

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**MAGGIO - GIUGNO 2021****N. 183**

- Editoriale
di Letizia Bianchi pag. 3
- L'amministratore è tenuto al rilascio di copia
degli atti gestori da lui compiuti
di Alberto Celeste pag. 7
- L'anno 2020... un anno professionale da dimenticare...?
di Monica Somma pag. 13
- Il conto corrente condominiale ed i rapporti
tra l'intermediario ed il cliente: problematiche connesse
di Adriana Nicoletti pag. 17
- Notizie pag. 33
- La gestione del conflitto
di Katia Casciana pag. 39
- Mancato riparto IMU verso alcuni condomini
sulle spese alloggio del portiere:
responsabilità dell'amministratore
di Stefano Palombi pag. 41
- Rapporti contrattuali instaurati dal condominio:
il condòmino è terzo?
di Antonino Spinoso pag. 45
- Superbonus 110% per gli ascensori e superamento
barriere architettoniche in attesa di chiarimenti ufficiali
di Michele Mazzarda pag. 51
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 57
- L'altra Roma:
L'Augusteo apre... sotto elezioni
di Sandro Bari pag. 65

Rivista bimestrale

ANNO XXXI - n. 183 - MAGGIO-GIUGNO 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 *

«Un giorno nella foresta scoppiò un grande incendio. Di fronte all'avanzare delle fiamme, tutti gli animali scapparono terrorizzati mentre il fuoco distruggeva tutto senza pietà. Leoni, zebre, elefanti, rinoceronti, gazzelle e tanti altri animali cercarono rifugio nelle acque del grande fiume ma ormai l'incendio stava per arrivare anche lì. Mentre tutti discutevano animatamente sul da farsi, un piccolissimo colibrì si tuffò nelle acque del fiume e, dopo aver preso nel becco una goccia d'acqua, incurante del gran caldo, la lasciò cadere sopra la foresta invasa dal fumo. Il fuoco non se ne accorse neppure e proseguì la sua corsa sospinto dal vento. Il colibrì, però, non si perse d'animo e continuò a tuffarsi per raccogliere ogni volta una goccia d'acqua che lasciava cadere sulle fiamme. La cosa non passò inosservata e ad un certo punto il leone gli chiese: "Cosa stai facendo?". Il colibrì rispose: "Cerco di spegnere l'incendio!". Il leone si mise a ridere: "Tu così piccolo pretendi di fermare le fiamme?" e iniziò a prenderlo in giro. Il colibrì rispose: "Cerco solo di fare la mia parte!"».

Questa storia, nella sua semplicità, contiene un messaggio intrinseco molto interessante che esprime esattamente il mio pensiero circa l'approccio alla nostra professione quale direttiva costante per la gestione del quotidiano. Questa riflessione prende spunto dalle molteplici segnalazioni che ricevo dai miei giovani colleghi circa le diverse e prepotenti richieste sollevate dai condomini, spesso incuranti del lavoro e dell'impegno sottesi all'adempimento di tali richieste.

La bellezza di far parte di un'associazione di professionisti uniti e coesi sta anche nella possibilità, forse privilegio, di condividere pensieri, perplessità e dubbi sapendo che c'è qualcuno che vive esattamente le stesse situazioni e che può comprenderci e sostenerci con un consiglio che tenga conto di una prospettiva diversa dalla propria, aprendo la nostra mente ad inaspettate soluzioni.

La professionalità va costruita e consolidata quotidianamente e costantemente, in ogni comportamento, in ogni scelta che giorno dopo giorno siamo chiamati ad adottare. Ed è proprio con le piccole scelte quotidiane che si costruisce il futuro e che lentamente si consolidano quei principi che poi risulteranno difficili da scardinare.

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	
	TECNICA		Ing. Giannini
MERCOLEDÌ	TECNICA	Arch. Mantuano	Ing. Zecchinelli Arch. Missori
	LEGALE	Avv. Petragnani Avv. Villirilli Avv. De Medici	Avv. M. della Corte
	CONTABILE	Dott. Troiani Dott.ssa Bianchi Amm. F. Pedone	Amm. Martano Dott. Scacchi
GIOVEDÌ	CONTABILE	Arch. Polizzi	Rag. Trombino Amm. Calderano
	LEGALE	Avv. Gonnellini Avv. Bianco Avv. Sanfilippo	Avv. Pistacchi
	TECNICA		Ing. Tafani
VENERDÌ	TECNICA		Arch. Barberini
	LEGALE	Avv. Patti Avv. Vitullo	Avv. Zoina Avv. Albini
	CONTABILE	Dott. Gennari Dott. Lanzi	Dott.ssa Pandolfi Amm. Giulimondi
	RISCALDAMENTO		P.I. Schiavone

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

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

La professionalità dobbiamo, necessariamente, mantenerla attraverso la formazione e l'aggiornamento costante ma poi dobbiamo anche difenderla e rivendicarla, sia verso i nostri clienti sia verso noi stessi. Ogni scelta professionale ricade, poi, su di noi e sul nostro lavoro ed allora siamo noi e solamente noi gli unici protagonisti capaci di poter indirizzare la nostra professione esattamente verso la direzione che vogliamo percorrere e gli obiettivi che abbiamo prefissato di raggiungere.

Di fronte al dilagare della prepotenza di alcuni condomini, sempre più egoisti nell'avanzare le loro pretese, ritengo che si debba rispondere con professionalità cortese ma decisa, rispettando noi in primis il nostro ruolo! È importante far rispettare i nostri orari di lavoro evitando messaggi durante il weekend che potrebbero tranquillamente essere evasi il lunedì mattina; è fondamentale rivendicare il nostro lavoro quando ci vengono chieste assemblee in luoghi improponibili (basti pensare, soprattutto in tale contesto, alla richiesta di assemblee in presenza senza considerare i molteplici rischi a cui viene esposto l'amministratore) o in orari disumani, dopo una giornata alle spalle e con un'altra tutta nuova da affrontare l'indomani mattina presto.

Ritengo che il nostro sia un lavoro davvero interessante, dinamico, spesso sorprendente, per professionisti multitasking ed in continua evoluzione e pertanto non dovremmo arrivare a pensare "è diventato troppo stressante" ma dovremmo, invece, riuscire a gestirlo per apprezzarne i molteplici aspetti positivi e coglierne gli stimoli idonei a trasformare le attività quotidiane in idee propositive da far apprezzare ai nostri clienti.

E la gestione avviene con la cura delle scelte quotidiane, a volte apparentemente difficili ma atte a garantire, poi, una grande soddisfazione a lungo termine! In tale prospettiva, appare fondamentale il rispetto della deontologia quale osservanza di regole comportamentali che hanno un'incidenza diretta sul mercato, quello stesso mercato nel quale poi ci troveremo ad operare e con il quale dovremo interfacciarci nel quotidiano.

Non è auspicabile, a tutte le età e per ogni generazione, contemplare passivamente il dispiegare di fattori esterni e subirne, anzi, assecondarne le dirette conseguenze; piuttosto essere consapevoli del proprio potenziale operativo e del fatto che in realtà ognuno di noi ha in mano il timone per definire la rotta...

basta solo che ciascuno faccia la propria parte!



* Coordinatore Gruppo Giovani ANACI Roma

L'amministratore è tenuto al rilascio di copia degli atti gestori da lui compiuti

di Alberto Celeste *

LA FATTISPECIE AFFRONTATA DAL SUPREMO COLLEGIO

I giudici di legittimità, con una recente decisione (v. ord. n. 5443 del 26 febbraio 2021), hanno offerto alcune interessanti puntualizzazioni sul rapporto tra amministratore e condomini - riguardo ad una fattispecie sottoposta *ratione temporis* al regime previgente, ma con principi esportabili, per la loro valenza generale, anche al periodo successivo - segnatamente sul versante dell'obbligo del primo di consentire la visione della documentazione e soddisfare le richieste di copie da parte dei secondi, incombenze, queste, talvolta limitate allo stretto necessario o permesse solo in vista dell'assemblea.

Nella specie, il Tribunale, pronunciando sull'appello formulato dal Condominio, aveva riformato la sentenza resa dal Giudice di Pace il quale, accogliendo la domanda di un condomino, aveva condannato il Condominio a consegnare all'attore una lettera di diffida inviata dall'amministratore ad altro condomino, al fine di far cessare i lavori abusivi che quest'ultimo stava compiendo nelle aree comuni.

Secondo il giudice del gravame, la domanda dell'attore doveva, piuttosto, ritenersi inammissibile giacché "priva di interesse", essendo stato lo stesso condomino "informato dall'Amministratore del contenuto della lettera di diffida", affermando così che non poteva ritenersi "giuridicamente rilevante l'interesse ad ottenere la lettera di diffida piuttosto che il contenuto della stessa".

Il soccombente proponeva ricorso per Cassazione, denunciando - per quel che qui rileva - per un verso, la violazione o/e falsa applicazione degli artt. 100 e 113 c.p.c., e, per altro verso, la violazione o/e falsa applicazione degli artt. 1130, 1703, 1713 c.c., e sostenendo, al contrario, che l'interesse ad agire del condomino fosse insito nella sua qualità di mandante, che intendeva controllare l'operato del mandatario, sicché l'amministratore doveva dirsi tenuto alla consegna della copia della diffida.

