

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

NOVEMBRE - DICEMBRE 2020

N. 180

- Editoriale
La formazione ai tempi del Coronavirus
di Francesco Caporilli pag. 3
- Comunicazione di assemblea ed amministrazione
di Fabiana Carucci pag. 7
- Sì alla sopraelevazione ma nel rispetto delle regole
di Adriana Nicoletti pag. 15
- Notizie pag. 29
- La commissione di condomini, anche se *smart*,
non può essere deputata ad adottare determinazioni
di competenza assembleare
di Alberto Celeste pag. 35
- "Beata chiarezza che si fugge tuttavia..."
Nuovo art. 66 Disp. Att. c.c.
di Letizia Bianchi pag. 43
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 49
- L'altra Roma:
Le più belle Olimpiadi della storia
di Sandro Bari pag. 57

Rivista bimestrale
ANNO XXX - n. 180 - NOVEMBRE-DICEMBRE 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 Francesco Caporilli *

LA FORMAZIONE AI TEMPI DEL CORONAVIRUS

Quando il nostro Presidente del Consiglio decretò il lockdown uno smarrimento generale pervase il gruppo dirigente della romana. Corsi di formazione iniziati, corsi di aggiornamento al DM/140 già programmati, come avvisare tutti, che fare, sospendere ogni cosa.

Fortunatamente questi amletici dubbi come erano venuti facilmente si sono allontanati. Facilmente direi che è un eufemismo visto l'impiego di mezzi e di tempo cui i collaboratori della sede hanno fatto fronte.

Paolo Maria, insieme a tutto il personale della sede, si è subito organizzato con propri mezzi al fine di consentire la registrazione delle lezioni e dare quindi modo a tutti gli associati e corsisti di poter comunque seguire le lezioni previste. L'impegno, credete, è stato ciclopico.

Oltre a predisporre tutte le apparecchiature necessarie, presenziare all'atto dello svolgimento delle lezioni si è dovuto provvedere al montaggio ed all'insediamento online delle stesse arrivando anche a tarda notte.

Considerate anche che questo impegno è stato duplice in quanto oltre ai corsi per il DM/140 si è dovuto provvedere anche alle lezioni per i corsi di formazione con le stesse modalità.

Tutti i docenti, dopo un primo momento di esitazione dovuto al fatto di dover registrare le lezioni, hanno dimostrato uno spirito di corpo che ha lasciato basiti coloro che pensavano che oramai non c'era niente da fare e che si sarebbe dovuto rinviare tutto a tempi migliori.

Ma la sede di Roma non si è mai arresa alle avversità e anche questa volta ha dimostrato che la collaborazione, il fare squadra permette di superare qualsiasi ostacolo.

I colleghi iscritti ai DM/140 hanno quindi potuto seguire tutte le lezioni registrate, i corsisti della formazione analogamente hanno seguito alcune lezioni registrate ed altre in video conferenza con il docente in aula.

Gli esami per il DM/140, come previsto dalla vigente normativa, si sono tenuti in sede a gruppi di 15 colleghi alla volta in ossequio alle prescrizioni sul Coronavirus.

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 Dott. Cicerchia	Dott.ssa Spena Dott.ssa Famiani
	TECNICA		Arch. Mellace
	FISCALE	Dott. Curti Gialdino	
MARTEDÌ	CONTABILE	Dott.ssa Giuliano Geom. Orabona	Dott. Iorio Amm. Boldrini
	TRIBUTARIO-FISCALE	Dott. Ghiringhelli	
	LEGALE	Avv. Carnevali Avv. Coricelli Avv. Adamo	Avv. Ciaralli Avv. Spinoso
	LAVORO	Dott. Pazonzi	
MERCOLEDÌ	TECNICA		Ing. Giannini
	LEGALE	Arch. Mantuano	Ing. Zecchinelli Arch. Missori
	CONTABILE	Avv. Petraghani Avv. Villirilli Avv. De Medici	Avv. M. della Corte
GIOVEDÌ	CONTABILE	Dott. Troiani Dott.ssa Bianchi Amm. F. Pedone	Amm. Martano Dott. Scacchi
	LEGALE	Arch. Polizzi	Rag. Trombino Amm. Calderano
	TECNICA	Avv. Gonnellini Avv. Bianco	Avv. Pistacchi
VENERDÌ	TECNICA		Ing. Tafani
	LEGALE	Arch. Barberini	Arch. Barberini
	CONTABILE	Avv. Patti Avv. Vitullo	Avv. Zoina Avv. Albini
	RISCALDAMENTO	Dott. Gennari Dott. Lanzi	Dott.ssa Pandolfi Amm. Giulimondi
		P.I. Schiavone	

Il servizio in presenza è possibile solo per appuntamento durante il periodo di emergenza sanitaria

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

Anche quelli per la formazione hanno avuto svolgimento presso la sede rispettando il distanziamento e le disposizioni in materia di prevenzione del contagio.

In qualità di Presidente Formaci desidero quindi, da queste pagine, ringraziare tutti coloro che hanno permesso questo miracolo: i collaboratori di segreteria che hanno consentito le registrazioni, il montaggio e la visione di tutte le lezioni, i docenti che, nonostante la chiusura totale delle attività, si sono impegnati a registrare le lezioni, alla Dirigenza che di fronte a questa sfida ha dato fiducia incoraggiando tutti gli attori in campo. Vorrei a questo punto farvi partecipi di alcune considerazioni relative allo svolgimento delle lezioni in modalità streaming.

Personalmente non sono molto favorevole proprio perché dopo circa 20 anni di docenza prediligo il contatto sia con gli associati che con i corsisti.

La possibilità di confronto, di fare domande, di chiedere delucidazioni ritengo siano essenziali ai fini di uno svolgimento armonico della lezione. Cose non praticabili con la modalità da remoto. D'altra parte le lezioni registrate consentono agli associati di poterle vedere quando vogliono senza degli orari precisi e, soprattutto, senza spostarsi dal proprio studio.

Una problematica rilevata con i moduli erogati in questa modalità e la non certezza che le lezioni vengano realmente seguite dall'interessato.

Infatti, al momento, è sufficiente collegarsi per vedersi registrata la presenza. I vantaggi comunque come facilmente intuibile, sono molti e le richieste in tal senso cominciano a diventare pressanti.

Ad ottobre partirà anche un corso di formazione con la modalità a distanza anche a seguito di numerose iscrizioni ricevute.

Noi di una certa età avremo sicuramente delle difficoltà iniziali ad avvicinare queste diverse metodologie di apprendimento ma dovremo comunque farcene una ragione perché questo è il futuro.

Purtroppo un futuro in cui i rapporti interpersonali vengono sistematicamente soppiantati dai numerosi social disponibili dove è possibile scrivere tutto ed il contrario di tutto senza interlocutori reali con i quali interagire.

Mi si dirà, almeno il tuo messaggio con queste modalità riuscirà a raggiungere un numero infinito di persone, come se parlassi da un palco all'interno di uno stadio gremito. E con tutte queste persone avrai un ventaglio di opinioni impossibile da eguagliare con mezzi diversi. Magra consolazione !!!

Io, lo sapete, sono un inguaribile romantico e il confronto, la dialettica interpersonale, il cercare di risolvere i casi dei colleghi presenti ai corsi, vedere le facce attonite dei corsisti quando spieghi un argomento difficile sono cose che nessuna tecnologia potrà mai sostituire.

Spero vivamente che questa emergenza cessi rapidamente per tornare a discutere di persona con i colleghi se il frontalino del balcone aggettante sia condominiale o privato.

* Presidente FORMACI

VITA IN CONDOMINIO e COVID-19

NORME DI COMPORTAMENTO



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



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



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



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



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



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



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



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



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



10) SEGUIRE SEMPRE TUTTE LE INDICAZIONI DATE DALLE AUTORITÀ PREPOSTE



ANACI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE

AMMINISTRATORI CONDOMINIALI ED IMMOBILIARI



Comunicazione di assemblea ed amministrazione

di Fabiana Carucci *

Tra gli obblighi appartenenti alla figura professionale dell'amministratore di condominio, vi è quello di comunicare prontamente con i condomini.

Il progresso tecnologico, unito allo stato d'emergenza dovuto alla pandemia tutt'ora in corso, ha posto altresì nuove questioni, tra cui quella dell'uso degli strumenti tecnologici (e-mail, videochiamate, teleconferenze, riunioni virtuali, etc.) in alternativa o in supporto agli strumenti classici di comunicazione.

MANCATA CONVOCAZIONE IN ASSEMBLEA E LA SENTENZA DELLA CORTE D'APPELLO DI CATANIA

La convocazione delle assemblee è senza dubbio uno dei compiti principali dell'amministrazione di condominio, sia per quanto concerne l'obbligo di convocazione su richiesta dei condomini, che per le riunioni ordinarie e straordinarie convocate dall'amministrazione. Al fine di restare al passo con i tempi e le nuove tecnologie, il legislatore ha previsto l'uso della PEC (Posta Elettronica Certificata) che è considerata di pari valenza con una Raccomandata A/R, in aggiunta ai sistemi già in uso, la persistenza dei quali va comunque a garantire una corretta e pronta comunicazione anche con i condomini che non hanno dimestichezza (ad esempio i condomini più anziani) con le nuove tecnologie.

Sulla questione chiarisce quanto disposto nell'art.66 disp. att. c.c.: *"L'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice, può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario o quando ne è fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i detti condomini possono provvedere direttamente alla convocazione.*

In mancanza dell'amministratore, l'assemblea tanto ordinaria quanto straordinaria può essere convocata a iniziativa di ciascun condomino.

L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata

per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione...OMISSIS...". Come vediamo, la PEC, ovvero posta elettronica certificata, è ritenuta altresì valevole a tutti gli effetti, quale mezzo idoneo e non contestabile, per la convocazione dei condomini.

A proposito della convocazione, la Corte d'Appello di Catania, con sentenza n.924 del 23 aprile 2019, ha posto l'accento proprio su una questione di mancata convocazione e la conseguente annullabilità di quanto deliberato in assemblea.

La faccenda è nata dalla richiesta d'impugnazione della delibera assembleare condominiale da parte di una condomina, la quale ha portato davanti ai giudici l'argomento della sua mancata convocazione in assemblea: detta convocazione infatti era pervenuta solo a nome di suo marito e non anche a suo nome; in virtù di ciò, ella asseriva di non aver potuto prendere parte all'assemblea ed esercitare pertanto il suo legittimo diritto di voto, chiedendo, per questo, la dichiarazione di nullità dell'assemblea o l'annullamento della delibera presa in quell'occasione, nonché la rimozione dell'amministratore dal suo incarico. A una prima sentenza in suo favore si opponeva il condominio. La Corte di Appello ha definito infine la faccenda con una decisione esplicativa, la quale innanzitutto respinge la richiesta di rimozione dell'amministratore e poi chiarisce la questione della nullità ed annullabilità.

In proposito leggiamo in sentenza: "...OMISSIS...Deve ritenersi coperto da giudicato - per difetto di impugnazione sul punto - il capo della sentenza di primo grado relativo alla declaratoria di inammissibilità, nella sede processuale di cognizione ordinaria, della domanda attrice di revoca dell'amministratore del condominio. Ciò premesso, con l'unico motivo di gravame l'appellante deduce l'erroneità della sentenza di primo grado per violazione del disposto di cui agli artt. 1441 e 1137 c.c.,66, comma terzo, disp. att. c.c. e 112 c.p.c., e rileva al riguardo: a) che l'impugnata deliberazione assembleare del 30 giugno 2017 è stata annullata per omessa convocazione della condomina (...) (quale proprietaria di un garage); b) che, anche a prescindere dalla circostanza che la stessa Pr., comproprietaria (in regime di comunione legale dei beni), insieme con il marito (...), del garage in questione e dell'appartamento al quarto piano di via L.P. n. 12, in A., doveva essere considerata a conoscenza della convocazione e presente all'assemblea condominiale (in quanto rappresentata come sempre dal marito comproprietario regolarmente convocato), è pacifico il principio (affermato dalla giurisprudenza di legittimità) che l'omessa convocazione di un condomino costituisce motivo di annullamento, e non di nullità, delle deliberazioni assembleari, e, pertanto, l'annullamento può essere domandato solo dalla parte nel cui interesse esso è stabilito dalla legge; c) che, di conseguenza, il condomino convocato non è legittimato ad impugnare la delibera per l'omessa convocazione di altri condomini; d) che, inoltre, non avendo la P. specificamente richiesto l'annullamento della deliberazione in questione per mancata convocazione della (...), e non essendo rilevabile d'ufficio la relativa eccezione di invalidità della deliberazione, il pronunciato an-

nullamento della stessa ha concretato la violazione del principio di cui all'art. 112 c.p.c. Il motivo è fondato...OMISSIS".

