

DOSSIER



CONDOMINIO

XXXI 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

GENNAIO - FEBBRAIO 2021

N. 181

- Editoriale
di Letizia Bianchi pag. 3
- Funzionamento dell'assemblea e
principio maggioritario nel condominio minimo
di Alberto Celeste pag. 7
- Assemblea di condomini e modifiche
al tempo del Covid-19
di Adriana Nicoletti pag. 15
- Notizie pag. 29
- Associazione Handicap Noi e gli Altri
Il sociale non si ferma
di Rocco Luigi Mangiavillano pag. 35
- Gli orizzonti dell'amministratore condominiale 2021
Prima Parte
di Alberto Silvestri pag. 39
- Il condominio e l'art. 2377 c.c.
di Luigi Salciarini pag. 43
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 49
- L'altra Roma:
Cannoni italiani contro le mura di Roma
di Sandro Bari pag. 57

Rivista bimestrale

ANNO XXXI - n. 181 - GENNAIO-FEBBRAIO 2021

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 Letizia Bianchi *

Ed eccoci. Un nuovo anno è iniziato ed è proprio qui, interamente davanti a noi, tutto da vivere, tutto da scoprire.

Appare in tutta la sua interezza, con quella prospettiva decisamente singolare che appartiene solo all'inizio di un nuovo anno, l'esatto momento in cui da un lato si sente forte il bagaglio delle esperienze di quello che è appena trascorso e dall'altro la voglia e l'entusiasmo di tuffarsi in qualcosa di nuovo tutto da scoprire.

Ciò che caratterizza tale preciso momento rendendolo assolutamente interessante, a tratti sorprendente, è il punto preciso di intersezione tra il vecchio ed il nuovo che sfocia in uno stretto ed indissolubile legame di interazione tra i due contesti che costituiscono l'uno il presupposto imprescindibile e l'altro la necessaria conseguenza del primo. Ed è così che il vecchio ed il nuovo sono destinati a fondersi in una perfetta continuità alimentata dal connubio tra l'esperienza vissuta e ciò che si vuole costruire domani.

Il 2020 è stato un anno che certamente sarà destinato a restare nella memoria di molte generazioni per tutti gli accadimenti che lo hanno caratterizzato, per gli eventi del tutto inaspettati che ognuno si è trovato a dover affrontare senza preavviso e senza la possibilità di scegliere se prestare o meno il proprio consenso al materializzarsi degli stessi. Perché è esattamente così che succede, alcuni eventi accadono e basta e seppur enormi nella loro portata comunque c'è sempre una possibilità di scelta per coloro che se li trovano davanti e la scelta è sul come affrontarli e quali insegnamenti trarre da quelle nuove e sconosciute circostanze. In breve tempo ci si è trovati dinanzi a nuove e restrittive abitudini sia personali sia professionali, intimate dalle circostanze di cui sopra che non hanno chiesto il permesso di entrare ma si sono presentate quali inaspettati ospiti, con fare prepotente e distruttivo tipico degli invasori. E quando l'invasione è già in atto non resta che prenderne piena consapevolezza al fine di studiare tutte le misure da porre in essere per affrontarla in modo tempestivo. Lo strumento forse più potente è proprio la consapevolezza di ciò che sta accadendo ed è quest'ultima che funge, poi, da motore per reagire ed indirizzare le proprie scelte e i propri comportamenti per gestire la situazione inaspettata nonché cercare di convogliarne le conseguenze a pro-

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

prio vantaggio. Non sempre ciò che ci circonda ha connotati positivi ma in ogni cosa c'è sempre un aspetto che lascia integra la speranza, trasformandola in energia positiva e forza, non solo di resistere ma proseguire meglio di prima.

Le forti restrizioni hanno enfatizzato alcuni aspetti della vita sia personale che professionale dei quali, forse, anzi, certamente, non si aveva la stessa consapevolezza di oggi. L'infinità di un abbraccio, la profondità di un sorriso, la consapevolezza che la tecnologia, se utilizzata in modo razionale e ponderato, non allontana ma addirittura elimina delle distanze che, in alcune situazioni, potrebbero rivelarsi insormontabili, pur non potendo mai sostituirsi ai rapporti umani ed al carisma che si nebulizza nell'aria solo attraverso lo scambio interpersonale. La capacità di organizzarsi, di prendere l'iniziativa immediata per far fronte ad un imprevisto garantendo comunque la qualità dei servizi offerti e restando il supporto per moltissimi cittadini obbligati a restare a casa, quella casa di cui noi amministratori siamo chiamati a gestirne parti e servizi comuni. Molte le novità introdotte sotto i più disparati profili: da quello igienico-sanitario alla sicurezza nei cantieri; le nuove modalità per la formazione professionale e quelle per la tenuta delle assemblee nonché tutti i bonus fiscali studiati per far ripartire la nazione e per la cui fruizione l'amministratore, professionista formato, ha un ruolo da protagonista. La forza sta proprio nel fatto di aver saputo resistere senza farsi schiacciare dall'impotenza ma muovendo con determinazione le mosse verso la costruzione di una fortezza professionale ancora più solida.

Questo è il valore aggiunto che deve caratterizzare questo nuovo inizio, sulla scorta della forza determinata dalla capacità di aver saputo gestire il passato, di averne affrontato i tratti salienti trasformandoli in una chiave positiva di accesso al domani. In tutto questo percorso è stato, ancora una volta, di fondamentale importanza il ruolo della nostra associazione che esprime lo spirito di professionalità e di unione che ci tiene uniti. In momenti difficili, anche di confusione, il confronto con i colleghi è risultato un supporto determinante nell'individuazione della propria forza interiore e nella canalizzazione delle risorse verso la risoluzione delle problematiche. La voglia di crescere nonostante tutto, di continuare nella formazione professionale affrontando le difficoltà, di condividere le incertezze e trovarne nell'unione le risposte, tanto nei giovani quanto nei meno giovani. Questa è la prospettiva di oggi, la forza della consapevolezza e l'attitudine ad accogliere il nuovo, lasciandosi guidare verso la trasformazione che tutto rinnova, dove tutto rinasce e fiorisce e... come scrivevo già nel mio primo articolo sul Dossier... permettendo quell'evoluzione perfetta in cui è garantita la conservazione!



* Coordinatore Gruppo Giovani Anaci Roma

VITA IN CONDOMINIO e COVID-19

NORME DI COMPORTAMENTO



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



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



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



Funzionamento dell'assemblea e principio maggioritario nel condominio minimo

di Alberto Celeste *

LE POSSIBILI FATTISPECIE CONCRETE

La prassi registra, talvolta, l'esistenza di un edificio costituito da tre piani, compreso in essi il pian terreno, che è comune, e nel quale i condomini siano soltanto due, uno proprietario del primo piano e l'altro del secondo, di pari superficie ed eguale valore; nulla esclude, però, che le quote siano differenti (si pensi ad appartamenti di diversa grandezza), oppure che un appartamento sia in comproprietà di più soggetti (come, ad esempio, a titolo ereditario in capo a tre fratelli a seguito della morte del comune padre).

Siamo in presenza della fattispecie del c.d. condominio minimo, che si verifica allorchè vi sia un condominio composto da due soli partecipanti - o che sia ridotto a due partecipanti da un numero maggiore di condomini - che vantino diritti di intensità paritaria o diversa sulle cose comuni.

In tali ipotesi, si pongono problemi per la costituzione delle assemblee e per la formazione delle prescritte maggioranze, mentre altra rilevante questione attiene alle spese anticipate dal singolo per le cose comuni, discutendosi se debba applicarsi l'art. 1134 c.c. in tema di condominio o l'art. 1110 c.c. in tema di comunione - che prevedono diverse condizioni per la relativa ripetibilità delle somme sborsate - stante l'impossibilità di ottenere un'autorizzazione assembleare nell'eventuale disaccordo dei partecipanti.

LA DISCIPLINA GIURIDICA APPLICABILE

Il contrasto giurisprudenziale in ordine alla disciplina applicabile è stato risolto dal massimo organo di nomofilachia - v. Cass. S.U. 31 gennaio 2006, n. 2046, in *Dir. e giur.*, 2006, 118, con nota di LO SAPIO; cui hanno dato continuità Cass. 19 luglio 2007, n. 16075, in *Arch. loc. e cond.*, 2008, 48; Cass. 12 ottobre 2011, n. 21015, in *Giust. civ.*, 2011, I, 2559; Cass. 3 aprile 2012, n. 5288, in *Riv. neldiritto*, 2012, 704, commentata da IANNONE - il quale ha affermato che la disciplina dettata dal codice civile per il condominio di edifici opera anche in caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, tanto riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna, non rappresentando un ostacolo l'impossibilità di applicare, in tema di funzionamento dell'assemblea, il principio maggioritario, atteso che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un criterio diverso,

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

nella specie all'unanimità, quanto, *a fortiori*, con riferimento alle norme che regolamentano le situazioni soggettive dei partecipanti, tra cui quella che disciplina il diritto al rimborso delle spese fatte per la conservazione/manutenzione delle cose comuni.

Segnatamente, sotto quest'ultimo aspetto, il rimborso delle spese relative alle parti comuni anticipate da uno dei condomini va disciplinato - non già dall'art. 1110 c.c., ma - dall'art. 1134 c.c., in base al quale il diritto al rimborso è riconosciuto soltanto per le spese "urgenti", e cioè per quelle impellenti, che vanno eseguite senza ritardo e la cui erogazione non può essere differita senza danno.

In proposito, la giurisprudenza ha ripetutamente posto in evidenza le differenze dei presupposti oggettivi dell'urgenza, ex art. 1134 c.c., in tema di condominio, e della trascuranza, ex art. 1110 c.c., in tema di comunione, giacché la prima nozione sottende la stretta necessità, l'impellenza, laddove la seconda espressione è, piuttosto, volta a censurare la negligenza, la trascuratezza, l'inerzia dei comproprietari.

Al riguardo, il concetto di urgenza va ricavato dal significato proprio della parola, che designa appunto la stretta necessità, la necessità immediata ed impellente: in concreto, dunque, va considerata urgente la spesa la cui erogazione non può essere differita senza danno o pericolo, nell'attesa che l'amministratore o l'assemblea dei condomini, valutandone l'indispensabilità, possano impartire le necessarie disposizioni per compierla (in dottrina, v. anche PUGLIESE, *Il c.d. condominio minimo e il regime delle spese fatte dal singolo condomino*, in *Giust. civ.*, 2007, I, 2605; MAGINI - ZERAUSCHEK, *Il condominio minimo e il rimborso delle spese per la conservazione delle parti comuni*, in *Immob. & proprietà*, 2007, 627; TRAVAGLINO, *Il rimborso delle spese anticipate dal condomino nel c.d. condominio minimo*, in *Corr. merito*, 2006, 611; IZZO, *Il regime giuridico delle spese anticipate nel c.d. condominio minimo*, in *Corr. giur.*, 2006, 340).