L'INTERESSE AD AGIRE DEL CONDOMINO

I giudici di Piazza Cavour hanno ritenuto tali doglianze meritevoli di accoglimento.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Innanzitutto, si è evidenziato che, per la ricorrenza della condizione dell'azione costituita dall'interesse ad agire ex art. 100 c.p.c., è sufficiente che sussista una situazione di incertezza in ordine ad un diritto controverso, incertezza che non possa essere rimossa senza l'intervento del provvedimento giudiziale.

In quest'ottica, non può perciò negarsi - come, invece, aveva fatto in astratto il Tribunale - che ciascun condomino abbia il diritto non soltanto di conoscere il contenuto, ma anche di prendere visione e di ottenere il rilascio di copia dall'amministratore dei documenti attinenti all'adempimento degli obblighi da questo assunti per la gestione collegiale di interessi individuali, come quelli finalizzati al compimento di atti conservativi relativi alle parti comuni (nella specie, trattavasi di una diffida inoltrata per far cessare la realizzazione di lavori abusivi su aree condominiali).

In tale iniziativa, il condomino non ha nemmeno l'onere di specificare ulteriormente le ragioni della richiesta, purché si rispetti il triplice "paletto", ossia che l'esercizio di tale diritto: *a)* non risulti di ostacolo all'attività di amministrazione, *b)* non sia contrario ai principi di correttezza, e *c)* non si risolva in un onere economico per il condominio (dovendo, al più, i costi relativi alle operazioni compiute gravare esclusivamente sui condomini richiedenti).

IL CONTROLLO DELL'OPERATO DEL MANDATARIO

Invero, l'amministratore di condominio - come, del resto, ogni altro soggetto che esercita una gestione o svolge un'attività nell'interesse di altri - ha il dovere di soggiacere al controllo di questi e, quindi, di portare a conoscenza, secondo il principio della buona fede, gli atti posti in essere, per far conoscere a ciascun condomino il risultato della propria attività, in quanto influente nella sfera patrimoniale altrui (si opina, però, che il diritto alla continua conoscenza circa l'andamento dell'amministrazione non si possa estendere a quei documenti che sono coperti da riservatezza).

Peraltro, l'art. 1130, n. 9), c.c. - come modificato dalla legge n. 220/2012 - pur non applicabile nel caso in esame *ratione temporis*, obbliga, indicativamente, l'amministratore a fornire al condomino che ne faccia richiesta "attestazione" relativa allo stato dei pagamenti e delle eventuali liti in corso.

Neppure l'approvazione assembleare dell'operato dell'amministratore - ad avviso degli ermellini - esclude la responsabilità di quest'ultimo verso il singolo condomino che sia stato leso dall'attività e dalle iniziative arbitrarie dello stesso soltanto per le attività di gestione dei beni e dei servizi condominiali, nel caso di mancata tempestiva informazione di atti che abbiano incidenza diretta sul patrimonio del singolo condomino, come nel caso di controversie con altri condomini (argomentando da Cass. n. 10838/1992).

LA DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE VISIONABILE

In realtà, sono varie le norme che contemplano l'obbligo dell'amministratore - cui corrisponde il diritto dei singoli condomini - di consentire la consultazione della documentazione condominiale e, in caso di apposita richiesta, di rilasciarne copia.

Oltre il disposto dell'art. 1130, n. 9), c.c. - richiamato dai magistrati del Palazzaccio - l'art. 1129, comma 7, c.c., prevedendo l'apposito conto corrente (postale o bancario) intestato al condominio, disciplina ora compiutamente il diritto dei condomini di prendere in visione ed estrarre copia dei documenti concernenti la "rendicontazione periodica", per il tramite richiesta all'amministratore e con spese a proprio carico.

Inoltre, alla luce dell'art. 1129, comma 2, c.c., contestualmente all'accettazione della nomina (e ad ogni rinnovo dell'incarico), l'amministratore è tenuto ad indicare il locale dove si trovano i quattro "registri" di cui all'art. 1130, nn. 6) e 7), c.c. - ossia quello dell'anagrafe condominiale, dei verbali delle assemblee, di nomina/revoca dell'amministratore e di contabilità - nonché i giorni e le ore in cui ciascun interessato, previa richiesta, possa prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

A sua volta, l'art. 1130-*bis* c.c. estende anche ai titolari di diritti reali e di godimento - usufruttuario, titolare del diritto d'uso e/o di abitazione, conduttore - la prerogativa di poter prendere visione dei "documenti giustificativi di spesa" in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese (fissando, altresì, in 10 anni dalla registrazione il termine per la conservazione di scritture e documenti giustificativi).

LE CONSEGUENZE GIURIDICHE DI EVENTUALI INADEMPIMENTI

Pertanto, si registra un quadro legislativo volto a salvaguardare, sempre di più, la posizione del singolo condomino nei confronti dell'amministratore, il quale non potrà più evitare di subire le conseguenze in caso di inadempimento ai suoi doveri, prima relegate alla configurazione di "gravi irregolarità" giustificanti, se del caso, la destituzione da parte del magistrato o all'impugnazione della delibera viziata ex art. 1137 c.c.

La giurisprudenza, oramai, si è assestata nel senso che ciascun condomino ha la facoltà (di richiedere e) di ottenere dall'amministratore l'esibizione dei documenti contabili in qualsiasi tempo - e non solo in sede di rendiconto annuale e di approvazione del bilancio da parte dell'assemblea - e senza l'onere di specificare le ragioni della richiesta (finalizzata a prendere visione o estrarre copia dai documenti), purché si rispettino le tre condizioni di cui sopra (v. Cass. n. 19210/2011; Cass. n. 15159/2001; Cass. n. 8460/1998).

In quest'ottica, viene così a delinarsi un obbligo, in capo all'amministratore di condominio, teso a predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che consenta di esercitare lo stesso diritto e di informarne i condomini (v. Cass. n. 19799/2014).

Dunque, si reputa che il potere dei condomini di vigilare e di controllare in ogni tempo la gestione dell'amministratore sia, di fatto, conciliabile con il rapporto di amministrazione, valorizzato dal fatto che i registri ed i documenti contabili conservati dall'amministratore ed afferenti alla gestione condominiale appartengono, in definitiva, alla proprietà comune, salva sempre l'esistenza di disposizioni *ad hoc* da parte del regolamento condominiale (v., di recente, Cass. n. 12579/2017: nella fattispecie il condomino, che aveva inviato la ri-

chiesta 2 giorni prima dello svolgimento dell'assemblea, aveva eccepito il mancato rispetto della norma del regolamento che imponeva all'amministratore di trasmettere copia dei documenti e dei rendiconti al massimo entro 10 giorni prima del termine fissato per la riunione).

LA TEMPISTICA ED I COSTI DA OSSERVARE

A ben vedere, le norme codicistiche, così come novellate dalla Riforma del 2013, non hanno stabilito termini né per il condomino che faccia istanza di consultare i documenti, né per l'amministratore chiamato ad un concreto riscontro alla domanda.

La prima questione trova risposta nell'art. 1130-*bis*, c.c., secondo il quale la richiesta può essere avanzata senza limitazioni di tempo ("....in ogni tempo..."), ma pur sempre nell'ambito del periodo necessario per la conservazione della documentazione da parte dell'amministratore, definito per legge in 10 anni (ciò non esclude la facoltà di conservazione per un tempo più lungo, e, in tal senso, i moderni sistemi di archiviazione renderanno l'incombente sempre meno gravoso per l'amministratore).

Circa la seconda questione, si osserva che non sia previsto un tempo limite, anche se appare opportuno che la richiesta del condomino sia evasa dall'amministratore con sollecitudine in relazione all'esigenza prospettata, laddove la risposta dovrà essere tempestiva allorché si tratti di documentazione oggetto di esame in vista della convocata assemblea, oppure anche ai fini di un'eventuale impugnativa della delibera da parte dei soggetti legittimati.

Va segnalato, infine, che le spese per la consegna dei documenti e l'estrazione delle relative copie sono, per legge, a carico del richiedente, mentre, per la relativa quantificazione, occorre affidarsi al buon senso (comunque, quest'attività dell'amministratore, ora prevista come doverosa, non può essere considerata come eccedente il suo mandato e, quindi, comportante un'integrazione del compenso); in proposito, si deve far riferimento alle spese vive - fotocopie, consumo carta, ecc. - salvo affrontare la questione caso per caso, anche in relazione all'entità del lavoro richiesto all'ufficio dell'amministratore ed alla mole dei documenti di cui si richiede esame o consegna in copia (v. App. Roma 1 aprile 2009, secondo cui se, per tali attività, si era resa necessaria la presenza dei collaboratori dell'amministratore per motivi inerenti alla vigilanza, si giustificava che gli oneri connessi all'utilizzazione del proprio personale, che in quel momento fosse stato sottratto ai normali compiti dell'ufficio, venissero posti a carico di chi di quella presenza si era avvalso).



* Magistrato

L'anno 2020... un anno professionale da dimenticare...?

di Monica Somma *

Essendo di per sé soggettiva, ogni valutazione al riguardo racchiude ed esprime pensieri e stati d'animo dell'individuo, e ciascuna è unica proprio perché diversa.