La questione è delicata poiché la richiedente condomina asseriva che, pur essendo suo coniuge ed in comunione dei beni, il marito non aveva ricevuto da lei alcuna delega e che il solo stato coniugale e di comunione, non possa essere considerato sufficiente per lasciar supporre una rappresentanza, né possa legittimare il coniuge ad esprimersi anche a suo nome e per suo conto. La stessa sottolineava come, in qualità di condomina, avesse diritto esattamente come ogni altro comproprietario, di essere convocata ed a presenziare di persona alla riunione, al fine di poter esercitare il suo legittimo diritto di voto e manifestare così la sua opinione sulle questioni all'ordine del giorno.

Alla richiesta d'appello del condominio, riguardo la sentenza di primo grado, innanzitutto la Corte d'Appello ha risposto che, secondo quanto disposto sempre dal già sopra citato art. 66 disp. att. c.c.: "...OMISSIS... *In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati...OMISSIS...*", e non costituisce quindi motivo di nullità a prescindere. La Corte ha di seguito rilevato che, da un'attenta analisi della documentazione e dei fatti, la signora effettivamente non aveva ricevuto, in qualità di comproprietaria, la convocazione al pari di suo marito e che questi, intervenendo in assemblea, non aveva depositato alcuna delega a tal proposito." ...OMISSIS... *Va invero osservato che: a) dalla documentazione acquisita in atti è dato desumere che l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale dei giorni 29 giugno 2017 e 30 giugno 2017 è stato indirizzato a G.M. (e dallo stesso sottoscritto per ricezione), ma non anche al di lui coniuge (...) (odierna appellata), comproprietaria (insieme con il marito) di un appartamento e di un vano garage facenti parte dell'edificio condominiale in questione (giusta atto di vendita del 2 luglio 1973); b) ai sensi dell'art. 66, comma terzo, seconda parte, disp. att. c.c., tale omessa convoca-*

zione determina l'annullabilità della conseguente deliberazione assembleare, in quanto adottata nell'assenza della condomina (...), non convocata e, pertanto, attivamente legittimata alla relativa impugnazione; c) non rilevano in contrario - nel senso, cioè, di precludere l'effettiva configurabilità del detto motivo di annullabilità della deliberazione assembleare - né l'effettuazione dell'avviso di convocazione nei confronti del coniuge convivente (G.M.) della P. e la concreta ricezione di tale avviso da parte del primo (in quanto, a norma degli artt. 1136, comma sesto, c.c. e 66, comma terzo, prima parte, disp. att. c.c., "l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati", e l'avviso di convocazione deve essere comunicato "a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano"), né l'avvenuta partecipazione del predetto G.M. all'assemblea condominiale del 30 giugno 2017 (in quanto egli non ha manifestato, in quella sede, la sua eventuale qualità di rappresentante della moglie e, inoltre, non risultava provvisto della delega scritta, al riguardo necessaria ex art. 67, comma primo, c.c.). Alla stregua di quanto sopra esposto, va quindi annullata l'impugnata deliberazione dell'assemblea dei condòmini del 30 giugno 2017...OMISSIS...".

Sottolineato quanto sopra, La Corte ha ritenuto di annullare la delibera assembleare proprio per la mancata convocazione della signora, ponendo altresì a carico del condominio le spese processuali. "...OMISSIS...Alla stregua di quanto sopra esposto, va quindi annullata l'impugnata deliberazione dell'assemblea dei condòmini del 30 giugno 2017. Restano assorbiti gli altri motivi di (eventuale) invalidità della deliberazione assembleare in questione, dedotti in primo grado dalla (...) e, peraltro, riproposti dalla stessa, nella comparsa di risposta depositata nel presente procedimento di appello, soltanto genericamente. Va confermato il capo della sentenza di primo grado relativo alla statuizione sulle spese processuali. Le spese processuali sostenute dall'appellante nel presente giudizio di appello - da liquidarsi in dispositivo secondo la vigente tariffa forense - seguono la soccombenza e vanno poste a carico dell'appellante. Per questi motivi la Corte, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. 1814/2018 R.G.A.C., dichiara la nullità - ex art. 112 c.p.c. - del capo dell'impugnata sentenza inter partes n. 1554/2018 del 31 luglio/8 agosto 2018 del Tribunale di Siracusa relativo all'annullamento dell'opposta delibera; nel merito, annulla l'impugnata deliberazione del 30 giugno 2017 dell'assemblea del Condominio di via L.P., n. 12, in A.; conferma il capo della sentenza di primo grado relativo alla statuizione sulle spese processuali; condanna il Condominio appellante al rimborso, in favore di (...), delle spese del presente giudizio di appello...OMISSIS...".

Vale la pena sottolineare che, tra i mezzi di convocazione assembleare è prevista dalla legge esclusivamente la PEC e non già l'e-mail ordinaria; infatti qualora la convocazione avvenisse tramite mail ordinaria ci sarebbe un vizio che potrebbe rendere nulla la riunione stessa, qualora ne fosse fatta richiesta, poiché l'e-mail ordinaria non possiede le caratteristiche ufficiali di documento pubblico con avviso certificato di ricezione del messaggio, come invece ha la PEC.

ASSEMBLEE CONDOMINIALI E COVID-19

Il DCPM del 9 marzo 2020 ha così disposto: "...OMISSIS...Art. 1 Misure urgenti di contenimento del contagio sull'intero territorio nazionale.

1. Allo scopo di contrastare e contenere il diffondersi del virus COVID-19 le misure di cui all'art. 1 del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 8 marzo 2020 sono estese all'intero territorio nazionale.

2. Sull'intero territorio nazionale è vietata ogni forma di assembramento di persone in luoghi pubblici o aperti al pubblico." Da qui il periodo di divieto totale di convocazione delle assemblee condominiali, come confermato anche dal DECRETO#IO RESTO A CASA, DOMANDE FREQUENTI SULLE MISURE ADOTTATE DAL GOVERNO del 25 aprile 2020, sotto la voce RIUNIONI, alla domanda: "Sono vietate le assemblee condominiali? Sono da considerarsi assembramenti di persone?" La risposta è: "Sì, le assemblee condominiali sono vietate, a meno che non si svolgano con modalità a distanza, assicurando comunque il rispetto della normativa in materia di convocazioni e delibere."

Di seguito e con l'attenuarsi dell'emergenza, il D.L. 33 del 16 maggio 2020 ha dato un segnale di apertura, legato alla FASE 2: qui si legge sotto l'Art. 1 "...OMISSIS 1. A decorrere dal 18 maggio 2020, cessano di avere effetto tutte le misure limitative della circolazione all'interno del territorio regionale di cui agli articoli 2 e 3 del decreto-legge 25 marzo 2020 n. 19...OMISSIS...".

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Con quanto disposto con la FAQ del 11 giugno 2020, il Governo di fatto ha istituito il ritorno delle riunioni in presenza, pur nel rispetto della normativa prevista per le riunioni in tempo di Covid-19. Per quanto sopra, nel convocare un'assemblea, l'amministratore deve tener conto anche dello stato particolare in cui ci troviamo e garantire l'individuazione di una località adatta alla riunione, sia per capienza che garantisca il distanziamento di almeno 1 metro, come richiesto per legge, sia un corretto e sicuro svolgimento, in rispetto delle disposizioni anti Covid-19. Qualora vi fosse uno spazio condominiale adatto, va da sé che questi è da preferire: nel caso invece non sia possibile usufruire di spazi comuni condominiali, la ricerca va estesa. I dubbi però non mancano.

Il segnale di apertura ha infatti lasciato uno stato di indecisione ed un'incertezza d'azione, come nell'apertura alla possibilità di riunioni da tenersi da remoto e con l'ausilio delle nuove tecnologie: tale modalità di riunione, seppur consentita ed auspicata, tuttavia di fatto non garantisce la totale partecipazione (si pensi agli anziani ed a quanti per motivi vari sono impossibilitati a connettersi) dei condomini interessati, aprendo la strada a contestazione a vario titolo.

Del resto vi è anche l'ostacolo di reperire luoghi consoni per ampiezza, sanificati e con controllo per il distanziamento in entrata ed uscita e durante tutto il corso dello svolgimento, così da rendere macchinosa l'intera organizzazione, oltre che onerosa, poiché, come nel caso di un numero cospicuo di condomini, si potrebbe render necessario l'apporto di personale apposito e dedicato.

La materia non è chiarita completamente e resta alto il rischio di contestazione per ogni mossa dell'amministrazione a cui di fatto si rimanda ogni decisione d'azione, nonché la garanzia del rispetto delle norme di distanziamento e di sanificazione previste dalla legge. Non di poco conto il problema di garantire la partecipazione di chi è confinato in quarantena o di chi potrebbe presentare sintomi dubbi.

Attenzione anche nella scelta del luogo, l'amministratore deve infatti tener conto dell'idoneità della sede in base al numero dei partecipanti, ma anche considerare la raggiungibilità da parte di ogni condomino.

Già in passato la giurisprudenza si è espressa andando a privilegiare la scelta di un luogo più prossimo possibile al condominio stesso, nonché più rispondente ai criteri di sicurezza richiesti per legge, come nel caso della sentenza n. 14461 della Cassazione Civile sez. II in data 22 dicembre 1999.



* Giornalista pubblicista freelance

Sì alla sopraelevazione ma nel rispetto delle regole

di Adriana Nicoletti *

Il nostro legislatore ha consentito, a coloro che abitano all'ultimo piano del fabbricato oppure che sono proprietari esclusivi del lastrico solare, di costruire in sopraelevazione concedendo agli stessi un considerevole privilegio rispetto agli altri condomini. Un vantaggio che consente loro di acquisire nuovi spazi abitativi. Di tale *favor*, però, non può e non deve essere fatto abuso, poiché ad esso corrisponde non solo l'obbligo di attenersi a precise disposizioni, ma anche quello di compensare gli altri condomini della perdita dei propri diritti sulle parti comuni in conseguenza delle prerogative acquisite *ex lege* dai titolari del diritto di sopraelevare.

COSTRUIRE IN SOPRAELEVAZIONE È UN DIRITTO

Questo è quanto sancito dall'art. 1127 c.c. che, nell'individuare tanto l'oggetto della norma quanto i soggetti destinatari della stessa, utilizza espressioni quali «...può elevare...la stessa facoltà...». Tuttavia questo diritto implica – come vedremo – il rispetto di determinate regole che, se violate, portano a determinate conseguenze: l'abbattimento del manufatto ed il ripristino della situazione *quo ante*, oltre al riconoscimento del risarcimento dei danni che lo stesso abbia causato alla proprietà esclusiva e collettiva.

Tale facoltà spetta in modo frazionato, se l'ultimo piano dell'edificio è diviso in più porzioni immobiliari, delle quali ciascuna sia intestata ad un singolo soggetto: in questo caso il diritto sarà esercitato da ogni titolare, nei limiti della proprietà individuale ed in proiezione verticale della stessa. Ove, invece, l'ultimo piano costituisca oggetto di comunione *pro indiviso* i comproprietari non potranno esercitare il diritto di sopraelevazione in modo differenziato in ragione della propria porzione immobiliare ma l'azione dovrà essere congiunta e produrrà l'effetto tipico dell'accessione sulla superficie (come previsto dall'art. 934 c.c., secondo il quale qualunque costruzione od opera esistente sopra o sotto il suolo appartiene al proprietario di questo, salvo norme di legge contrarie oppure diverso accordo). Ne consegue che anche alla nuova costruzione in sopraelevazione si applicherà il regime della comunione.

