, e il rapporto con i nostri condomini non sarà freddo e diffidente, da condomino che non sa come l'amministratore abbia agito durante la gestione, se non un anno dopo a presentazione di bilancio. Ovvio il sondaggio non lo richiedo per ogni lampadina fulminata!

Spero di avervi incuriosito nell'utilizzo dei vecchi strumenti rigenerati e mi auguro che da domani almeno proverete ad utilizzarli, e vi lascio ascolto degli altri aspetti per poter diventare amministratore social.

L'UTILIZZO DEI SOCIAL PER CIASCUN CONDOMINIO

di Gabriele Tanzini

L'utilizzo dei social network nel mondo ha raggiunto livelli di diffusione più pervasivi che mai nella nostra vita. Diciamo pure che il nostro mondo non è mai stato più connesso di quanto lo sia oggi. Se pensiamo che quasi i due terzi della popolazione mondiale sono collegati alla rete, con oltre 4,4 miliardi di utenti Internet su più tipi di dispositivi, parliamo davvero di "numeri globali". Usiamo internet su ogni tipo di *device* che lo consenta, per lavoro, per gioco e i social Network hanno estremamente alterato il modo in cui interagiamo sia online che offline.

Cominciamo parlando della riforma del Codice Civile in materia di condominio, introdotta con la Legge 11 dicembre 2012 n. 220, che ha modificato e introdotto nuovi articoli nel codice in materia di condominio.

Al fine di adeguare la gestione condominiale alle nuove tecnologie ormai diffuse e consolidate negli usi di gran parte della popolazione mondiale, il legislatore, con la riforma del condominio, ha introdotto l'art. 71-ter disp. att. c.c.

Ricordiamo cosa introduce l'art. 71-ter delle disposizioni di attuazione:

"Su richiesta dell'assemblea che delibera con maggioranza del secondo comma dell'articolo 1136 del codice civile, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare.

Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condomini".

Come farà l'amministratore a mettere in pratica quanto previsto dalla norma citata? Seguendo, step by step, alcuni accorgimenti pratici:

- l'amministratore dovrà predisporre un'area riservata e consentire agli aventi diritto, (SOLO A LORO) di poter accedere al sito per consultare ed estrarre copia dei documenti, attraverso fornitura di login e password individuali e differenti per ciascun condomino.
- L'amministratore dovrà tenere costantemente aggiornato l'elenco degli aventi diritto all'accesso all'area riservata, inibendo immediatamente le credenziali a chi perde la qualità di condomino.
- Ovviamente tutti i documenti più recenti dovranno essere caricati per consentire ai condomini di rimanere sempre aggiornati sulla situazione attuale.

Quanto evidenziato non può, in alcun modo, prescindere dalla normativa sulla privacy, intesa come trattamento dei dati personali, ragione per la quale è necessario fornire credenziali di accesso solo agli aventi diritto, negare l'accesso a chi, appunto, perde tale qualità, fornire obbligatoriamente a tutti i condomini un'idonea informativa su come verranno trattati i dati inseriti.

Analizzato, seppur brevemente, l'art 71-ter disp. att. c.c. e considerato l'avvento prepotente dei social e del mondo web in tutti gli ambiti, tanto privati quanto professionali, appare giustificato chiedersi se le stesse funzioni del sito internet e quindi l'operatività del citato art. 71-ter, possa estendersi anche ai social network.

Come? Prendiamo in esame i due social network più famosi e utilizzati: Facebook e instagram, sottolineando, però, sin da ora che si tratta di una mera ipotesi, azzardando con l'immaginazione, esaminando come questo strumento così condiviso possa essere affiancato alla gestione condominiale. Tuttavia in questa sede mi limiterò a dare spazio alla creatività per poi rimandare alle conclusioni finali circa l'effettiva applicabilità dell'art. 71-ter agli strumenti social, con i diversi aspetti giuridici ad essa correlati.

Iniziamo con Facebook, ormai ampiamente conosciuto.

Questo social permette di creare un gruppo privato per ogni condominio da noi amministrato ed impostare tale gruppo in modo tale che quest'ultimo possa fungere sia da bacheca condominiale che da raccolta di tutti i documenti relativi al condominio che l'amministratore intenda condividere.

È, inoltre, possibile impostare tale gruppo in modo unidirezionale, ovvero l'unico a poter scrivere è l'amministratore stesso mentre i condomini possono solamente prendere visione di quanto postato, senza apporre commenti o condividere altri documenti. Questa soluzione sarebbe fortemente da preferire per evitare spam da parte dei condomini. Doveroso ricordare che potranno essere aggiunti al gruppo solo gli aventi diritto, sempre per le ragioni di rispetto della privacy accennate sopra.

In modo molto simile è possibile impostare Instagram, anche se secondo il mio parere non è funzionale quanto potrebbe esserlo, per tale finalità, Facebook, poiché è possibile creare più profili privati con il nome del condominio e fare in modo che vengano seguiti solamente da coloro che ne hanno diritto.

Risulta meno funzionale per la condivisione dei documenti condominiali perché, pur avendo la facoltà di inserire più foto nello stesso post pubblicato dall'amministratore, non vi è possibile inserire documenti pdf scaricabili da parte dei condomini, che potrebbero consultarli solamente tramite il profilo.

Anche se Facebook è il più adatto dei due ad effettuare lo stesso compito del sito Web possiamo dire che il gruppo privato creato su Facebook, e il profilo privato creato su Instagram, in caso fossero richiesti, hanno necessità di delibera da parte dei condomini.

Ovviamente dovrà essere rilasciata l'informativa sulla privacy, nonché la richiesta dell'account di tutti coloro che dovranno essere inseriti all'interno del gruppo privato, al fine di garantire che solo gli aventi diritto siano effettivamente abilitati ad accedere al Gruppo privato del condominio.

L'informativa sulla privacy verrà rilasciata, compilata, firmata e riconsegnata da ciascun condomino anche nel caso in cui l'amministratore abbia intenzione di creare gruppi di condominio Whatsapp e Telegram.

Tuttavia Whatsapp e Telegram non possono essere definiti propriamente social network ma più un'applicazione di messaggistica come ad esempio Messenger. Il singolo condomino deve fornire il suo numero di telefono ed autorizzare l'amministratore all'utilizzo dello stesso nonché a comunicarlo anche al resto della compagine condominiale.

Come ultima cosa ricordo che determinati social o app di messaggistica o siti internet devono essere utilizzati al solo scopo di divulgare informazioni utili a tutto il condominio. È preferibile utilizzare canali privati per comunicazioni indirizzate al singolo condomino, tuttavia gli atti formali la cui notifica è stabilita nelle forme sancite dall'ordinamento giuridico non possono in nessun caso essere notificati tramite social o messaggistica. In questo caso direi di avvalerci sempre dei mezzi da noi già conosciuti e previsti dall'ordinamento (come PEC, Raccomandata o ufficiale giudiziario).

LE CRITICITÀ DEI SOCIAL

di Elio Lallopizzi

La rete aiuta molte parti del lavoro e i social sono parte della rete. Usare i social fornisce molte possibilità ma non si può non tener conto di alcune criticità che caratterizzano la rete, e i social network. Di seguito ne riporterò alcune.

Innanzitutto è importante evidenziare che i contenuti che vengono pubblicati sui social sono scaricabili. Ciò significa che tutto il materiale che un utente pubblica online può essere scaricato e utilizzato. In generale questa caratteristica vale per ogni sito ma i social hanno permesso anche a persone che non sono del mestiere di pubblicare materiale. È bene quindi fare attenzione a cosa si pubblica e dove in quanto files, immagini e testi possono essere scaricati e usati, anche per fini loschi. Attuale è il tema tra i giovanissimi del cyberbullismo basato proprio sull'utilizzo di dati privati in maniera ricattatoria. Non è sbagliato partecipare alla rete, è uno strumento utile e comodo ma bisogna porre molta attenzione a chi ha accesso ai dati che vengono pubblicati.

Il mondo degli influencers invece ha una criticità diversa: l'informazione per tutti, e così tanto a portata di mano, è una novità portata da internet e gli influencers sono parte del mondo dell'informazione. La criticità in questo mondo è che chiunque può essere influencer, non occorre essere esperti in nessun genere di materia e chiunque può dire quello che vuole su qualunque argomento. Questa è una condizione necessaria al funzionamento di questo ambiente quindi è chiaro che l'amministratore social sarà considerato allo stesso livello di tutte le persone appartenenti a questo ambiente. A questo si unisce la criticità espressa precedentemente, ossia che il materiale pubblicato o usato come influencer può essere scaricato e riutilizzato e magari anche modificato quindi attenzione a cosa si pubblica e dove. Anche qui c'è un tema attualissimo che è quello delle fake news: gli influencer appartengono al mondo dell'informazione online e le fake news non sono altro che notizie false, o falsate, prese da siti e/o da influencer e pubblicate sui social per dargli maggiore risonanza. Peggio ancora gli influencer potrebbero essere coloro che danno risonanza alle fake news e l'amministratore social sarà considerato pari livello anche a costoro. Certo, la preparazione e la competenza del professionista superano le barriere create da notizie false e da pareri popolari ben "influenzati" ma il contesto rispetto ad un'assemblea di condominio è completamente diverso.

Vediamo alcuni social network: sapendo quanto detto finora, si possono andare a sottolineare alcune accortezze che possono essere utili nell'utilizzo di questi siti.

FACEBOOK: il problema fondamentale di Facebook è che è fin troppo semplice per chiunque accedere al materiale privato, o riservato ad alcuni, pubblicato. È importante controllare bene le impostazioni del proprio account e dei gruppi creati per garantire la propria privacy, e non solo, in quanto in molti casi basta utilizzare google per accedere e scaricare molti contenuti pubblicati. Un'altra

criticità è la mancanza di possibilità di verifica degli account degli altri, anche degli amici. L'impossibilità di verifica di chi ci sia effettivamente dietro un account ha dato origine ad alcuni fenomeni, come i "fake account", cioè persone il quale account è basato su dati falsi, o addirittura di altre persone, o come i "troll", cioè persone che usando un falso profilo cercano di sabotare qualunque topic. Quindi l'amministratore di condominio che vuole usare questo social network per lavorare farà bene a controllare bene gli account.

WHATSAPP: l'uso di whatsapp è legato ad un numero di telefono. Sarebbe utile avere una conferma che è possibile usare quel numero in quanto una volta inviati documenti o foto o messaggi di ogni genere, chi li riceve (che faccia parte di un gruppo o meno) potrà scaricarlo e riutilizzarlo. Un piccolo approfondimento: scaricare e riutilizzare contenuti è un'operazione che noi facciamo quotidianamente: girare ad altre persone una mail o un'immagine ricevuta è esattamente questo, quindi non stiamo parlando di un'operazione necessariamente illecita ma non stiamo parlando nemmeno di un'operazione difficile.

EMAIL: metto anche questo mezzo di comunicazione perché spesso accade di vedere intere discussioni nascere da questo sito proprio come se fosse un social network. Le problematiche legate a Gmail sono simili a quelle di Whatsapp e Facebook: è difficile verificare l'autenticità di una mail e bisogna farsi dare la possibilità di usare una certa mail per fornire documentazioni e informazioni. Come nelle PEC, poi, abbiamo il problema di ricevere mail indesiderate che non sempre vanno in automatico nello spam (anzi, a volte accade il contrario).