In queste poche righe cercherò di racchiudere la mia, anche se in effetti ci vorrebbero 365 giorni! Proprio perché l'alternarsi di pensieri ed emozioni, timori ed incertezze, dubbi e paure, si sono susseguiti in questi giorni trascorsi alla velocità della luce.

La totale impreparazione nell'affrontare uno stato di emergenza è quello che più genera ansia e panico: la paura di non saper gestire il presente, e soprattutto l'immediato futuro, rischia di far commettere seri errori.

Tralasciando in questo contesto quanto tutto questo abbia inciso sulle vite private di ciascuno, sulle nostre famiglie, con il pensiero rivolto ai nostri cari, ai genitori, magari anziani, o parenti lontani non raggiungibili, voglio soffermarmi (e guardarmi indietro di un anno) sulla vita lavorativa dei liberi professionisti, ovviamente in particolare sulla categoria degli amministratori di condominio che mi appartiene.

Il quattro marzo duemilaventi arrivarono i primi provvedimenti del Governo circa la progressiva chiusura e contestualmente l'annullamento di gran parte degli eventi programmati, con sospensione imposta di tutte le attività lavorative, scuole, servizi e quant'altro. Un blocco generale, totale, un fermo battuta mai visto, mai vissuto, unito alla paura della rapida diffusione e circolazione del covid-19 che annientava qualsiasi pensiero.

La nostra chat del gruppo giovani Anaci era fervente: ogni cinque minuti circa ci aggiornavamo, in tempo reale, sul momento, interconnessi come sempre, iniziando a riversare in quelle righe i nostri interrogativi:

"E adesso? Come facciamo ragazzi? Non abbiamo ancora convocato tutte le ordinarie annuali, non abbiamo ancora approvato i saldi iniziali del 2019, come riscuotiamo il tutto? Tutte le assemblee programmate... secondo voi dovremo annullarle? Potremo comunque tenere le assemblee programmate da prima?" chiedeva qualcuno... e qualcun altro provava ad esporsi: "ragazzi sicuramente no... dovremo annullare, nulla sarà confermato, dovremo attendere nuove indicazioni".

E ancora "Io la prossima settimana ho delle mediazioni fissate, oltre ad udienze ed assemblee straordinarie! Rimanderanno anche quelle?"...

...Eravamo un fiume in piena, in costante ricerca di informazioni più dettagliate che potessero in qualche modo aiutarci a capire di più, e chiunque di noi rilevava una minima "novità" provvedeva immediatamente ad inoltrarla nella *nostra* chat di Whats app.

Fino al nove marzo duemilaventi, in cui arriva la notizia del primo lockdown per tutta l'Italia, ed all'interno dei nostri studi professionali eravamo da soli a fare le nostre riflessioni, a cercare di capire come avremmo potuto impostare il lavoro, tutto quanto avremmo dovuto annullare e posticipare, comunicando ai nostri condomini che non saremmo stati presenti nelle settimane seguenti negli stabili in ottemperanza a quanto disposto dai DPCM, ma garantendo la continuità del nostro lavoro "dietro le quinte", nonostante la normativa non facesse espresso riferimento a noi ed a tutto quanto avremmo dovuto espletare.

E qui il senso di appartenenza al nostro gruppo e soprattutto alla nostra associazione Anaci è diventato forte più che mai: ho avuto la sensazione che fosse come una mamma che riusciva ad abbracciare tutti noi figli, per cingerli a sé ed allontanare dubbi ed incertezze il più possibile.

Eh si, perché di questo si tratta: facciamo parte non di un'associazione nel mero termine, ma di una grande famiglia in cui ciascuno di noi si conosce, si supporta, si sostiene. In piccolo nel nostro gruppo giovani, in cui la nostra "Coordi", come affettuosamente la definiamo noi, si è fatta e si fa in quattro affinché la coesione del tra noi continuasse a crescere ogni singolo giorno e potessimo essere un supporto professionale, e di conseguenza umano, l'uno per l'altro.

E traslato in grande questo è quello che la nostra associazione fa per tutti noi: è una presenza reale e costante, è un continuo lottare per i nostri diritti, affinché la nostra categoria possa essere ascoltata, e considerata con il giusto peso.

E l'undici marzo, sui nostri cellulari, arriva un bellissimo video del nostro presidente Rossana De Angelis, che per tranquillizzare noi tutti appare in video da casa, in abbigliamento formale seppur sempre professionale, proprio per trasmetterci che nonostante tutto ANACI C'E'.

ANACI è con noi, vive le problematiche al nostro fianco, con lo stesso stato d'animo che caratterizzava le giornate di ciascuno di noi, infondendo in noi la certezza che insieme avremmo affrontato le difficoltà che sul campo si stavano presentando, pronti a rimodulare tutto il modus operandi adottato sino ad allora, organizzando webinar formativi che avrebbero garantito a noi tutti di proseguire la formazione, come da sempre siamo abituati a fare, comunicandoci che avrebbero provveduto a scrivere al Consiglio dei Ministri affinché le parole "condomino" ed "assemblea" comparissero nei DPCM che si susseguivano... insomma, un supporto, come sempre a 360 gradi.

Ed un sorriso si è aperto tra noi, felici di averla sentita parlare, di aver colto quel senso di fiducia che si era impegnata a trasmetterci, recuperando la forza e la volontà di adeguarci al cambiamento che si stava prospettando, che

avrebbe cambiato inevitabilmente il nostro modo di lavorare, aprendoci un mondo che in realtà ad oggi ci ha spalancato portoni che forse non avremmo mai pensato di aprire.

E ci siamo ritrovati ad organizzare una serie di incontri online tra noi del Gruppo Giovani, così da non perdere la nostra consuetudine al confronto costruttivo, preparare eventi e partecipare a webinar formativi, proprio a tema Social, per entrare un po' più nel merito di questi strumenti telematici che stanno prendendo così tanto piede nella nostra quotidianità.

Personalmente ho iniziato a comprendere e sempre più apprezzare i lati positivi di questa routine, scoprendo il vantaggio di potersi confrontare a distanza, di poter preparare una formazione importante come ad esempio il DM140 seguendo tutti i corsi online dei nostri docenti che nel pieno della pandemia si sono attrezzati per garantire quella continuità formativa a cui siamo sempre stati abituati, ed anche chi tra di noi appariva inizialmente più restio, ed in parte confesso timidamente di essere stata una di loro, pian piano ha iniziato a sciogliersi, collegandosi da ovunque, in qualunque momento con qualsiasi strumento a disposizione.

Professionalmente parlando è stato un anno davvero tanto particolare. Un anno pieno di svariate emozioni contrastanti, che ha dato una seria rallentata alla freneticità che ci ha sempre contraddistinto, regalandoci in qualche modo invece diversi spunti di riflessione da cui ripartire, insegnandoci – per forza – ad accettare di superare scogli che credevamo insormontabili e forse inapplicabili alla vita privata ed alla nostra professione che tanto amiamo, ma una cosa è certa:

oggi che siamo sicuramente più social, costretti all'adeguamento che ci è stato imposto da questa pandemia che tanto ci ha piegati a ricostruire il nostro quotidiano con ritmi totalmente diversi, potremo sicuramente affermare che l'unione con la quale siamo stati in grado di destreggiare questi 365 giorni ci ha reso più forti, più consapevoli di poter contare su un lavoro di squadra reale e concreto, che nonostante tutto ci permette di tenerci per mano e gestire al meglio l'imprevisto che si presenta e, magari di diversa natura, si presenterà.

Quindi... come qualificare questo 2020...?

Da accantonare sicuramente per tutto il dolore che ci ha fatto vivere e le sofferenze procurate a livello personale, ma al contempo un anno da ricordare, da apprezzare per tutto quello che ci ha saputo insegnare, da valorizzare per quanto di bello ci ha permesso di cogliere nel dettaglio, per le opportunità di crescita professionale che in un certo qual modo ci ha regalato, per aver concretizzato ancora e sempre di più quanto sia importante far parte di una squadra, di un gruppo, di una grande famiglia professionale come la nostra.



* Gruppo Giovani ANACI Roma

Il conto corrente condominiale ed i rapporti tra l'intermediario ed il cliente:

PROBLEMATICHE CONNESSE

di Adriana Nicoletti *

Nel 2009 veniva istituito, in attuazione dell'art. 128 *bis* del Testo Unico Bancario (TUB), introdotto dalla legge sul risparmio (l. n. 262/2005), un sistema di risoluzione stragiudiziale delle controversie tra i clienti e le banche od altro intermediario finanziario, il cui evidente fine è quello di prevenire - per quanto possibile - il ricorso alle aule giudiziarie. L'organismo preposto a tale attività è l'Arbitro Bancario Finanziario (ABF) le cui decisioni, assunte secondo diritto e caratterizzate da indipendenza ed imparzialità, non sono equiparabili alle sentenze del giudice od ai lodi arbitrali essendo prive di carattere decisorio ed esecutivo, ma costituiscono sempre un punto di riferimento per i clienti ed un elemento di segno negativo per l'affidabilità dell'intermediario che non rispetti la decisione arbitrale. Il relativo inadempimento, infatti, rimane pubblicato al massimo per cinque anni su di uno specifico sito *internet* dell'ABF ed inserito in un apposito elencomma.