Poiché stiamo trattando di attività messe in atto dal condomino sarà anche importante analizzare come questi si deve comportare nei confronti del condominio e quali sono gli strumenti con i quali l'Ente può far valere i propri diritti nei confronti del primo.

Condomino e condominio sono entrambi titolari di un diritto: per il primo, quello di sopraelevare e, per il secondo, quello di pretendere il rispetto delle "regole".

Se sopraelevare è una "facoltà" riconosciuta *ex lege* significa che la stessa può essere esercitata senza la necessità di ottenere un'autorizzazione da parte dell'assemblea, a meno che non vi sia un titolo contrario che può risultare dallo stesso atto di acquisto ovvero dal regolamento di condominio di natura contrattuale. L'art. 1127 c.c. è, infatti, derogabile, come emerge dall'espressa riserva contenuta nel primo comma, da un convenzione preesistente o coeva alla costituzione del condominio.

Due sono i fatti pacifici ed incontrovertibili. Da un lato, che il regolamento di condominio, predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio, vincola chi abbia acquistato le singole unità immobiliari successivamente alla sua predisposizione, a patto che sia stato richiamato ed approvato nei singoli atti di proprietà, in modo da far parte "*per relationem*" del loro contenuto e, dall'altro, che con la natura contrattuale possono essere imposte restrizioni anche ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti dell'edificio di loro esclusiva proprietà. Trattasi di limitazioni che limitano anche gli acquirenti dei singoli appartamenti, indipendentemente dalla trascrizione, qualora essi nell'atto di acquisto, facendo espresso riferimento al regolamento, dimostrino di esserne a conoscenza e di accettarne il contenuto (*Cass. 14 gennaio 1993, n. 395*. Fattispecie relativa a clausola contenuta in un regolamento richiamato negli atti di acquisto, che faceva divieto di effettuare qualunque modifica o variazione esterna all'edificio, costituendo titolo per l'esclusione del diritto di sopraelevazione riconosciuto al proprietario dell'ultimo piano dall'art. 1127 c.c.). Pertanto, il divieto assoluto di sopraelevazione, così come configurato, rappresenta una barriera posta nei confronti del proprietario dell'ultimo piano dell'edificio ed a salvaguardia tanto delle parti di proprietà comune, quanto delle unità immobiliari in proprietà esclusiva dell'edificio ed acquista, sostanzialmente, la natura di servitù "*altius non tollendi*", che legittima tanto i singoli condomini quanto il condominio a proporre eventuale azione giudiziaria nei confronti di chi abbia ignorato il divieto in questione (*Cass. 3 dicembre 1994, n. 10397*).

In questi termini, pertanto, il regolamento di condominio, che rappresenta il limite oggettivo alla sopraelevazione, può imporre che l'esercizio del connesso diritto sia sottoposto all'assenso dell'assemblea, per cui ove il soggetto interessato non si adegui al dettato regolamentare rischia di subire un'azione giudiziaria finalizzata a ristabilire la situazione *quo ante*. Tuttavia, considerata la rilevanza degli interventi da effettuare, è sempre opportuno che il condomino chieda all'amministratore di convocare un'assemblea nella quale sarà sua cura presentare un progetto ed una relazione tecnica dalla quale risulti la regolarità della nuova opera sotto il profilo dell'assenza di ricadute sulla stati-

cità dell'edificio, del rispetto dell'aspetto architettonico dell'edificio e della mancanza di diminuzione, notevole, di aria o luce per i piani sottostanti.

Anche se l'art. 1127 ha individuato nel proprietario esclusivo del lastrico solare il secondo soggetto titolare del diritto di sopraelevare, la giurisprudenza ha ritenuto che la terrazza a livello, anche se di proprietà esclusiva, è equiparata (in relazione alla sua funzione di copertura dell'edificio) al lastrico solare in senso stretto e tale è considerata anche nel regime della sopraelevazione, talché il relativo divieto può essere esteso anche al proprietario dell'appartamento cui la terrazza afferisce.

EVOLUZIONE DELLA GIURISPRUDENZA SUL CONCETTO DI NUOVI PIANI O NUOVE FABBRICHE

Il primo comma dell'art. 1127 c.c. nel definire l'oggetto della norma non usa il singolare ma il plurale, talché è evidente che la sopraelevazione può essere costituita da più piani o più manufatti, con la conseguenza che la nuova situazione avrà una differente ricaduta sul calcolo dell'indennità previsto nell'ultimo comma dell'articolo stesso. Non solo, ma l'individuazione della nozione di sopraelevazione, che rappresenta il discrimine per applicare o meno l'indennità stessa, è stato oggetto di un contrasto giurisprudenziale che ha reso necessario l'intervento delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (*sent. 30 luglio 2007, n. 16794*).

Si parla di una decisione molto importante, che ha affermato un principio che, indirettamente (la questione, infatti, riguardava il pagamento dell'indennità di sopraelevazione), ha ampliato il concetto di nuovi piani o nuove fabbriche estendendolo alla «...*trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie indipendentemente dall'aumento del fabbricato*».

La fattispecie trattata era rappresentata da un caso di scuola: la trasformazione di un originario sottotetto di proprietà esclusiva in abitazione, con ampliamento della volumetria ed innalzamento del tetto e dei muri perimetrali. In buona sostanza l'esecutore dell'opera sosteneva di non essere tenuto a versare al condominio la richiesta indennità, poiché l'art. 1127 c.c. avrebbe limitato il concetto di sopraelevazione a un "*quid novi*" esulando dallo stesso gli interventi sull'esistente. Si trattava, quindi, di operare una scelta tra questa interpretazione restrittiva della norma, ma minoritaria (tra tutte *Cass. 22 maggio 2000, n. 6643*) e quella opposta, maggioritaria, alla quale le Sezioni Unite hanno aderito. La giurisprudenza più recente, inoltre, si è più volte uniformata all'orientamento dato dalle Sezioni Unite che è diventato principio cardine e rilievo preliminare nella stesura di numerose sentenze che – come si vedrà in prosieguo – trattano casi di notevole interesse pratico.

QUANDO NON SI PUÒ PARLARE DI SOPRAELEVAZIONE

Una volta delimitato il campo di operatività dell'art. 1127, comma 1, c.c. a tutte quelle ipotesi che costituiscono, anche nell'interpretazione estensiva del termine "nuovi piani e nuove fabbriche", si può anche specificare – attraverso la

giurisprudenza corrente – alcune ipotesi edificatorie che non rientrano nell’ambito della sopraelevazione e, quindi, estranee al pagamento della relativa indennità.

- *Modificazione solo interna del sottotetto*, quando l’intervento sia attuato all’interno del locale e sia contenuto nei limiti strutturali delle parti sottostanti alla sua copertura (*Cass. 20 dicembre 2018, n. 33037*);
- *Abbattimento della falda del tetto e della muratura*, allorché il proprietario dell’ultimo piano costruisca una terrazza con destinazione ad uso esclusivo. In questo caso si tratta di una modifica che integra una utilizzazione non consentita del bene comune e, quindi, un’innovazione vietata ai sensi dell’art. 1120, ultimo comma, c.c., poiché la trasformazione determina l’appropriazione definitiva di un bene comune a favore della proprietà individuale, con conseguente lesione dei diritti degli altri condomini, i quali non possono più godere della camera d’aria costituita dal sottotetto sovrastante non praticabile, con conseguente maggiore incidenza dei fattori climatici sui loro sottostanti appartamenti (*Cass. 7 settembre 2009, n. 19281*). Tuttavia il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell’edificio, può effettuare la parziale trasformazione in terrazza di proprio uso esclusivo, purché risulti - da un giudizio di fatto, sindacabile in sede di legittimità solo riguardo alla motivazione - che sia salvaguardata, mediante opere adeguate, la funzione di copertura e protezione svolta dal tetto e che gli altri potenziali condomini-utenti non siano privati di reali possibilità di farne uso (*Cass. 4 febbraio 2013, n. 2500*);
- *La costruzione della “altana” o belvedere* non costituisce nuova fabbrica agli effetti dell’art. 1127 c.c.. Nella specie si tratta di una struttura tipica dei palazzi veneziani, consistente in una piattaforma o loggetta, di regola in legno, realizzata sulla sommità del fabbricato, la quale a differenza delle terrazze e dei balconi, normalmente non sporge dal corpo principale dell’edificio, dando luogo ad un intervento che non comporta lo spostamento in alto della copertura, mediante occupazione della colonna d’aria sovrastante il medesimo fabbricato, quanto, piuttosto, la modifica della situazione preesistente, attuata attraverso una diversa ed esclusiva utilizzazione di una parte del tetto comune, con relativo potenziale impedimento all’uso degli altri condomini (*Cass. 28 febbraio 2013, n. 5039*);
- *Le “pensiline” in tenda o in altro materiale* che non diano luogo alla delimitazione con pareti, non possono annoverarsi nel concetto di “nuova fabbrica” che faccia sorgere il diritto, per gli altri condomini, all’indennità prevista dall’art. 1127 ult. comma del codice civile (*Cass. 15 febbraio 1999, n. 1263*).

IL LIMITE DELLE CONDIZIONI STATICHE DELL’EDIFICIO...

Nell’art. 1127 si cumulano più elementi che costituiscono uno sbarramento all’esercizio del diritto di sopraelevare: il titolo contrario, di cui si è già parlato; la tenuta statica dell’edificio cui si riferisce il secondo comma della norma, ed ancora la potenziale opposizione dei condomini, allorché la nuova opera pregiudichi l’aspetto architettonico dell’edificio ovvero diminuisca notevolmente l’aria o la luce dei piani sottostanti (comma 3).

Di tutte queste limitazioni indubbiamente quella che richiede massimo rigore nell'accertamento delle caratteristiche di una sopraelevazione e degli effetti che la stessa può avere sul fabbricato è quella che concerne le condizioni statiche. Questa è stata spesso messa in relazione al concetto di "stabilità e di sicurezza", che è tipica per garantire la fattibilità delle innovazioni disciplinate dall'art. 1120 c.c. il quale, con l'ultimo comma, prevede l'espresso divieto di dare corso ad opere innovative che costituiscano un pregiudizio della struttura condominiale.

Con riferimento alla tutela della statica dell'edificio si deve parlare di un divieto assoluto alla sopraelevazione, al quale è possibile ovviare soltanto se, con il consenso unanime dei condomini, il proprietario sia autorizzato all'esecuzione delle opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere idoneo il fabbricato a sopportare il peso della nuova costruzione. Con la conseguenza che le condizioni statiche dell'edificio rappresentano un limite all'esistenza stessa del diritto di sopraelevazione, e non già l'oggetto di verifica e di consolidamento per il futuro esercizio dello stesso, limite che si sostanzia nel potenziale pericolo per la stabilità del fabbricato derivante dalla sopraelevazione, il cui accertamento costituisce apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito, non sindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato (*Cass. 29 gennaio 2020, n. 2000*).

Poiché la sopraelevazione – come visto – può consistere nell'elevazione di un solo o più piani così come nella costruzione/trasformazione di uno o più ambienti appare evidente che la stessa, per essere attuabile, non può creare un pericolo per le condizioni di equilibrio della struttura sottostante. L'invalidità di tale limite diviene ancora più stringente allorché la sopraelevazione sia realizzata in una zona soggetta a fenomeni sismici.

Questa problematica è stata argomento di una recente decisione di legittimità (*Cass. 29 gennaio 2020, n. 2000*). Nella specie si trattava della realizzazione di un manufatto su di un terrazzo esclusivo di copertura comunicante con il sottostante appartamento di proprietà esclusiva mediante una scala a chiocciola) nella quale, ribadita preliminarmente la nozione di sopraelevazione nei termini definiti dalle Sezioni Unite della Corte, è stato affermato che «*il divieto di sopraelevazione per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio si deve interpretare non nel senso che la sopraelevazione sia vietata soltanto se le strutture dell'edificio non consentano di sopportarne il peso, ma nel senso che il divieto sussiste anche nel caso in cui le strutture siano tali che, una volta elevata la nuova fabbrica, non consentano di sopportare l'urto di forze in movimento quali le sollecitazioni di origine sismica*».