PEC: ho inserito la PEC in questo elenco perché è un mezzo che è considerato sicuro, tanto è vero che possiamo usarlo per convocare le assemblee (art. 66 D.D. A.A. c.c. comma 3). La PEC è un indirizzo pubblico e un po' tutti quanto possono inviare qualunque cosa. Mi è capitato di ricevere richieste di pagamento da ditte sconosciute come anche messaggi che potrebbero contenere virus. È sicuramente uno dei mezzi più sicuri a nostra disposizione nella rete ma porre attenzione a ciò si riceve e da chi è sempre utile.

INSTAGRAM: È un mezzo usatissimo, soprattutto grazie all'impatto visivo che il social permette. Qui il tema sono le immagini e bisogna dire che come social è abbastanza protetto ma a differenza degli altri è pienissimo di fake accounts quindi attenzione a chi si aggiunge.

Esistono tanti altri social network, e tanti ne stanno nascendo, ma si possono riassumere le criticità in questo piccolo elenco: i dati pubblicati, che siano immagini, foto, testi o video, possono essere scaricati, modificati e riutilizzati, nei social ognuno vale uno, a prescindere dalla preparazione o da quanto si è approfondita e studiata una materia o un argomento, infine non si è mai sicuri delle persone con cui si sta avendo a che fare in quanto potrebbero essere account falsi o addirittura inesistenti.

CONCLUSIONI

di Letizia Bianchi

Dopo aver analizzato tutti gli aspetti dei social network, talvolta attraverso un approccio pratico, talvolta attraverso una mera analisi circa l'uso potenziale che ne potrebbe derivare, in questa sede si cercherà di chiarire se, considerato l'assetto normativo vigente in materia condominiale, sia effettivamente e sempre lecito l'utilizzo di tutti i social esposti negli elaborati precedenti e secondo quale modalità.

Un rilevante ed imprescindibile spunto di riflessione è costituito dal sottile punto di equilibrio tra social network e tutela della privacy, invero quest'ultima spesso compromessa dalla condivisione immediata di file, immagini, pensieri e notizie inserite nel profilo creato.

A tal proposito appare opportuno analizzare se l'art 71-ter delle disp. att. c.c. possa ricomprendere anche la fattispecie dei social (a titolo esemplificativo Facebook e/o Instagram) quale strumento di condivisione dei documenti del condominio, in alternativa al menzionato sito Internet.

Orbene, se da un lato l'estensione dell'applicabilità del citato articolo ai social network potrebbe risultare appetibile in quanto questi ultimi agevolmente gestibili e, forse, economicamente meno gravosi per il condominio, dall'altro appare doveroso analizzare alcune diversità tecniche che ne comportano la totale divergenza rispetto alla previsione del legislatore del 2012.

L'articolo 71-ter disp. att. c.c. dispone: *"Su richiesta dell'assemblea che delibera con maggioranza del secondo comma dell'articolo 1136 del codice civile, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare."*

"Le spese per l'attivazione e la gestione del sito internet sono poste a carico dei condomini".

Il legislatore presuppone l'adozione di una delibera da parte dell'assemblea con un quorum qualificato ed alla quale consegue un dovere di attivazione da parte dell'amministratore. Sul punto si ravvisa una perfetta coerenza con l'art. 1130 c.c, comma I, n. 1 secondo il quale: " l'amministratore deve eseguire le deliberazioni dell'assemblea".

Lo stesso legislatore, oltre alla delibera di cui sopra, pone quale prerogativa necessaria del sito internet da attivare, il potenziale accesso a tutti gli aventi diritto con conseguente potenziale fruibilità da parte degli stessi, attraverso la consultazione o l'estrazione di copia digitale, dei documenti inseriti.

La scelta dei documenti da inserire nel sito internet non è lasciata alla mera discrezionalità dell'amministratore, ma, secondo il legislatore, l'oggetto della condivisione è stabilito dalla stessa assemblea con apposita delibera, adottata con lo stesso quorum di cui sopra.

Piuttosto il legislatore sembra voler sottolineare che l'accesso al sito con conseguente possibilità di visionare e scaricare i file ivi contenuti debba essere, in ogni caso, garantito a tutti gli aventi diritto per quanto concerne i documenti

specificatamente stabiliti dall'assemblea e non anche per gli eventuali ulteriori documenti che l'amministratore intenda caricare nello stesso.

Da ciò ne deriva un vero e proprio obbligo, per l'amministratore, di procedere con l'inserimento dei documenti stabiliti dall'assemblea, sempre in ossequio al principio di dovere dare esecuzione alle delibere assembleari, con conseguente facoltà per il professionista di provvedere ad eventuali pubblicazioni in aggiunta rispetto a quanto deliberato.

La determinazione da parte dell'assemblea dei documenti da inserire nel sito condominiale potrebbe risultare correlata anche alle relative spese di gestione a carico dei condomini, consentendo all'amministratore di percepire il proprio compenso circa tale ulteriore adempimento proprio in proporzione alla quantità di documenti da aggiornare sul sito stesso, se analiticamente predefinito nell'offerta.

Nell'articolo 71-ter disp. att. c.c. viene espressamente menzionato "il sito internet" e non anche altri strumenti, che pure esistevano già ai tempi della riforma del condominio.

L'apertura di un sito internet presuppone l'acquisto di un dominio ovvero uno spazio nel web che diventa di assoluta ed incontestata proprietà di chi lo acquista.

Da ciò ne deriva che tutti i dati che sono inseriti nel sito stesso sono gestiti dal web master il quale ne ha specifica autorizzazione al riguardo e provvede in merito agli utenti ed alle modalità di accesso.

Coloro che non saranno abilitati ad accedere ai dati non potranno in alcun modo scaricarne i contenuti e le informazioni. Inoltre, qualora l'assemblea dovesse deliberare la chiusura del sito condominiale, lo spazio del dominio corrispondente nonché tutti i relativi dati verrebbero cancellati definitivamente dalla rete.

Il sito internet, per le ragioni esposte, garantisce rispetto della privacy ed, al contempo, accesso ai documenti del condominio solo ed esclusivamente agli aventi diritto.

Le stesse considerazioni non possono essere riservate alle pagine dei social network in quanto, nel caso di specie, l'amministratore dovrebbe procedere con l'apertura di una pagina su un sito di proprietà altrui, accettando le condizioni imposte dal proprietario del sito stesso per l'utilizzo della pagina. Di conseguenza, tutti i file nonché i dati caricati sulla pagina verrebbero acquisiti automaticamente dal sito, il quale ne diventerebbe proprietario.

In tal modo tutti i dati del condominio non sarebbero più riservati ai soli aventi diritto, violando, di conseguenza, la normativa sulla privacy in assenza di un preventivo consenso dei soggetti coinvolti.

Doveroso sottolineare che nel caso in cui l'assemblea decidesse di chiudere la pagina condominiale creata sul social, i file resterebbero comunque di proprietà del social utilizzato, con tutte le conseguenze che da ciò potrebbero conseguire.

Inoltre la condizione prescritta dall'art. 71-ter disp. att. c.c. è il potenziale accesso al sito condominiale da parte di tutti i condomini. Nel caso di apertura di una pagina condominiale sui social, ogni avente diritto vedrebbe subordinata

la possibilità di accesso ai documenti condominiali alla preventiva creazione di un account personale sul social scelto, con conseguente necessaria accettazione delle condizioni da questo imposte.

Sulla base delle considerazioni esposte, appare doveroso affermare che l'art. 71-ter non possa applicarsi all'utilizzo di eventuali pagine condominiali sui social network.

Invero, una delibera adottata in tal senso risulterebbe affetta addirittura da nullità, esorbitando dalle attribuzioni assembleari ed incidendo, tuttavia, sui diritti individuali di ciascun condomino.

Al fine di poter aprire una pagina condominiale su uno dei social disponibili sul web per la condivisione e consultazione dei documenti condominiali, l'amministratore dovrebbe ottenere il singolo, espresso consenso di tutti i condomini e nel caso di subentro di un nuovo avente diritto, dovrebbe ottenere esplicito consenso anche di quest'ultimo; in caso contrario nessun file potrebbe essere più caricato nella pagina dal momento del subentro del nuovo condomino.

Tuttavia, come affermato nelle precedenti trattazioni, l'amministratore potrebbe decidere di aprire una pagina Facebook o Instagram dedicata al condominio per sole finalità di avvisi generici, al pari della bacheca posta nell'androne condominiale. In tal caso sarebbe comunque da preferire un account privato e quindi accessibile ai soli condomini che, per singola preventiva volontà, abbiano scelto di creare un proprio account personale sullo stesso social.

La pagina potrebbe essere anche sede di pubblicazione di normative e articoli riguardanti la materia condominiale.

Circa i nuovi strumenti di messaggistica, se da un lato questi ultimi risultano maggiormente tutelati dal punto di vista della privacy in quanto presentano un sistema di crittografia per cui i messaggi possono essere letti solo dai soggetti coinvolti nella conversazione, dall'altro, anche in questo caso, non potrebbe essere oggetto di delibera assembleare la creazione di un gruppo condominiale. In effetti questa procedura presupporrebbe il necessario utilizzo, da parte dell'amministratore e conseguente conoscenza, da parte del resto della compagine condominiale, dei contatti telefonici dei condomini, ponendo gli stessi nella condizione di dover fornire espresso consenso al trattamento del proprio contatto personale per non risultare pretermessi rispetto al gruppo di messaggistica creato per la condivisione di file e comunicazioni del condominio di cui trattasi.

L'amministratore potrebbe creare una pagina personale sui social network proiettata verso la divulgazione della propria professionalità, degli aspetti ad essa correlati, della varietà delle materie coinvolte, delle abilità manageriali che è chiamato a sfoderare quotidianamente per fronteggiare in modo efficace ed efficiente le innumerevoli richieste provenienti dai clienti/condomini, garantendo alla professionalità il ruolo indiscusso di protagonista.