Molto frequente è il ricorso del condominio o dei condomini all'utilizzo di tale sistema per appianare i contrasti che possono sorgere con l'intermediario presso il quale l'ente condominiale è obbligato, a seguito della riforma del 2012, ad aprire un conto corrente condominiale, bancario o postale che sia.

IL CONDOMINIO ED IL CONTO CORRENTE COMUNE

Una delle attribuzioni dell'amministratore (art. 1130, comma 1, lett. 3), c.c.) consiste nella riscossione dei contributi condominiali e nella destinazione degli stessi per le spese comuni (ordinarie e straordinarie), con conseguente esecuzione dei pagamenti in favore dei terzi. Quest'ultimo passaggio prende corpo con l'intervento di un soggetto estraneo al condominio, il c.d. "intermediario", ovvero l'istituto presso il quale l'amministratore ha dovuto aprire il conto corrente a nome dell'ente da lui rappresentato, così come voluto dall'art. 1129, comma 7, c.c. ai sensi del quale *"l'amministratore è obbligato a fare transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o dai terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio su di uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio..."*. Non

adempire a tale dettato costituisce specifico motivo di grave irregolarità di gestione che può portare, anche da solo, alla revoca giudiziale dell'amministratore. Le motivazioni che hanno portato il legislatore ad inserire tale modifica sono più che note e sono state in questi anni più volte richiamate: correttezza, certezza e trasparenza dell'attività svolta dall'amministratore quanto al delicato profilo economico - finanziario.

Ma se, da un lato, si può dire che l'obiettivo sia stato centrato, perché oramai da lungo tempo - anche grazie ad una pregressa giurisprudenza conforme rispetto all'entrata in vigore della legge n. 220/2012 - ogni condominio è titolare di un proprio conto corrente, per altro verso non mancano le questioni che nascono dalla peculiarità del rapporto condomino/condominio/Istituto di credito, che può determinare, in determinate circostanze, una certa insofferenza dei primi due soggetti nei confronti dell'intermediario, quando si ravvisi un suo comportamento non collaborativo a fronte di legittime richieste avanzate dal cliente. Ed in questo caso l'attività svolta dai Collegi dell'ABF, che operano su base territoriale (salvo il rinvio ad un Collegio di coordinamento nel caso di ricorsi che riguardino questioni di particolare rilevanza o che abbiano generato o possano generare decisioni che diano vita ad orientamenti differenti tra i vari collegi territoriali), può essere determinante per comporre una situazione di conflitto che, diversamente, potrebbe portare direttamente nelle aule giudiziarie. In ogni caso, la mancanza di valore decisionale da attribuirsi alle pronunce di tali organismi non preclude il diritto del "cliente" di fare valere il proprio diritto in sede giurisdizionale.

Il settimo comma dell'art. 1129 c.c. non si è limitato a sancire l'obbligo dell'apertura del conto corrente condominiale, ma ha anche disposto che *"ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione condominiale"*. Il termine *"...per il tramite dell'amministratore..."* ha determinato spesso una sorte di opposizione degli intermediari a fornire quanto richiesto, fondandosi il rifiuto su di un'univoca interpretazione del dettato legislativo, fondata sul rilievo che solo l'amministratore sarebbe il titolare di tale diritto. La soluzione della questione, già oggetto di esame nella presente rivista (in *Dossier Condominio*, n. 172/2019), non ha subito mutamenti poiché l'orientamento dell'ABF si è consolidato sempre di più.

È, tuttavia, interessante osservare come questa impostazione dell'ABF fosse stata già manifestata prima dell'entrata in vigore della novella del 2012 (per un caso risalente al 2011) con motivazioni del tutto ineccepibili. Infatti, era stato osservato che se da un lato la banca è tenuta a non rivelare a terzi estranei le notizie riservate inerenti ai rapporti con la clientela, per altro verso quando la legittimazione del terzo appare certa la banca è tenuta a fornire l'informazione richiesta. In questi termini, pertanto, si era ritenuto che il rifiuto della banca non si può trasformare nella pretesa che il terzo, pienamente legittimato, si rivolga al giudice o - come avviene -, all'ABF perché la svincoli dal "segreto bancario".

In questo quadro generale si va ad inserire la problematica che spesso ha interessato il condomino il quale, se pienamente titolato, "ha diritto a richie-

dere le informazioni inerenti al conto corrente bancario del condominio, posto che il diritto del condomino all'informazione appartiene alla sua sfera giuridica - e ciò in quanto l'amministratore agisce nei confronti dei terzi (e, dunque, anche della banca) in quanto "ha la rappresentanza dei partecipanti" al condominio (così come dispone l'art. 1131 c.c.). Contestualmente, tale diritto non lede alcun interesse del condominio nel suo insieme, né degli altri condomini, poiché l'informazione, così fornita, in nulla diminuisce il pari diritto all'informazione dell'amministratore del condominio, né quello di ciascun altro condomino" (ABF Milano, 15 ottobre 2012, n. 3259).

Del resto, una volta che il condomino sia stato identificato dall'intermediario in questa veste, non si può ipotizzare alcuna violazione della *privacy* solo per il fatto che questi richieda di controllare l'estratto conto estraendone copia, anche parziale. E quanto a questo, fino dai primi commenti alla nuova normativa la dottrina (Celeste, *L'accesso al conto corrente*, in *La proprietà edilizia*, pubb. 01 giugno 2014) era stato evidenziato che se gli effetti del conto corrente intercorrente con la banca sono ricollegabili a ciascun condomino, questo sarebbe l'elemento che legittimerebbe ciascun partecipante, in qualsiasi tempo, ad ottenere l'esibizione dei documenti contabili, prendendone visione ed estraendone copia. Ciò in quanto ogni condomino è "cliente" della Banca o dell'istituto postale per l'assunta mancanza di distinta soggettività del condominio stipulante con il singolo, talché il nuovo diritto sancito dall'art. 1129, comma 7, c.c. è da questi direttamente azionabile.

A questo proposito vale la pena richiamare una recente decisione relativa ad un ricorso promosso dall'amministratore all'ABF, con il quale si lamentava che la banca aveva violato il segreto bancario per avere messo a disposizione del condomino richiedente l'estratto del conto corrente comune. L'arbitro ban-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

cario, ribaditi i principi in tema di interpretazione dell'art. 1129, comma 7, c.c. in una con l'art. 119, comma 4, TUB, ha affermato la correttezza del comportamento della Banca che, in presenza di tutti i presupposti (il condomino deve dimostrare di essere tale e di avere prima avanzato relativa richiesta all'amministratore senza riceverne riscontro), abbia aderito alla domanda senza incorrere in qualsivoglia violazione di legge (ABF Bari, 14 aprile 2020, n. 6870).

In ogni caso piace pensare che l'aggiornamento dell'art. 1129 c.c. non sia stato determinato solo dal riconoscimento di una giurisprudenza consolidata in ordine alla necessità di rendere obbligatorio il conto corrente condominiale, ma anche dalla opportunità di recepire in una norma *ad hoc* quanto affermato in modo continuativo dagli arbitri bancari.

L'INTERMEDIARIO È RESPONSABILE PER EVENTUALI OPERAZIONI, NON AUTORIZZATE, EFFETTUATE SUL CONTO CORRENTE CONDOMINIALE?

Uno dei momenti più delicati nella gestione di un condominio è il passaggio delle consegne tra il vecchio ed il nuovo amministratore, perché è proprio in questo lasso di tempo che si potrebbero verificare problemi nell'effettuazione di operazioni sul conto corrente condominiale. In effetti, una volta deliberato dall'assemblea il cambio di gestione l'amministratore uscente dovrà darne immediata notizia al suo successore, talché la consegna di tutta la documentazione inerente al condominio possa avvenire nel tempo strettamente necessario per consentire al nuovo rappresentante condominiale di avviare la nuova gestione.

Tra tutti i documenti un posto di prevalenza è riservato al conto corrente, poiché è su questo che affluiscono i contributi versati dai partecipanti ed è da questo che vengono prelevate le somme necessarie per consentire lo svolgimento della gestione condominiale in modo costante e tale da consentire di non ritardare i pagamenti, non solo verso i creditori che abbiano eseguito prestazioni in favore del condominio, ma anche per adempiere alle obbligazioni derivanti dai rapporti dell'ente con i dipendenti (tra tutti: pagamento dello stipendio al portiere/pulitore; versamento dei contributi previdenziali e della quota parte del TFR). L'amministratore non più in carica, quindi, deve consegnare al suo avente causa tutto quanto afferisca al conto corrente aperto presso la banca o la posta. Tale adempimento, che rappresenta solo una parte della più complessa verifica della situazione contabile del condominio, consentirà - tra l'altro - al vecchio amministratore di liberarsi da qualsivoglia responsabilità in ordine alle operazioni che siano state effettuate sul conto corrente condominiale dopo il passaggio della gestione.

In questo sintetico quadro si inserisce il problema, non di poco rilievo, di individuare se, nell'ipotesi di più pagamenti effettuati dall'amministratore che non sia più mandatario del condominio, si possa individuare una responsabilità dell'intermediario per non avere vigilato sull'utilizzo del conto corrente sul quale l'amministratore, sempre per conto del condominio, non abbia più poteri.