Da ciò ne consegue, ragionando *a contrario*, che, laddove la spesa sia necessaria, ma non tale da dovere essere eseguita senza ritardo, l'art. 1134 c.c. non trova applicazione, ed il condomino, prima di procedere all'esborso - sempre che, beninteso, intenda ottenerne il rimborso - deve investire della questione l'amministratore o l'assemblea, per munirsi della relativa autorizzazione; con l'ulteriore conseguenza che, ove tale autorizzazione sia negata, non residua altra possibilità, per lo stesso condomino, che rivolgersi all'assemblea contro il provvedimento di diniego preso dall'amministratore ex art. 1133 c.c., oppure all'autorità giudiziaria ex artt. 1105, 1133 (in caso di conferma, da parte dell'assemblea, del diniego opposto dall'amministratore) e 1137 c.c.

LA NECESSITÀ DELLA DECISIONE UNANIME

Come giustamente puntualizzato di recente (v. Cass. 2 marzo 2017, n. 5329, in *Foro it.*, Rep. 2017, voce *Comunione e condominio*, n. 247), nel condominio minimo - formato, cioè, da due soli partecipanti - le regole codicistiche sul funzionamento dell'assemblea si applicano allorché quest'ultima si costituisca regolarmente con la partecipazione di entrambi i condomini e delibere validamente con decisione "unanime", tale dovendosi intendere quella che sia frutto della partecipazione di ambedue i comproprietari.

Qualora, invece, non si raggiunga l'unanimità, o perché l'assemblea, in presenza di entrambi i condomini, decida in modo contrastante, oppure perché alla riunione - benché regolarmente convocata - si presenti uno solo dei partecipanti e l'altro resti assente, è necessario adire l'autorità giudiziaria, ai sensi degli artt. 1105 e 1139 c.c., non potendosi ricorrere al criterio maggioritario (in argomento, PIRONTI, *Crisi del condominio minimo ed intervento sostitutivo del giudice camerale*, in *Giur. merito*, 2001, 926).

Sul presupposto che il condominio si instaura con la relazione di accessorialità tra i beni comuni e le proprietà individuali, si è ritenuto che la medesima situazione si riscontra nel condominio minimo, per cui anche rispetto a quest'ultimo trova applicazione, sia per l'organizzazione interna dell'assemblea che per le situazioni soggettive dei partecipanti, la disciplina delineata dagli artt. 1117 ss. c.c., potendo i condomini, ad esempio, in applicazione del principio maggioritario ed anche se in numero inferiore, rispettivamente, a quattro - ora otto a seguito della modifica introdotta dalla legge n. 220/2012 - e dieci, nominare un amministratore ed approvare un regolamento (v. Cass. 11 agosto 2017, n. 20071, in *Foro it.*, Rep. 2017, voce *Comunione e condominio*, n. 141).

LA TITOLARITÀ DI QUOTE DISEGUALI

Da ultimo, i giudici di Piazza Cavour hanno offerto interessanti precisazioni sul funzionamento concreto dell'assemblea in ipotesi di condominio minimo.

La fattispecie, decisa da Cass. 30 luglio 2020, n. 16337, originava da un'impugnativa, proposta da un condomino, avverso la delibera assembleare di nomina dell'amministratore di un condominio minimo, avente sì due soli partecipanti ma con quote diseguali.

Il Tribunale aveva rigettato la domanda, reputando irrilevante il voto contrario del condomino di minoranza, essendo validamente approvata la suddetta delibera con il voto favorevole del condomino di maggioranza; la Corte d'Appello aveva, invece, distinto fra situazioni in cui i due partecipanti ad un condominio minimo fossero titolari di quote eguali o di quote di diverso valore, ritenendo, ad ogni buon conto, ininfluenza l'allontanamento volontario del condomino attore dall'assemblea, essendo appunto lo stesso titolare di una quota minoritaria.

Gli ermellini, dal canto loro, hanno ribadito l'orientamento giurisprudenziale secondo cui, ove i partecipanti al condominio siano due, dovendo ravvisarsi un condominio minimo - nella specie, peraltro, formato da condomini non aventi diritti di comproprietà paritari sui beni comuni - operano le norme in tema di organizzazione (ad esempio, gli artt. 1120, 1121, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1135, 1136, 1137, 1138 c.c.), e specialmente quelle procedurali sul funzionamento dell'assemblea, restando tuttavia impedito il ricorso al principio di maggioranza assoluta sotto il profilo dell'elemento personale.

Pertanto, accogliendo il ricorso per cassazione del condomino impugnante, si è enunciato il principio di diritto secondo il quale, nell'ipotesi di condominio costituito da soli due condomini, seppur titolari di quote diseguali, ove si debba procedere all'approvazione di deliberazioni che - come quella di nomina dell'amministratore - richiedano comunque, sotto il profilo dell'elemento personale, l'approvazione con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti, ex art. 1136, comma 2, c.c., la valida espressione della volontà assembleare suppone la partecipazione di entrambi i condomini e la decisione "unanime", non potendosi ricorrere al criterio maggioritario.

L'UNITÀ IMMOBILIARE IN COMPROPRIETÀ

La fattispecie, esaminata da Cass. 23 luglio 2020, n. 15705, registrava un edificio suddiviso in tre unità immobiliari, di cui una in proprietà individuale di un soggetto e le altre due entrambe in comproprietà *pro indiviso* di due soggetti.

Per i giudici di merito, dovevano trovare applicazione le norme in tema di comunione, e non quelle sulla maggioranza dettate in tema di condominio, trattandosi di "condominio minimo", in quanto il numero di partecipanti era inferiore a tre; né induceva a diversa conclusione l'applicabilità dell'art. 67, comma 2, disp. att., c.c., circa la possibilità per i comproprietari delle porzioni immobiliari di designare un rappresentante, in quanto la designazione dei due soggetti di cui sopra per ciascuna delle loro unità immobiliari in comunione non modificava la composizione personale del condominio, portando a tre il numero dei partecipanti aventi diritto al voto.

Tale impostazione è stata avallata dai magistrati del Palazzaccio.

Si è, innanzitutto, premesso che l'art. 67, comma 2, disp. att., c.c., pur riferendosi al condominio negli edifici e non alla comunione in generale, deve considerarsi come espressione di un principio generale, in forza del quale, se ad una comunione partecipano per una quota più proprietari *pro indiviso*, costoro devono nominare un rappresentante che esprima un voto e una volontà unica.

La necessità che il rappresentante dell'unità immobiliare in comproprietà esprima la volontà unica dei comproprietari comporta, altresì, che gli eventuali contrasti fra costoro sull'assemblea condominiale vanno risolti all'interno del gruppo.

Premesso ciò, l'art. 1136 c.c., il quale delinea la disciplina inderogabile (ex art. 1138, comma 4, c.c.) concernente la composizione ed il funzionamento dell'assemblea, facendo riferimento, per l'approvazione delle deliberazioni, ad un determinato numero di partecipanti al condominio ed ad un determinato valore dell'edificio rappresentato dalle rispettive quote, comporta che ogni condomino intervenuto possa esprimere un solo voto, qualunque sia l'entità della quota che rappresenta ed indipendentemente dal fatto che questa sia costituita da una sola o da più unità immobiliari, stante l'autonoma rilevanza attribuita al voto personale rispetto al valore, sia pure minimo, della quota rappresentata dal singolo condomino (v., soprattutto, Cass. 9 dicembre 1988, n. 6671, in *Vita notar.*, 1988, 1180).

Pertanto, se due o più persone siano tutte comproprietarie *pro indiviso* di due o più unità immobiliari nello stesso edificio, esse non hanno diritto ad esprimere tanti voti quanti siano i distinti rappresentanti che designano, sicché il diritto di intervento attribuito dall'art. 67, comma 2, disp. att. c.c. non altera il numero dei "partecipanti al condominio" con riguardo all'elemento personale supposto dall'art. 1136 c.c., nel senso che, ai fini delle maggioranze numeriche, i comproprietari delle medesime unità immobiliari "contano per uno".

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Ne consegue che, ove - come nel caso sottoposto all'esame del Supremo Collegio - i partecipanti al condominio siano l'uno proprietario esclusivo di un'unità immobiliare ed altri due (o più) comproprietari *pro indiviso* di due (o più) delle restanti unità immobiliari comprese nello stesso edificio, deve ravvisarsi, sotto il profilo dell'elemento personale, un condominio minimo, ossia formato da due partecipanti, atteso che i medesimi comproprietari, riguardo all'elemento personale supposto dall'art. 1136 c.c., sebbene abbiano designato distinti rappresentanti, esprimono comunque un solo voto.

Sul versante dottrinale, *in subiecta materia*, si segnalano i contributi di: ROTA, *Condominio minimo e disciplina applicabile*, in *Immob. & proprietà*, 2009, 430; TERZAGO, *Quali norme disciplinano il c.d. condominio minimo?*, in *Immob. & diritto*, 2006, fasc. 4, 29; PELLEGRINO, *Poca brigata, ma la vita è beata? Il condominio con due soli condomini*, in *Giur. it.*, 2006, 2056; SCARPA, *Disciplina del "condominio minimo": due faciunt collegium?*, in *Immobili & diritto*, 2005, fasc. 8, 30; DITTA, *Note minime... sul condominio minimo*, in *Riv. giur. edil.*, 2000, I, 762; DE TILLA, *Sul piccolo condominio*, in *Rass. loc. e cond.*, 2001, 378.



Assemblea di condominio e modifiche al tempo del Covid-19

di Adriana Nicoletti *

La pandemia che, con effetti devastanti, nell'anno appena concluso ha letteralmente travolto le vite personali degli Italiani, rendendone ancora più che incerto il futuro, ha toccato non solo l'intero impianto produttivo del Paese ma si è insinuata in ogni contesto sociale, anche il più ristretto. Anche la realtà condominiale, piccola ma non per questo non meritevole di considerazione, non è sfuggita alle conseguenze delle restrizioni e dei divieti che, spesso deliberati sull'onda dell'emergenza in modo fisiologicamente incerto e non sempre intellegibile, hanno inciso in modo considerevole sullo svolgimento delle attività di amministrazione, tra le quali l'assemblea rappresenta il fulcro per la gestione degli affari comuni. Si vuole, quindi, tentare di fare un primo punto sugli effetti dell'ultimo provvedimento legislativo che ha modificato la norma del codice civile preposta allo svolgimento dell'assemblea, anche evidenziandone aspetti favorevoli e contrari.

UN BREVE RICHIAMO ALLA NORMATIVA ANTE COVID

L'art. 1136 c.c., rubricato "costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni" specifica, con norma inderogabile ai sensi del successivo art. 1138, comma 4, c.c., le maggioranze richieste per raggiungere il doppio *quorum*, costitutivo e deliberativo, che garantirà la regolarità della delibera assembleare, liberando la stessa dai rischi di un'impugnativa. La disposizione, che risale al lontano 1942, non ha subito alcuna modifica in conseguenza della legge n. 220/2012 e, tenendo conto del tempo in cui fu concepita, si è sempre dedotto che l'assemblea si dovesse svolgere – usando un stile oramai entrato nel linguaggio quotidiano – "in presenza", ovvero con la partecipazione fisica dei condomini. In tal senso, infatti, devono essere interpretati i termini "intervento" e "partecipazione".