ANACI
ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI
CONDOMINI
Sezione provinciale di
ROMA

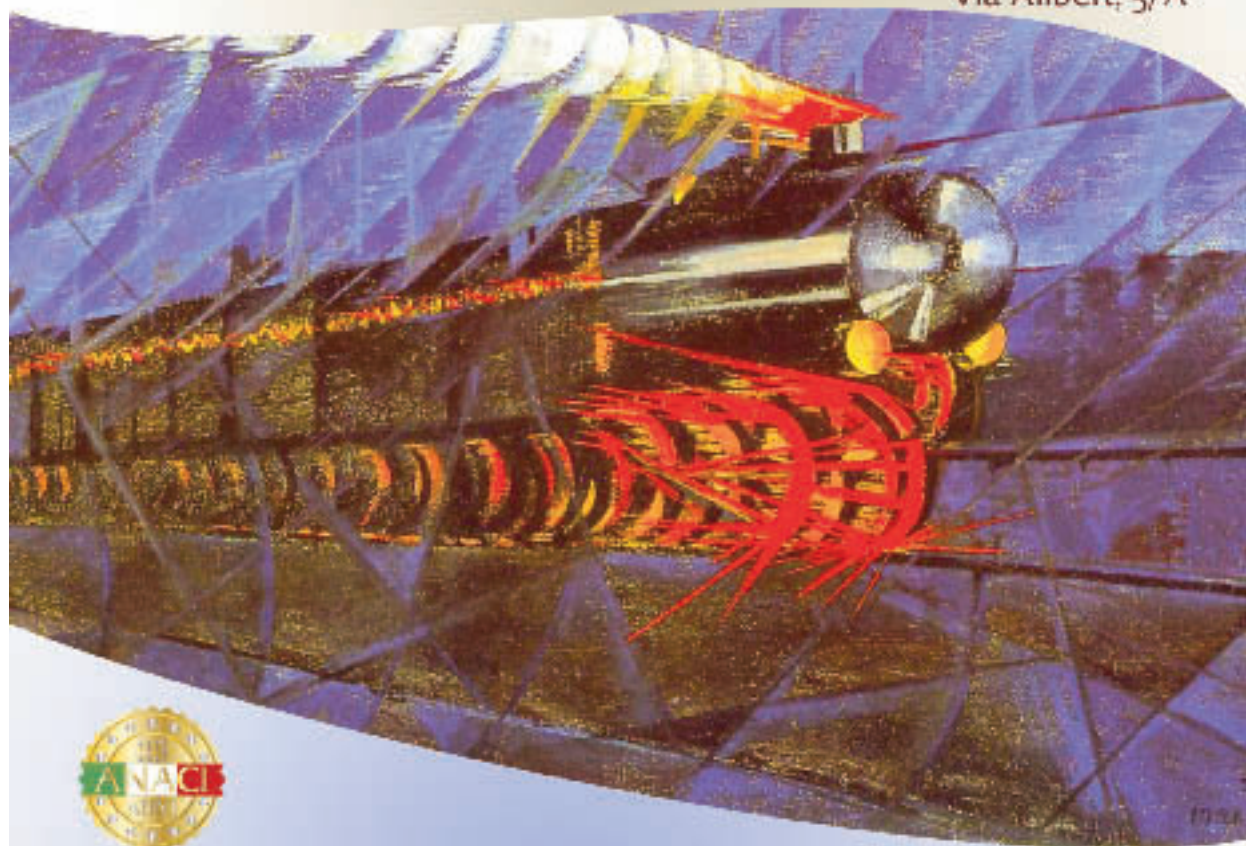
Ecobonus
Sismabonus
Superbonus 110%
Detrazioni fiscali
Sconti in fattura

L'ITALIA RIPARTE ... DAL CONDOMINIO

(1ª parte) 18 Settembre 2020

Centro Congressi "Roma Eventi - Piazza di Spagna"

Via Alibert, 5/A



Il Convegno affronta e cerca di dare risposte concrete alle tante domande e dubbi sulle novità fiscali previste dal Decreto Rilancio (D.L. 19/05/20 convertito in legge 17/07/20, n. 77).

I relatori sono la Dott.ssa Rossana De Angelis, il Dott. Francesco Pellicanò, il Dott. Andrea Ghiringhelli ed ospiti esperti.

I contenuti del Decreto Rilancio sono talmente vasti e complessi che saranno affrontati in due parti:

- la prima parte il 18 Settembre con questo convegno di taglio prettamente fiscale;
- la seconda parte il 9 Ottobre in occasione del convegno Giuridico-Tecnico al Marriott Park Hotel interamente dedicato agli approfondimenti delle tematiche giuridiche e tecniche.

È possibile partecipare in presenza o da remoto.

Info e prenotazioni www.anaciroma.it



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Proprietari

comitato di Roma

ROMA

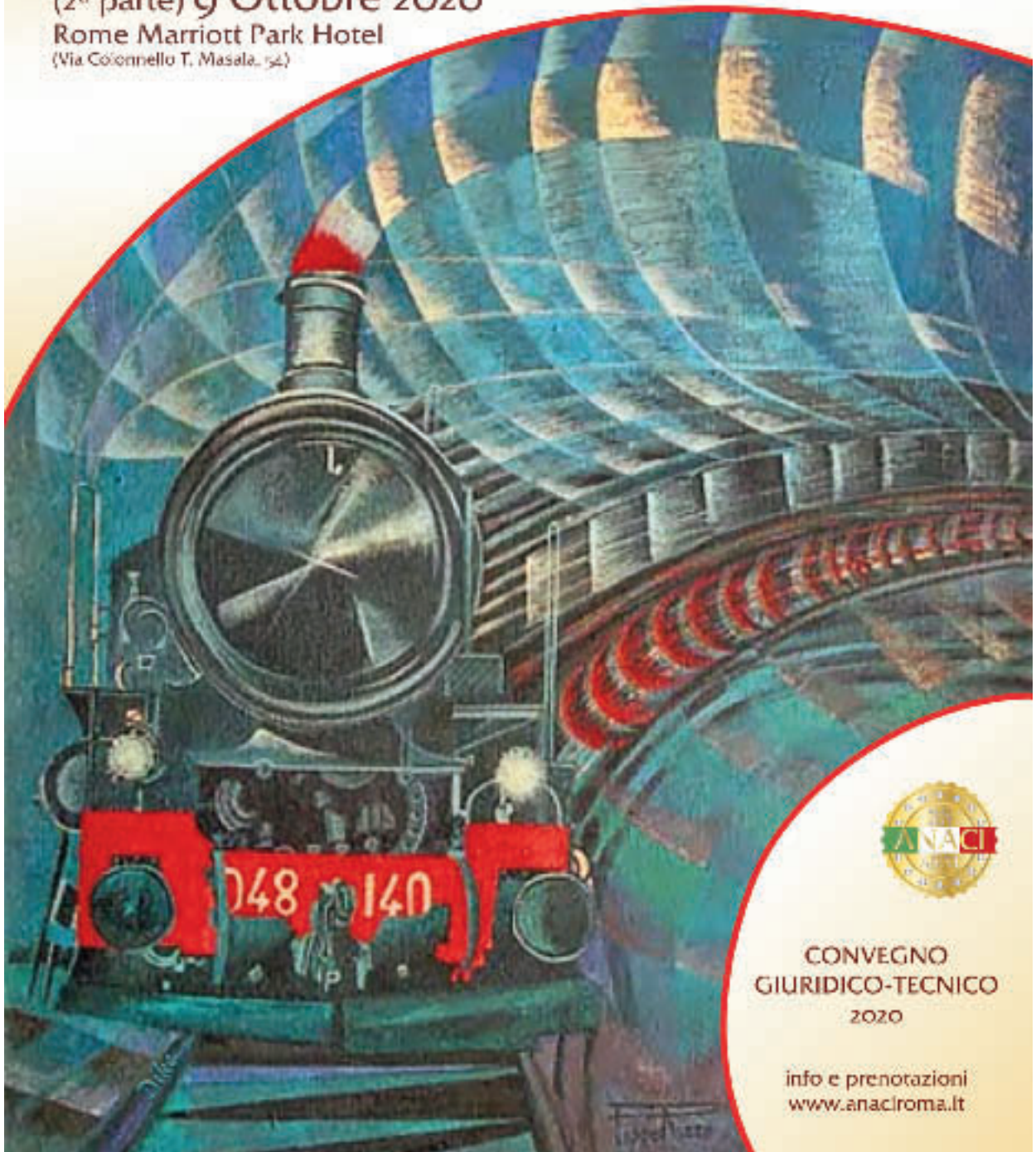
**L'Amministratore
motore del rilancio**

L'ITALIA RIPARTE ... DAL CONDOMINIO

(2ª parte) 9 Ottobre 2020

Rome Marriott Park Hotel

(Via Colonnello T. Masala, 40)



**CONVEGNO
GIURIDICO-TECNICO
2020**

info e prenotazioni
www.anacirroma.it

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Agosto 2018 - Agosto 2019	0,3%	(75% = 0,225%)	G.U. 30/09/2019	n. 229
Settembre 2018 - Settembre 2019	0,1%	(75% = 0,075%)	G.U. 30/10/2019	n. 255
Ottobre 2018 - Ottobre 2019	0,0%	(75% = 0,000%)	G.U. 29/11/2019	n. 280
Novembre 2018 - Novembre 2019	0,1%	(75% = 0,075%)	G.U. 10/01/2020	n. 7
Dicembre 2018 - Dicembre 2019	0,4%	(75% = 0,300%)	G.U. 30/01/2020	n. 24
Gennaio 2019 - Gennaio 2020	0,5%	(75% = 0,375%)	G.U. 05/03/2020	n. 56
Febbraio 2019 - Febbraio 2020	0,2%	(75% = 0,150%)	<i>in corso di pubblicazione</i>	
Marzo 2019 - Marzo 2020	0,1%	(75% = 0,075%)	G.U. 28/04/2020	n. 109
Aprile 2019 - Aprile 2020	- 0,1%	(75% = - 0,075%)	G.U. 28/05/2020	n. 136
Maggio 2019 - Maggio 2020	- 0,4%	(75% = - 0,300%)	G.U. 23/06/2020	n. 157
Giugno 2019 - Giugno 2020	- 0,3%	(75% = - 0,225%)	G.U. 25/07/2020	n. 186
Luglio 2019 - Luglio 2020	- 0,4%	(75% = - 0,300%)	<i>in corso di pubblicazione</i>	

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

MISURA INTERESSI LEGALI

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

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 agenzie delle entrate.

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

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

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

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

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

La sospensione del condòmino moroso dalla fruizione dei servizi comuni:

UN'ARMA EFFICACE?

di Antonino Spinoso *

La morosità nei pagamenti degli oneri condominiali costituisce una delle problematiche più odiose nella nostra materia, per un duplice ordine di motivi: sia perché di fatto pone l'amministratore nell'inevitabile difficoltà, quando non addirittura impossibilità, di dare corso ad un'ordinata, puntuale ed efficiente gestione, sia perché determina una situazione di pericolo per i beni ed i servizi condominiali e di disagio per i condòmini adempienti, che spesso sono chiamati a "coprire" i mancati pagamenti degli altri.

È pur vero che il legislatore ha sempre guardato con attenzione la problematica della morosità in ambito condominiale, regolando la materia con norme peculiari: basti pensare alla disciplina del decreto ingiuntivo ottenuto sulla base del piano di riparto approvato dall'assemblea, cui l'art. 63 primo comma disp. att. c.c. conferisce l'immediata esecutività *ex lege*. Ma è altrettanto innegabile che i tempi dell'attività di recupero delle somme dovute dai condòmini morosi possono essere estremamente lunghi, sicché la legge offre agli amministratori uno strumento che, pur non portando all'immediato recupero di quanto dovuto al condominio, è stato pensato per consegnare all'amministratore un'arma con una forza persuasiva parimenti incisiva rispetto a quella di un provvedimento giudiziario.

Intendiamo riferirci all'istituto, previsto e disciplinato dal terzo comma dell'art. 63 delle disp. att. c.c., che concede all'amministratore, *"in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre"*, il diritto di *"sospendere il condòmino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato"*.

La lettera della norma ha indotto la giurisprudenza a parlare espressamente di una forma di autotutela in materia privatistica e di ritenere che l'istituto prenda dal rapporto di corrispettività fra la prestazione inadempita e la prestazione del servizio sospesa¹.

In realtà, per parlare in termini propri di autotutela sarebbe necessaria la possibilità, riconosciuta al titolare di un diritto soggettivo, di ottenere un determinato effetto giuridico senza il ricorso ad un organo giurisdizionale: l'istituto in esame, invece, nonostante la lettera dell'art. 63 disp. att. c.c. terzo comma possa far pensare ad un potere autonomo, da esercitare appunto in autotutela,

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

deve fare i conti con le singole peculiarità dei servizi comuni suscettibili di sospensione individuale. Se l'intento dell'art. 63 disp. att. c.c. è quello di fornire all'amministratore uno strumento forte² e nel contempo di rispettare le esigenze dei condòmini puntuali ed adempienti, che non vedono di buon occhio il fatto che i morosi continuino ad utilizzare i servizi comuni, altro discorso è verificare se tale intento sia stato realizzato.