Una delle questioni portate all'attenzione dell'arbitro bancario finanziario ha riguardato proprio il contrasto emerso tra un nuovo amministratore e la banca che aveva autorizzato alcuni bonifici in uscita, effettuati dal rappresen-

tante condominiale non più in carica e senza il consenso del primo. L'irregolarità dell'operazione, se accertata, avrebbe potuto comportare la restituzione, da parte dell'Istituto, dell'importo corrispondente all'importo dei bonifici.

Nel caso concreto è accaduto che l'amministratore subentrato, dopo avere provveduto a modificare il responsabile unico della firma del conto corrente intestato al condominio ed avere ricevuto dall'intermediario le nuove credenziali di accesso, aveva appurato che il vecchio amministratore aveva eseguito, nel periodo di transizione, alcune operazioni dal medesimo conto - il cui accesso *on line* era evidentemente ancora attivo - in favore di fornitori del condominio, i quali avevano già emesso fatture a carico dell'ente condominiale. Va precisato che il nuovo amministratore aveva regolarmente comunicato all'intermediario la data della decorrenza del proprio incarico.

Sulla questione si è formata la decisione dell'organismo interpellato (ABF Milano 27 ottobre 2020, n. 18818), che aveva ravvisato nell'intermediario una condotta non propriamente diligente in assenza del minimo spirito di collaborazione verso il cliente, al quale avrebbe dovuto fare presente che le credenziali del precedente amministratore erano ancora attive. Questo avrebbe consentito al nuovo mandatario di adottare tutte le misure opportune per evitare, da parte del primo, l'espletamento di un'attività ultra mandato. Tuttavia lo stesso organismo aveva escluso la sussistenza di un danno nei confronti del condominio, poiché con i bonifici si era adempiuto a precise obbligazioni del medesimo verso i terzi, evitando il determinarsi di situazioni conflittuali tra i soggetti interessati.

La decisione sarebbe stata, invece, di diversa portata se i bonifici fossero stati emessi con titolo differentemente e, soprattutto, se non avessero definito situazioni contingenti.

QUANDO I MOVIMENTI EFFETTUATI DALL'AMMINISTRATORE SUL CONTO CORRENTE CONDOMINIALE POSSONO ESSERE CONSIDERATI ANOMALI

Ancora una recente decisione (ABF Milano 01 settembre 2020, n. 15234) offre uno spunto interessante per circoscrivere i limiti dell'attività "indagatrice" dell'intermediario rispetto ad operazioni anomale che l'amministratore possa mettere in atto sul conto corrente condominiale.

Il caso è semplice: il nuovo amministratore lamentava, da un lato, che il suo dante causa aveva effettuato una serie di prelievi di contanti o bonifici/as-segni in favore della ditta individuale e riferibile allo stesso amministratore in uscita e, dall'altro, che l'istituto di credito non poteva non essere consapevole della dannosità degli stessi per il condominio così agevolando, di fatto, l'incapienza del conto corrente non più in grado di onorare il pagamento di fornitori/professionisti non saldati nel periodo della precedente amministrazione. Da qui la richiesta di risarcimento pari all'ammontare delle somme prelevate illegittimamente dal conto corrente condominiale, oltre alla domanda di ristoro per i maggiori danni conseguenti, patrimoniali e non subiti e subendi dal condominio medesimo.

Secondo il condominio l'intermediario avrebbe dovuto rilevare nella condotta dell'amministratore una "palese anomalia" proprio perché, in palese conflitto di interessi, i prelievi e/o bonifici (ripetuti, ravvicinati, di elevato importo e con causali generiche) erano stati eseguiti dall'amministratore in favore della propria ditta individuale.

La difesa dell'intermediario si fondava, invece, su puntuali deduzioni, quali: nessun limite era stato posto dal condominio all'attività dell'amministratore concernente le operazioni effettuate sul conto corrente comune; la banca è obbligata ad attivarsi nell'interesse del cliente solo quando ravvisi "eclatanti anomalie" (secondo la costante giurisprudenza dell'ABF) e tale circostanza non era emersa dai documenti in atti; la banca non può essere titolare di un onere di controllo, soprattutto quando le operazioni bancarie si svolgano *on line* e siano accompagnate da una causale specifica; nessuna contestazione in merito era mai stata sollevata dal condominio. Salvo altre esplicitate nel corso della controversia arbitrale.

Secondo la giurisprudenza ordinaria (App. Milano 27 dicembre 2017, n. 5440 in *Arch. locazioni*, 2018, 667) «in tema di conto corrente bancario intestato ad un condominio, è da escludere che la banca abbia il dovere di controllare la fisiologia ovvero la patologia della gestione del conto da parte del soggetto - l'amministratore del condominio - autorizzato ad operarvi ovvero il dovere di verificare che le operazioni di prelievo e di pagamento poste in essere dall'amministratore abbiano come beneficiari i fornitori del condominio (sulla scorta del riferito principio il giudice di secondo grado ha confermato la pronuncia di prime cure che aveva rigettato la domanda di risarcimento danni, promossa dal condominio nei confronti dell'istituto di credito a titolo di responsabilità sia *ex contractu* che aquiliana)».

Peraltro la stessa Suprema Corte, anche se con riferimento al rapporto intercorrente tra la Banca ed una Società sua cliente, aveva affermato che «in

tema di conto corrente bancario, pur non potendosi pretendere che l'istituto di credito, con il quale una società intrattenga rapporti di conto corrente, si trasformi nel controllore esterno della regolarità delle operazioni compiute dall'amministratore di detta società, rientrano nel dovere di esecuzione del contratto secondo correttezza e buona fede, gravante sul mandatario (e quindi sulla banca, alla quale la società abbia affidato i propri depositi), il rifiuto di operazioni "ictu oculi" anomale, quando esse siano tali da compromettere palesemente l'interesse della correntista o, quanto meno, quale dovere di protezione dell'altro contraente, l'attivazione della banca per informarne la società, in persona di un amministratore diverso da quello intenzionato a realizzare l'operazione manifestamente lesiva» (Cass. 31 marzo 2010, n. 7956).

Detto questo, ad avviso del Collegio arbitrale si può parlare di "operazione anomala" quando la movimentazione sia *ictu oculi* esorbitante; di un ammontare assolutamente sproporzionato; esorbitante in modo significativo rispetto all'affidamento sul conto corrente; sia tale da "svuotare" *uno actu* la provvista sul conto o, ancora, quella priva di causale o con una giustificazione arbitraria ma sempre in relazione al suo importo. Se - come nel caso concreto - le operazioni di prelievo si svolgono in un arco temporale esteso; sono effettuate tramite internet; sono di importo non rilevante a fronte dell'entità del bilancio condominiale e, quindi, non hanno un carattere sproporzionato e sono indicate con una specifica causale, anche se non analitica, possono essere considerate compatibili con l'affidamento che la banca fa sulla loro correttezza. Né può essere ignorato, come elemento a favore dell'intermediario per individuare un anomalo sbilanciamento fra entrate ed uscite dal conto corrente condominiale, il fatto che il medesimo non sia finito "in rosso". Tali elementi, che qualificano qualsivoglia rapporto di conto corrente bancario, sono applicabili anche al condominio quanto alla sua posizione nei confronti della banca o dell'ufficio postale.

Per concludere nella fattispecie il Collegio arbitrale ha anche evidenziato che se una responsabilità in relazione ad una corretta gestione del conto corrente fosse stata ipotizzabile, questa poteva essere addebitata anche ai condomini i quali, ben a conoscenza del fatto che l'amministratore era anche titolare dell'omonima ditta individuale, avrebbero dovuto essi stessi vigilare se tutte le operazioni passive erano state effettuate in trasparenza. Certamente non un'impresa impraticabile, considerato che l'art. 1129, comma 7, c.c., nel nuovo testo di cui alla legge n. 220/2012, consente espressamente che i condomini possano prendere visione ed estrarre copia della rendicontazione periodica.

IL C.D. "PHISHING" E LA RESPONSABILITÀ DELL'INTERMEDIARIO E/O DELL'AMMINISTRATORE

Con il termine "phishing" (dall'inglese "fishing" «pesca») ci si riferisce ad una particolare tipologia di truffa che viene consumata via *internet*, mediante la quale gli utenti vengono tratti in inganno. Molto semplicemente, da un messaggio di posta elettronica proveniente, in apparenza, dall'istituto finanziario di riferimento (banca, posta, società emittente di carte di credito) il destinatario viene indotto, con la prospettazione di false problematiche, a fornire i propri dati di accesso al servizio. Di solito nel messaggio, per assicurare l'utente, viene indicato un collegamento che, in modo falso ma apparentemente credibile, rinvierebbe all'effettivo *sito web* dell'istituto di credito presso il quale il medesimo si è registrato. Nel momento in cui i dati identificativi riservati vengono inseriti gli stessi vengono carpi dai truffatori. Si tratta di un atto di pirateria informatica, largamente conosciuto e rispetto al quale gli utenti sono stati oramai costantemente messi in guardia non solo dalle autorità preposte a difesa della *privacy*,... (es. Polizia Postale), ma anche dai "mass media" che sempre più di frequente mettono in allarme gli utenti, invitandoli non solo a diffidare dal rispondere a richieste provenienti da interlocutori non conosciuti, ma anche a denunciare queste intrusioni fraudolente.