Si pone, quindi, un problema di "compatibilità" tra la legge regionale antisismica che prescrive, quanto alla sopraelevazione degli edifici, particolari cautele tecniche da adottarsi, in ragione delle caratteristiche del territorio, e l'art. 1127 c.c. che ha portata generale, rispetto al quale la legge territoriale speciale, la cui inosservanza determina una pericolosità della nuova opera, ha valore integrativo. A chi spetta la prova per vincere tale presunzione di pericolosità? Sicuramente all'autore dell'intervento il quale, in sede giudiziale, deve dimostrare che l'intera struttura sottostante alla sopraelevazione – e non

solo quest'ultima – è idonea a fronteggiare il rischio sismico. Gli elementi scientifici liberatori per l'intervento non possono che scaturire dalla *presentazione di una progettazione antisismica dell'opera eseguita e dell'intero edificio, conseguente ad una verifica della struttura complessiva e delle fondazioni del fabbricato, che permettere di ottemperare alla presunzione di pericolosità derivante dall'inosservanza delle prescrizioni tecniche dettate dalla normativa speciale*. In poche parole, il tutto – sempre secondo la Corte Suprema – si concentra nella necessità di effettuare indagini conoscitive e verifiche tecniche mirate ad accertare *«l'incidenza sui carichi permanenti e sui sovraccarichi accidentali dell'edificio, con conseguente pregiudizio statico»*.

Come conseguenza i giudici di legittimità hanno confermato che:

- per escludere il pregiudizio statico previsto dall'art. 1127 non ha rilevanza il conseguimento della concessione edilizia relativa al corpo di fabbrica elevato sul terrazzo dell'edificio, poiché trattasi di un provvedimento che prescinde da un giudizio tecnico di conformità alle regole di costruzione (*Cass. 29 gennaio 2018, n. 2115*);
- agli stessi fini non assume rilievo la certificazione redatta da un tecnico che attesti l'idoneità statica delle opere eseguite e sufficiente per il conseguimento della concessione in sanatoria di costruzioni in territorio sismico;
- mentre non incide sulla irregolarità della costruzione la carenza delle condizioni per il rilascio del certificato di abitabilità, in quanto poste a tutela delle esigenze igieniche e sanitarie nonché degli interessi urbanistici e, dunque, funzionali a verificare l'idoneità dell'immobile ad essere abitato o, più in generale, ad essere frequentato dalle persone fisiche.

Ancora una volta, quindi, è stata messa in rilievo la non interferenza tra il rapporto pubblicistico Pubblica Amministrazione/cittadino privato, da un lato, che concerne l'aspetto formale dell'attività edilizia messa in campo dal condomino e, dall'altro, quello privatistico tra quest'ultimo ed il Condominio, i cui conflitti non possono che essere risolti secondo il dettato dell'art. 1127.

...ED IL PREGIUDIZIO ALL'ASPETTO ARCHITETTONICO

Questo ostacolo alla sopraelevazione assume un carattere quasi discrezionale, considerato che è rimesso al libero apprezzamento dell'assemblea decidere di opporsi alla costruzione in elevazione.

Sull'argomento vi è stato sempre un ricorrente raffronto tra l'art. 1120, ultimo comma, c.c., che pone il divieto per le innovazioni che alterino il decoro architettonico dell'edificio e, appunto, l'art. 1127 che si riferisce all'aspetto architettonico. Da un punto di vista strettamente concettuale le due espressioni indicano due nozioni differenti: alterare il decoro, infatti, significa violare l'esteriorità dell'edificio sotto il profilo della dignità estetica riferita alle caratteristiche del fabbricato, mentre pregiudicare l'aspetto architettonico vuole dire interferire nello stile del fabbricato, snaturando la fisionomia e le linee che sono state originariamente impresse all'edificio dal progettista e dal costruttore.

Tuttavia, secondo il costante orientamento della giurisprudenza di legittimità confermato ancora di recente (*Cass. 23 luglio 2020, n. 15675*), «*le nozioni di aspetto architettonico ex art.1127 c.c. e di decoro architettonico ex art.1120 c.c., pur differenti tra loro, sono strettamente complementari e non possono prescindere l'una dall'altra, sicché anche l'intervento edificatorio in sopraelevazione deve rispettare lo stile del fabbricato, senza recare una rilevante disarmonia al complesso preesistente, sì da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterarne le linee impresse dal progettista. La relativa valutazione, demandata al giudice di merito, è sottratta al sindacato della Corte di Cassazione, se congruamente motivata, senza peraltro obbligo di espressa motivazione sulla sussistenza del pregiudizio economico, quando questo sia da ritenersi insito in quello estetico*». Nella specie la Corte aveva cassato la sentenza di merito che aveva ritenuto lesivo del decoro architettonico dell'edificio, ma compatibile con l'aspetto architettonico dello stesso, un manufatto sopraelevato, occupante gran parte dell'ultimo piano e ben visibile dall'esterno.

In entrambi i casi, peraltro, è pacifico che non ha alcun pregio l'argomentazione dell'autore dell'intervento il quale affermi che l'edificio non avrebbe più alcun aspetto architettonico da salvaguardare perché lo stesso sia stato già snaturato da precedenti alterazioni eseguite da altri condomini. Tanto è vero che, con espresso riferimento all'art. 1120 c.c. la cui *ratio* è identica rispetto all'art. 1127, era stata considerata (*Cass. 19 giugno 2009, n. 14455*) irrilevante la circostanza che il decoro fosse stato già gravemente ed evidentemente compromesso da precedenti interventi sull'immobile, essendo sufficiente l'alterazione, in modo visibile e significativo, della particolare struttura e della complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità. (nella fattispecie, la Corte aveva ritenuto dimostrata la violazione del decoro architettonico in un caso in cui la trasformazione in veranda dell'unico balcone esistente al piano ammezzato aveva spezzato il ritmo proprio della facciata ottocentesca del fabbricato, che nei vari piani possedeva un preciso disegno di ripetizione dei balconi e di alternanza di pieni e vuoti, non potendosi trascurare, a tal fine, anche la rilevanza delle caratteristiche costruttive della veranda e il suo colore bianco brillante, contrastante con le superfici più opache dei circostanti edifici).

L'INDENNITÀ DI SOPRAELEVAZIONE

Chi realizza nuovi piani o fabbriche deve corrispondere ai condomini un'indennità, i cui criteri di calcolo sono indicati nell'ultimo comma dell'art. 1127 c.c.. E' un obbligo che deve essere assolto nei confronti dei partecipanti e non del Condominio, talché l'importo deve essere ripartito, *pro quota*, tra tutti i proprietari dei piani e delle porzioni di piano rientranti nel fabbricato (anche se estranea alla proiezione verticale della sopraelevazione), salvo diverso accordo da assumere con l'unanimità dei consensi.

Se il presupposto dell'indennità è l'esistenza di una colonna d'aria comune che sovrasta l'edificio e che viene occupata dal soggetto che esercita la facoltà di cui all'art. 1127, la sua finalità è quella di risarcire – non per un fatto illecito ma per un'attività lecita – gli altri partecipanti al condominio i quali si vengono

a trovare, *ex lege*, in una situazione di sfavore, rispetto al privilegio di colui che può ampliare la propria unità immobiliare in termini di superficie e volumetria.

Quando scatta il pagamento dell'indennità? La questione è stata oggetto di due differenti opinioni: da un lato vi era chi sosteneva che il momento dovesse coincidere con la data di inizio dei lavori, dall'altro si ponevano coloro che ritenevano che il termine rilevante fosse il compimento dell'opera.

Tra queste due la più logica, anche giuridicamente, è la seconda poiché solo nel momento in cui la costruzione è stata ultimata è possibile effettuare il calcolo matematico previsto dalla norma al quale, ovviamente, non si può procedere quando l'opera è *in itinere*. D'altra parte, a conforto di tale interpretazione, vi sarebbe anche la lettera della legge che quando parla di «...indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica...» non può che riferirsi al momento finale, considerato che il valore di mercato del suolo non ancora edificato è suscettibile di variazioni. Giova, tuttavia, precisare che l'ultimazione dell'opera consiste nel compimento delle sue strutture essenziali, che consentono di effettuare il conteggio di cui alla norma in esame, ma non richiede che la stessa sia stata rifinita nei suoi particolari. In pratica è necessario che la sopraelevazione sia finita con la copertura del tetto e con l'innalzamento dei muri perimetrali.

COME DIFENDERSI DA SOPRAELEVAZIONI ILLEGITTIME

Fermo restando tutto quanto osservato in merito al diritto dei soggetti di cui all'art. 1127 di procedere alla sopraelevazione ed alla opportunità e non l'obbligo di comunicare all'assemblea le proprie intenzioni, si rende necessario esaminare come si deve comportare il Condominio e se anche il singolo condomino possa intervenire per evitare interventi edilizi potenzialmente dannosi per la compagine condominiale.

Se il regolamento di condominio di natura contrattuale prevede che per effettuare le opere edilizie in questione sia necessaria l'autorizzazione dell'assemblea l'amministratore, a conoscenza della decisione del condomino, deve convocare una riunione assembleare. In ogni caso l'obbligo regolamentare di avvertire preventivamente l'amministratore non lo abilita a concedere un assenso.

In assenza di qualsivoglia documentazione tecnica prodotta dal soggetto incaricato e sussistendo fondati motivi di pericolo il Condominio potrà promuovere dinanzi al tribunale competente per territorio l'azione di denuncia di nuova opera prevista dall'art. 1171 c.c. chiedendo, in via cautelare, l'emissione di un provvedimento di sospensione dei lavori. Con prosecuzione del giudizio nel merito, nel quale saranno svolte le domande o di subordinare la prosecuzione dell'attività costruttiva all'adozione di determinate cautele, ovvero di inibire la stessa con l'ordine di rimessione in pristino. Tale azione è esperibile a condizione che i lavori non siano terminati e non sia trascorso un anno dal suo inizio. Se, invece, il pericolo si prospetta ad opera terminata l'azione da incardinare, anche a cura del singolo condomino, potrebbe essere l'azione di danno temuto di cui all'art. 1172 c.c.. Mentre nulla impedisce che sia avviata un'azione ordinaria.

Entrambe le azioni richiamate si inquadrano nell'ambito delle azioni a difesa dei diritti reali, per le quali è previsto il ricorso alla mediazione obbligatoria, pena l'improcedibilità della domanda come previsto dall'art. 5 del dlgs. n. 28/2010 e successive modifiche.

Quanto, poi, alla legittimazione attiva dell'amministratore, pur se l'azione mira alla conservazione delle parti comuni e come tale rientra nell'art. 1130, n. 4, c.c. non si ritiene opportuno avviare un'azione giudiziaria tanto complessa senza il consenso dell'assemblea.

MODIFICA DELLE TABELLE MILLESIMALI

Non resta che esaminare un ultimo aspetto: ovvero la necessità di adeguare le tabelle millesimali alla nuova situazione di fatto creatasi nel condominio per effetto della sopraelevazione.

A questo proposito va ricordato che l'art. 69 disp.att.c.c., nella sua nuova formulazione, stabilisce che i valori proporzionali delle singole unità immobiliari possono essere modificati a cura dell'assemblea anche nell'interesse di un solo condomino e con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c. anche quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. La modifica è stata introdotta non solo per evitare che in presenza di piccole variazioni si ricorra allo strumento giudiziario per ottenere una revisione forzosa delle tabelle millesimali, ma anche per indicare un parametro fisso quanto alla modificazione delle quote, considerato che nella precedente versione la condizione per procedere alla revisione dei millesimi consisteva nella generica alterazione del rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano.

Va, peraltro, ricordato che ante-riforma la Corte di Cassazione si era già pronunciata sull'argomento osservando che *«la modifica può aver luogo solo ove l'obiettivo divergenza tra il valore delle singole unità immobiliari ed il valore, proporzionale a quello dell'intero edificio, attribuito loro nelle tabelle medesime, non sia di modesta entità e che, in ogni caso, la modifica stessa non costituisca una conseguenza naturale ed immediata della trasformazione intervenuta a seguito degli eventi normativamente previsti dal n. 2 dell'art. 69 disp. att. c.c. bensì l'effetto d'un accertamento, negoziale o giudiziale, che ha, a tal fine, natura costitutiva»* (Cass. Sez.Un. 30 luglio 2007, n. 16794).