Malgrado la riforma del condominio risalga al 2012 il legislatore non ha ritenuto necessario adeguare questa realtà ai cambiamenti determinati dal progresso telematico quando, già sul finire degli anni '90, questo era avvenuto nell'ambito delle assemblee societarie rispetto alle quali, ed a condizione che lo statuto lo preveda, l'art. 2370 c.c. era stato modificato nel senso che è

stata prevista la possibilità dell'intervento all'assemblea mediante mezzi di telecomunicazione ovvero di esprimere il voto per corrispondenza o in via elettronica. In tal caso, infatti, colui che manifesta il proprio voto per corrispondenza o in via elettronica si considera intervenuto all'assemblea. Un parallelo, questo, che non sembra essere azzardato o fuori luogo, solo che si consideri che molto spesso i due tipi di assemblea, condominiale e societaria, sono stati accostati per affinità di caratteristiche.

In buona sostanza, quindi, si può affermare che il legislatore del secolo scorso era stato, per lo meno per quanto concerne le vicende societarie, sicuramente più lungimirante di quello attuale, il quale ha evitato di tenere conto delle novità che si stavano imponendo nei rapporti interpersonali in ogni settore delle attività pubbliche e private, e che avevano già preso larga applicazione con il ricorso alle video-conferenze, con le quali si superavano soprattutto le barriere costituite dalle distanze tra i luoghi.

Parallelamente abbiamo l'art. 66 delle disposizioni di attuazione del codice civile che, al contrario, è stato modificato dalla novella del 2012 la quale, per il profilo concernente le modalità di invio dell'avviso di convocazione, ha sostituito la secca e generica disposizione, secondo la quale detto avviso doveva essere comunicato ai condomini almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza, con l'indicazione specifica delle modalità con le quali deve essere inviato l'avviso di convocazione: posta raccomandata (semplice e non con avviso di ricevimento), "posta elettronica certificata", fax o consegna a mano. Un primo timido segnale di modernizzazione, che si accompagna a quanto disposto nell'art. 71 *ter*, disp.att.c.c., secondo il quale, se l'assemblea lo richiede con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 del codice, l'amministratore è tenuto ad attivare un sito *internet* del condominio, che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare. Il tutto con spese di attivazione e gestione del sito medesimo a carico dei condomini e da ripartire secondo i millesimi di proprietà.

L'EFFETTO COVID SULLE ASSEMBLEE CONDOMINIALI

Il problema della modalità di svolgimento delle assemblee condominiali si è posto, in periodo di piena emergenza ed in modo non procrastinabile, con la diffusione del COVID-19 che da quasi un anno ha di fatto bloccato tutti gli incontri in presenza: dalla quasi totalità delle lezioni nelle scuole ai congressi; alle riunioni di lavoro; alle conferenze ed anche alle assemblee di condominio che richiedono sempre una concentrazione, spesso in spazi ristretti, di molte persone. In poche parole, è stato indispensabile evitare il determinarsi di situazioni che potessero creare assembramenti, fonti di inevitabili contagi. Il tutto salvo il caso nel quale gli incontri si potessero svolgere nel rigoroso rispetto delle distanze di sicurezza interpersonale e con l'adozione di tutte le precauzioni messe in campo per evitare il contagio. Ma, mentre per le realtà del paese più avanzate si è potuto ricorrere, pur con una non semplice organizzazione, alle video-conferenze, questo non è stato possibile, almeno in un primo momento, per le assemblee di condominio. E questo a causa della man-

canza non solo di mezzi adeguati, ma anche di iniziali precise indicazioni fornite dal legislatore che, per quanto riguarda il tema trattato, ha aperto la strada ad una serie di interrogativi: primo tra tutti cercare di comprendere in quale categoria l'assemblea dovesse essere inquadrata.

Il ventaglio dei provvedimenti ministeriali e legislativi, che è stato prodotto fino ad ora, è molto ampio perché dettato proprio dalla necessità di contrastare, quasi in simultanea, l'inesorabile avanzare della pandemia e, per quanto concerne strettamente la questione inerente allo svolgimento dell'assemblea al tempo del COVID, si rende opportuno richiamare i provvedimenti con i quali si è pensato di adeguare la normativa non solo alla situazione di emergenza, ma anche con uno sguardo al futuro.

Occorre, in via preliminare, evidenziare che le modifiche che sono state apportate, a più riprese, all'art. 66 disp.att.c.c. sono definitive poiché, pur se determinate dallo stato d'emergenza conseguente alla pandemia, differiscono dai cambiamenti che hanno interessato altre norme condominiali che hanno un carattere transitorio. Pensiamo, a questo proposito, al differimento dei termini per l'adeguamento alle norme antincendio; alla modifica dell'art. 1130, n. 10, c.c., concernente la redazione del rendiconto condominiale annuale della gestione ed il termine per la convocazione dell'assemblea per la relativa approvazione entro 180 giorni, che è stato sospeso fino alla cessazione dello stato di emergenza da COVID-19, dichiarato con delibera del Consiglio dei ministri del 29 luglio 2020.

Allo stesso modo assume rilevanza, sempre in termini di tempo, il blocco dell'esecuzione degli sfratti, anche ad uso non abitativo, fino al 30 giugno 2021 e contenuto nell'ultimo testo del c.d. decreto mille proroghe (D.L. 31 dicembre 2020, n. 183, art. 13, n. 13 pubb. In *Gazz. Uff.* 31 dicembre 2020, n. 323). La sospensione, tuttavia, prevede alcuni paletti, poiché è limitata ai provvedimenti di rilascio adottati per mancato pagamento del canone alle scadenze ed ai provvedimenti di rilascio conseguenti all'adozione del decreto di trasferimento di immobili pignorati ed abitati dal debitore e dai suoi familiari. La prima parte della norma, che è quella che interessa più da vicino il condominio quando assume la veste di locatore di un immobile comune, evidenzia implicitamente che, se la risoluzione del contratto di locazione è avvenuta ai sensi dell'art. 1455 c.c. per il mancato pagamento degli oneri accessori, nell'entità che superi l'importo di due mensilità del canone (come previsto dall'art. 5 della l. n. 392/1978), il conduttore che sia stato anche condannato a restituire l'immobile al condominio non potrà godere di tale beneficio.

Due sono i provvedimenti che nel 2020 hanno direttamente interessato lo svolgimento dell'assemblea condominiale:

- il D.L. n. 104/2020, convertito nella L. n. 126/2020, che ha introdotto le prime semplificazioni nei procedimenti delle assemblee condominiali (art 63) stabilendo: a) che le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020, convertito nella L. n. 77/2020 e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi (tra tutti: eco-bonus, impianti fotovoltaici, colonnine ricariche veicoli elettrici in condominio), nonché l'adesione all'opzione per

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio (comma 1); *b*) la modifica dell'art. 66, comma 3, disp.att.c.c. nel senso che l'avviso di convocazione, se l'assemblea è prevista in modalità di videoconferenza, deve contenere l'indicazione della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora in cui la stessa si svolgerà (comma 1 *bis*, lett. a) e *c*) l'integrazione dello stesso art. 66 con un "comma 6", a norma del quale «*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*» (comma 1 *bis*, lett. b).

- il D.L. n. 125/2020, convertito nella L. 159/2020, con l'art. 5 *bis*, poi, ha modificato il sesto comma dell'art. 66 riducendo la prevista unanimità per il consenso per lo svolgimento dell'assemblea in videoconferenza a maggioranza dei condomini.

OSSERVAZIONI SULLE NUOVE DISPOSIZIONI...

Dall'analisi di alcuni primi commenti è emersa un'interpretazione secondo la quale svolgere l'assemblea "da remoto" rappresenterebbe una scelta dei condomini che concerne la modalità di amministrare e gestire il condominio e, pertanto, la relativa delibera non inciderebbe sui diritti dei singoli, rendendo la maggioranza dei consensi pienamente legittima. Pari valore dovrebbe essere conferito all'eventuale clausola del regolamento di condominio che già dovesse prevedere la possibilità di ricorrere alla tele-assemblea, per cui se il regolamento stesso ne fosse privo e lo si volesse integrare in questo senso con tale

clausola, ovvero si volesse modificare quella già esistente, dovrebbe essere convocata un'assemblea in presenza per la modifica del regolamento al fine di introdurre la possibilità di svolgere l'assemblea a distanza. Si verrebbero, quindi, a determinare due distinti momenti. Un primo, di carattere decisamente preliminare, consistente nella variazione della clausola regolamentare già prevista oppure nell'integrazione del regolamento condominiale ed un secondo, nel quale i condomini, volta per volta, deciderebbero se svolgere l'assemblea a distanza. Nel primo caso, trattandosi, comunque, di modificare il regolamento condominiale si dovrebbe applicare l'art. 1138, comma 3, c.c. che, anche se avente ad oggetto l'approvazione del regolamento in sede assembleare con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c., può essere applicato anche all'ipotesi di modifica dello stesso. Nel secondo caso, invece, sarebbe la maggioranza dei condomini (e non anche dei millesimi) a decidere se procedere o meno con l'assemblea a distanza.

In realtà tale interpretazione induce ad una riflessione che nasce proprio dal tenore letterale del dettato legislativo. Infatti dal nuovo sesto comma dell'art. 66 cit. emerge che il legislatore non si è posto altro problema se non quello di stabilire la maggioranza necessaria al fine di decidere se l'assemblea si possa tenere in via telematica, senza apparentemente creare alcuna sovrapposizione con il regolamento di condominio, che non necessariamente dovrebbe essere modificato o integrato. Una scelta legislativa definitiva, ma chiaramente ispirata dall'emergenza del momento che, anche in considerazione della sospensione del termine semestrale dalla chiusura del bilancio per la convocazione della relativa assemblea, fino alla dichiarata fine dell'emergenza (D.L. n. 104/2020, art. 63 bis), consente di non interrompere la gestione del condominio.

Al di là della *ratio* della novella dell'art. 66, una circostanza sembra essere pacifica e del tutto logica: il consenso non può che essere dato volta per volta, ovvero con riferimento alla singola riunione, tanto più che la decisione non spetta all'amministratore ma rientra nella piena discrezionalità dei condomini. Consenso che dovrà, ovviamente, essere preceduto da adeguata informativa fornita dall'amministratore ai condomini sulle modalità secondo le quali l'assemblea si dovrà svolgere. Detto questo è inevitabile che l'amministratore si debba muovere per tempo, nel senso che non potrà più fare conto solo sul rispetto del termine di ricezione dell'avviso di convocazione entro i canonici 5 giorni, prima della data fissata per l'adunanza di prima convocazione (art. 66, co. 3), ma dovrà considerare il tempo necessario per svolgere le attività propedeutiche necessarie per raccogliere l'adesione da parte dei condomini.