Come questo fenomeno si possa collegare al condominio è presto detto, perché è sufficiente scorrere i contenuti *on-line*, leggere la stampa quotidiana oppure ascoltare i programmi televisivi di informazione e ci si troverà di fronte ad un ventaglio di truffe delle quali sono stati vittima anche sprovveduti amministratori. Più si espande l'utilizzo dei pagamenti tramite *home banking*, più tale pratica nefasta trova terreno fertile per svilupparsi e, certamente, il condominio non può restare indenne da questo pericolo.

Poiché il condominio nel momento in cui apre un conto corrente diventa cliente dell'istituto bancario o postale con il quale si trova ad interagire, valgono per lo stesso quei principi di carattere generale dettati dalla giurisprudenza in materia di responsabilità, contrattuale o extracontrattuale, nel caso in cui l'utente abbia reclamato l'estraneità dell'ente condominiale all'ordine di bonifico. Principi che, tuttavia, non possono prescindere dalla sussistenza e dall'accertamento degli elementi probatori che dimostrino l'ascrivibilità del fatto all'intermediario piuttosto che al cliente stesso.

Con ordinanza n. 9158 in data 12 aprile 2018 la Corte di cassazione, nel ribadire un consolidato orientamento, ha affermato che «... *in tema di respon-*

sabilità della banca in caso di operazioni effettuate a mezzo di strumenti elettronici, anche al fine di garantire la fiducia degli utenti nella sicurezza del sistema (il che rappresenta interesse degli stessi operatori), è del tutto ragionevole ricondurre nell'area del rischio professionale del prestatore dei servizi di pagamento, prevedibile ed evitabile con appropriate misure destinate a verificare la riconducibilità delle operazioni alla volontà del cliente, la possibilità di una utilizzazione dei codici di accesso al sistema da parte dei terzi, non attribuibile al dolo del titolare o a comportamenti talmente incauti da non poter essere fronteggiati in anticipo. Ne consegue che, anche prima dell'entrata in vigore del d.lgs. n. 11 del 2010, attuativo della direttiva n. 2007/64/CE relativa ai servizi di pagamento nel mercato interno, la banca, cui è richiesta una diligenza di natura tecnica, da valutarsi con il parametro dell'accorto banchiere, è tenuta a fornire la prova della riconducibilità dell'operazione al cliente (Cass. 3 febbraio 2017, n. 2950)».

Riducendo ai minimi termini quanto deciso dai giudici di legittimità si può dire che l'istituto bancario/postale deve verificare che le operazioni in uscita siano state ordinate dal cliente e se non lo fa deve rimborsare il maltolto. Il correntista, tuttavia, per essere risarcito non deve avere causato l'anomalia per incauto o doloso comportamento e la relativa prova è a carico dell'intermediario. La questione è stata oggetto di una recente decisione del Collegio arbitrale (ABF Bologna 24 marzo 2020, n. 5449) concernente un ricorso presentato da un amministratore il quale, nel verificare i movimenti del conto corrente intestato al condominio, aveva appurato che era stato effettuato un bonifico in uscita a sua insaputa e per questo aveva chiesto (dopo avere inutilmente sporto reclamo nei confronti dell'intermediario) il riaccredito della somma oltre le relative commissioni. La usuale replica della banca consisteva nella sua non responsabilità, poiché - a suo dire - il ricorrente era stato vittima di una truffa telematica. Questi, infatti, fidandosi della richiesta proveniente da un sito *web*, che riproduceva quello ufficiale dell'intermediario, aveva inserito i propri codici di accesso personale ed il codice del dispositivo OTP (*one-time password*) generato dal *token* che è in possesso esclusivo del cliente, il quale è tenuto a custodire personalmente tali credenziali, impedendo che soggetti terzi ne vengano a conoscenza.

Nel corso dell'istruttoria il Collegio arbitrale aveva accertato che la banca aveva ricostruito, da un lato, il tracciamento delle operazioni in uscita dal conto corrente avvenuto tramite la corretta digitazione delle password monouso generate dal dispositivo in possesso dell'amministratore e, dall'altro, aveva dimostrato di avere predisposto i necessari presidi di sicurezza a tutela della clientela. Questo, tuttavia, non aveva impedito al Collegio di rilevare, dalla documentazione in atti, che nel corso dell'operazione i sistemi di sicurezza dell'intermediario avevano evidenziato alcune anomalie in conseguenza delle quali la banca avrebbe dovuto interrompere, in via precauzionale, le disposizioni in uscita dal conto corrente condominiale.

Il concorso del fatto dell'amministratore (incauta custodia dei codici di accesso e del *token*) e dell'istituto bancario (anomalie ignorate) determinava, quindi, nei confronti del condominio un concorso di colpa tra i due soggetti con una maggiore percentuale di responsabilità a carico dell'amministratore.

LE ULTERIORI DIFESE DEL CONDOMINIO IN ORDINE ALLE POSSIBILI IRREGOLARITÀ DELL'INTERMEDIARIO

La peculiarità della decisione arbitrale, che - come visto - non è una sentenza, non è un lodo arbitrale ed ancora non ha valore di verbale di mediazione, pur rappresentando sempre un elemento fortemente indicativo proprio in considerazione della natura dell'organismo che emette la decisione, non preclude, tuttavia, al cliente di appellarsi ad altre forme di tutela, quali la mediazione obbligatoria e la promozione di un giudizio ordinario.

Occorre ancora evidenziare che ricorrere alla decisione dell'arbitro bancario finanziario comporta una spesa esigua e di un ammontare pari al costo per l'instaurazione del giudizio arbitrale, non richiede l'assistenza obbligatoria di un legale, talché l'amministratore può provvedervi direttamente. In questo caso si ritiene che non sia necessaria neppure una delibera assembleare *ad hoc* dalla quale, invece, non si può prescindere qualora, per la complessità della questione, fosse indispensabile ottenere il consenso dei condomini, presumibilmente con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 3, c.c.. Naturalmente sarà cura dell'amministratore informare l'assemblea la quale, non riconoscendosi nella decisione negativa assunta dall'arbitro bancario, dovrà decidere se e come proseguire per tutelare il proprio diritto asseritamente leso dal comportamento dell'istituto bancario/postale.

Ai sensi dell'art. 5 del d.lgs. 4 marzo 2010, n. 28 e successive modificazioni, chi intende promuovere un giudizio avente ad oggetto le specifiche controversie elencate nella norma deve, a pena di improcedibilità della domanda, esperire preliminarmente la mediazione obbligatoria con l'assistenza di un legale. Tra le materie sono compresi anche i contratti assicurativi, bancari e finanziari. Per quanto concerne in particolare il contratto bancario, stipulato dal condominio per l'apertura del conto corrente comune, non vi sono dubbi che la sua gestione da parte della banca costituisca materia sottoposta all'obbligo della preventiva mediazione.

L'amministratore, pertanto, prima di depositare la domanda di mediazione dovrà munirsi di autorizzazione assembleare approvata con delibera assunta con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. e che varrà anche nel caso in cui si debba dare assenso alla proposta del mediatore. Nel caso di mancato raggiungimento di tale maggioranza la proposta si intende non accettata.

■

* Consulente legale ANACI

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

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
Dicembre 2019 - Dicembre 2020	- 0,2%	(75% = - 0,150%)	G.U. 25/01/2021	n. 19
Gennaio 2020 - Gennaio 2021	0,2%	(75% = 0,150%)	G.U. 01/03/2021	n. 51
Febbraio 2020 - Febbraio 2021	0,5%	(75% = 0,375%)	G.U. 24/03/2021	n. 72
Marzo 2020 - Marzo 2021	0,7%	(75% = 0,525%)	in corso di pubblicazione	

UN MESSAGGIO PARTICOLARE

Se ne vanno... mesti, silenziosi, come è stata umile e silenziosa la loro vita, fatta di lavoro, di sacrifici.

Se ne va una generazione, quella che ha visto la guerra, ne ha sentito l'odore e le privazioni, tra la fuga in un rifugio antiaereo e la bramata ricerca di qualcosa per sfarnarsi. Se ne vanno le mani indurite dai calli, visi segnati da rughe profonde, memorie di giornate passate sotto il sole cocente o il freddo pungente.

Mani che hanno spostato macerie, impastato cemento, piegato ferro, in canottiera e cappello di carta di giornale. Se ne vanno quelli della Lambretta, della Fiat 500 o 600, dei primi frigoriferi, della televisione in bianco e nero.

Ci lasciano, avvolti in un lenzuolo, come Cristo nel sudario, quelli del boom economico che con il sudore hanno ricostruito questa nostra nazione, regalandoci quel benessere di cui abbiamo impunemente approfittato.

Se ne va l'esperienza, la comprensione, la pazienza, il rispetto, pregi oramai dimenticati. Se ne vanno senza una carezza, senza che nessuno stringesse loro la mano, senza neanche un ultimo bacio.

Se ne vanno i nonni, memoria storica del nostro Paese, patrimonio dell'intera umanità. L'Italia intera deve dirvi grazie ed accompagnarvi in quest'ultimo viaggio con sessanta milioni di carezze.