In realtà lo stato applicativo della norma appare estremamente fluido ed è condizionato da vari fattori. Anzitutto l'applicazione va circoscritta alla sospensione di quelli che il codice definisce "*servizi comuni suscettibili di godimento separato*". L'istituto dunque è applicabile solo nell'ipotesi in cui l'esclusione del singolo condòmino moroso possa essere posta in essere senza il coinvolgimento degli altri, nel caso cioè in cui il servizio sia suscettibile di sospensione individuale: non è possibile, ad esempio, procedere al distacco individuale dal servizio di pulizia delle scale o da quello relativo alla portineria, che non potrebbero mai essere sospesi limitatamente a singoli condòmini.

Occorre poi distinguere i servizi comuni la cui sospensione nei confronti del singolo partecipante non contrasti con le sue esigenze fondamentali di vita e con diritti costituzionalmente garantiti e si possa effettuare con intervento esclusivo sulle parti comuni dell'impianto (senza alcuna intromissione cioè nella proprietà privata del condòmino moroso), da quelli che involgono diritti primari e necessitano, per la disattivazione, attività su parti individuali.

I soli servizi suscettibili di sospensione ex art. 63 disp. att., senza un "passaggio" giudiziale, sarebbero i primi, che però si riducono a pochi casi (pensiamo all'uso della piscina e del campo da tennis, al citofono, all'antenna centralizzata, all'ascensore quando si possano applicare dispositivi che ne impediscano l'uso individuale) e spesso sono di natura tale da non avere quell'impatto persuasivo che sta alla base dell'istituto.

Dunque la norma in esame, nonostante il suo tenore letterale, presuppone che, a parte i casi sopra esaminati, l'amministratore del condominio, pur a fronte di una morosità perdurante da oltre un semestre, non abbia il potere di sospendere il servizio comune in via autonoma, ma possa agire solo previo provvedimento giudiziale che lo legittimi al distacco e ne fissi condizioni, limiti e modalità.

E ciò anche per non incorrere nei rigori della legge penale, visto che la giurisprudenza ha ritenuto responsabile del reato di esercizio arbitrario delle proprie ragioni, ex art. 392 c.p., il gestore di un *residence* che, a fronte della morosità di un condòmino, gli aveva disattivato l'utenza elettrica³.

Ecco che l'istituto della sospensione dei servizi condominiali, nonostante l'apparente larghezza del testo della norma delle disposizioni di attuazione, appare pressoché inutilizzabile come strumento di vera e propria autotutela e necessita, quasi sempre, dell'intervento del Giudice civile.

L'amministratore deve pertanto dotarsi di un'autorizzazione giudiziale qualora il distacco richieda necessariamente interventi da eseguire in luoghi di pertinenza esclusiva del condòmino interessato (se, ad esempio, sia necessario agire su dispositivi posti all'interno delle singole abitazioni) e nelle ipotesi di coinvolgimento di diritti fondamentali.

Il tema più dibattuto in giurisprudenza attiene alla sospensione dell'erogazione dei servizi di acqua e riscaldamento: problema delicato, in quanto tali servizi involgono diritti fondamentali della persona, in particolare il diritto alla salute tutelato dalla Costituzione, quindi, in via di principio, di rango superiore rispetto a quello, di natura economica, vantato dal condominio al pagamento degli oneri ed all'applicazione del conseguente strumento sospensivo.

Purtroppo non è possibile dare indicazioni certe in presenza di una giurisprudenza di merito estremamente variegata, con decisioni di direzioni diverse, che si registrano tra i giudici, a volte all'interno dello stesso Tribunale.

La posizione più rigida ritiene la rilevanza del diritto alla salute, primario e costituzionalmente protetto, ostacolo insormontabile al diritto del condominio di procedere al distacco di servizi che possono incidere su tale diritto, come in particolare quelli di fornitura idrica e di riscaldamento.

Su queste basi si sostiene l'inaffidabilità della sospensione della fornitura dell'acqua, in ragione sia della sua natura di servizio relativo a bene primario "essenziale per la sopravvivenza", sia del fatto di essere "non fungibile in altro modo da parte del condòmino"⁴.

Ma vi sono voci giurisprudenziali di senso contrario, che hanno invece imposto, a carico di condòmini con morosità ultrasemestrale, l'obbligo di consentire ai tecnici incaricati dal condominio la realizzazione della sospensione della fornitura del riscaldamento, anche mediante l'ingresso, se necessario assistito dalla Forza Pubblica, all'interno dei locali di loro proprietà e mediante interruzione dell'afflusso dell'acqua calda dalle tubazioni condominiali verso i radiatori posti nell'unità immobiliare.

Questa posizione non riconosce l'intangibilità di servizi essenziali come acqua e gas, in quanto ritiene prevalente il fatto che la morosità individuale possa costringere il condominio a continuare a sostenere i costi che gravavano sul condòmino moroso per non subire le conseguenze dovute al distacco delle forniture da parte dell'Ente erogatore dei servizi⁵.

In realtà va detto che una normativa posta a protezione del singolo, pur moroso, è vigente esclusivamente in relazione al servizio di fornitura di acqua, ma solo in caso di "documentato stato di disagio economico-sociale": l'art. 3 del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 29 agosto 2016 dispone infatti che "in nessun caso è applicata la disalimentazione del servizio" idrico agli "utenti domestici residenti che versano in documentato stato di disagio economico-sociale", cui deve essere in ogni caso "garantito il quantitativo minimo vitale pari a 50 litri abitante giorno". Peraltro l'onere della prova dello stato di indigenza grava sull'utente che dichiara di versare in tale condizione, per cui in presenza di una tale dimostrazione, la sospensione del servizio idrico non può essere autorizzata se non nei limiti quantificati e previsti dal citato Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri.

In conclusione, a fronte della normativa codicistica apparentemente chiara e del palese intento del legislatore di approntare una disciplina che scoraggi il fenomeno della morosità in ambito condominiale, lo strumento della sospensione del condòmino moroso dalla fruizione dei servizi comuni, non sempre, complici anche interventi giudiziali variegati, riesce a soddisfare l'esigenza per

la cui tutela era stato introdotto nel codice civile del 1942 e rafforzato dalla riforma del 2012.

Se ha veramente a cuore la situazione che una compagine condominiale può trovarsi ad affrontare nei casi di morosità dei partecipanti, il legislatore deve introdurre veloci ed efficaci strumenti di recupero dei crediti del condominio, le cui peculiarità necessitano di disciplina *ad hoc*.

Anche se non si vuole arrivare ad adottare soluzioni simili a quelle di alcuni Paesi Europei⁶, talmente cogenti ed incisive da indurre a ritenerle lesive dei poteri connessi al diritto di comproprietà, è però fondamentale riflettere sul fatto che la morosità in ambito condominiale determina una intensa problematicità e, quindi, necessita di una disciplina che, con il rispetto ovviamente di tutte le garanzie legali, spinga efficacemente ogni condòmino a tenere un atteggiamento corretto e collaborativo con la gestione dei beni e servizi comuni.

1. Il Tribunale di Brescia, con ordinanza del 17 febbraio 2014, non ravvisa *"nella norma alcun nesso di corrispettività tra il servizio di cui si chiede l'autorizzazione alla sospensione e la natura dei servizi per i quali il condòmino risulti moroso, siccome la regola istituisce una forma di autotutela del condominio, funzionale al recupero degli oneri nel suo complesso, senza invocare un rapporto sinallagmatico fra prestazione inadempita e prestazione sospesa, in quanto ciò che conta è esclusivamente l'esistenza e l'entità della morosità nel pagamento degli oneri condominiali nel loro complesso"*.
2. Strumento rafforzato dalla riforma del 2012, che ha modificato il terzo comma dell'art. 63 disp. att. c.c., nel senso di un conferimento di maggiori poteri all'amministratore, non più condizionato alla previa autorizzazione del Regolamento: la normativa *ante* riforma infatti prevedeva il diritto in capo all'amministratore, sempre *"in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre"* di *"sospendere al condòmino moroso l'utilizzazione dei servizi comuni che sono suscettibili di godimento separato"*, ma solo *"se il regolamento di condominio ne contiene l'autorizzazione"*.
3. Cfr. Cassazione Sesta Sezione Penale, sentenza n° 47276 del 5 novembre 2015.
4. Così testualmente il Tribunale di Roma – Sezione 5ª civile – Giudice Dott. Miccio, che, con ordinanza del 23 settembre 2019, ha dichiarato il diritto del condominio di procedere alla sospensione dei servizi di citofono, ascensore (previa installazione di dispositivo che permetta agli altri condòmini il suo utilizzo) e di antenna centralizzata, ma ha ritenuto il servizio di fornitura di acqua non suscettibile di distacco giudiziale.
Anche il Tribunale di Bologna ha vietato ad un amministratore di procedere all'interruzione del servizio di fornitura di acqua, *"in quanto la sospensione finirebbe per incidere in maniera negativa sul bene della salute che è costituzionalmente salvaguardato"* (sentenza del 15 settembre 2017).
5. Così il Tribunale di Padova con ordinanza del 16 novembre 2012 e, più di recente ed in contrasto con precedenti posizioni assunte dallo stesso Ufficio, il Tribunale di Bologna con ordinanza del 3 aprile 2018.
6. Ad esempio in Francia e Svizzera è prevista l'iscrizione di ipoteca legale sull'immobile di proprietà del moroso e tale procedura è semplificata dal fatto che può essere posta in atto dall'amministratore personalmente senza avvocato e dopo una semplice messa in mora. La Spagna e la Germania disciplinano, a carico dei condòmini morosi, forme di sospensione del diritto di voto in assemblea, mentre in Portogallo il verbale di approvazione dei bilanci e della ripartizione costituisce titolo esecutivo.

* Avvocato del Foro di Roma

Le “coordinate” giuridiche del c.d. “Superbonus”

di Luigi Salciarini *

“Non tutti i mali vengono per nuocere”, recita l’antico proverbio. È questo, forse, anche il caso del virus *Covid-19* che, oltre agli enormi sconvolgimenti che ha causato e sta causando (in termini di perdita di vite umane, di sofferenza e anche di gravi inconvenienti socio/economici), ha determinato l’adozione di numerosi provvedimenti “normativi” che hanno cercato, in via di urgenza, di approntare strumenti operativi in grado di risolvere le problematiche (non solo sanitarie) determinate dalla pandemia in atto, prevedendo al contempo anche “novità” di un certo interesse.

In tale ambito, si collocano anche le agevolazioni fiscali previste dal decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (pubblicato in G.U. n. 128 dello stesso 19 maggio, S.O. n. 21/L) poi convertito con la legge 17 luglio 2020, n. 77 (in G.U. n. 180 del 18 luglio 2020, S.O. n. 25) il quale nel suo art. 119 (*“Incentivi per efficientamento energetico, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici”*) ha ampliato l’applicazione delle precedenti disposizioni relative al c.d. “Ecobonus” e al c.d. “Sismabonus” in termini di aumento degli importi detraibili (fino a 110%).