Se poi l'iniziativa per proporre la tele-assemblea non parta dall'amministratore ma dai condomini, allora si pone il problema se la richiesta debba rispettare il dettato dell'art. 66, comma 1, c.c. il quale prevede che l'assemblea in via straordinaria può essere convocata non solo quando l'amministratore lo ritenga necessario, ma anche quando ne sia fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Si ritiene che questo potrebbe essere un utile riferimento che, in ogni caso, potrebbe valere non solo per l'assemblea straordinaria ma anche per quella in via ordinaria.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

...E "PRO" E "CONTRO" DELL'ASSEMBLEA A DISTANZA

Come a momenti osservato, sicuramente in tempo di COVID avere recepito – come è stato fatto - nell'art. 66 l'uso delle nuove tecnologie dovrebbe aver assicurato la continuità della vita amministrativa del condominio, poiché si è visto che in molte realtà gli amministratori sono stati costretti a desistere dal convocare le assemblee perché impossibilitati a far rispettare una delle misure fondamentali per garantire la sicurezza: il distanziamento tra i partecipanti alla riunione. Tuttavia, è pur vero che, per quanto concerne l'approvazione dei bilanci consuntivi e preventivi molto spesso si verificano ritardi rispetto alla scadenza annuale e che la norma contenuta nell'art. 1130, n. 10, c.c. (la cui applicazione – si ribadisce – è sospesa in tempo di COVID), se disattesa quanto al superamento del termine ivi indicato, non prevede sanzioni precise. Per cui, per quanto riguarda questo preciso aspetto, il ritardo è stato spesso by-passato chiedendo il pagamento di quote a preventivo pari a quelle emesse per l'anno precedente, presumendo che l'entità complessiva del bilancio stesso fosse di importo analogo a quello ordinario degli anni passati.

Ma, guardando al futuro, la nuova possibilità accordata dall'art. 66 potrebbe essere molto utile per tutte quelle realtà condominiali costituite da partecipanti che hanno la residenza in luoghi differenti. E per questo ci si riferisce, ad esempio, alle case di villeggiatura, abitate solo nei periodi delle vacanze e per le quali rimane difficile individuare il periodo utile per convocare l'assemblea in modo da consentire un'alta partecipazione alla riunione. Altro aspetto positivo potrebbe essere considerato in relazione ai condomini costituiti da un numero elevato di partecipanti, poiché la tele-assemblea favorirebbe sicuramente la presenza di un maggior numero di condomini, evitando il fenomeno non inconsueto dell'assemblea che "va deserta".

Per contro l'utilizzo di mezzi telematici potrebbe penalizzare tutti coloro che non hanno confidenza con le nuove tecnologie, ovvero che non sono dotati di un computer. E per questo si fa sempre riferimento alle persone anziane che, con un consenso non corrispondente ad una volontà unanime, si vedrebbero private del diritto di partecipare all'assemblea che si potrebbe esprimere con una maggioranza di "teste" che non rispecchia la maggioranza delle quote millesimali. E' vero che esiste l'istituto della delega, ma non si vede perché, nel caso in esame, si dovrebbe trattare di una delega forzata e non spontanea. Ed a questo proposito si è proprio sicuri che il consenso alla tele-assemblea, previsto con la nuova maggioranza introdotta dalle ultime novità legislative non vada ad intaccare i diritti esclusivi dei singoli?

Altra perplessità nasce dal fatto che l'assemblea da remoto potrebbe snaturare, in maniera rilevante, un momento determinante dell'assemblea: la parte concernente la discussione degli argomenti posti all'ordine del giorno. Un conto è, infatti, discutere "in presenza" delle varie problematiche relative ai punti inseriti all'ordine del giorno, altro conto è gestire un confronto a distanza, al quale tutti i condomini hanno il diritto di partecipare e rispetto al quale devono poter esprimere il proprio punto di vista. Applicando tale modalità, inoltre, il compito del Presidente dell'assemblea, il quale deve dirigere la riunione, anche calmierando gli interventi nei tempi, nei modi e nei toni delle dichiarazioni dei condomini, sarebbe ben arduo.

E per portare il discorso su di un terreno concreto e più che attuale dobbiamo fare riferimento all'agevolazione in ambito condominiale introdotta con il più che noto "eco-bonus", il cui *iter* è molto complesso considerando che per il suo perfezionamento sono sicuramente necessarie più riunioni assembleari che, comprensibilmente, dovrebbero richiedere la presenza, effettiva e non a distanza, dei condomini. Quanto a tale aspetto, infatti, è stato da più parti sollevato il dubbio che il ricorso alla tele assemblea sia una scelta a dire poco non indicata.

Ma questo non è tutto, perché un ulteriore problema potrebbe ancora nascere da un eventuale scollegamento dalla rete *internet*, che deve essere sempre messo in conto. Basti pensare a quanto accaduto nel mese di dicembre quando vi è stato un *black-out* generalizzato di Google, oppure ad interruzioni improvvise che si sono verificate nel corso delle lezioni a distanza con gli studenti. In questa eventualità quale sarebbe il destino dell'assemblea se, per cause estranee alla volontà di un condomino, il computer andasse in panne impedendogli di proseguire nel collegamento mentre l'assemblea procede nel suo svolgimento? Potrebbe questo essere un motivo per invalidare la stessa?

A tutte queste domande si dovrà dare una risposta.

REDAZIONE DEL VERBALE E TRASMISSIONE

Secondo l'art. 1136, ult. co., c.c., rimasto tale anche dopo le modifiche introdotte dalla legge n. 220/2012, delle riunioni dell'assemblea si redige processo verbale da trascrivere nel registro tenuto dall'amministratore: il verbale è, quindi, rigorosamente cartaceo. Molto spesso, tuttavia, è invalsa la prassi non di scrivere il verbale direttamente nel libro delle assemblee, ma di redi-

gerlo direttamente al computer, stamparlo e sottoscriverlo dal presidente e dal segretario e, quindi, allegarlo come parte integrante del registro delle assemblee.

Con l'ultima modifica apportata dal D.L. n. 104/2020 il verbale, redatto nel corso dell'assemblea telematica, deve essere sottoscritto dal segretario e dal presidente e poi trasmesso all'amministratore ed a tutti i condomini con le stesse modalità previste per la convocazione dell'assemblea. Ovviamente se il segretario è l'amministratore – come spesso accade, non esistendo norma contraria in questo senso – il primo passaggio viene superato.

Il verbale non deve essere approvato dall'assemblea, essendo una mera documentazione di quanto avvenuto nella riunione. Non è corretto prendere appunti in assemblea e, poi, redigere il verbale successivamente poiché, se riletto in sede assembleare, ad esso potrebbero essere apportate modifiche o precisazioni. Sempre, poi, dal raffronto con la normativa societaria si è rilevato che l'art. 1136 adopera un'espressione non categorica ("si redige") mentre l'art. 2375 c.c. stabilisce che le deliberazioni dell'assemblea devono constare del verbale sottoscritto dal presidente e dal segretario.

Nell'assemblea a distanza, quindi, se il verbale, presumibilmente anche cartaceo, deve essere sottoscritto da presidente e sottosegretario si richiederebbe la presenza, nello stesso luogo, di entrambi. Se, invece, si volesse seguire fino in fondo la procedura telematica ed i due soggetti prendessero parte alla riunione con modalità a distanza, anche il verbale dovrebbe avere questa forma, ovvero, essere compilato contestualmente dal segretario e firmato digitalmente, scannerizzato e inviato al presidente che a sua volta lo firma digitalmente e, poi, trasmesso completo all'amministratore il quale lo invia a tutti i condomini.

Nell'ipotesi di assemblea a distanza il presidente che deve, preventivamente, tanto accertare che tutti i condomini e gli altri aventi diritto siano stati ritualmente convocati, quanto verificare i nominativi dei partecipanti alla riunione, sia in presenza che per delega, dovrà compiere un ulteriore riscontro: ovvero che il consenso allo svolgimento della tele-assemblea sia stato espresso dalla maggioranza dei condomini. Tutti questi passaggi devono essere, quindi, inseriti nel verbale dell'assemblea.

Per concludere, al netto di tutte le considerazioni, si ritiene che la modifica dell'art. 66 disp.att.c.c. ponga tutta una serie di questioni che meritano un momento di riflessione, poiché un'applicazione automatica ed acritica della norma potrebbe essere fonte di contestazioni non prive di fondamento da parte dei condomini. Mentre si ritiene che, nel più rigoroso rispetto delle misure finalizzate ad azzerare il contagio da COVID, è sempre meglio che l'assemblea si svolga in presenza, soprattutto quando all'ordine del giorno vi siano questioni complesse che richiedono una discussione approfondita.



* Consulente legale ANACI

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Ottobre 2019 - Ottobre 2020	- 0,4%	(75% = - 0,300%)	G.U. 23/11/2020	n. 291
Novembre 2019 - Novembre 2020	- 0,3%	(75% = - 0,225%)	G.U. 24/12/2020	n. 319

NULLA OSTA PER CREARE UN BALCONE

Tar Campania (sentenza 5253 del 16 novembre 2020) ha richiesto il consenso di tutti i condomini per la trasformazione di una finestra in balcone se l'intervento altera la facciata del fabbricato nonostante il permesso di costruire rilasciato dall'amministrazione comunale. Il riferimento è anche a Consiglio di Stato n. 6529/2003 che individua il consenso unanime di tutti i partecipanti al condominio per realizzare opere che modifichino la facciata dell'edificio (Consiglio di Stato 6529/2003). Tar Napoli 10 marzo 2011 (sentenza n.1566) aveva chiarito che i lavori edilizi su parti comuni del fabbricato devono essere preceduti dal previo assenso dei comproprietari (obbligo di istruttoria per accertare l'esistenza del consenso alla realizzazione da parte di tutti i condomini).

IL RUMORE ABITUALE È REATO

I rumori prodotti dall'ambito abitativo rendono spesso difficile la convivenza condominiale (art. 659 codice penale); la Cassazione ha affermato che per ravvisare il reato è sufficiente che i rumori siano idonei a disturbare un gruppo indeterminato di persone e nel caso trattato nel ricorso le molestie erano percepite da tre condomini. Il giudice di legittimità ha affermato che non può escludersi la possibilità per la particolare tenuità del fatto rispetto al reato di disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone riconoscendo la reiterazione della condotta (ordinanza 33708/2020).

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%	2020	1,01%
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%.

ASSOCIAZIONE HANDICAP NOI E GLI ALTRI**Il sociale non si ferma**

di Rocco Luigi Mangiavillano

L'attuale emergenza sanitaria dovuta alla diffusione sul territorio nazionale del virus Covid 19 non ha interrotto il rapporto di amicizia e sostegno reciproco tra l'Associazione Handicap Noi e gli Altri APS ed Anaci Roma, che intercorre ormai da più di venti anni: lo scorso 15 novembre, infatti, si è svolto un incontro tra le due strutture associative, al quale hanno partecipato Carlo Parodi, la coordinatrice di Anaci Roma Gruppo Giovani Letizia Bianchi, Francesco Artini e Fabio Sansoni.