Dott. Begher, pneumologo Ospedale S. Maurizio

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)

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

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

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

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

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

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

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

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

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



La gestione del conflitto

di Katia Casciana

Quando si affrontano tematiche tanto delicate, è sempre bene porre una precisazione: gli studi o l'esperienza di esperti nella gestione del conflitto rappresenta l'orizzonte teorico entro cui muoversi, ergo tende a fornire degli strumenti in più a professionisti, come gli amministratori di condominio, già competenti e che, spesso però, si trovano ad affrontare questioni pratiche spinose in cui è *impossibile l'applicabilità* di alcune teorie. Ciò non toglie che la gestione delle conflittualità sia uno dei temi più discussi dalla psicologia contemporanea, con degli spunti di riflessione utili a chi si ritrova a dirimere le controversie tipiche delle assemblee condominiali. Questo è infatti un locus di conflitto particolare, dove questioni pubbliche si scontrano con problematiche riguardanti il luogo più intimo della vita di una persona, lo spazio della casa. Il punto fondamentale risponde alla domanda: di fronte a uno scontro tra condomini l'amministratore che atteggiamento deve assumere? La risposta richiede un passo indietro con la riflessione sulla nascita del conflitto in sé.

Nell'immaginario collettivo siamo abituati a considerare un conflitto formato da tre elementi: due richieste contrapposte, come ad esempio l'esigenza di ascoltare la musica ad alto volume e quella del riposo, e una verità superpartes in grado di appianare la questione. Quest'immagine è riduttiva e non considera infatti, che lo scontro non è solo tra due esigenze, esse sono soltanto la punta dell'iceberg, al di sotto risiedono rivendicazioni di bisogni, interessi, desideri e frustrazioni della quotidianità. L'amministratore non deve gestire una verità apriori tra due parti, ma una *verità* che si *costruisce* nel corso del dialogo tra i condomini. Lo scopo della mediazione non è una soluzione che vada bene per tutti, ma che trascina rancori oggetto di litigio alla prossima assemblea, creando così, un loop continuo. Presupponiamo di abbandonare la visione classica del conflitto e consideriamolo piuttosto come assenza di conoscenza di ciò che sta dietro le esigenze iniziali (quindi di quello che si trova sotto la punta dell'iceberg).

Questa nuova prospettiva sposta l'attenzione dal proporre l'amministratore una soluzione, al rendere i soggetti, attraverso il dialogo (anche acceso), in grado di trovare una soluzione in autonomia. Il conflitto nasce ed esiste solo se viene trattato come tale. Nel paradigma di questa diversa prospettiva,

siamo adesso in grado di rispondere al quesito di partenza: l'amministratore non dovrà né inasprire il conflitto né rimanerne uno spettatore passivo, ma essere *assertivo*. Dovrà incentivare il dialogo in un processo, oserei dire a grandi linee, di giustizia riparativa. Il ruolo è quindi quello di accompagnamento verso la soluzione.

Applicare questo tipo di processo risulta spesso complicato: in primis per mancanza di tempo e, in secondo luogo, perché la *casa* è lo spazio di un'intimità che rende sordi al dialogo con l'altro e ai compromessi. Indubbiamente però, come dimostrano i recenti studi, questa neo-descrizione dei conflitti, se elevata a orizzonte entro cui muoversi, produce un aumento della fiducia tra i condomini e l'amministratore e contribuisce a creare un clima di collaborazione per la gestione delle controversie future. In conclusione, lo scopo della mediazione non è quello di evitare o reprimere il conflitto, ma il renderlo uno strumento di collaborazione e fiducia.



Mancato riparto IMU verso alcuni condomini sulle spese alloggio del portiere

RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE

di Stefano Palombi *

Tra le tante problematiche del Condominio una di queste è sicuramente un credito IMU sulle spese dell'alloggio del portiere, mai incassato ed espressamente richiesto dopo anni da alcuni condomini (con i maggiori valori millesimali), nonostante bilanci consolidati e mai impugnati.

La Riforma del condominio ha confermato, così come previsto dall'art. 1117 comma 1 n. 2, quale parte di proprietà comune a tutti i soggetti aventi titolo, la portineria incluso l'alloggio del portiere.

In proposito è utile precisare che la casa del portiere costituisce un bene comune, al quale è attribuito un autonomo accatastamento, in cui rileva la rendita indicata ai fini del calcolo della imposta secondo le aliquote stabilite dal Comune ove è ubicato.

Parimenti, è opportuno far presente come l'unità del portiere non possa essere classificata e/o inquadrata quale abitazione principale per cui è certa la sua soggezione all'IMU; ulteriormente, non è sostenibile un rapporto di pertinenzialità con l'abitazione di ogni singolo condomino in ragione della proprietà comune e non individuale del bene.

Detta situazione, stante la imposizione fiscale prevista, determina, per l'effetto, la necessità di procedere al calcolo della stessa ed al conseguente versamento.

Ritenuto che trattasi di una attività di natura fiscale che attiene ad un bene comune, in rispondenza dell'art. 1130, comma 1, n. 5, c.c., appare confacente affermare che rientri nell'obbligo ivi previsto in capo all'amministratore di condominio di «eseguire gli adempimenti fiscali»; pertanto, l'amministratore dovrà procedere ad effettuare o far effettuare il calcolo della imposta dovuta e provvedere al pagamento nei termini, o meglio alle scadenze indicate.

La configurazione e qualificazione del suddetto onere quale dovere imposto dalla legge e dalla disciplina vigente, in conformità all'incarico ricevuto, comporta una chiara ed evidente responsabilità di quest'ultimo nella gestione condominiale nel caso di una eventuale "dimenticanza" e/o ritardo nel versamento.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Tanto premesso abbiamo compreso che il soggetto che deve occuparsi della presentazione della dichiarazione IMU ed eseguire il versamento per i beni comuni del condominio è l'amministratore per cui si rende doveroso illustrare come tale somma debba essere ripartita.

Il pagamento dell'imposta sopra richiamata dovrà essere eseguito mediante modello F24 direttamente con addebito sul conto corrente condominiale, di modo che l'operazione risulti contabilizzata con trasparenza e documentata, anche in relazione alla puntualità dei termini con cui la stessa deve avvenire.

Sul punto la giurisprudenza si è espressa con una sentenza del tribunale di Roma del 10 gennaio 2018 la quale ha precisato che la suddivisione della spesa relativa l'imposta municipale gravante sull'immobile di titolarità dei condomini (nello specifico "casa del portiere") deve essere ripartita tra tutti i condomini in forza della tabella millesimale "generale" e non applicando la tabella relativa alle "spese di portierato".

Il giudice romano, nel comporre la vicenda, ha rilevato che l'appartamento del portiere è un bene immobile di proprietà comune giusta previsione contenuta nell'articolo 1117 del codice civile.

L'immobile in disamina ha, quindi, una sua autonoma rendita catastale e relativamente ad esso l'amministratore è tenuto a collocare la relativa spesa nella tabella di ripartizione tra i condomini in base ai rispettivi millesimi di proprietà e non già in ragione dell'uso maggiore o minore del servizio. L'Imu, difatti, è dovuto dal proprietario in ragione della quota di proprietà, e dunque salvo diversa specifica disposizione del regolamento condominiale deve essere corrisposta in ragione dei millesimi di proprietà e non della misura di ripartizione dei costi del servizio.

Anche la giurisprudenza di legittimità si è espressa con una recentissima ordinanza del 25 giugno 2020 (Sez. II n.12659/2020) la quale ha stabilito che nel condominio, l'attività di custodia e di vigilanza è svolta dal portiere anche nell'interesse dei proprietari delle unità immobiliari accessibili direttamente dalla strada mediante autonomo ingresso e le spese del servizio di portierato vanno ripartite ai sensi dell'art. 1123 c.c., in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno dei condomini.

■

* Consulente legale ANACI

Rapporti contrattuali instaurati dal condominio: il condòmino è terzo?

di Antonino Spinoso *

Il tema della natura della personalità giuridica del condominio e quello consequenziale della posizione del singolo condòmino sono da anni al centro di dibattiti sia in giurisprudenza che in dottrina, con speranzosa attesa di un intervento del legislatore.

In questo panorama va registrata, rubricandola come contributo interessante ed a mio avviso condivisibile, la sentenza n. 14599 depositata il 9 luglio 2020, con cui la Corte di Cassazione, intervenendo in materia di esecuzione mobiliare presso terzi, si occupa della problematica relativa alla personalità del condominio e della posizione del singolo condòmino.

La fattispecie sottoposta all'esame della Suprema Corte vede un condòmino, munito di titolo esecutivo nei confronti di un'impresa edile, sottoporre ad esecuzione presso terzi le somme dovute al suo debitore, quale corrispettivo di un contratto di appalto, dal condominio del quale lo stesso condòmino fa parte. Il condominio terzo pignorato sostiene di aver onorato, prima della ricezione della notifica del pignoramento, il debito nei confronti della impresa edile (esibendo una quietanza di pagamento priva di data certa) e rende dunque dichiarazione negativa: la dichiarazione viene contestata dal condòmino creditore precedente, che instaura procedimento di accertamento dell'obbligo del terzo ex art. 548 c.p.c..