* Consulente legale ANACI

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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%)	G.U. 28/08/2020	n. 208
Agosto 2019 - Agosto 2020	- 0,7%	(75% = - 0,525%)	G.U. 23/09/2020	n. 236
Settembre 2019 - Settembre 2020	- 0,6%	(75% = - 0,450%)	G.U. 26/10/2020	n. 266

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

NOTIZIE

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

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

MISURA INTERESSI LEGALI

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

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

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

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

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

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

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

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

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

La commissione di condomini, anche se *smart*, non può essere deputata ad adottare determinazioni di competenza assembleare

di Alberto Celeste *

IL QUADRO NORMATIVO DELLA LEGISLAZIONE EMERGENZIALE

Viviamo tempi non facili e la realtà condominiale ne costituisce uno specchio fedele, tra pressanti esigenze ed incertezze operative.

Da un lato, il legislatore mostra chiaramente di voler agevolare le decisioni dell'organo gestorio, se solo si consideri la riduzione del *quorum* - correlato a quello previsto per l'assemblea ordinaria in seconda convocazione ex art. 1136, comma 3, c.c. - per l'approvazione degli interventi nell'edilizia volti al risparmio energetico al fine di usufruire del c.d. superbonus 110% (v. art. 63, comma 1, del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, convertito dalla legge 13 ottobre 2020, n. 126, con modificazione, in particolare, dell'art. 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito dalla legge 17 luglio 2020, n. 77).

Dall'altro, lo stesso legislatore, preso atto delle difficoltà nel tenere le riunioni condominiali *in praesentia* - sanificazione e areazione dei locali, distanziamento tra i partecipanti, adozione di dispositivi di protezione individuale, ecc. - ha sdoganato l'assemblea in videoconferenza, ma non ha precisato le modalità con cui si struttura la piattaforma elettronica, come si identificano i partecipanti, come si calcolano le maggioranze costitutive e deliberative, come si redige il verbale, e quant'altro (v. lo stringato emendamento trasfuso nell'art. 63, comma 1-*bis* e approvato in sede di conversione del c.d. decreto agosto).

A sua volta, il recente d.P.C.M. 18 ottobre 2020, all'art. 1, comma 5, ha stabilito che "sono sospese tutte le attività convegnistiche o congressuali", mentre "è fortemente raccomandato svolgere anche le riunioni private in modalità a distanza".

Con successiva circolare del 18 ottobre 2020, il Ministero dell'Interno ha chiarito la distinzione tra riunioni private (ancora consentite) ed attività convegnistiche e congressuali (attualmente sospese), sulla base di alcuni elementi estrinseci, quali il possibile carattere ufficiale dei congressi e dei convegni, l'eventuale loro apertura alla stampa e al pubblico, il fatto stesso che possano tenersi in locali pubblici o aperti al pubblico, "elementi, questi, assenti - in tutto o in parte - nelle riunioni private, come, ad esempio, nelle assemblee di condominio".

LE DECISIONI DEMANDATE AD UN COMITATO RISTRETTO

Quanto sopra ha portato, talvolta, a demandare le decisioni appannaggio esclusivo dell'assemblea ad una commissione di condomini, organismo ristretto, istituito volta per volta, sicuramente più agile o - come si suol dire oggi - più *smart* ma con attribuzioni assai limitate (ovviamente diversa è l'ipotesi contemplata dal comma 2 del novellato art. 1130-*bis* c.c., in base al quale la stessa l'assemblea può anche nominare, oltre all'amministratore, uno stabile consiglio di condominio, composto da almeno tre condomini negli edifici di almeno dodici unità immobiliari", precisando, tuttavia, che tale consiglio ha soltanto "funzioni consultive e di controllo").

A tal fine, utili rilievi possono ricavarsi da una recente pronuncia del Supremo Collegio (v. sent. 14300 dell'8 luglio 2020), che ha esaminato una fattispecie di impugnativa della delibera condominiale ai sensi dell'art. 1137 c.c.

Nello specifico, in sede di approvazione dei lavori di adeguamento a legge dell'impianto elettrico - concernenti, in particolare, la voce di spesa "stesura capitolato" - l'assemblea aveva demandato, ad una commissione ristretta di condomini, la scelta e la nomina del tecnico cui affidare l'incarico di accertare quali fossero le opere di manutenzione straordinaria necessarie per la buona conservazione dei fabbricati, e di redigere il computo metrico dei lavori ed il capitolato d'appalto.

Ad avviso del giudice di merito - che aveva rigettato l'impugnazione - la stessa assemblea non aveva né delegato a terzi scelte gestionali né abdicato alle sue prerogative né conculcato i diritti della minoranza, atteso che era stato, in precedenza, predeterminato il contenuto dell'incarico da conferire al designando professionista ed il limite di spesa, sicché aveva devoluto alla commissione ristretta compiti meramente accessori ed esecutivi.

LA MERA ESECUZIONE DI SCELTE IN PRECEDENZA ADOTTATE

Il soccombente ricorreva in cassazione, ma le sue doglianze - per quel che qui rileva - non sono state ritenute meritevoli di accoglimento.

Invero, il condomino aveva eccepito che le determinazioni della commissione ristretta fossero frutto di un'illegittima "delega assembleare", nel senso che l'assemblea si era spogliata di funzioni sue proprie, insuscettibili di esser demandate a terzi: in particolare, si deduceva, per un verso, che la delega non era determinata, siccome afferiva a non meglio identificati lavori da individuarsi a mezzo di un designando professionista, sicché la stessa delega non riguardava attività di "mera esecuzione" di scelte in precedenza oggetto di discussione e di approvazione da parte dell'assemblea, e, per altro verso, che non vi era stata nessuna ratifica dell'attività della commissione ristretta, stante che l'assemblea, nel corso della prima riunione, non aveva, in difetto delle necessarie maggioranze, approvato alcunché e, nel corso della riunione successiva, aveva deciso di accantonare il capitolato predisposto dal tecnico incaricato.

Nel respingere la censura dell'impugnante, i magistrati di Piazza Cavour hanno richiamato quell'insegnamento giurisprudenziale a tenor del quale l'as-

semblea condominiale ben può deliberare la nomina di una commissione di condomini deputata ad assumere determinazioni di competenza assembleare, a condizione, però, che le determinazioni della suddetta commissione, affinché siano vincolanti ex art. 1137, comma 1, c.c. pure per i dissenzienti, siano poi approvate, con le maggioranze prescritte, dall'assemblea, le cui funzioni non sono, quindi, suscettibili di delega.

In passato, Cass. 6 marzo 2007, n. 5130 ha evidenziato che l'assemblea condominiale può legittimamente deliberare di nominare una commissione di condomini con l'incarico di esaminare i preventivi e le relative spese, al fine di valutare quali di essi sia meglio rispondente alle esigenze del condominio; ciononostante, la scelta ed il riparto operati dalla commissione diventano vincolanti per tutti i condomini (dissenzienti inclusi), solo se riportati in assemblea e approvati con le maggioranze prescritte, non essendo delegabili ai singoli condomini (anche riuniti in un gruppo) le funzioni dell'assemblea medesima.

Più di recente, Cass. 20 dicembre 2018, n. 33057 ha statuito che le decisioni sulla scelta del contraente per l'esecuzione di lavori da conferire in appalto e sul riparto del relativo corrispettivo, assunte da una commissione di condomini nominata con delibera assembleare con l'incarico di esaminare i preventivi di spesa, sono vincolanti per tutti i condomini, anche dissenzienti, solamente in quanto rimesse all'approvazione, con le maggioranze prescritte, dell'assemblea, le cui funzioni non sono delegabili ad un gruppo di condomini.

Segnatamente, in quest'ultima decisione, gli ermellini hanno affermato che l'assemblea può attribuire alla suddetta commissione l'incarico di esaminare i preventivi dei lavori da eseguire, per valutare quale di essi sia meglio rispondente alle esigenze della collettività, ma non le è consentito delegare ai singoli condomini le funzioni dell'assemblea medesima, sicché la scelta del contraente ed il riparto del corrispettivo sono vincolanti per tutti i condomini (dissenzienti inclusi) solo se approvati dal massimo organo gestorio con le maggioranze prescritte dalla legge, laddove, in difetto, il contratto di appalto stipulato dall'amministratore - per lavori di manutenzione straordinaria dei quali non sia stata accertata, in concreto, l'urgenza ex art. 1135, comma 2, c.c. - pur se conforme (in ipotesi) a tali scelte, non è giuridicamente opponibile ai partecipanti al condominio.

IL CARATTERE PREDETERMINATO E ACCESSORIO DELLA DELEGA

In quest'ordine di concetti - ad avviso dei magistrati del Palazzaccio - non poteva soccorrere il preteso carattere predeterminato nonché meramente accessorio ed esecutivo dei profili oggetto della delega che l'assemblea del condominio controricorrente aveva, con la deliberazione impugnata, conferito alla ristretta commissione di condomini.

Invero, l'operanda scelta della persona del professionista, da incaricare per l'individuazione degli interventi di straordinaria manutenzione da eseguire e per la redazione del computo metrico dei lavori e del capitolato d'appalto, non era un profilo predeterminato o meramente accessorio od esecutivo, bensì un profilo gestionale vero e proprio, appieno attinente al piano delle "scelte" af-

ferenti alle cose comuni, come tale destinato a ricadere tra le prerogative inderogabili del supremo organo gestorio, *id est* dell'assemblea, e dunque destinato inevitabilmente ad esser presidiato dalla garanzia della collegialità postulata, a salvaguardia della minoranza, dalla stessa natura assembleare dell'organo preposto alla gestione.

Nel caso di specie, viceversa, utilmente soccorreva la circostanza - di cui il giudice distrettuale aveva debitamente dato atto - per cui l'assemblea condominiale aveva approvato la scelta dei consiglieri di affidare l'incarico al tecnico, avendo discusso ed approvato il capitolato con delle integrazioni nelle sedute successive, sicchè, alla determinazione della commissione ristretta, si erano sovrapposte le deliberazioni dell'assemblea condominiale, ossia dell'organo inderogabilmente competente.

IL CONTENUTO "BLINDATO" DELLE DETERMINAZIONI GESTORIE

Comunque, si ritiene che sia consentito all'assemblea delegare parzialmente i suoi poteri ad una commissione ristretta di condomini, tuttavia soltanto nel caso in cui la delega sia giustificata dall'esigenza di semplificare le procedure amministrative e sia contenuta entro i limiti di rispetto della competenza istituzionale dell'assemblea, tali da assicurare sempre il controllo da parte del predetto organismo condominiale e da escludere in tal modo ampi margini di discrezionalità del delegato.

In quest'ottica, si era posta una pronuncia di merito - v. Trib. Napoli 30 ottobre 1990, in *Giur. it.*, 1991, I, 2, 498 - la quale aveva ritenuto che era vietato all'assemblea, a maggioranza di voti, delegare (nella specie, senza obbligo di rendiconto) ad una commissione ristretta scelte di gestione ed opere indeterminate di manutenzione straordinaria, aggiungendo che la delibera comportasse un illegittimo esautoramento della minoranza dei partecipanti al condominio, nel cui interesse erano stabilite regole inderogabili a favore della competenza istituzionale dell'organo collettivo.

Si è, in proposito, stabilito che l'investitura di una commissione *ad hoc* era configurabile solo per la decisione su "questioni tecniche minute e marginali", conseguenti a scelte fatte dall'assemblea almeno in linea di massima ma sempre specificamente enunciate, con l'indicazione della copertura finanziaria e delle regole programmatiche, sia pur generali, di condotta della commissione medesima.

In precedenza, lo stesso giudice partenopeo - v. Trib. Napoli 14 luglio 1987, in *Arch. loc. e cond.*, 1988, 131 - aveva correttamente precisato che qualunque decisione sulle opere di manutenzione straordinaria dell'immobile condominiale spettasse in via esclusiva, a norma dell'art. 1135, n. 4), c.c. alla competenza dell'assemblea, sicché risultava illegittima la delega conferita ad una commissione composta da alcuni soltanto dei condomini su provvedimenti e scelte tecnico-economiche inerenti lavori urgenti e di straordinaria amministrazione interessanti l'edificio condominiale.