L'occasione ha consentito a noi quale Associazione di promozione sociale del territorio di Roma, nello specifico del quartiere periferico di Tor Bella Monaca, di ringraziare e rinsaldare la collaborazione con gli Amici di Anaci Roma per il sostegno ricevuto nello svolgimento delle nostre iniziative sociali, anche durante questo anno così complesso: la nostra esperienza infatti non si è interrotta, malgrado una riduzione imposta a seguito delle restrizioni causate dal distanziamento sociale e dalle normative anti covid, ma si è adeguata alle difficoltà del momento rimanendo sempre reperibili telefonicamente ed online, così da non lasciare mai soli i nostri soci.

Una realtà quale quella della disabilità, complessa e bisognosa di costante attenzione ed analisi non solo in merito agli aspetti strettamente sanitari, ma anche e soprattutto rispetto a quelli orientati verso una migliore qualità della vita nel suo complesso, prospettiva più vicina ad una associazione di promozione sociale come la nostra, ed in questo contesto ringraziamo Anaci Roma che si impegna a tenere alta l'attenzione soprattutto su una delle problematiche più comuni che un disabile nella sua vita può incontrare, ovvero le barriere architettoniche, ancora così diffuse e difficili, anche a livello culturale, da abbattere, necessita di continuo intervento e l'attenta progettazione di nuove iniziative che siano in coerenza con i bisogni delle persone: per questo, negli ultimi due anni, abbiamo sviluppato e realizzato il progetto "GirovagArte", ancora in svolgimento, che consente a disabili e famiglie in condizione di maggiore fragilità ed emarginazione sociale di visitare i luoghi della cultura e della bellezza di Roma e dintorni, grazie all'utilizzo del pulmino attrezzato per il trasporto di disabili acquistato anche con il contributo di Anaci Roma, allo scopo di consentire ai nostri soci disabili, che in molti casi non hanno mai avuto la possibilità di uscire dal proprio quartiere, di godere di una occasione di svago

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



e, allo stesso tempo, di vivere una crescita culturale e personale. Questa esperienza intende proseguire con una specifica mostra delle fotografie collezionate durante le uscite culturali e realizzate da Samanta Sollima, fotografa professionista che si è avvicinata con entusiasmo alle nostre attività, e che prima delle festività natalizie si concretizzerà con la pubblicazione delle stesse fotografie sul sito del Teatro Tor Bella Monaca, il quale si è negli anni dimostrato molto

sensibile alla nostra realtà: infatti ci ha consentito di allestire una mostra temporanea online gratuita e liberamente visitabile proprio dalla homepage del Teatro. Quando la possibilità di accedere direttamente presso le location artistiche è stata preclusa a causa delle disposizioni governative per contrastare la diffusione del coronavirus, abbiamo modificato le modalità di svolgimento del progetto ma non l'idea di base, fornendo la possibilità ai nostri soci di partecipare gratuitamente a tour virtuali dedicati a grandi artisti del passato o a luoghi di interesse storico.

L'attività che rappresenta l'anima della nostra associazione, ossia lo sportello di ascolto, sia in presenza presso la sede associativa in via Giovanni Castano 39 che telefonico, che ha lo scopo di promuovere la socializzazione ed integrazione delle persone con disabilità e fornire le giuste informazioni per indirizzare i soci verso le strutture più adeguate alla risoluzione delle loro problematiche, è sempre rimasto attivo ed in costante aggiornamento per l'individuazione dei problemi e le necessità del territorio, la definizione di progetti adeguati per il loro superamento e la conseguente presa di contatto con Istituzioni ed organismi con cui mettere in atto tali progettualità, come abbiamo fatto con la Chiesa Valdese la quale ci ha permesso di dare attuazione al progetto "GirovagArte", la realizzazione di giornate dedicate all'approfondimento di tematiche sociali come ad esempio "Mi rappresento", durante la quale si sono alternati dibattiti a rappresentazioni artistiche di persone disabili e non, nonché la promozione delle altre realtà territoriali, come quella degli amici della Croce Rossa Italiana, che quotidianamente ed in modo immediato si adoperano per le persone in condizione di maggiore difficoltà.

Il nostro impegno quindi non si ferma ma anzi continua, con costanza ed impegno, accogliendo le sfide che la vita odierna propone, certi che anche le piccole realtà di quartiere possono fare davvero tanto.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Gli orizzonti dell'amministratore condominiale 2021

PRIMA PARTE

di Alberto Silvestri

Oltre il 43% della popolazione mondiale vive in contesti urbani, percentuale che tenderà a salire fino al 63% nel 2030, ciò attribuisce un'inesorabile ruolo decisivo alle comunità locali nell'attuazione delle politiche di sviluppo sostenibile.

In Italia circa 11 milioni di edifici sono ad uso abitativo e contano più di 27 milioni di unità immobiliari occupate da circa 21 milioni di famiglie.

Questi dati evidenziano il significativo impatto sull'ambiente del settore residenziale e soprattutto del condominio quale cellula primordiale nell'ecosistema dell'eco-compatibilità urbana. Spesso il condominio è al centro di temi che riguardano l'ambiente poiché le scelte, deliberate dalle singole assemblee, impattano su quest'ultimo. Dai consumi di energia, alla raccolta differenziata, alla bonifica dell'amianto, alla messa in sicurezza dell'edificio e di chi vive e opera all'interno, alla produzione di rumore, allo sfruttamento delle parti comuni per la realizzazione di infrastrutture per le reti di comunicazione che generano inquinamento elettromagnetico, per tutti questi temi il condominio è protagonista.

Da quanto premesso si evince l'importanza del ruolo dell'amministratore condominiale e della sua professionalità che non può essere ristretta al solo campo normativo o fiscale ma, in quanto rappresentante dei condòmini, deve ampliarsi per divenire portavoce consapevole di iniziative volte ad accrescere la conoscenza dei temi sulla *sostenibilità* e *circularità*; temi di respiro ampio che afferiscono a valori assoluti che riguardano i singoli, le città, gli stati ed il mondo intero. L'amministratore condominiale quindi, deve essere portavoce super partes di valori che migliorino il modo di vivere il presente ma soprattutto portavoce di condotte che possano garantire il giusto modo di vivere nel futuro. Questo periodo di pandemia, più che mai ha mostrato le lacune dell'attuale modus vivendi basato sull'individualismo sfrenato e la considerazione dell'oggi come unico parametro di misurazione delle azioni, invece proprio nella pandemia abbiamo compreso quanto il senso di comunità sia il salvataggio per uscire dal lato oscuro ed imboccare nuovamente la strada della luce.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

La storia del nostro Paese ci insegna che l'unità va costruita assieme e condivisa con tutti per evitare squilibri e disuguaglianze incolmabili, l'amministratore condominiale è un professionista che oggi più che mai ha il dovere morale, etico e deontologico di contribuire al consolidamento di un sistema in cui la condivisione, il superamento degli egoismi personali e l'autorevolezza diplomatica devono essere alla base del suo operato. L'amministratore inoltre deve promuovere tutte quelle iniziative che inneschino processi virtuosi per i quali le sue conoscenze superino l'ignoranza di chi deliberatamente ha scelto di ignorare. L'oggi è già finito ed il domani è in grave pericolo se non coincide con l'oggi. Il futuro è già presente, non c'è più tempo per gli indugi, ovvero non è più accettabile stare nel guado ad attendere, bisogna agire ed agire in modo disinteressato senza vedere il solo tornaconto economico ma quello di tutti che certamente innescherà meccanismi virtuosi che produrranno anche effetti economici certi per tutti.

L'amministratore condominiale si trova ad un bivio, proseguire nella stessa direzione di sempre oppure acquisire la consapevolezza che il suo atteggiamento sostenibile e circolare nella comunità condominiale diventi veicolo culturale di un cambiamento epocale improcastinabile.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Il condominio e l'art. 2377 c.c.

di Luigi Salciarini *

La disciplina che riguarda il condominio negli edifici si incentra, come noto, nel gruppo di norme contenute negli artt. 1117 – 1139 del codice civile, con frequenti contatti con il complesso di precetti riferibili alla c.d. "comunione ordinaria" (di cui ai precedenti artt. 1110 – 1116 c.c.).

Non è raro, tuttavia, che le regole applicabili alla fattispecie condominiale possano rinvenirsi in altri "gruppi" di norme (si pensi, soprattutto, agli articoli sul contratto di mandato – art. 1703 e ss. c.c. – peraltro espressamente richiamati dal penultimo comma dell'art. 1129 c.c.) che completano in maniera organica la disciplina di questo particolare fenomeno abitativo.

In altri casi, il collegamento è a norme singole (si pensi all'art. 1176 c.c. che disciplina le modalità di adempimento dell'obbligazione e, nella specie, dell'incarico dell'amministratore di condominio) che riguardano più settorialmente alcuni aspetti specifici.

È quest'ultimo il caso anche dell'art. 2377 c.c. che, previsto per le società di capitali e riguardante l'annullabilità delle deliberazioni dell'assemblea, è ritenuto applicabile (per analogia ed in forza di identità di *ratio*) anche all'assemblea condominiale.

Vediamone, sinteticamente, gli aspetti interessati.

Innanzitutto va considerato il penultimo comma della norma secondo cui *"L'annullamento della deliberazione non può aver luogo, se la deliberazione impugnata è sostituita con altra presa in conformità della legge e dello statuto. In tal caso il giudice provvede sulle spese di lite, ponendole di norma a carico della società, e sul risarcimento dell'eventuale danno."*

La norma è pacificamente considerata applicabile anche al condominio e, nel nostro caso specifico, si riferisce all'ipotesi in cui una decisione dell'assemblea sia stata contestata formalmente da un condomino.

È evidente che la regola di legge interviene nel momento in cui colui che contesta ha già espresso formalmente tale sua posizione di contrapposizione, quindi a situazione conflittuale già instaurata. Poi, a fronte di tale iniziativa del singolo condomino (si direbbe, dell' "impugnante") – o *idem est* di un gruppo di condomini – il condominio (e per esso, prima l'amministratore e poi l'assemblea) procede a sostituzione della decisione contestata.

Nel merito della “sostituzione” della delibera impugnata, occorre precisare che la fattispecie si riferisce sia ad una vera e propria “revoca” della deliberazione contestata (vale a dire ad una sua eliminazione espressa senza che si proceda ad ulteriore decisione sostitutiva), sia al caso in cui l’assemblea provvede, successivamente alla contestazione e con modalità implicite, ad una nuova decisione che si sovrappone alla prima, sostanzialmente sanandola.