Nessuno può dire di non essere incappato nello spropositato “battage” informativo/mediatico che queste “nuove” disposizioni hanno suscitato, in considerazione soprattutto del fatto che la possibilità di una simile “agevolazione” è sembrata allettante per la maggior parte dei condomini, ai cui partecipanti è arrivato il messaggio che avrebbero potuto “ristrutturare” l’edificio senza pagare alcunché (con ciò, scatenando anche l’attivismo degli operatori del settore che ne hanno previsto il probabile e diffuso *business*).

Tuttavia, la “grancassa mediatica” che se ne è generata non ha certo favorito l’esatta comprensione delle corrette regole applicabili alla fattispecie ed ha invece innescato il prodursi di una notevole confusione, condizione che di per sé è fonte di potenziali inconvenienti per i singoli condomini (e per le loro “tasche”).

A parte tali considerazioni extragiuridiche, il c.d. “Superbonus”, in quanto riguardante eminentemente i condomini, si colloca (e deve pienamente collo-

carsi) nell'ambito della relativa disciplina ("condominiale") e, in quanto tale, è inevitabilmente sottoposto alle regole giuridiche (provenienti, soprattutto, dal codice civile) che governano questa particolare situazione.

Considerato che il rispetto di tali regole costituisce la premessa per poter conseguire i vantaggi economici promessi dal famigerato "Superbonus", l'analisi delle "coordinate" giuridiche del fenomeno si rivela quanto mai opportuna per poter affrontare o gestire con un minimo di consapevolezza tale nuova possibilità economica per il condominio.

LA COMPETENZA A DECIDERE

Non può esservi alcuna incertezza sul fatto che la competenza a decidere l'effettuazione di opere che possono essere ricomprese nelle ipotesi relative al c.d. "Superbonus" sia esclusiva dell'assemblea.

Non è infatti dubitabile che si tratta di opere di manutenzione straordinaria che non possono essere decise/disposte dall'amministratore.

Sulla questione della distinzione tra interventi di ordinaria manutenzione (che possono essere disposti direttamente dall'amministratore – cfr. Cass. 18 agosto 1986 n. 5068 – ma anche, e sempre, dall'assemblea in via sussidiaria) e quelli di straordinaria (di competenza esclusiva di quest'ultima) è noto che la legge (*in primis*, il codice civile) non prevede alcun espresso criterio e che la giurisprudenza negli anni ha ripetutamente affermato (utilizzando più criteri contemporaneamente) che sono "straordinari" tutti quegli interventi che: *a*) rispondono ad una esigenza che non si ripete anno per anno, ma si rivelano necessari *una tantum* e, quindi, sono imprevedibili; *b*) incidono, modificandola, sulla "sostanza" e/o sulla "struttura" del bene/impianto; *c*) sono di importo rilevante.

In tale ambito, va registrato un recente e chiaro arresto della Suprema Corte secondo cui *"il criterio discrezionale tra atti di ordinaria amministrazione, rimessi all'iniziativa dell'amministratore nell'esercizio delle proprie funzioni e vincolanti per tutti i condomini ex art. 1133 c.c., ed atti di amministrazione straordinaria, al contrario bisognosi di autorizzazione assembleare per produrre detto effetto, salvo quanto previsto dall'art. 1135, comma 2, c.c., riposa sulla «normalità» dell'atto di gestione rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni, sicché gli atti implicanti spese che, pur dirette alla migliore utilizzazione delle cose comuni o imposte da sopravvenienze normative, comportino, per la loro particolarità e consistenza, un onere economico rilevante, necessitano della delibera dell'assemblea condominiale"* (Cass. 25 maggio 2016, n. 10865).

Come si vede, anche in questa ultima pronuncia, la Corte di Cassazione conferma come criteri di differenziazione tra ordinaria e straordinaria amministrazione, quello della "normalità" (vale a dire, la prevedibilità e la ricorrenza) e quello dell'entità dei costi (cfr. anche Cass. 7 maggio 1987, n. 4232 che parla di *"onere di spesa rilevante, superiore a quello normalmente inerente alla manutenzione dell'edificio"*).

Ovviamente gli interventi di cui al "Superbonus" non possono dirsi certamente "normali", né con costi di importo che sia non rilevante.

Al contempo, non appare in alcun modo sostenibile che tali opere possano essere "urgenti" e che quindi, in quanto tali, possano far "tornare" valida la competenza dell'amministratore (a decidere), come prevista dal penultimo comma dell'art. 1135 c.c. (testualmente: *"L'amministratore non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea."*)

Infatti, l'urgenza prevista dall'art. 1135 c.c., e che legittima l'amministratore ad assumere la decisione di effettuazione delle opere, consiste in quella situazione in cui, il pericolo imminente di danni a persone e/o a cose, non permette di rivolgersi all'assemblea (stante i tempi non brevi del necessario procedimento) al fine di consentire l'assunzione della relativa deliberazione.

Si vedano, su tale aspetto, quelle pronunce che ritengono sussistenza l'urgenza (e quindi la facoltà decisionale dell'amministratore) nel caso di *"...pericolo derivante dalla imminente o avvenuta rovina di parti comuni della costruzione..."* (Cass. pen. 26 gennaio 2001, n. 19678; Cass. pen. 19 giugno 1996, n. 7764), oppure nell'ipotesi di rottura improvvisa di uno scarico (Trib. Roma 11 febbraio 2011).

LE (EVENTUALI) INCAUTE INIZIATIVE DELL'AMMINISTRATORE

In un tale contesto, e dal punto di vista della validità (e degli effetti) degli atti compiuti, non appare in alcun modo consigliabile che l'amministratore assuma incaute iniziative personali.

Infatti, se, da una parte, non può ignorarsi che l'amministratore può essere "spinto" ad agire – e quindi a disporre in via autonoma l'effettuazione di opere straordinarie (non urgenti) – sulla scorta dei vantaggi previsti dal "Superbonus" e del fatto che, di conseguenza, l'assemblea del condominio sarà ben disposta a "ratificare" *ex post* le sue decisioni (tale possibilità è pacificamente affermata: cfr. Cass. 10 agosto 2009, n. 18192; Cass. 7 febbraio 2008, n. 2864; Cass. 4 giugno 1992, n. 6896; e Cass. 7 maggio 1987, n. 4232), da un'altra parte la successiva "ratifica" può ben essere negata dai condomini (i quali decidono non hanno alcun vincolo a tal proposito) con la conseguenza che l'amministratore potrà essere chiamato in via diretta a rispondere delle obbligazioni assunte, anche nel caso in cui abbia speso (indebitamente) il nome del condominio (ed abbia sottoscritto, quindi, un contratto di appalto non – ovviamente – "in proprio" ma "in nome e per conto di..." come se fosse stato già autorizzato).

Si badi che dette conseguenze "negative" per l'amministratore si hanno anche nel caso in cui il medesimo disponga – in via diretta ed autonoma – l'effettuazione di operazioni "preliminari" come la nomina di un tecnico per la valutazione iniziale della fattibilità delle opere (e/o dell'ottenimento delle agevolazioni previste dal c.d. "Superbonus") (sullo specifico punto, cfr. Cass. 17 agosto 2017 n. 20136).

Va quindi tenuto presente che, su tale ultima questione, la giurisprudenza – sia di legittimità sia di merito – ha nettamente responsabilizzato l'amministratore, precisando, anche assai di recente, che:

- *"l'iniziativa contrattuale dell'amministratore che, senza previa approvazione o successiva ratifica dell'assemblea, disponga l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio condominiale e conferisca altresì ad un professionista legale l'incarico di assistenza per la redazione del relativo contratto di appalto, non determina l'insorgenza di alcun obbligo di contribuzione dei condomini al riguardo, non trovando applicazione il principio secondo cui l'atto compiuto, benché irregolarmente, dall'organo di una società resta valido nei confronti dei terzi che abbiano ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri dello stesso, giacché i poteri dell'amministratore del condominio e dell'assemblea sono delineati con precisione dagli artt. 1130 e 1335 c.c., che limitano le attribuzioni del primo all'ordinaria amministrazione, mentre riservano alla seconda le decisioni in materia di amministrazione straordinaria; né il terzo può invocare l'eventuale carattere urgente della prestazione commissionatagli dall'amministratore, valendo tale presupposto a fondare, ex art. 1135, ultimo comma, c.c., il diritto dell'amministratore al rimborso delle spese nell'ambito interno al rapporto di mandato" (Cass. 17 agosto 2017, n. 20136); e che,*
- *"l'approvazione di un appalto relativo a riparazioni straordinarie dell'edificio condominiale necessita dell'autorizzazione dell'assemblea (o, comunque, dell'approvazione mediante sua successiva ratifica), ai sensi dell'art. 1135, comma 1, n. 4, c.c. e con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, comma 4, c.c. In mancanza l'iniziativa contrattuale dell'amministratore non è sufficiente a fondare l'obbligo di contribuzione dei singoli condomini, salvo che non ricorra il presupposto dell'urgenza nella fattispecie considerata dall'art. 1135, ultimo comma, c.c." (Trib. Palermo 2 luglio 2019).*

Conformi, sul punto, anche Cass. 2 febbraio 2017, n. 2807 la quale specifica che il rapporto obbligatorio (apparentemente) perfezionatosi col "presunto" legale rappresentante del condominio a quest'ultimo non è "...riferibile, trattandosi di atto posto in essere dell'amministratore al di fuori delle sue attribuzioni", nonché Cass. 21 febbraio 2017, n. 4430; e Cass. 25 maggio 2016, n. 10865 per le quali occorre l'autorizzazione dell'assemblea (o la sua successiva ratifica) per l'approvazione di un appalto relativo a riparazioni straordinarie dell'edificio condominiale.

In conclusione su detta questione, ma assai più sinteticamente, la preventiva deliberazione dell'assemblea condominiale è assolutamente necessaria per poter disporre l'effettuazione di opere di manutenzione straordinaria dell'edificio (e tale necessità è talmente assoluta che nel caso in cui il singolo condomino versi le "sue" quote nelle casse condominiali prima della – o senza – delibera assembleare il pagamento è indebito ai sensi dell'art. 2033 c.c. e quindi "...ha diritto di ripetere ciò che ha pagato."

Infatti, in tali esatti ultimi termini, Cass. 14 ottobre 2019, n. 25839 ha precisato che "il versamento delle spese che il condomino esegua in favore del condominio prima che sia individuabile una completa e definitiva deliberazione di approvazione dell'intervento di manutenzione straordinaria configura, agli

effetti dell'art. 2033 c.c., un pagamento "ab origine" indebito, in quanto solo la deliberazione dell'assemblea, chiamata a determinare quantità, qualità e costi dell'intervento, assume valore costitutivo della relativa obbligazione di contribuzione in capo a ciascun condomino").

LA QUESTIONE DELLA MAGGIORANZA

La questione dell'individuazione della maggioranza (minima) necessaria per l'adozione della delibera che dispone l'effettuazione delle opere riguardanti il c.d. "Superbonus" ha, nell'immediatezza della pubblicazione del decreto legge n. 34/2020, scatenato gli interpreti, dando sfogo alle più disparate tesi, a volte piuttosto frettolose.