Ovviamente, la soluzione va trovata a seconda delle varie fattispecie concrete, nelle quali bisognerà indagare, caso per caso, se l'assemblea, spogliando

dosi delle sue prerogative, abbia (illegittimamente) demandato ad alcuni condomini, ancorché riuniti in gruppo, l'incarico di approvare i lavori concernenti le parti comuni dello stabile, determinare la spesa, adottare i criteri di riparto, ecc., con conseguente sconfinamento dell'organismo (meramente) consultivo ed esautoramento dell'organismo (prettamente) deliberativo, oppure se la stessa assemblea abbia (legittimamente) adottato una decisione "blindata", demandando al comitato ristretto il solo compito di vagliare, nel circoscritto *budget* preventivato, quale ditta soddisfi al meglio le garanzie di serietà nell'esecuzione dei lavori *de quibus*.



* Magistrato

“Beata chiarezza che si fugge tuttavia...”

NUOVO ART. 66 Disp. Att. c.c.

di Letizia Bianchi *

Il presente momento storico è caratterizzato da ingenti cambiamenti e rilevanti fenomeni che spiegano effetti a livello mondiale, in diversi ambiti e settori, da quello economico a quello sociale, del tutto sconosciuti alle generazioni odierne, le quali si trovano dinanzi a ciò che risulta “imprevisto” avvertendo, di conseguenza, un senso di incertezza a cui non erano, forse minimamente, abituate. Il cambiamento è, in realtà, insito nella natura di tutte le cose ma spesso si manifesta in modo lento ed evolutivo, cosicché i diretti interessati, di frequente, vi si adeguano ad esserne i protagonisti in modo del tutto naturale e senza avvertirne l’effettiva portata. Ci si ritrova, così, ad adeguare le proprie modalità operative, il proprio approccio agli stimoli, gli strumenti da utilizzare sia in ambito professionale sia nella sfera privata a questo evolversi dei rapporti che si innescano e si intrecciano in diversi ambiti, acquisendo di volta in volta maggiore consapevolezza circa gli stessi, la loro natura, i loro obiettivi. Si è protagonisti del cambiamento e del percorso evolutivo delle cose e, contemporaneamente, si prende atto dello stesso operando scelte ed adottando contegni che sono proprio la diretta conseguenza di questo fenomeno. Tuttavia, a volte, gli imprevisti sono dietro l’angolo ed allora si deve far fronte all’emergenza, in modo repentino; ci si trova dinanzi ad un qualcosa di sconosciuto ma che, comunque, si deve affrontare possibilmente in breve tempo, accelerando quel percorso evolutivo che, altrimenti, spiegherebbe i propri effetti in modo costante, seppur egualmente incisivo.

L’anno in corso è scenario di eventi sconosciuti e totalmente imprevisti che hanno, necessariamente, comportato cambiamenti, come già affermato, sotto ogni profilo.

Certamente l’esigenza del distanziamento sociale ha enfatizzato in modo prepotente quella rivoluzione già innescata da tempo ma che, appunto, entrava nelle abitudini e nei comportamenti dei singoli in modo più silente, la “rivoluzione digitale”. Il ricorso alla tecnologia diventa, così, necessario, indispensabile per superare gli ostacoli posti dalla pandemia e proseguire tutte le attività che quotidianamente caratterizzano ed influenzano tanto i mercati quanto il vivere.

Il percorso evolutivo che caratterizza un dato momento storico, un determinato contesto socio-economico, un determinato approccio culturale è strettamente correlato all'ordinamento giuridico del Paese preso in esame in quel dato periodo nonché agli interventi del legislatore volti ad adeguare l'assetto normativo al mutare delle suddette condizioni. Tuttavia si tratta di un rapporto bidirezionale in quanto, da un lato, il legislatore, spesso, interviene, sollecitato dai cambiamenti dai quali non potrebbe e non dovrebbe prescindere, dall'altro, l'intervento del legislatore, indirizzando le scelte dei soggetti destinatari delle norme, indirettamente, orienta l'andamento del contesto nel quale la norma spiega i propri effetti.

La materia condominiale è uno degli emblemi del meccanismo appena descritto. La riforma del condominio introdotta con la Legge n. 220/2012 ed entrata in vigore il 18 giugno del 2013, ha preso in considerazione i cambiamenti del mercato immobiliare intervenuti dal secondo dopoguerra alla data di emanazione della citata legge, prendendo in considerazione anche le mutate condizioni in termini di sicurezza, di impiantistica, di risparmio energetico e della figura di amministratore professionista, quest'ultima suffragata, poi, dalla Legge n. 4/2013. Al contempo l'ambito di applicazione coinvolto si è maggiormente delineato in maniera conforme a quanto prescritto dalle normative introdotte, attraverso un modus operandi dei professionisti del settore rispettoso delle prescrizioni normative. In una prospettiva di continua evoluzione e nella necessità di porre in essere continue e quotidiane scelte comportamentali volte a regolare i rapporti sociali e non solo, si è avvertita, sin da tempi remoti, l'esigenza di garantire un determinato grado di "certezza" alle regole da rispettare e quale espressione dei tratti salienti del contesto socio-economico e culturale preso in considerazione.

In effetti, già la risalente civiltà Babilonese stilò una tra le prime raccolte di leggi scritte, il Codice di Hammurabi, dal nome del re che ne ordinò la stesura (1792 A.C.-1750 A.C.) a testimonianza dell'esigenza di fornire alla legge un supporto certo al fine di porre i cittadini nella condizione di averne contezza e di decidere se adeguarvisi o meno, nella consapevolezza di predeterminate pene e conseguenze circa la tenuta di un comportamento difforme.

Nell'epoca romana, l'imperatore Giustiniano I ordinò l'elaborazione del Corpus Iuris Civilis ovvero una raccolta di materiale normativo e giurisprudenziale volta a riordinare, ai fini di una maggiore chiarezza, l'intero ordinamento giuridico bizantino e destinato a rappresentare la base del diritto europeo fino all'epoca napoleonica.

Tuttavia è con l'avvento della cultura illuministica, che pone la massima fiducia nella ragione dell'uomo dettata da una piena consapevolezza di sé e del suo intelletto, che si concretizza ai massimi livelli l'aspettativa di certezza dello strumento-legge fino ad approdare alle Carte Costituzionali moderne quali espressione di uno stato garantista dei diritti inviolabili dell'uomo.

Nelle Carte Costituzionali vengono inseriti, tra gli altri, il principio di legalità e la separazione dei poteri proprio a garanzia del rispetto dei menzionati diritti inviolabili. La certezza del diritto, l'uniformità di un sistema giuridico, la delimitazione chiara dei poteri spettanti alle istituzioni e delle modalità di esercizio

degli stessi sono il presupposto ed allo stesso tempo espressione di una società moderna, consapevole della razionalità umana ma soprattutto democratica.

La chiarezza e la completezza delle norme e la capacità delle stesse di prevedere in via generale ed astratta le fattispecie che potrebbero verificarsi è di assoluta tutela e salvaguardia del singolo il quale viene posto nella condizione di conoscere con sicurezza ciò che la legge detta e, di conseguenza, nella possibilità di indirizzare le proprie scelte comportamentali verso la legalità facendo affidamento su di essa.

È anche vero che la certezza del diritto non può essere garantita in via del tutto assoluta in quanto molteplici sono i casi concreti che possono verificarsi, ciascuno con propri connotati; a tal proposito appare fondamentale il ruolo dell'interpretazione volta a garantire l'adeguamento della norma al caso concreto che si presenta, in chiave di rispetto delle norme costituzionali e donando, attraverso un'interpretazione evolutiva, la necessaria duttilità alle norme che altrimenti soffrirebbero di invecchiamento precoce.

Ciò non toglie che la norma, almeno in astratto, debba risultare, seppur non certa in termini assolutistici, quantomeno comprensibile in modo tale da poter garantire al singolo soggetto di agire secondo legalità.

Appare doveroso sottolineare che questa esigenza di chiarezza e di certezza del diritto è necessaria ai fini del rispetto di alcuni principi costituzionalmente garantiti.

In primo luogo il principio di libertà dell'individuo il quale, in uno Stato garantista e democratico, deve essere messo nella condizione di scegliere liberamente il comportamento da adottare e pertanto di agire nella legalità oppure se tenere un comportamento difforme all'ordinamento andando incontro alle conseguenze dallo stesso predeterminate.

Inoltre, secondo i principi costituzionali, la funzione normativa può e deve essere esercitata da determinati organi eletti a suffragio universale dai cittadini, quale espressione della sovranità appartenente al popolo ed esercitata per mezzo dei suoi rappresentanti e senza prescindere dal principio di separazione dei poteri secondo il quale l'organo giudicante deve essere ben distinto dall'organo preposto all'emanazione delle norme. In effetti il nostro è uno Stato di diritto e pertanto le norme devono essere emanate dagli organi e nelle modalità stabiliti dalla legge, nel rispetto della gerarchia delle fonti e dei principi costituzionali.

Appare opportuno aggiungere che il diritto è, da tempo, considerato espressione di cultura e di organizzazione della collettività; è stato ritenuto una conquista dell'uomo verso la possibilità di ordine all'interno della società con lo scopo non solo di dirimere i conflitti ma anche di prevenire gli stessi.

A tal proposito appare doveroso richiamare l'articolo 111 Cost. il quale, oltre a garantire il "giusto processo" mediante il contraddittorio tra le parti in condizioni di parità delle stesse nonché la terzietà e l'imparzialità dell'organo giudicante, stabilisce anche che la legge "ne assicura la ragionevole durata".

"Ragionevole durata dei processi" che deve essere assicurata proprio dalla legge al fine di salvaguardare i diritti coinvolti nel procedimento e dei quali i titolari ne richiedono tutela all'ordinamento, tutela che risulterebbe in parte

compromessa da tempi procedurali prolissi. A suffragio di quanto appena esposto, il legislatore è spesso intervenuto con correttivi volti ad alleggerire il carico di lavoro dei Tribunali (non a caso nella materia condominiale è stato introdotto l'obbligo di preventiva istanza di mediazione) probabilmente concentrandosi, però, sugli effetti e non sulla causa del problema. Certamente norme non chiare e di dubbia valenza non contribuiscono a garantire ordine nei comportamenti della collettività, con il probabile conseguente aumento delle controversie e correlato aggravio per le sedi giurisdizionali adite.

L'emergenza pandemica ha comportato la necessità di ridurre al minimo il contagio evitando il contatto tra individui, vietando assembramenti e spostando l'attenzione su strumenti alternativi alla presenza fisica. Da qui la necessità di prevedere una modalità telematica di assemblea condominiale al fine di permettere la prosecuzione della gestione e delle attività coinvolte nella realtà di cui trattasi, riducendo al minimo il rischio. Non senza autorevole sollecitazione, il legislatore è intervenuto sul tema delle assemblee on line modificando l'art. 66 Disp. Att. c.c.(a conferma della teoria cd "negazionista" sostenuta durante il primaverile lockdown italiano).

Il decreto-legge 14 agosto 2020 n. 104, convertito in Legge il 13 ottobre 2020, n. 126 ha così trasformato l'art. 66 Disp. Att. c.c.:

...“ L'avviso di convocazione.....deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione o, se prevista in modalità di videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa”...

....“Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso di tutti i condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione”...

Orbene, questo il nuovo testo dell'articolo citato al quale tutti i soggetti della realtà condominiale, tanto gli amministratori quanto i condomini, devono fare riferimento. Certamente è stata introdotta la possibilità di assemblea in modalità di videoconferenza ma i criteri operativi appaiono tutt'altro che chiari.

Nel comma III, la congiunzione coordinativa disgiuntiva "o" sembrerebbe escludere la possibilità di tenere un'assemblea mista dovendo indicare, appunto, o il luogo fisico o la piattaforma e, pertanto, non entrambi.