La differenza tra queste due ipotesi risiede nel fatto che la successiva assemblea che procede a nuova deliberazione, nel primo caso viene chiamata a pronunciarsi su un argomento posto all’ordine del giorno inserito nell’avviso di convocazione che chiaramente richiama la prima riunione contestata (per esempio: “revoca della deliberazione del ...”), nel secondo caso, invece, all’ordine del giorno viene solamente riprodotto l’argomento di cui alla prima riunione (senza citarla) e che ha dato luogo alla contestazione del singolo condomino (cfr. Trib. Macerata, sent. 6 marzo 2018; Trib. Torino, sent. 17 giugno 2011; e Cass., sent. 30 dicembre 1992, n. 13740 che parlano chiaramente di delibera sugli stessi argomenti; per Cass., sent. 9 dicembre 1997, n. 12439; App. Bologna, sent. 16 febbraio 1995; e Cass., sent. 17 marzo 1993, n. 3159 affinché si abbia sostituzione delle delibera necessaria non è necessario l’utilizzo di formule *ad hoc*).

In termini più sintetici, la sostituzione della deliberazione contestata può avvenire esplicitamente oppure implicitamente e in entrambi i casi determina gli effetti del citato penultimo comma dell’art. 2377 c.c.

La giurisprudenza sul punto è sostanzialmente granitica.

In argomento, vanno ricordate:

- Cass. ord. 11 agosto 2017, n. 20071, secondo cui , “in tema di impugnazione delle delibere condominiali, ai sensi dell’art. 2377 c.c. - dettato in tema di società di capitali ma, per identità di *ratio*, applicabile anche in materia di condominio - la sostituzione della delibera impugnata con altra adottata dall’assemblea in conformità della legge, facendo venir meno la specifica situazione di contrasto fra le parti, determina la cessazione della materia del contendere” (conformi anche Cass., sent. 21 novembre 2019, n. 30479; App. Genova, sent. 15 gennaio 2019; Cass., ord., 6 aprile 2018, n. 8515; Trib. Ivrea, sent. 7 febbraio 2017; Trib. Milano, sent. 24 settembre 2013; Trib. Treviso, sent. 9 marzo 2011; Trib. Roma, sent. 25 novembre 2010; Trib. Pordenone, sent. 6 aprile 2009; Trib. Treviso, sent. 26 marzo 2009; Trib. Benevento, sent. 14 ottobre 2008; App. Napoli, sent. 7 luglio 2008; Trib. Busto Arsizio, sent. 9 maggio 2005; Trib. Monza, sent. 17 marzo 2005; Trib. Arezzo, sent. 10 gennaio 2005; Cass., sent. 28 giugno 2004, n. 11961; Trib. Milano, sent. 23 ottobre 2000; Cass., sent. 29 agosto 1998, n. 8622; Cass., sent. 5 giugno 1995, n. 6304; Trib. Napoli, sent. 13 marzo 1990; Cass., sent. 19 aprile 1988, n. 3069);
- Cass. ord. 8 giugno 2020, n. 10847, per la quale la successiva delibera (sostitutiva della precedente contestata) deve comportare la rimozione dell’iniziale causa di invalidità;
- Trib. Velletri, sent. 17 marzo 2020, per il quale si ha sostituzione della delibera condominiale nel caso in cui la nuova delibera regoli il medesimo oggetto in termini incompatibili con quelli ipotizzati in precedenza;
- Cass. sent. 6 dicembre 2016, n. 24957, che ha preso in esame il caso della sostituzione della deliberazione contestata successivamente all’emissione del decreto ingiuntivo ex art. 63 disp. att. c.c. (oggetto, nella specie, di opposizione), con conseguente inidoneità di tale seconda decisione a fondare il precedente provvedimento monitorio (cfr., negli stessi termini, anche Trib. Roma, sent. 8 gennaio 2020);
- Cass. sent. 10 febbraio 2010, n. 2999, la quale ha avuto modo di precisare che la “seconda” delibera che subentra alla “prima” (contestata) deve essere conforme a legge, altrimenti non possono verificarsi, appunto, gli effetti della sostituzione previsti dall’art. 2377 c.c. (conforme, su tali aspetti, anche Trib. Genova, sent. 3 ottobre 2006; App. Taranto, sent. 7 settembre 1998);
- Trib. Bologna, sent. 28 luglio 1997, secondo cui per aversi l’effetto previsto dall’art. 2377 c.c. occorre che la sostituzione della delibera avvenga, sì in pendenza del giudizio di annullamento, purché prima della sentenza definitiva.

Con riferimento al determinarsi della c.d. “cessata materia del contendere”, come prevista dall’art. 2377 c.c., va pure precisato che tale effetto si verifica non solo (ed ovviamente) se è in corso il procedimento giudiziale di impugnazione ex art. 1137 c.c. ma anche se è stato attivato il prodromico procedimento di mediazione obbligatoria previsto dal dlgs. n. 28/2010.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Le conseguenze sono sempre le medesime, il condominio che provvede alla sostituzione della delibera contestata pone in essere, nel concreto, un riconoscimento delle ragioni di impugnazione e, pertanto, rimane obbligato al rimborso delle spese processuali/giudiziali fino a quel momento sostenute dall'impugnante (comprese quelle del citato procedimento di mediazione da reputarsi necessarie).

Dal punto di vista processuale, la giurisprudenza ha puntualizzato che, verificata la "cessazione della materia del contendere", il giudizio non è completamente svuotato di contenuto ma rimane in ogni caso affidata al giudice la pronuncia finale sulle spese, che va basata sulla valutazione della c.d. "socombenza virtuale" (in tal senso, Cass., ord. 11 agosto 2017, n. 20071).

È interessante considerare, sempre sul punto delle conseguenze sul giudizio in corso della sostituzione della delibera contestata, quanto chiarito da alcune sentenze di merito secondo le quali, a seguito della nuova decisione, il condomino che contesta la precedente deliberazione, perde, in buona sostanza, l' "interesse" ad ottenere una pronuncia sul merito (cfr., in tali esatti termini, Trib. Torino, sent. 16 maggio 2011; e Trib. Salerno, sent. 14 settembre 2009). Il collegamento, *sa va sans dire*, è all'art. 100 c.p.c. secondo cui "per proporre una domanda o per contraddire alla stessa è necessario avervi interesse."

Un secondo profilo di applicabilità al condominio dell'art. 2377 c.c. va riscontrato nell'ultimo comma della norma (che si collega al predetto penultimo in precedenza analizzato quanto alla "sostituzione" della deliberazione – presuntivamente – invalida) anch'esso ritenuto analogicamente applicabile alla nostra fattispecie.

Viene previsto che, nel caso in cui una decisione dell'assemblea sia dichiarata invalida e quindi annullata (oppure, *id est*, anche nel caso in cui sia so-

stituita "volontariamente" dall'assemblea condominiale che, in una successiva riunione, assume un diverso provvedimento sullo stesso argomento) "restano salvi i diritti acquisiti dai terzi sulla base della deliberazione sostituita" (cfr. art. 2377, ultimo comma, c.c.).

Ora, a fronte di questa previsione di legge che fa espressamente salvi gli effetti della deliberazione assembleare posta ormai nel nulla, non può non considerarsi che le conseguenze dell'eventuale annullamento possono essere, innanzitutto, meramente "interne", vale a dire possono riguardare solo la compagine condominiale (come accade nel caso in cui sia stata approvata un'invalida ripartizione di spese). In questa ipotesi, gli esiti sono facilmente gestibili ed anche rimediabili in quanto è la stessa assemblea che è in grado di adottare i provvedimenti necessari affinché la situazione giuridica sia riparametrata su canoni di validità e di regolarità (si pensi ai rimborsi conseguenti all'annullamento di una ripartizione invalida, i quali possono essere disposti direttamente dal consesso dei condomini).

Diverso è il caso in cui la deliberazione annullata abbia (prima dell'annullamento) comportato l'instaurazione di rapporti con i terzi, come nel caso dell'approvazione di opere di manutenzione straordinaria (si consideri, a tal proposito, l'importante collegamento col recente c.d. "superbonus 110%").

Inevitabilmente, dovranno essere affrontate le problematiche relative alle vicende del rapporto instaurato col terzo, agli effetti sulla sfera giuridica di tale soggetto, e, nel frequente caso prima richiamato, del destino riservato al contratto di appalto eventualmente stipulato con la ditta appaltatrice e da quest'ultima eseguito in tutto o in parte.

Sul punto la giurisprudenza ha individuato una soluzione che può essere considerata come pacifica e che si fonda sul richiamo al citato ultimo comma dell'art. 2377 c.c.

La norma, come visto, fa salvi i diritti acquistati in buona fede dai terzi, e quindi, per tornare al predetto esempio, l'appaltatore – se versa in una condizione di buona fede – non viene travolto dall'annullamento (o dalla sostituzione) della deliberazione e conserva i suoi diritti, con la duplice conseguenza che, se il rapporto è ancora *in itinere*, egli può tranquillamente pretendere l'adempimento ed eventualmente proporre corrispondente azione giudiziale, come se la delibera non fosse mai stata annullata; se invece il rapporto è concluso (ipotesi più probabile visti i tempi medi di un procedimento di impugnazione) il condominio non avrà titolo per chiedere restituzioni o rimborsi.

In altri e molto più sintetici termini, per il terzo il rapporto col condominio (sorto sulla scorta di una deliberazione in seguito annullata) prosegue e si conclude come se la decisione dell'assemblea fosse ancora valida ed efficace.

Sul punto, tuttavia, occorre formulare una precisazione: affinché siano salvi i diritti del terzo, è necessario che costui (nel nostro caso, l'appaltatore), sia in una condizione di chiara buona fede... sia cioè totalmente estraneo al "vizio" di invalidità che ha determinato l'annullamento della deliberazione.

Inevitabilmente, quindi, si pone un tema di verifica della natura del vizio della deliberazione e della sua eventuale rilevabilità oggettiva da parte del terzo. Una cosa, infatti, è l'annullamento di una deliberazione per irregolarità

C
O
N
D
M
I
N
I
O

procedimentali di cui il terzo non ha e non deve avere percezione, e un'altra è l'annullamento della deliberazione per violazione di legge che il terzo ben può verificare prima di perfezionare qualsiasi rapporto col condominio.

Non va dimenticato, infatti, che la giurisprudenza ha responsabilizzato l'appaltatore rispetto all'esecuzione di opere straordinarie non preventivamente approvate dall'assemblea (e quindi ha affermato che l'eventuale contratto di appalto stipulato dall'amministratore senza la previa autorizzazione dell'assemblea non è opponibile al condominio e non lo obbliga) e ciò ha fatto in considerazione dell'espressa disposizione di legge (art. 1135 c.c.) che il terzo non può dire di non conoscere (cfr., Cass., ord. 10 settembre 2020, n. 18793; Cass., sent. 8 luglio 2020, n. 14300; Cass., sent. 14 ottobre 2019, n. 25839; Cass., sent. 21 febbraio 2017, n. 4430; Cass., sent. 25 maggio 2016, n. 10865; nonché Cass., ord. 17 agosto 2017, n. 20136, la quale ha espressamente specificato che non trova applicazione "il principio secondo cui l'atto compiuto, benché irregolarmente, dall'organo di una società resta valido nei confronti dei terzi che abbiano ragionevolmente fatto affidamento sull'operato e sui poteri dello stesso, giacché i poteri dell'amministratore del condominio e dell'assemblea sono delineati con precisione dagli artt. 1130 e 1335 c.c., che limitano le attribuzioni del primo all'ordinaria amministrazione, mentre riservano alla seconda le decisioni in materia di amministrazione straordinaria...").