A fronte di tale convulso "scontro di cervelli" è intervenuto (fortunatamente) il legislatore in via diretta ed espressa, il quale con un ulteriore decreto legge (il n. 104 del 14 agosto 2020, n. 104) ha disposto (v. art. 63 che aggiunge un comma – il 9 bis – proprio al citato art. 119 del d.l. n. 34/2020) che *"Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente articolo sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio."*

La problematica, quindi, si può dire definitivamente chiusa non essendovi più uno spazio interpretativo a fronte di un intervento del legislatore che ha previsto per l'operazione "Superbonus" la maggioranza più bassa che il codice ha mai previsto per una decisione assembleare.

Per quello che conta, appare opportuno solo osservare che:

- risulta assai discutibile che il legislatore abbia previsto una maggioranza così esigua a fronte di opere che possono comportare costi con cifre a sei zeri: la previsione normativa introdotta col citato e recente d.l. n. 104/2020 non è assolutamente in linea con le antiche e sensate regole poste dal codice civile la cui *ratio* è quella di graduare la maggioranza in funzione dell'importanza (anche economica) della decisione; sarebbe stato più conforme al "sistema" del diritto condominiale che la maggioranza per la delibera fosse stata individuata in base alle regole generali (perfettamente idonee a tale scopo);
- ovviamente, la maggioranza prevista è minima e può essere messa "fuori gioco" da consensi contrari di maggior consistenza numerica: in quest'ottica la portata "destabilizzante" dell'intervento del legislatore potrà essere mitigata da un'oculata partecipazione e discussione assembleare;
- dal punto di vista operativo, è noto agli operatori del settore che la riduzione dei "quorum" di maggioranza si rivela particolarmente utile nei condomini di grandi dimensioni nei quali la partecipazione all'assemblea è sempre assai esigua, tuttavia, proprio con riferimento al "Superbonus" non si vede come ciò possa costituire un'agevolazione procedimentale quando sarà comunque necessario acquisire il consenso di ciascun singolo in relazione alle vicende riguardanti la detrazione fiscale (utilizzo diretto, cessione, sconto);

- qualche interprete ha sollevato (anche in questo caso un po' frettolosamente) la questione dell'assemblea in prima convocazione e della possibilità che la maggioranza "superagevolata" prevista dal citato d.l. n. 104/2020 fosse sufficiente anche in detta prima riunione (per deliberare le opere del "Superbonus"): non v'è perplessità che abbia motivo di sussistere, è pacifico che i "quorum" previsti per la prima convocazione superano qualsiasi altra inferiore maggioranza prevista (da altra norma) in rapporto alla materia della decisione; in altri termini, in prima convocazione si delibera sempre con le maggioranze previste dal comma 1 dell'art. 1136 c.c.

GLI (INUTILI) ESCAMOTAGE PER FACILITARE LA DECISIONE

Se si applica un minimo di onestà intellettuale, non si può negare che l'assemblea dei condomini è vista da taluni, i quali magari soffrono di un leggero senso di sopravvalutazione delle proprie capacità decisionali (effetto *Dunning-Kruger*?), al pari di un'inutile complicazione procedurale (come, invero, la storia ci ha insegnato accade, a volte, anche nei confronti della "democrazia").

Troppe inutili discussioni, troppe sterili contrapposizioni, meglio far da sé. Purtroppo (per costoro), la dinamica dell'assemblea condominiale non solo è necessaria in quanto imposta dalla legge, ma corrisponde anche ad un alto valore di cui il legislatore ha somma cura: la tutela delle minoranze.

Per quanto possa apparire come una faticosa *corvée*, la previsione dello svolgimento dell'assemblea (e la sua procedura ben definita, dalla convocazione fino all'eventuale impugnazione) è finalizzata a bilanciare la compressione dei diritti dei dissenzienti in rapporto con quelli (più numerosi ma sempre non totalitari) dei condomini che con il loro assenso concorrono al formarsi della volontà condominiale. Se ci si riflette, l'applicazione della disciplina prevista dal codice determina il verificarsi di una situazione per cui alcuni comproprietari subiscono la volontà degli altri (si direbbe, "in casa propria"!); situazione che non poteva non dar luogo alla predisposizione di "strumenti" legali di bilanciamento.

In altri termini, dell'assemblea non se ne può fare a meno.

In quest'ottica, tutte le soluzioni che le "fantasiose" menti degli operatori del settore hanno escogitato per bypassare il consenso formato dai condomini cadono inevitabilmente sotto la scure dell'invalidità.

Costituisce, infatti, principio giuridico pacifico che l'assemblea non può delegare le sue decisioni in nessun caso, né ad un gruppo di condomini (Cass., 6 marzo 2007, n. 5130; Trib. Napoli, 14 luglio 1987), né al loro parere espresso in separata sede (Cass., 28 ottobre 1982, n. 5646), né ad una commissione ristretta, sempre di condomini (Trib. Napoli, 30 ottobre 1990), né, infine, all'amministratore (Trib. Pistoia, sez. dist. Monsummano Terme, 10 marzo 2002; Cass. 18 maggio 1994, n. 4831).

Sul punto, di recente, la Suprema Corte è di nuovo intervenuta per puntualizzare che le eventuali decisioni di una "commissione" dei condomini, per essere valide, devono eventualmente "tornare" in assemblea ed essere espressamente approvate, come a dire, si tratta di un mero parere (magari autore-

vole, ma di certo non vincolante) (Cass. 15 marzo 2019, n. 7484; e Cass. 20 dicembre 2018, n. 33057).

In prospettiva "Superbonus", quindi, per quanto possa essere utile evitare le faticose procedure assembleari, la normativa attualmente vigente impedisce totalmente che tale adunanza dei condomini "deleghi" i suoi poteri a singoli (l'amministratore) o a gruppi di singoli (commissioni, comitati, gruppi organizzati...), ancorché si tratti di "organismi" previsti dalla legge. È, quest'ultimo, il caso del c.d. "consiglio di condominio" che, com'è pacifico ha funzioni meramente consultive (non vincolanti), come giurisprudenza pacifica ha da tempo affermato (Trib. Roma, 19 maggio 1980 e 31 maggio 1978) e come poi è stato consacrato dalla "riforma del condominio" (legge n. 220/2012, in vigore dal 18 giugno 2013) con la previsione dell'ultimo comma del "nuovo" art. 1130 bis c.c. (testualmente, *"L'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, un consiglio di condominio composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari. Il consiglio ha funzioni consultive e di controllo."*).

LA DELIBERAZIONE, IL "FONDO" E LA CESSIONE DEL CREDITO

È noto, perché corrispondente alle possibilità già previste in precedenza dalla legge, che nel caso del "Superbonus" il singolo condomino che ha diritto ad utilizzare "direttamente" la detrazione fiscale può cedere (*"ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari"*) il relativo *"credito di imposta"*.

Ora, questa fase (l'utilizzo diretto del credito di imposta o la sua cessione) è del tutto successiva – almeno astrattamente – alla deliberazione che dispone l'effettuazione delle opere e che approva la relativa spesa e la conseguente ripartizione.

Pertanto, almeno a rigore, l'amministratore che si trovi di fronte ad una siffatta decisione dell'assemblea, è tenuto a formare (o, quanto meno, ad avviare la formazione) del "fondo speciale" previsto in tali casi dall'art. 1135 c.c. (sia esso totale o parziale in base ai previsti stati di avanzamento).

Se si analizzano le possibili dinamiche, ne derivano alcune conseguenze di una certa importanza:

- a) prima ipotesi, l'assemblea delibera l'effettuazione delle opere senza che vi sia, a verbale, alcun accenno sulla questione della cessione del credito di imposta: l'amministratore dovrà avviare la riscossione integrale delle quote di oneri al fine dell'obbligatoria formazione del predetto "fondo" ex art. 1135 c.c.;
- b) seconda ipotesi, i condomini in assemblea (o alcuni di essi), oltre che deliberare le opere, dichiarano di voler effettuare la cessione a terzi del credito di imposta: l'amministratore dovrà procedere a riscossione (sempre finalizzata alla costituzione del "fondo") nei confronti di tutti gli "altri" condomini (coloro che non rilasciano alcuna dichiarazione, magari perché indifferenti o assenti, e coloro che dichiarano di voler usufruire direttamente della detrazione);

- c) terza ipotesi, a prescindere da quanto sopra (e dalle dichiarazioni ricevute "a verbale"), l'amministratore all'atto della riscossione nei confronti dei "silenti", riceve *ex post* una dichiarazione di segno contrario sulla cessione del credito di imposta: l'amministratore dovrà necessariamente interrompere la riscossione nei confronti di costoro;
- d) quarta ipotesi, la cessione del credito di imposta avviene (magari anche da parte di tutti i condomini) ma, in base ad accordi con la ditta appaltatrice in forza dei quali residua una parte di corrispettivo da pagare, l'amministratore dovrà procedere all'integrale riscossione delle quote per oneri dovute per detto corrispettivo "residuo" al fine della formazione del predetto "fondo".

Nella suddetta prospettiva, non dev'essere ignorato che, nella maggior parte dei casi, l'operazione "Superbonus" viene coordinata fin dall'inizio e *in toto* con tecnici e impresa, ricomprendendo nel "progetto" globale anche la cessione del credito di imposta; in tal modo, dovrebbe conoscersi *ab origine* come i condomini intendono "gestire" la detrazione fiscale e dovrebbero così risolversi le lamentate problematiche. Tuttavia, non va sottovalutato che la cessione "parziale" del credito di imposta (da parte solo di alcuni condomini) potrebbe anche determinare l'inceppamento dell'intero meccanismo, quanto meno per la necessità di dover attendere, prima di avviare il tutto, la formazione (*rectius*, riscossione) del fondo "speciale" prescritto dal richiamato art. 1135 c.c. (anche qualora sia per una parte dell'importo totale e/o prevista a stati di avanzamento).

Infine, ed è forse quasi superfluo precisarlo, l'assemblea (a maggioranza) non può decidere alcunché sull'utilizzo diretto della detrazione o sulla cessione ad altri del credito di imposta, in quanto si tratta di una decisione che compete strettamente ed esclusivamente al singolo. In tale ottica, qualora qualcuno dei condomini presenti rilasci in assemblea – in sede di deliberazione sulle opere – una sua dichiarazione di "intentì" rispetto alle sue future determinazioni ben lo potrà fare (e certamente potrà essere oggetto di verbalizzazione) salvo il fatto che tutte le successive formalità (relative all'utilizzo o alla cessione) dovranno poi essere concretamente e realmente effettuate dal medesimo.

Come si vede, il "Superbonus" non genera solo questioni di ordine tecnico o fiscale (anche queste, invero, numerose e complesse) ma anche di ordine giuridico le quali si pongono, addirittura, in una posizione se non di superiorità quanto meno di prevalenza, essendo oggettivamente collocate nella fase preliminare dell'operazione di manutenzione del fabbricato, che è poi quella della decisione iniziale.

Senza una corretta deliberazione dell'assemblea, non ci può essere nessuna effettuazione di opere manutentive, e quindi nessun "Superbonus", con buona pace degli aspetti tecnici e fiscali.



* Avvocato del Foro di Chieti

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Per partecipare alla mediazione senza la presenza della parte il legale deve essere munito di procura speciale

Tribunale di Roma, Sentenza 3 giugno 2020 n.7981

In questa pronuncia il Tribunale di Roma, si occupa dell'eccezione di improcedibilità formulata dal condominio convenuto in una causa di impugnazione di delibera.

L'eccezione muove dalla circostanza che nel procedimento di mediazione la parte impugnante non era presente personalmente, ma era rappresentata dal proprio legale "giusta procura" che il mediatore dichiarava di aver ricevuto.