Inoltre appare scontato chiedersi quale dei regolamenti condominiali attualmente in uso preveda la modalità dell'assemblea in videoconferenza, pertanto l'unica alternativa che residua dalla norma è " il consenso di tutti i condomini". In un contesto come quello attuale di seria difficoltà nel riunire assemblee in presenza dati i rischi ai quali ci si sottopone e le prescrizioni normative anti Covid-19 da rispettare, unitamente all'introduzione del SUPERBONUS 110% volto a far ripartire l'economia del Paese ma per il quale è necessario, in ambito condominiale, procedere attraverso le convocazioni delle assemblee, ci si chiede quale intento di agevolazione per gli amministratori abbia mosso le scelte del legislatore! In effetti il consenso unanime di tutti i

condomini se risulta difficile nei condomini con 10 partecipanti, improbabile in quelli con 20, diventa pressoché impossibile nei condomini con più di 30 condomini.

Inoltre il VI comma del modificato art. 66 Disp. Att. c.c. stabilisce il consenso alla "partecipazione" in assemblea in modalità di videoconferenza, portando a ritenere possibile, in tal modo, il sistema misto. Tuttavia, dovendo comunque ottenere il consenso unanime di tutti i condomini per la "partecipazione" in videoconferenza, forse sarebbe più agevole nonché logico da parte dell'amministratore prevedere, per quella riunione per la quale si è prestato il consenso, la sola modalità on line di partecipazione, in linea, forse, con quella disgiunzione " o " inserita nel III comma e richiamata sopra ed in linea anche con la probabile ratio sottesa alla norma ovvero quella di evitare assembramenti. Tuttavia, però, il maldestro legislatore ha stabilito anche che Presidente e Segretario (in questo caso necessariamente nominati) debbano trasmettere il verbale sottoscritto all'amministratore. A tal proposito, appare opportuno evidenziare che mentre sembra chiaro che il legislatore abbia considerato l'amministratore non fisicamente presente nello stesso luogo di Presidente e Segretario, altrettanto certa affermazione non può essere riservata a questi ultimi.

Nulla è stato delineato circa le caratteristiche minime della piattaforma da utilizzare, circa le modalità di intervento da parte dei "presenti", nulla circa la modalità di riconoscimento dei soggetti, lasciando i destinatari della norma, in tal caso gli amministratori, in una sorta di limbo caratterizzato da confusione ed incertezza e dall'attesa... che si prospetta abbastanza lunga considerato che le prime certezze arriveranno dalle pronunce sulle prime controversie al riguardo.

E appare lecito domandarsi come debba, nel frattempo, agire un amministratore professionista che voglia operare ed esercitare la propria attività nel pieno rispetto della legalità, che voglia adoperarsi per garantire ai propri condomini un sufficiente livello di certezza delle delibere assunte e dei rapporti giuridici da queste ultime derivanti (e anche di notevole entità considerate le norme di diritto dell'economia introdotte con il Decreto Rilancio).

È da ricordare che il legislatore non ha solo il "potere" legislativo ma, a parere della scrivente, anche il dovere di esercitarlo nella tutela dei cittadini ed in modo chiaro e coerente con l'ordinamento, con l'assoluto divieto di delega ad altri soggetti.

Le numerose perplessità appena esposte potrebbero rappresentare solo l'inizio di molteplici interrogativi che potrebbero scaturire dalla lettura del nuovo art. 66 Disp. Att. c.c.

È consolidato che il diritto sia stato, storicamente, anche un fattore di crescita politica (non a caso la civiltà romana fu la prima a sviluppare il primo organico e sistematico complesso normativo in senso moderno) ed allora non resta che attendere e le risposte alle varie riflessioni ed ai diversi interrogativi, in ogni caso, arriveranno.

Ai posteri l'ardua sentenza...



* Coordinatore Gruppo Giovani Anaci Roma

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo la proposizione del procedimento di mediazione spetta all'opposto e non all'opponente

Corte di Cassazione - Sezioni Unite 18-09-2020

La Corte di Cassazione nella sua massima composizione, ha risolto un anoso contrasto in giurisprudenza circa la spettanza dell'onere di intraprendere il procedimento di mediazione nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo.

Come è noto il D.Lgs.28/2010 stabilisce che nel procedimento monitorio, il ricorso per ottenere il decreto ingiuntivo non deve essere preceduto dal procedimento di mediazione.

Tale procedimento sarà invece necessario in caso di opposizione quando alla prima udienza si dibatterà sulla provvisoria esecutività dell'ingiunzione.

La mancata proposizione della istanza di mediazione comporta l'improcedibilità della domanda giudiziale.

Poiché la legge non indica quale sia il soggetto onerato dell'istanza di mediazione, se sia il debitore opponente o il creditore opposto, la giurisprudenza si è mostrata divisa ed ha assunto posizioni antitetiche.

Da una parte la Corte di Cassazione (con sent. 24629/2015) ha affermato che la proposizione dell'istanza spetta all'opponente, il quale ha introdotto, con l'opposizione, il giudizio di merito a cognizione piena, a fronte dell'agile strumento del decreto ingiuntivo idoneo al conseguimento del dovuto in tempi rapidi.

Dall'altra parte si pongono numerose pronunce di merito che, in motivazione, ritengono che l'onere di proporre la mediazione spetti al creditore opposto, che nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo rimane attore in senso sostanziale, ossia colui che ha chiesto il pagamento con il procedimento monitorio.

Nella pronuncia in commento le Sezioni Unite scelgono di attribuire l'onere di iniziare il procedimento di mediazione a carico del creditore opposto.

Militano per questa interpretazione innanzitutto dati testuali ricavabili dalla legge sulla mediazione che attribuiscono l'onere di attivare la mediazione a carico di "chi intende esercitare in giudizio un'azione", ossia l'attore.

In secondo luogo, nel caso di opposizione a decreto ingiuntivo, esaurita la fase di cognizione sommaria, le parti riprendono ciascuna il proprio ruolo originale, di attore per il creditore opposto, di convenuto per il debitore opponente.

In terzo luogo si ha riguardo alle conseguenze della mancata proposizione della mediazione.

Se tale onere spettasse all'opponente, in caso di mancata mediazione sarebbe improcedibile l'opposizione, mentre il decreto ingiuntivo diventerebbe irrevocabile. Se l'onere spettasse al creditore opposto, la mancata proposizione comporterebbe l'improcedibilità dell'opposizione e la revoca del decreto opposto, senza però precludere la possibilità di riproporre la domanda monitoria ad opera del creditore.

Da ultimo si ha riguardo a considerazioni di carattere costituzionale, in tema di c.d. "giurisdizione condizionata", ossia l'esercizio di un'azione con il previo adempimento di un onere amministrativo: per le Sezioni Unite *"porre l'onere di promuovere il procedimento di mediazione a carico dell'opponente si traduce, in caso di sua inerzia, nella irrevocabilità del decreto ingiuntivo come conseguenza del mancato esperimento di un procedimento che non è giurisdizionale"*

Per tali ragioni le Sezioni Unite della Corte di Cassazione hanno stabilito che in caso di opposizione a decreto ingiuntivo il procedimento di mediazione debba essere promosso dal creditore opposto.

In caso di opposizione al decreto ingiuntivo il credito del condominio è provato dalla delibera di approvazione dello stato di ripartizione

Corte di Cassazione, ord. 31-8-2020 n.18129

In questa interessante pronuncia la Corte di Cassazione ribadisce alcuni principi consolidati in materia di riscossione del credito per oneri condominiali insoluti.

In primo luogo il Supremo Collegio ribadisce che l'onere di provare il credito vantato è soddisfatto mediante la produzione del verbale di approvazione delle spese e dei relativi documenti.

Tale produzione costituisce quindi un titolo sufficiente del credito condominiale e legittima non solo la concessione del decreto ingiuntivo, ma anche la condanna del condomino a pagare le somme nel processo di opposizione.

In quest'ultimo processo, che si svolge a cognizione piena, l'ambito è ristretto alla verifica della perdurante esistenza della deliberazione assembleare di approvazione della spesa e di ripartizione del relativo onere (Cass. SS.UU. 18-12-2009 n.26629 e Cass.23-2-2017 n.4672).

Il Giudice deve peraltro accogliere l'opposizione quando la delibera condominiale abbia perduto la sua efficacia, quando nell'eventuale giudizio di impugnazione ex art.1137 c.c., il Giudice ne abbia disposto la sospensione o ne abbia pronunciato l'annullamento, ancorchè la sentenza non sia ancora passata in giudicato.

Tuttavia, afferma ancora la Corte nell'ordinanza in commento, l'annullamento della delibera di riparto della spesa su cui era radicato il decreto ingiuntivo non preclude al giudice dell'opposizione di pronunciare nel merito della pretesa, emettendo una sentenza favorevole o meno, a seconda che l'amministratore dimostri che la domanda sia fondata, ossia che il credito azionato sussiste, è esigibile e che il condominio ne è titolare ai sensi degli artt.1123 e ss. c.c.

Tale affermazione si collega infatti al principio ormai acquisito in giurisprudenza che la delibera assembleare di ripartizione delle spese ordinarie non riveste un valore costitutivo del credito azionato, ma ha solo la funzione di ripartire la spesa approvata.

Laddove infine si riscontri che la pretesa del condominio è solo parzialmente fondata il decreto ingiuntivo andrà revocato, stante l'impossibilità di confermarne l'importo indicato, ferma l'autonoma condanna dell'opponente condomino al pagamento, in favore dell'opposto condominio creditore, di una somma inferiore a quella oggetto di ingiunzione.

La Corte di Cassazione ammette l'addebito delle c.d. "spese individuali" purchè la necessità di sostenerle sia certamente riferibile al condòmino

Corte di Cassazione Sent.4-8-2020 n.18503

La Corte ha elaborato il principio per il quale in materia di condominio negli edifici, gli oneri riguardanti le spese effettuate per fini individuali, come quelle postali ed i compensi dovuti all'amministratore in dipendenza di comunicazioni e chiarimenti su comunicazioni ordinarie e straordinarie, sono inquadrabili nell'ambito dell'art. 1123, comma 2, c.c., purché sia concretamente valutata la natura dell'attività resa al singolo condòmino e la conseguente addebitabilità individuale o meno ad esso dei relativi costi.

Dunque sembra aprirsi uno spiraglio per il riconoscimento della categoria delle c.d. "spese individuali" sull'addebito delle quali la giurisprudenza ha tradizionalmente fondato un motivo di nullità della delibera di approvazione: le spese individuali o personali, ossia le voci di spesa unilateralmente attribuite al singolo condòmino in quanto lo riguardano, sono state sempre respinte dalla giurisprudenza.

In tema di imputabilità al singolo condòmino delle c.d. spese personali, va infatti ricordato il principio espresso dalla Cassazione (tra le altre, sent. n. 24696/2008) secondo cui "è affetta da nullità - e quindi sottratta al termine di impugnazione previsto dall'art. 1137 c.c. - la deliberazione dell'assemblea

condominiale che incida sui diritti individuali di un condòmino, come quella che ponga a suo totale carico le spese del legale del condominio per una procedura iniziata contro di lui, in mancanza di una sentenza che ne sancisca la soccombenza e detta nullità, a norma dell'art 1421 c.c., può essere fatta valere dallo stesso condòmino che abbia partecipato all'assemblea ancorché abbia espresso voto favorevole alla deliberazione, ove con tale voto non si esprima l'assunzione o il riconoscimento di una sua obbligazione". Vedasi anche Cass. sentenza n. 12573 del 10 maggio 2019. Ora invece, la pronuncia in rassegna sembra aprire alla possibilità di addebitare al singolo le spese postali delle comunicazioni ad esso destinate e i compensi dell'amministratore, ove dovuti, relativi a comunicazioni e chiarimenti dell'amministratore.

Si tratta di un'applicazione del principio di cui all'art.1123 comma 2 c.c. che stabilisce la diversa contribuzione dei condòmini alle spese per la diversa misura di fruizione dei beni e servizi comuni.

Il rendiconto condominiale può essere approvato con le somme a riporto dell'anno precedente e conseguentemente può essere azionato in giudizio per tutte le somme anche pregresse ivi riportate

Corte di Cassazione, ord. 24-09-2020 n.20006

La pronuncia in rassegna opera una analisi lucida e serrata circa il contenuto e la portata del bilancio annuale condominiale e perviene al principio sopra sinteticamente esposto in massima.