Tale principio può valere anche per il rispetto di altre norme di legge (come l'art. 1136 c.c. che, tra l'altro, prevede precisi e verificabili *quorum* deliberativi obbligatori) le quali prescrivono specifici requisiti delle deliberazioni, conoscibili e controllabili da chiunque stipuli un contratto col condominio.

Attenzione, quindi, a dare per scontata la "buona fede" del terzo, il quale non può celarsi dietro ad una posizione di sostanziale estraneità alle vicende condominiali, ma deve invece attivarsi (si può dire, secondo "buona fede") per controllare e per pretendere un puntuale riscontro dalla controparte (cioè, dal condominio) su tutto quanto legalmente necessario affinché il reciproco rapporto sia valido e conforme a legge (non è fuori argomento, per esempio, richiamare l'art. 1393 c.c. che, in tema di rappresentanza, dispone che "il terzo che contratta col rappresentante può sempre esigere che questi giustifichi i suoi poteri e, se la rappresentanza risulta da un atto scritto, che gliene dia una copia da lui firmata").



* Avvocato del Foro di Chieti

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Il diritto al subentro pro quota nella proprietà dell'ascensore realizzato da un condòmino.

Tribunale di Roma, ordinanza 11-11-2020

La vicenda riguarda l'installazione di un impianto di ascensore da parte di un condòmino. Un altro condòmino, afflitto da patologia che gli impedisce di salire le scale, chiede al primo di partecipare alla proprietà dell'impianto di ascensore anche ai sensi dell'art.1121 c.c. offrendo un importo commisurato al costo di installazione e alle spese di manutenzione, avuto riguardo all'usura dell'impianto al momento del subentro.

Il condòmino installante dapprima chiede una somma esorbitante, poi frapone ostacoli alla richiesta del subentrante.

Nella controversia decisa in sede cautelare dal Tribunale di Roma il richiedente chiede al Giudice di ordinare il subentro nella contitolarità dell'impianto e di determinare le modalità di corresponsione dell'importo da ultimo richiesto dal condòmino installante in cambio del subentro.

Il condòmino resistente afferma che l'eventuale subentro non permetterebbe al subentrante di evitare di salire le scale, rimanendo comunque necessario salire a piedi l'ultima rampa.

Il Tribunale accoglie integralmente la domanda cautelare.

Nota il Giudice in motivazione che per conformazione dei luoghi l'impianto di ascensore non è riservato all'utilizzo del solo condòmino installante, ma consente l'utilizzo anche in capo ad altri che vogliano partecipare ai vantaggi dell'installazione.

Ribadisce il Tribunale che, a fronte dell'installazione di un impianto di ascensore realizzata a vantaggio di uno o più condòmini, gli altri condòmini hanno pur sempre il diritto potestativo di partecipare in seguito ai vantaggi dell'innovazione.

Rimane irrilevante, poi, che rimanga al richiedente la necessità di salire l'ultima rampa di scale, stante che comunque permane il vantaggio di evitarne di ulteriori.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Sotto tale profilo va richiamata una recente pronuncia della Corte di Cassazione (ord.6129/2017) che in ossequio alle nuove tendenze solidaristiche recepite dalla giurisprudenza sostiene la legittimità di qualunque intervento volto a sopprimere o anche solo attenuare il disagio di chi ha difficoltà di movimento nella fruizione dell'abitazione principale.

La domanda di accertamento sulla esistenza o inesistenza della qualità di condòmino deve essere formulata verso tutti i condòmini e l'amministratore deve essere autorizzato a stare in giudizio.

Cassazione, ordinanza 30-11-2020 n.27300

Nella fattispecie in commento si trattava di negare l'appartenenza di un soggetto alla compagine condominiale al fine di non farlo partecipare alla fruizione dei beni condominiali.

La decisione della Cassazione, prende le mosse dal giudizio di impugnazione di una delibera condominiale che aveva respinto la richiesta di una società di utilizzare beni condominiali, nel ritenuto presupposto che questa fosse condòmina.

Nei due gradi di merito i giudici avevano respinto la domanda.

La Corte di Cassazione afferma in diritto che il giudizio di impugnazione della delibera condominiale non permette di affermare con efficacia di giudicato la qualità di condòmini in capo ai singoli e l'estensione dei diritti reali in capo ad essi.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

La domanda di accertamento negativo della qualità di condomino, ovvero dell'appartenenza, o meno, di un'unità immobiliare di proprietà esclusiva ad un condominio edilizio, in quanto inerente all'esistenza del rapporto di condominialità ex art.1117 c.c., e, quindi, tale da mettere in discussione la consistenza della comproprietà degli altri soggetti, impone la partecipazione quali legittimati passivi di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario.

Alla fattispecie di accertamento negativo che qui commentiamo ben potrebbe accostarsi l'ipotesi contraria, attinente invece la domanda volta a dichiarare l'appartenenza del condòmino al condominio ai fini della sua partecipazione al godimento delle cose comuni.

Non è legittima la realizzazione di una uscita di sicurezza nella chiostrina condominiale a servizio di un locale commerciale in quanto muta la destinazione del bene comune.

Tribunale di Roma, 23-11-2020 n.16526

La questione dedotta in lite, decisa dal Tribunale di Roma, riguardava il diniego espresso dall'assemblea condominiale alla richiesta del gestore di locale commerciale di aprire un'uscita di sicurezza, necessaria per esercitare l'attività, nella chiostrina condominiale.

La delibera di diniego era stata impugnata, motivando la domanda con l'assenza di pregiudizio per la destinazione del bene, in quanto la chiostrina avrebbe pur sempre mantenuto la propria destinazione di fornire aria e luce alla unità immobiliari ivi prospicienti.

La difesa del Condominio sosteneva invece che l'uscita di sicurezza avrebbe portato a transitare nella chiostrina un numero di avventori estranei al condominio, attribuendo alla chiostrina funzioni e destinazione che non le appartenevano.

Il Tribunale di Roma respinge la domanda in quanto la chiostrina pur conservando la funzione di dare aria e luce agli appartamenti, acquisirebbe per effetto di tale intervento, una utilizzazione ulteriore e radicalmente diversa rispetto a quella di dare aria e luce: il transito, e non da parte di un condomino, ma da parte di una pluralità di soggetti estranei al condominio, meri avventori della sala giochi. Tale utilizzazione si rileva pertanto incompatibile – sul piano qualitativo – con la funzione della chiostrina ed ancor prima con la sua natura di bene comune ai soli condomini dello stabile.

La pronuncia in esame richiama una precedente pronuncia (Cass.30-12-2015 n.26129) in relazione al caso in cui i proprietari di un bar con accesso dalla pubblica via consentivano ai propri avventori di utilizzare i servizi igienici sito al piano superiore, fruendo, per raggiungerli, dell'androne e delle scale condominiali.

Tale condotta, seppure non idonea a creare un asservimento del bene comune alla proprietà esclusiva del condomino, comportava un palese mutamento della destinazione della scala di accesso agli appartamenti del

fabbricato perché ad un utilizzo normale di essa da parte dei condomini (e delle persone dirette alle unità abitative di costoro) si aggiungeva una sorta di utilizzo costante da parte del pubblico, cioè degli avventori di un esercizio commerciale non servito da detta scala quanto all'accesso, utilizzo che altera *"il rapporto di equilibrio tra i diritti concorrenti dei singoli partecipanti e pregiudica anche la riservatezza, oltre che la sicurezza, degli altri condomini che si trovano a dover sopportare il transito di persone estranee all'interno dell'edificio condominiale"*.

E' nulla l'assemblea che respinge la richiesta di riservare un posto auto al condòmino portatore di handicap

Tribunale di Verbania, 2-12-2020 n.513

La controversia decisa dal Tribunale di Verbania riguarda l'impugnazione della delibera che, nell'assegnazione dell'utilizzo di posti auto nel cortile, rigetta la richiesta di assegnarne uno riservato al portatore di handicap.

L'interesse di quest'ultimo ad ottenere, nell'ambito del bene comune, un posto auto da riservarsi ai disabili è ricollegabile al diritto inviolabile ad una normale vita di relazione, tutelato dall'art. 2 Cost., ed al diritto alla salute ex art. 32 Cost. Tali valori si reputano preminenti a fronte del diritto di proprietà ex art. 42, comma 2, Cost., che può al contrario subire limitazioni al fine di assicurare il rispetto del dovere di solidarietà, enunciato dall'art. 2 Cost., il quale mira a consentire proprio l'adeguato svolgimento della personalità, rimuovendo gli ostacoli che si frappongono al superamento di situazioni di disuguaglianza. Alla luce di tale quadro normativo nonché dei principi di rango costituzionale

desumibili dagli artt. 32, 2, 3 e 42, comma 2, Cost., i quali trovano consacrazione nella legge n.13/1989 nonché nella legge 104/1992 (legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone portatrici di handicap), anche l'art.1102 c.c. deve essere interpretato alla luce di tali parametri, contemperando i diritti di tutti i condomini all'utilizzo delle parti comuni con quelli di chi, trovandosi in condizioni di ridotta capacità o di incapacità motoria, ha bisogno di strutture o servizi che gli consentano di raggiungere o entrare agevolmente nell'edificio e di fruire dei relativi spazi in condizioni di adeguata autonomia.

Il Tribunale di Roma puntualizza alcuni aspetti in tema di forma e contenuto del verbale della delibera condominiale

Tribunale di Roma, sent.30-11-2020 n.17028

La pronuncia del Tribunale di Roma, pur confermando l'indirizzo interpretativo consolidato, è utile a specificare una volta ancora che:

a) in tema di condominio negli edifici, eventuali vizi relativi alla nomina, alla revoca, alla sottoscrizione del segretario e del presidente così come il loro allontanamento, costituendo mere irregolarità, risultano inidonee a determinare l'invalidità delle delibere assembleari non concretando vizi procedurali al pari, ad esempio del difetto di convocazione o della mancanza dei quorum costitutivi e deliberativi.

A margine di tale principio non si può fare a meno tuttavia di notare che l'ultimo comma dell'art.66 d.a.c.c., nella sua nuova formulazione in tema di assemblea in videoconferenza, getta le premesse per un differente modo di considerare i vizi afferenti la nomina del presidente e del segretario e gli adempimenti connessi alla verbalizzazione in tale ipotesi.