Rileva il Tribunale che nella fase di mediazione la parte chiamante che deve promuovere il procedimento, a pena di improcedibilità della domanda, deve presenziare personalmente.

Anche in caso di conferimento di procura ad altro soggetto o al proprio legale, quest'ultima deve essere speciale, ossia deve essere idonea ad impegnare la parte nella specifica fase della mediazione stessa, deve indicare nel contenuto lo specifico oggetto dell'attività delegata e nello specifico la disponibilità dei diritti oggetto di mediazione (da ultimo Cass. 2019 n. 8473, già commentata nel numero di luglio-agosto 2019).

Peraltro, secondo tale ultima pronuncia di legittimità, il conferimento dei poteri rappresentativi non rientra fra i poteri di autentica da parte del legale.

Sicché deve ritenersi preferibile la presenza personale della parte, ovvero possibile anche quella del difensore purché sia munito di procura speciale redatta come indicato dagli orientamenti della Corte di legittimità e purché siano almeno sussistenti ed evidenziate le ragioni per la mancata comparizione personale della parte, tenuto conto che il procedimento di mediazione è stato consegnato proprio al fine di scongiurare le liti giudiziarie e consentire mediante il confronto personale delle parti il reperimento di soluzioni alternative al conflitto.

Il Tribunale ha dunque accolto l'eccezione e dichiarato improcedibile la domanda giudiziale.



L'ingiustificata mancata presenza dell'amministratore in mediazione legittima la condanna per responsabilità aggravata ex art.96 co.3 cpc

Tribunale di Roma, Sezione V civile, sentenza 7 luglio 2020, n. 9797

In tema di condominio negli edifici, la mancata presentazione dell'amministratore di un (Super)condominio agli incontri relativi alla fase di mediazione obbligatoria senza addurre alcuna giustificazione, nonostante l'invito disposto dal giudice ai sensi di legge, integra comportamento omissivo rilevante ai sensi dell'art. 96, terzo comma, cod. proc. civ.

(Nel caso di specie, il giudice adito ha condannato il Supercondominio convenuto, in persona dell'amministratore p.t., a corrispondere in favore degli attori a titolo di risarcimento per responsabilità aggravata per non aver partecipato senza giustificazione alcuna, alla mediazione obbligatoria, nonostante l'invito del giudicante, una somma di importo pari a duemilacinquecento euro) .

Uno dei principi che governano il nostro processo civile è quello della lealtà e della correttezza (art.88 cpc).

Nel decidere la controversia, poi, di regola il giudice attribuisce alla parte soccombente l'onere di sostenere le spese della parte vittoriosa, ma ha la possibilità di modulare la condanna riducendo o aumentando gli importi, anche in

funzione delle possibilità consentite dai criteri di determinazione dei compensi di cui al DM 55/2014.

L'art.96 cpc, richiamato nella decisione in commento, prevede la possibilità per il Giudice di sanzionare la condotta della parte che abbia resiso o agito in giudizio con mala fede o con colpa grave, condannandola al risarcimento del danno se richiesto dall'altra parte.

Il comma 3 di questo articolo stabilisce che in ogni caso il Giudice, nel pronunciare la condanna alle spese, anche d'ufficio (quindi senza la richiesta della parte) può condannare la parte soccombente a pagare a quella vittoriosa anche una somma ulteriore equitativamente determinata.

Nel caso specifico, la condanna è giustificata dalla mancata partecipazione agli incontri di mediazione, in palese violazione dell'invito del Giudice, tale da impegnare l'altra parte in una controversia giudiziale che poteva risolversi in altra sede conciliativa.

La prescrizione degli oneri condominiali ordinari si matura in cinque anni, per gli oneri straordinari in dieci anni

Tribunale di Roma, Sezione V civile, sentenza 17 giugno 2020, n. 8724

Il Tribunale di Roma conferma l'orientamento ormai consolidato in materia di prescrizione del diritto di riscossione delle spese condominiali.

Le spese condominiali hanno natura periodica, sicché il relativo credito è soggetto a prescrizione quinquennale ex art. 2948, n. 4, c.c., con decorrenza dalla delibera di approvazione del rendiconto e dello stato di riparto, costituente il titolo nei confronti del singolo condòmino.

Secondo una posizione rigorosa, non potrebbe ritenersi atto di interruzione della prescrizione e/o riconoscimento di debito il semplice riporto del saldo delle precedenti gestioni nel bilancio approvato in assemblea.

Ciò perché sia l'approvazione del bilancio con i saldi a riporto, sia il riconoscimento di debito da parte del condòmino onerato, devono avere un contenuto non equivoco che abbia come effetto finale l'affermazione del diritto.

Tuttavia la posizione della giurisprudenza dominante ammette che l'interruzione della prescrizione possa attuarsi anche con la sola presentazione del rendiconto.

A tal proposito il Tribunale di Napoli (sentenza 03/10/2019, n. 8712) afferma che: "nulla vieta all'amministratore, comunque entro il termine di prescrizione delle spese condominiali, di convocare l'assemblea per l'approvazione di un nuovo stato di riparto, comprensivo di tutte le quote scadute pregresse dovute dai condomini. Così, anche i saldi degli esercizi precedenti entrano a far parte di un unico rendiconto che, se contestato dal singolo condòmino, dovrà essere impugnato nei termini di cui all'art. 1137 c.c. Perciò, il termine di prescrizione delle quote condominiali si rinnova ad ogni approvazione dello stato di riparto da parte dell'assemblea condominiale, con la conseguenza che i saldi dovuti dai condomini si cristallizzano nel tempo, incluse le morosità pregresse, e diventano esigibili in ogni tempo".

Già in precedenza il Tribunale di Cagliari, con sentenza del 5 novembre 2018 n. 2774 aveva a sua volta affrontato il problema del termine di prescrizione degli oneri condominiali, distinguendo tra spese condominiali ordinarie e straordinarie.

Va ricordato l'orientamento della Corte di Cassazione, secondo cui "le spese condominiali hanno natura periodica, sicché il relativo credito è soggetto a prescrizione quinquennale ex art. 2948 n. 4, c.c., con decorrenza dalla delibera di approvazione del rendiconto e dello stato di riparto, costituente il titolo nei confronti del singolo condomino" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4489 del 25/02/2014).

Questo principio vale per le spese ordinarie, di carattere ricorrente, mentre per quelle straordinarie si applica il criterio della prescrizione decennale ordinaria, stante la loro diversa natura.

Nel condominio parziale le decisioni sono adottate dall'assemblea di coloro che ne traggono utilità e non occorre la costituzione di uno specifico condominio parziale (fattispecie in tema di comunione box)

Tribunale di Roma, sentenza 17 giugno 2020, n. 8715

La fattispecie del condominio parziale ha maturato un assetto disciplinare che, partendo dalla scarna disposizione dell'art.1123 co.3 c.c., si è arricchito delle acquisizioni maturate dalla giurisprudenza nel corso degli anni.

Il condominio parziale, che non ha rilevanza nelle vicende "esterne" del condominio assume rilevanza esclusivamente interna quando si tratta di deliberare riguardo a cose, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato (o gruppo di fabbricati). In tale ipotesi, il "quorum", costitutivo e deliberativo, dell'assemblea nel cui ordine del giorno risultino capi afferenti alla comunione di determinati beni o servizi limitati solo ad alcuni condomini, deve essere calcolato con esclusivo riferimento a costoro ed alle unità immobiliari direttamente interessate. Ne deriva che non sussiste il diritto di partecipare all'assemblea relativamente alle cose, ai servizi, agli impianti, da parte di coloro che non ne hanno la titolarità.

La pronuncia riguarda, nel merito, le travagliate vicende della attribuzione delle spese della comunione parziale dei box, che originariamente si erano costituiti in un apposito "condominio box" poi dichiarato illegittimo.

Secondo la pronuncia in esame il condominio parziale risponde all'esigenza di assegnare le decisioni inerenti all'amministrazione di alcune cose comuni, che possono fornire utilità solo ad una parte dei condòmini, solo a questi ultimi, i quali, ai sensi dell'art.1123 co.3 c.c., devono sostenerne i costi, in ossequio al principio di giustizia per cui i poteri gestionali spettano a chi paga. Il condominio parziale non esige un fatto o atto costitutivo a sé, ma insorge *ope legis*, in presenza della condizione materiale o funzionale giuridicamente rile-

vante, finendo per coesistere nell'edificio con la più vasta organizzazione configurata dal condominio (vedasi Cass.17-6-2016 n.12641).

In altri termini, non vi è alcuna necessità di costituire il c.d. "condominio box", ma è sufficiente attribuire le spese del bene in comunione parziale a coloro che ne fruiscono, mantenendo l'unicità dell'amministrazione e senza.

Il Tribunale di Roma conferma ulteriormente il criterio di cassa per la redazione del rendiconto condominiale

Tribunale di Roma, sentenza 9 luglio 2020, n. 10015

La pronuncia in commento segue l'orientamento già delineato dai giudici del Tribunale di Roma in tema di criteri di redazione del consuntivo condominiale, anche alla luce della giurisprudenza della Corte di Cassazione 08-06-2020 n.10844 (commentata nel precedente numero di Dossier).

Secondo la pronuncia in commento, il bilancio, o meglio, il conto consuntivo della gestione finanziaria condominiale non deve essere strutturato in base al principio della competenza, bensì a quello di cassa: l'inserimento della spesa deve pertanto essere annotato in base alla data dell'effettivo pagamento, così come l'inserimento dell'entrata deve essere annotato in base alla data dell'effettiva corresponsione. La mancata applicazione del criterio di cassa è idonea ad inficiare, sotto il profilo della chiarezza, dalla quale non si può prescindere, il bilancio. In particolare, non rendendo intelligibili le voci di entrata e di spesa e le quote spettanti a ciascun condomino, non si evidenzia la reale situazione contabile. Pertanto, laddove l'assemblea abbia approvato un consuntivo (che deve essere, come detto, un bilancio di "cassa") che non sia improntato a tali criteri e violi, quindi, i diritti dei condomini lo stesso ben potrà essere dichiarato illegittimo.

Le norme sullo scioglimento del condominio si applicano anche nel caso di condominio complesso o supercondominio

Corte di Appello Milano, 20 luglio 2020 n.1886

La controversia origina dalla opposizione a decreto ingiuntivo promossa da una società, che in giudizio sostiene di non essere più condòmina del condominio intimante, in seguito allo scioglimento dell'originario condominio, composto di più palazzine.

Risulta infatti che nel 2002 l'originario unico condominio, composto di due corpi di fabbrica distinti, si era sciolto in due condomini separati, anche se la delibera di scioglimento aveva avuto una attuazione solo parziale e non completa: nella specie era infatti rimasto in comune il servizio di approvvigionamento idrico, del quale l'opponente aveva continuato a fruire.

La Corte di Appello di Milano, confermando la decisione di primo grado, ha rigettato l'appello, rilevando che in mancanza dell'effettivo distacco dell'impianto idrico per l'incompleta attuazione della delibera, non può ritenersi realizzata la separazione degli immobili del condominio, almeno relativamente a detto impianto, in quanto ancora comune alle due palazzine e fruito anche dalla società appellante.