La controversia origina dall'impugnazione di una delibera assembleare e del riparto ivi approvato, contenente anche i saldi di esercizi pregressi.

La Suprema Corte ribadisce innanzitutto che, secondo consolidato orientamento giurisprudenziale, la deliberazione dell'assemblea che approva il rendiconto annuale può essere impugnata dai condòmini assenti e dssnzienti nel termine dell'art.1137 c.c. non per ragioni di merito (congruità o opportunità di una spesa) ma solo per ragioni di legittimità, non essendo consentito al singolo condòmino rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera.

L'approvazione del rendiconto annuale dell'amministratore comporta l'insorgenza, e quindi anche la prova, dell'obbligazione che vincola ciascuno dei condòmini a contribuire alle spese ordinarie di manutenzione e conservazione dell'edificio.

Una volta che il bilancio sia stato approvato i singoli condòmini non hanno la facoltà postuma di contestare i conti e di rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza.

Premesso (ancora una volta) che a norma del'art.1130 bis c.c. il rendiconto condominiale deve essere redatto secondo il principio di cassa e deve contenere "le voci di entrata e di uscita" e quindi anche gli incassi e i pagamenti eseguiti, i crediti vantati verso il singolo condòmino vanno inseriti nel consuntivo relativo al rispettivo esercizio. Una volta eseguita tale operazione, le pre-

gresse morosità rimaste insolute devono essere riportate anche nei successive anni di gestione, perchè costituiscono non solo un saldo contabile dello stato patrimoniale attivo, ma anche una posta di debito permanente in capo ai partecipanti morosi nei confronti del condominio.

Il rendiconto condominiale deve quindi necessariamente partire dai dati di chiusura del consuntivo dell'esercizio precedente.

La Corte esprime dunque il principio per il quale il rendiconto consuntivo per successivi periodi di gestione, che nel prospetto dei conti individuali per singolo condòmino riporti tutte le somme dovute al condominio, comprensive delle morosità relative alle annualità precedenti, una volta approvato dall'assemblea può essere impugnato ai sensi dell'art.1137 c.c., costituendo altrimenti esso stesso idoneo titolo del credito complessivo nei confronti di quel singolo partecipante, non costituendo un nuovo fatto costitutivo del credito.

L'avviso di convocazione in assemblea non deve essere corredato della copia dei documenti giustificativi o dei bilanci da approvare

Corte di Cassazione, ord. 05-10-2020 n.21721

In tema di condominio negli edifici, l'obbligo dell'amministrazione di informare preventivamente i condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l'oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire una partecipazione consapevole alla discussione ed alla relativa deliberazione.

Non è quindi configurabile un obbligo, per l'amministratore condominiale, di allegare all'avviso di convocazione anche i documenti giustificativi o i bilanci da approvare, non venendo affatto pregiudicato il diritto alla preventiva informazione sui temi in discussione, fermo restando che ad ognuno dei condomini è riconosciuta la facoltà di richiedere, anticipatamente e senza interferire sull'attività condominiale, le copie dei documenti oggetto di (eventuale) approvazione.

Ove tale richiesta non sia stata avanzata, il singolo condòmino non può invocare l'illegittimità della successiva delibera di approvazione per l'omessa allegazione dei documenti contabili all'avviso di convocazione dell'assemblea, ma può impugnarla per motivi che attengano esclusivamente alla modalità di approvazione o al contenuto delle decisioni assunte.

* Consulente legale ANACI Roma

L'ALTRA ROMA

LE PIÙ BELLE OLIMPIADI DELLA STORIA

di Sandro Bari *

La bellezza di sessant'anni fa, dico 60, a quest'epoca, si erano appena chiusi i Giochi della XVII Olimpiade. Quest'anno poteva toccare di nuovo a noi, a Roma, ma la gestione comunale ha deciso di non ripresentare la candidatura e forse è stato un bene: primo perché la Città non era assolutamente preparata ad un evento del genere, secondo perché comunque le Olimpiadi non si sono svolte per tema dell'epidemia. E così, purtroppo, non rivivremo più un'esperienza entusiasmante come quella del 1960, anche se Roma dovesse candidarsi nuovamente: troppo diversi erano i tempi, l'atmosfera di rinascita, la bellezza incantevole dell'Urbe, i lavori splendidamente progettati ed eseguiti, l'allegria degli atleti e della gente, il rispetto per le regole e per le istituzioni.

Lo dico con nostalgia e malinconia, perché allora avevo quasi quindici anni e due anni prima ero stato selezionato nella leva di nuoto indetta dalla Lazio per formare gli atleti che avrebbero fatto parte della Nazionale. Non entrai nel novero, ma ebbi la gioia di allenarmi insieme ai più grandi campioni, come Angelo Romani, Paolo Pucci, Fritz Dennerlein, Carlo Pedersoli (non ancora Bud Spencer), nella piscina del Foro Italico e in quella dello Stadio Flaminio che ancora doveva essere inaugurato. E avevo visto sorgere e crescere, sulle rovine del demolito "Campo Parioli" (accozzaglia di baraccamenti per sfollati del dopoguerra), quella magnifica e geniale struttura che ospitò gli atleti di tutto il mondo in modo incomparabile e servì poi, e serve ancor oggi, come quartiere di abitazioni medio borghesi: il Villaggio Olimpico. Non abbiamo più oggi architetti e ingegneri come quelli di allora, che



La Medaglia d'Oro delle Olimpiadi di Roma.



Stadio olimpionico e dei Marmi, 1937.



Stadio Olimpico da Monte Mario, 1960.



Stadio Olimpico, panoramica da sud, 1960.

avevano progettato ed eseguito opere memorabili come lo Stadio Olimpico, lo Stadio Flaminio, il Palazzo dello Sport, il Velodromo, il Palazzetto dello Sport, il Viadotto di Corso di Francia, la via Olimpica... oggi affidiamo la nostra Roma, o il suo scempio, ad architetti autograticanti e stranieri, non ci sono più i vari Nervi, Piacentini, Libera, Del Debbio, Costantini, Luccichenti, Monaco, Vitellozzi, Moretti, Cafiero, Frisa, Roccatelli, Brasini. E nessuno ha più la preparazione storica e culturale di quegli organizzatori geniali, che avevano previsto le cerimonie, le eliminatorie e le gare nei luoghi più suggestivi della storia, della natura e del paesaggio, cosa che nessun'altra città avrebbe potuto predisporre.

Quell'Italia semidistrutta dai bombardamenti e sfinita dalla guerra civile, dai razionamenti e dalle occupazioni di eserciti stranieri, nello spazio di poco più di un decennio era risorta e si avviava ad essere una delle nazioni più efficienti e rispettate. Usando braccia, nervi, testa e cuore si erano ricostruiti palazzi, quartieri e città, si erano ristrutturate industrie e fabbriche, si

era ricreata l'agricoltura insieme alla letteratura, allo spettacolo, alla musica, allo sport. E si aveva una gran voglia di farsi di nuovo rispettare, di vincere, di conquistare. Infatti lo sport, il protagonista delle Olimpiadi, era diventato anche spettacolo, anche architettura, anche urbanistica, oltre che agonismo.

Avevamo lo stadio più bello e unico al mondo, quello Stadio dei Cipressi concepito da Del Debbio nel progetto del Foro Mussolini del 1928, rielaborato da Frisa e Pintonello nel 1932, teatro di manifestazioni oceaniche e divenuto Stadio Olimpionico nel 1937, poi sventrato dai carri armati americani, quindi ricostruito nel 1953 come Stadio dei Centomila, e infine completato con l'invidiabile Tribuna Stampa e d'Onore per le Olimpiadi. A fianco, lo Stadio dei Marmi con le sue spettacolari 60 statue di contorno, i campi da tennis e le nuovissime piscine scoperte dello Stadio del Nuoto. Alti tralicci portavano centinaia di lampade d'illuminazione e nuovi enormi tabelloni luminosi segnalavano i risultati in tempo reale. Lo spettacolare Palazzo dello Sport, tutto vetrato, detto anche "Disco volante", e il Velodromo ospitavano altre gare



Abbattimento del Campo Parioli, 1959.



Villaggio olimpico dall'alto.



Gianfranco Peris attraversa Roma con la Fiaccola Olimpica, 25-8-1960

all'Eur. Al Flaminio, le concezioni architettoniche in calcestruzzo armato di Nervi avevano dato vita, a fianco all'avveniristico Viadotto, allo Stadio Flaminio e al Palazzetto dello Sport. Nell'interno delle Terme di Caracalla, della Basilica di Massenzio e del Colosseo si svolgevano altri eventi agonistici e sotto l'Arco di Costantino correvano i maratoneti. Piazza di Siena a Villa Borghese ospitava le gare di equitazione.

Tutti gli eventi furono spettacolari e l'impegno dei nostri atleti fu premiato da entusiasmanti vittorie. Una ferrea organizzazione permise che tutto si svolgesse senza alcun in-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



La sfilata delle Squadre nazionali olimpiche.



Il Tedoforo entra nello Stadio Olimpico.



Il Tedoforo Gianfranco Peris accende il Braciere olimpico.

cidente, che la stampa avesse tutti i mezzi disponibili nelle tante postazioni, che le riprese televisive trasmettessero in diretta le fasi più spettacolari delle gare, sull'unico canale della RAI. Il tedoforo Gianfranco Peris accese con la sua torcia il braciere olimpico tra le ovazioni di una folla attornita e composta. Il pluricampione discobolo Adolfo Consolini lesse il Giuramento Olimpico, ascoltato in piedi dal Presidente della Repubblica Gronchi e dal Ministro Andreotti, tra applausi commossi. Una sfilata interminabile di 5.338 atleti, di cui 611 donne, rappresentanti di 83 nazioni, nelle variopinte divise, occupò lo Stadio. Per la prima volta sfilarono i 400 portatori di handicap, che parteciparono, come previsto dal nuovo regolamento del 1958, alle Paralimpiadi, che si sarebbero svolte nel nuovissimo Centro Sportivo dell'Acqua Acetosa.

Le gare si susseguirono senza tregua e con un seguito di folla mai verificatosi. Il pubblico si spostava da una parte all'altra di Roma per seguire le vittorie del velocista Berruti, del ciclista Gaiardoni, dei pugili Benvenuti, Musso e De Piccoli, del cavaliere D'Inzeo, dello schermidore



Il Giuramento di Olimpia letto da Adolfo Consolini.



Il Presidente Gronchi e il Ministro della Difesa Andreotti in Tribuna d'Onore, 25 agosto 1960.



Il Ministro Andreotti nel discorso alla Cerimonia di Apertura.



Raimondo e Piero D'Inzeo, medaglie olimpiche.



La vittoria di Berruti nei 200 piani.



La vittoria di Livio Berruti, particolare.



La Squadra dei portatori di handicap.



Gare dei disabili, lancio del giavellotto.



Gare dei disabili, scherma.



La premiazione di un disabile.

Delfino, delle squadre di pallanuoto, di scherma, di ciclismo: 13 medaglie d'oro, ma anche 10 d'argento e 13 di bronzo. Terzo posto, dopo URSS e USA. Una storia ineguagliabile, per lo sport, per l'Italia, per Roma. Come riconosciuto da tutto il mondo, sono state le più belle e più sane della storia, e le ultime Olimpiadi romantiche, prima del mercimonio attuale dello sport.



* 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.

SINTESE INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

DEL BO pag. 40

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 16

ENERGIA

DUE ENERGIE pag. 38

ENI GAS E LUCE pag. 8

E-ON ENERGIA III di copertina

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

SICUREZZA E IMPIANTI

SIRIO pag. 42

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

B1GAS pag. 12

CONSULTING & SERVICE pag. 50

MULTIENERGY & SERVICE pag. 44

ROSSETTI pag. 30

TECHEM pag. 22

UNOGAS pag. 56

UNOTECH pag. 56

SERVIZI

CONTEA & PARTNERS pag. 34

DOMUS REAL ESTATE pag. 54

IMPRENDIROMA pag. 36

YOUCOND pag. 18

POSTINO PUNTUALE pag. 24

SARA SERVIZI pag. 28

UNICREDIT pag. 32

VERY FAST PEOPLE II di copertina