- b) deve ritenersi lecite la delibera adottata "all'unanimità", non dovendosi aggiungere altro alla verbalizzazione, ed è altrettanto valida quella che verbalizzi i soli contrari – in quanto permette, per differenza rispetto ai presenti, di verificare il raggiungimento della maggioranza – o quella che indichi i soli favorevoli – in quanto permette per differenza di conoscere i contrari.
- c) Al contrario, non è lecita la delibera che si limiti a riferire di una approvazione "a maggioranza", giacché, in tal caso, non si consente di verificare il raggiungimento dei quorum di legge.

L'acquirente di un appartamento da vendita forzata è tenuto al pagamento degli oneri condominiali dalla data del trasferimento non rilevando la permanenza successiva dell'esecutato nell'immobile.

Tribunale di Firenze, sentenza 9-12-2020 n.2753

In forza di un provvedimento di trasferimento della proprietà emesso dal Tribunale nel 2013 il nuovo proprietario acquista il possesso dell'appartamento da quella data.

Tuttavia la precedente proprietaria rimane nell'appartamento fino all'anno successivo, partecipando anche alle assemblee del condominio.

Il rilascio avviene con esecuzione forzata nell'anno 2014.

Nel 2015, tuttavia, l'assemblea approva il bilancio 2013 e il preventivo 2014, ponendo le spese a carico del nuovo acquirente e non a carico della occupante.

Il nuovo condòmino contesta tale attribuzione ritenendo che la spesa spetti a chi ha continuato, sia pure illegittimamente, ad abitare l'appartamento.

Il Tribunale di Firenze ha rigettato l'impugnazione e confermato la validità dei bilanci, non senza ricordare che l'obbligo di pagare gli oneri condominiali decorre dal momento dell'acquisto del bene.

Puntualizza il Tribunale di Firenze che, secondo l'art.63 d.a.c.c., chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato in solido con questo per i contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

Nel caso di specie l'acquirente è tenuto al pagamento, ben potendo poi rivalersi nei confronti della precedente proprietaria, coobbligata in solido.

E d'altronde la Corte di Cassazione ha più volte affermato che, nell'ipotesi di vendita dell'appartamento, gli oneri condominiali spettano a colui che ne sia proprietario al momento della delibera.

Resta poi ferma la responsabilità del precedente proprietario a norma dell'ultimo comma dell'art.63 d.a.c.c., che impone alla parte venditrice una responsabilità solidale nel pagam

* Consulente legale ANACI Roma



8.000 PROFESSIONISTI PRESENTI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

PER AVERE piena dignità di professione liberale inserita in un contesto socialmente rilevante

PER MISURARCI con valori di qualità ed assicurare la massima tutela dei clienti amministrati

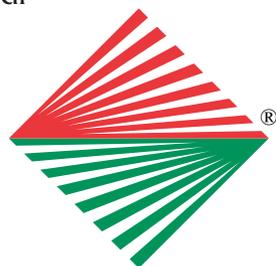
PER FORNIRE servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

PER SELEZIONARE le risorse più affidabili verificando il rispetto di corretti comportamenti interpersonali

PER DIVENTARE gli interlocutori privilegiati della pubblica amministrazione nella soluzione di tutte le problematiche inerenti la casa considerato che l'esperienza dell'amministratore condominiale, direttamente a contatto con l'utenza, è determinante affinché normative e controlli possano avere una logica applicativa e quindi efficacia nei risultati

PER SOLLECITARE iniziative sia a livello legislativo che regolamentare intese a garantire trasparenza gestionale, semplificazione fiscale e maggior gettito per l'erario, rappresentatività a livello sindacale

PER PROMUOVERE cultura condominiale e definire la soggettività giuridica del condominio individuando l'amministratore quale protagonista della tutela del patrimonio edilizio privato



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari

SEDE DI ROMA

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

L'ALTRA ROMA

CANNONI ITALIANI CONTRO LE MURA DI ROMA

di Sandro Bari *

Il 31 marzo prossimo si chiudono le celebrazioni del 150° anniversario di Roma Italiana. A causa delle preclusioni sanitarie, le usuali manifestazioni sono state ridotte e così la partecipazione del pubblico, rispetto a quelle organizzate negli anni passati, in particolare dai Bersaglieri e dagli Artiglieri, che della fatidica data del 20 settembre 1870 sono stati i protagonisti. Ricordo la grande giornata del Centenario, 20 settembre del 1970, quando feci parte della rappresentanza degli Ufficiali in Congedo con la Bandiera dell'Artiglieria all'Altare della Patria, tra ali di folla entusiasta. Cinquant'anni dopo, la storia si ripete, purtroppo senza pubblico. Si rievocano come di consueto le stesse gesta, ma c'è una cerimonia in più: la collocazione di una targa emblematica. E in merito a ciò, stavolta non riproporrò la solita storiografia consolidata: mi limiterò a qualche precisazione sui fatti d'arme.

Il Papa, come sappiamo, riteneva legittimo il suo "imperio" sulla Capitale della Cristianità, quale erede della Donazione di Costantino, e rifiutava di cedere all'aggressione di una "potenza straniera" che voleva farne la capitale del suo Stato. Era questa, infatti, una necessità ormai oggettivamente improcra-



Foto breccia aperta.



Breccia, foto 21 settembre 1870.

stinabile. Per realizzarla, però, occorreva agire esercitando una violenza illegittima verso uno Stato sovrano e senza neppure una dichiarazione di guerra, approfittando della situazione politica che assicurava il silenzio complice delle potenze europee. Azione neppure tanto "eroica", in quanto lo Stato Pontificio era difeso da una "forza armata" di 17mila uomini (in maggior parte truppe raccogliatrici e volontarie) e con scarsi antiquati pezzi di artiglieria, e si trovò ad essere assediato da un formidabile esercito di 60mila soldati regolari, truppe scelte, con 114 cannoni moderni e una logistica efficientissima. Tale schieramento sovrabbondante doveva servire per dare al nemico una dimostrazione di forza, dissuadendolo dalla resistenza.

Il piano strategico per l'attacco all'Urbe, programmato nei minimi particolari, prevedeva la disposizione delle batterie di artiglieria in modo da poter abbattere la cinta muraria nella parte meno resistente, cioè a destra di Porta Pia. A tal fine era stata destinata la 2ª Brigata di Artiglieria che aveva collocato le tre Batterie del 9º Reggimento per dirigere il tiro sull'obiettivo da diverse posizioni tra Villa Albani e Villa Torlonia. I cannoni in dotazione erano stati opportunamente modificati nel calibro (mm.121,2 invece che 95,9) per avere maggior potenza dirompente.

Pio IX aveva minacciato però la scomunica a chi avesse osato sparare il primo colpo sulla Capitale della Cristianità e nessuno degli aggressori era disposto a rischiare tanto: occorreva trovare qualcuno che se ne assumesse la responsabilità. Fu destinato dunque a tale compito il Comandante della 5ª Batteria Capitano Giacomo Segre, il quale in quanto ebreo non temeva la scomunica.

I suoi cannoni, sistemati di fianco alla via Nomentana sul lato opposto a Villa Torlonia, avevano il compito di procurare la breccia. I tiri diretti, precisi e potenti, cominciati alle 5,20 del 20 settembre, nel tempo di quattro ore avevano causato una larga spaccatura fra il terzo e il quarto torrione, circa 100 metri a destra della Porta. Le altre due Batterie avevano completato lo sgretolamento con tiri in arcata, provocando lo sgombero dei difensori e ottenendo l'apertura sufficiente per l'assalto dei fanti. L'attacco delle truppe fu effettuato da destra e da sinistra della breccia, contemporaneamente dai fanti e dai bersaglieri. Contrariamente a quanto ormai consolidato dalla vulgata, in realtà i primi ad entrare furono i fanti del 19° Reggimento, seguiti dai bersaglieri del XXXIV Battaglione. Ma furono questi ultimi a far colpo sul popolo sia per i loro cappelli piumati che per la loro irruenza.

Il merito della riuscita dell'azione che permise l'entrata delle truppe italiane a Roma senza troppo spargimento di sangue (48 morti italiani, 19 pontifici) fu senza dubbio dell'encomiabile precisione di tiro della 5ª Batteria del Capitano Segre, il quale ottenne per questo la Medaglia d'Argento al Valor Militare "Per



Carel Max Quaedvlieg, 20 settembre 1870.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



Porta Pia - via Nomentana 131.



Inaugurazione Targa via Nomentana 131 - 20 settembre 2020.

la splendida direzione data al fuoco della sua Batteria”, che dovette però contare 3 Caduti e 4 feriti.

Dopo 150 anni il giusto risalto all’azione di questi uomini viene riconosciuto con l’apposizione di una targa ricordo nel luogo esatto dove si svolse, identificato oggi nel giardino interno del fabbricato di via Nomentana 131. All’epoca si trattava di una radura tra gli alberi di una vicina osteria campestre, distante circa 400 metri in linea d’aria dalle Mura. L’edificazione successiva del quartiere Nomentano ha visto sorgere grandi complessi abitativi secondo la concezione urbanistica del tempo; ma proprio in quel punto esatto, tra palazzi enormi, è



Cannone in cortile via Nomentana 131.





Targa Artiglieria, 20 settembre 2020.

rimasto quel nucleo verde che consiste nel giardino condominiale del comprensorio. Nella monumentale arcata dell'ingresso è stata posta la targa dove si può leggere la motivazione del ricordo. E la cerimonia alla presenza delle autorità cittadine e militari si è svolta, pur se nei minimi termini, con la salva del cannone originale che proprio da quel sito aveva tirato sulle Mura di

Roma. Protagonista, ancora una volta, l'Artiglieria, che ha presenziato con i suoi rappresentanti in servizio e con l'Associazione Artiglieri d'Italia.

Bando alla retorica da una parte e alle recriminazioni dall'altra, l'episodio fa parte dell'epopea del Risorgimento Italiano: come tale lo ricordiamo e ci auguriamo di essere tutti ancora lì per festeggiare i 200 anni di Roma Capitale, nel 2070.



Mapa distanza di tiro.

Le foto della Cerimonia e alcuni dati tecnici sono tratti da "1870-2020/Roma è italiana" del Gen. Vero Fazio, Associazione Nazionale Artiglieri d'Italia

* 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

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. 26

ENI GAS E LUCE II di copertina

E-ON ENERGIA pag. 22

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

SICUREZZA E IMPIANTI

SIRIO pag. 44

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

B1GAS pag. 12

CONSULTING & SERVICE pag. 50

MULTIENERGY & SERVICE pag. 38

ROSSETTI pag. 30

TECHEM III di copertina

UNOGAS pag. 42

UNOTECH pag. 42

SERVIZI

CONTEA & PARTNERS pag. 32

DOMUS REAL ESTATE pag. 36

IMPRENDIROMA pag. 34

YOUCOND pag. 18

POSTINO PUNTUALE pag. 24

SARA SERVIZI pag. 28

VERY FAST PEOPLE pag. 8