La Corte di Appello ripercorre quindi le acquisizioni maturate in giurisprudenza e così motiva la propria decisione. In tema di condominio negli edifici, a norma degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., lo scioglimento del condominio di un edificio o di un gruppo di edifici, appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi, in tanto può dare luogo alla costituzione di condominii separati, in quanto l'immobile o gli immobili oggetto del condominio originario, possano dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, quand'anche restino in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c. Il tenore della norma, riferito all'espressione "edifici autonomi" esclude di per sé che il risultato della separazione si concretizzi in un'autonomia meramente amministrativa, giacché, più che ad un concetto di gestione, il termine "edificio" va riferito ad una costruzione, la quale, per dare luogo alla costituzione di più condominii, deve essere suscettibile di divisione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere amministrativo. È pur vero che l'istituzione di nuovi condominii non è impedita dalla permanenza, in comune delle cose indicate dall'art. 1117 c.c., la cui disciplina d'uso, però, dovrà formare oggetto di particolare regolamentazione riferita alle spese ed agli oneri relativi, come in ipotesi di un condominio parziale o anche addirittura di un supercondominio (dato che ai fini della sua costituzione non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, essendo sufficiente che i singoli edifici abbiano, materialmente, in comune alcuni beni, servizi, impianti ricompresi nell'ambito di applicazione dell'art. 1117 c.c. in quanto legati da un vincolo di accessorietà necessaria a ciascuno degli stabili) spettando, di conseguenza, a ciascuno dei condomini dei singoli immobili, la titolarità pro quota su tali parti comuni e l'obbligo di pagare gli oneri condominiali relativi alla loro manutenzione.



* Consulente legale ANACI Roma

L'ALTRA ROMA

TEMPO DI GELATO

di Sandro Bari *

È tempo di gelato, sia come rinfrescante che come gratificante dopo mesi di privazioni generalizzate. Oggi l'immagine stessa del gelato fa scalpore, con tutte le sue varianti scenografiche, ma in fondo resta sempre quel prodotto semplice composto da ghiaccio, succhi di frutta, sciroppi, latte, zucchero e poco altro. Il piacere del gusto fresco è storia antica: i Romani, specie in epoca imperiale, ne facevano abuso, consumavano il ghiaccio a profusione per raffreddare le bevande, addirittura lo tritavano e lo servivano nelle

coppe versandovi sopra succo di uva, o vino e miele. Da Montefalco arrivavano grandi carri carichi di neve compressa in strati separati da paglia, che venivano conservati nelle neviere, pozzi artificiali dove si mantenevano per mesi interi. L'uso della "conserva della neve" è durato fino ai primi decenni del 900: a Roma ve ne era una vicino al Casino Borghese, nel Parco dei Daini. Allora, nelle case più facoltose, era ancora in uso la ghiacciaia, mobile in legno rivestito all'interno di zinco dove si conservavano burro, carni, pesci, mantenuti in fresco da un pezzo di ghiaccio. Intorno alla fine dell'800 si cominciò a parlare di ghiaccio artificiale: le fabbriche di birra avevano ormai macchinari industriali per la produzione del



Antica ghiacciaia di Amagno, Strozza - Bergamo.

freddo e vendevano blocchi di ghiaccio anche ai privati. Le lunghe e pesanti colonne traslucide venivano caricate su autocarri da uomini che le portavano su una spalla semiavvolte in un sacco di juta e si aiutavano con un rampone apposito per afferrarle e trascinarle, poi con una mannaia ne ricavano i pezzi secondo le ordinazioni.

Il gelato romano di oggi nasce da due nomi storici, il novarese Peroni e il cuaseese Fassi.

A Roma la svolta della "produzione del ghiaccio industriale" si era realizzata nel 1880 con l'apertura della grande fabbrica della Birra Peroni, le vestigia



Ghiacciaia del Castello di Brolio.



Birra Peroni, stabilimento e chalet per la consumazione, Roma, 1910.

della quale sono ancora visibili in piazza Alessandria. Da allora la facilità di ottenere il ghiaccio aveva incrementato anche l'artigianato del gelato: prodotto in piccole quantità, veniva conservato in pozzetti rotondi circondati da salamoia e portato dai venditori ambulanti su carretti variopinti che invogliavano, specialmente i bimbi, al dolce vizio.

Certo l'igiene non era propriamente garantita, ma la squisitezza del prodotto allettava sempre, anche i grandi.

Intanto Giacomo Fassi aveva cominciato ad operare nella piccola fabbrica del ghiaccio di via IV novembre.

Con la diffusione del servizio di fornitura di elettricità nel 1907 aveva cominciato ad adottare macchine industriali e ciò gli aveva permesso di inventare il "telegelato", che lo aveva reso famoso: era un gelato da asporto contenuto in una scatola coibentata con ghiaccio secco.

Il "ghiaccio secco" era stato inventato ai primi dell'800 da un francese: si tratta di anidride carbonica portata allo stato solido a $-78,6$ gradi, che raffredda il doppio del ghiaccio normale, costa poco, non si "squaglia" producendo acqua ma si sublima in gas freddo e infine, immerso in un liquido, dà un effetto di fumo appariscente ma assolutamente innocuo al consumo (infatti ancora oggi viene usato per rendere "fantasmagorici" i bicchieri dei cocktail).



Antica ghiacciaia Siberia.



Antico carretto di gelataio.



Gelataio napoletano con bancarella di gelati e bibite fine '800.

pazione delle truppe americane, che nel Palazzo del Freddo hanno fatto bivacco, ma hanno anche studiato e imparato la tecnica diffondendo negli Stati Uniti la mania dell'*ice cream*, che è però un prodotto diverso dal nostro gelato classico: si tratta di un cremolato emulsionato con aria, quindi più leggero e morbido, e non ha niente da vedere con i "pezzi duri" nostrani. Il nostro gelato artigianale contiene infatti poca aria, mentre quello industriale ne ha spesso più dell'80%.

I Romani di oggi, come quelli antichi, mantengono la passione per le ghiacciate. È infatti romano il termine "gratta-

Nel 1924, i Fassi acquistano il complesso di via Principe Amedeo e ne affidano i lavori di restauro al noto architetto Gustavo Vannini che gli imprime uno stile Liberty: sarà inaugurato nel 1928 come "Palazzo del Freddo" all'Esquilino. La successiva diffusione del "frigorifero", l'elettrodomestico più utile nelle case benestanti, permettendo la conservazione "casalinga" degli alimenti freddi, incrementa ancora produzione e consumo del gelato.

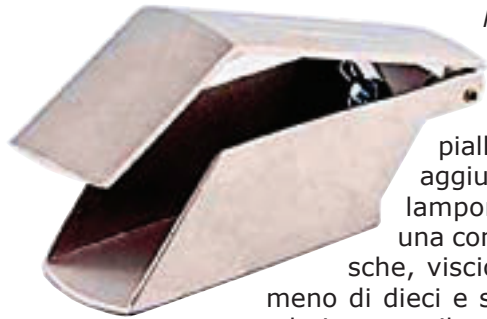
La quinta generazione dei Fassi continua a produrre da 140 anni un gelato giustamente famoso. Nel Palazzo del Freddo, oltre alle vasche con ogni qualità, colore e gusto del prodotto, in bella vista nell'immenso salone di degustazione, sono in mostra i macchinari d'epoca che ne hanno scandito l'evoluzione.

L'azienda ha dovuto subire, durante e dopo la guerra, l'occu-



Gelataio su Lambretta.

Pialla per grattachecca.



checcaro", colui che nel suo chioschetto grattava la colonna di ghiaccio con l'apposita pialla contenitrice e versava il trito nel bicchierone aggiungendovi sopra, a scelta, estratto di amarena, lampone, menta, orzata, tamarindo, o addirittura una composta di frutta con pezzetti di albicocche, pesche, visciole. Negli anni 50 erano parecchi, oggi sono meno di dieci e si sbizzarriscono in composizioni variopinte e spettacolari mentre il pubblico fa la coda... Ricordiamo quelli frequentati da almeno mezzo secolo, come il chioschetto del lungotevere in Augusta, di fronte alle chiese di san Girolamo e san Rocco (oggi deturpate dall'orribile "pompa di benzina" dell'Ara Pacis); l'altro, centenario, all'Isola Tiberina; il famoso "Lemoncocco" di piazza Quadrata. E attenzione: lì si fa la "grattachecca", non la "granita". La prima è un trito di ghiaccio sul quale vengono versati al momento sciroppi di vario genere, le seconda è un composto che viene ghiacciato e tritato.

Ormai, da quando il gelato è stato riabilitato come alimento gustoso e nutriente dopo essere stato demonizzato per decenni come causa di mille mali, dal diabete all'obesità, c'è una fioritura di gelaterie artigianali che però durano il tempo di una moda passeggera. Gelati buoni a Roma se ne trovano in molti bar e pasticcerie, e ogni quartiere ha i suoi preferiti. Non per fare pubblicità esplicita ma per confermare una realtà, mi limiterò a citare una gelateria storica, Gelarte, che mantiene il suo nome e la sua tradizione dal 1977.



Gelato in antica stampa.



Gelato per le vie di Borgo.

Almeno le nostre gelaterie artigiane non si sono vendute agli stranieri come la maggior parte delle nostre aziende storiche. Perché se è vero che ne sono rimasti i nomi, Peroni è di un gruppo giapponese, Fassi di una società coreana.

Chi vuole sbizzarrirsi con storie e aneddoti sull'invenzione del gelato può trovarne a dovizia su internet. Noi citiamo solo la leggenda che sia stato inventato da un tal Ruggeri fiorentino trasferito a Firenze che in occasione delle nozze di Caterina de' Medici con Enrico d'Orleans creò un composto di panna, zabajone e frutta. Non sappiamo quanto ci sia di vero, ma per noi la patria del gelato è e resta Roma.



Gelati di crema.



Gelati di frutta.

* Direttore Rivista "Voce romana"

PROFESSIONISTI FIDUCIARI

SICUREZZA SUL LAVORO - SICUREZZA CANTIERI - VALUTAZIONE RISCHI

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

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

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

STUDI LEGALI

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

STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

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

PERIZIE TECNICHE SU ALBERATURE E CONSULENZA

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

SERVIZIO QUESITI

*Ai quesiti scritti proposti dagli associati in regola con il pagamento della quota annuale verrà data risposta entro **quindici giorni** dalla data della e-mail, previo pagamento di euro 100 per contributo spese da versare a mezzo bonifico bancario ad ANACI con le seguenti coordinate IBAN: IT 57 D 05387 03201 000003019288 (copia del pagamento effettuato va inviata a quesiti@anaciroma.it).*

Sono invece a disposizione degli associati tutti i consulenti (vedi elenco a pag. 4) 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

DEL BO pag. 32

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 16

ENERGIA

DUE ENERGIE III di copertina

ENI GAS E LUCE II di copertina

E-ON ENERGIA pag. 28

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

SICUREZZA E IMPIANTI

SIRIO pag. 58

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

B1GAS pag. 12

CONSULTING & SERVICE pag. 46

MARINI IMPIANTI pag. 40

MULTIENERGY & SERVICE pag. 44

ROSSETTI pag. 38

TECHEM pag. 24

UNOGAS pag. 64

UNOTECH pag. 64

SERVIZI

DOMUS REAL ESTATE pag. 62

IMPRENDIROMA pag. 42

YOUCOND pag. 18

POSTINO PUNTUALE pag. 22

SARA SERVIZI pag. 36

VERY FAST PEOPLE pag. 8