Mentre il Giudice di primo grado ritiene che il terzo pignorato, con l'esibizione della quietanza priva di data certa, non abbia adeguatamente dimostrato che l'estinzione del debito nei confronti dell'impresa edile si sia perfezionata prima della notifica del pignoramento, la Corte di Appello territoriale ribalta la decisione, sostenendo (e questo è il punto nodale della questione) che, non essendo terzo il condòmino precedente e rivestendo invece la qualifica di soggetto non estraneo rispetto al rapporto contrattuale tra il condominio di cui fa parte e l'impresa edile, la quietanza di pagamento può essergli opposta anche se sprovvista di data certa.

La vertenza giunge davanti alla Corte di Cassazione, che, considerando la fattispecie strettamente legata alla soluzione delle questioni sulla natura giuridica del condominio, dispone, con ordinanza interlocutoria, il rinvio della causa a nuovo ruolo in attesa dell'intervento delle Sezioni Unite in materia sì

diversa (legittimazione del condòmino a proporre impugnazione nell'interesse comune) ma che impatta sulla posizione del singolo nei confronti del condòminoⁱ.

Con ordinanza del 18 aprile 2019, n. 10934, le Sezioni Unite hanno ritenuto che, pur dovendosi escludere il riconoscimento di una completa personalità giuridica, sono individuabili, in capo al condominio, pregnanti profili che *"vanno nella direzione della progressiva configurabilità di una sia pure attenuata personalità giuridica"*ⁱⁱ, per cui la questione specifica viene risolta con il riconoscimento della sussistenza di un diritto autonomo nella sfera di ogni singolo condòmino, che può avvalersi personalmente dei mezzi d'impugnazione per evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condòmino di cui fa parteⁱⁱⁱ.

Viene dunque sancito il principio per cui, quando si discute di diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascuno di essi ha, in considerazione della natura dei diritti in contestazione, un autonomo potere individuale - concorrente, in mancanza di personalità giuridica del condominio, con quello dell'Amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario *pro-quota*.

Per converso, se il singolo condòmino agisce per un proprio diritto, si deve configurare una sua posizione di terzietà rispetto al condòmino^{iv}.

Ecco che entriamo nel nucleo del problema affrontato dai Giudici di legittimità nella sentenza n. 14599/2020: è necessario valutare se il singolo condòmino sia contitolare del rapporto contrattuale concluso dal condominio (nel caso sottoposto all'esame della Corte: il contratto di appalto stipulato con la ditta edile) o versi invece in condizioni di terzietà.

Nonostante l'orientamento prevalente consideri ciascun condòmino contitolare di un potere individuale, concorrente con quello dell'Amministratore del condominio, che è un ente di gestione sprovvisto di personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, la Suprema Corte ritiene che il singolo non assuma il ruolo di parte in senso tecnico nei rapporti contrattuali costituiti dal condòmino, nei confronti dei quali è giuridicamente un terzo.

E, poiché l'art. 2704 c.c. consente l'opponibilità di una scrittura privata nei confronti dei terzi esclusivamente se munita di data certa, ciò significa, per tornare alla fattispecie concreta, che il condòmino, per dimostrare l'avvenuta estinzione del credito della ditta edile prima dell'esecuzione del pignoramento presso terzi, avrebbe dovuto produrre una quietanza di pagamento munita di data certa, essendo il creditore (condòmino) un terzo nel rapporto contrattuale instaurato dall'Ente di gestione.

La Corte si pone dunque nel solco dell'interpretazione che riconosce una personalità attenuata in capo al condominio, spiegando che, *"sebbene il condominio sia un ente di gestione con limitata soggettività e sprovvisto di un patrimonio proprio, il suo Amministratore non agisce nella qualità di mandatario con rappresentanza dei singoli condòmini. La circostanza che questi ultimi rispondano delle obbligazioni assunte dal condominio, in ragione dell'inesistenza di un patrimonio separato, non comporta che essi assumano pure il ruolo di parte in senso tecnico (quand'anche rappresentata dall'Amministratore) nei*

rapporti contrattuali costituiti da quest'ultimo. Gli atti giuridici posti in essere dall'Amministratore vanno, infatti, riferiti comunque al condominio, quale ente di gestione di un interesse collettivo ... Dunque, anche la quietanza del pagamento effettuato dal condominio, a valere quale dichiarazione di scienza resa dal creditore ... fa stato fra queste parti nell'ambito di un rapporto cui il singolo condòmino resta, almeno a questi fini, terzo"^v.

Abbiamo detto che la decisione si pone nel solco dell'interpretazione prevalente: in passato infatti la Suprema Corte aveva già affermato la terzietà del condòmino rispetto al condominio in relazione ad alcune fattispecie, come quella afferente alla prova della simulazione delle quietanze relative all'avvenuto pagamento degli oneri condominiali, che, ai sensi dell'art. 1417 c.c., può essere fornita per testimoni "senza limiti" appunto nel caso in cui la domanda è proposta dai creditori o dai terzi^{vi}. Analogo principio era stato affermato dalla Cassazione, che aveva ritenuto ammissibile l'espropriazione, da parte del creditore del condominio munito di titolo esecutivo, anche dei crediti vantati dall'Ente di gestione nei confronti dei singoli condòmini per i contributi dovuti in base ai piani di ripartizione approvati dall'assemblea^{vii}, riconoscendo un effettivo rapporto obbligatorio tra condominio e singolo partecipante e quindi una limitata personalità del primo ed una particolare posizione di terzietà del secondo.

Certo è che le continue discussioni giurisprudenziali in punto di accertamento della natura della personalità del condominio e dei rapporti con i suoi singoli partecipanti e la necessità di frequenti interventi delle Sezioni Unite, rafforzano la convinzione che sarebbe stato opportuno sul punto un intervento del legislatore più coraggioso e meno "pilatesco", intervento che ci si aspettava dalla riforma del 2012, ma su cui la stessa, con un evidente errore di valutazione forse dettato dalla paura di stravolgere la figura giuridica del condominio, non ha preso posizione, giustificando i tanti che parlano di "occasione persa".



-
- ⁱ Uno dei motivi di contrasto e di perplessità traeva origine dalla nota giurisprudenza con la quale la Cassazione aveva attribuito la legittimazione ad agire per l'equa ripartizione (c.d. Legge Pinto) esclusivamente al condominio e non al singolo condòmino.
 - ⁱⁱ Così testualmente la Cassazione a SS.UU. con sentenza del 18 settembre 2014 n. 19663, richiamata nella pronuncia n. 10934/2019.
 - ⁱⁱⁱ Chiarisce la Corte che *"la ratio dei poteri processuali dei singoli condomini risiede nel carattere autonomo del potere del condòmino di agire a tutela dei suoi diritti di comproprietario 'pro quota', e di resistere alle azioni da altri promosse anche nel caso in cui, gli altri condòmini non intendano agire o resistere in giudizio. Dunque, alla legittimazione dell'amministratore si aggiunge quella dei comproprietari, che sono i diretti interessati ad agire per la tutela dei beni comuni"*.
 - ^{iv} La Cassazione, nella sentenza n. 14599/2020, spiega che il principio sancito è peraltro in linea con quello generale vigente in sede di accertamento dell'obbligo del terzo, secondo cui il creditore precedente che agisce *iure proprio* è terzo rispetto ai rapporti intercorsi fra il debitore esecutato e il terzo (c.d. *debitor debitoris*).
 - ^v Si aggiunge che, *"se si ragionasse diversamente, si dovrebbe finire col dire che il medesimo atto - la quietanza sprovvista di data certa anteriore al pignoramento - sarebbe opponibile al condòmino pignorante nei limiti della quota sua condominiale millesimale ed inopponibile per il resto; il che ovviamente contrasta con la necessaria unicità degli effetti dell'atto giuridico"*.
 - ^{vi} Cfr. Cassazione Sezione 6^a, Ordinanza n. 13234 del 25 maggio 2017.
 - ^{vii} Cfr. Cassazione Sezione 3^a, sentenza n. 12715 del 14 maggio 2019.

* Avvocato del Foro di Roma

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

Superbonus 110% per gli ascensori e superamento barriere architettoniche

IN ATTESA DI CHIARIMENTI UFFICIALI

di Michele Mazzarda *

La Legge di Bilancio 2021 ha modificato l'articolo 119 del decreto Rilancio estendendo il Superbonus 110% agli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, quando si possono configurare come interventi trainati dagli interventi trainanti di efficientamento energetico dell'edificio (cappotto termico e/o sostituzione degli impianti di climatizzazione). Non sono invece considerati trainanti, ai fini dell'eliminazione delle barriere architettoniche, gli interventi del Sismabonus.

La nuova misura agevolativa è formalmente entrata in vigore per le spese sostenute dal 1° gennaio 2021, ma non è ancora stata concretamente applicata a causa dell'incertezza del quadro applicativo. Con l'aggiornamento di febbraio della Guida fiscale al Superbonus, l'Agenzia delle entrate ha chiarito che:

- alle spese relative a interventi di eliminazione delle barriere architettoniche che possono beneficiare del superbonus si applicano i meccanismi della cessione del credito/sconto in fattura dal 1/1/21 al 30/6/22, con una possibile coda fino a fine 2022 se al 30 giugno è stato realizzato almeno il 60% del lavoro agevolabile;
- le spese relative agli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche hanno un proprio limite di spesa, pari a euro 96.000; tale limite dovrebbe essere riferito alla singola unità immobiliare, quindi in condominio esso si dovrebbe moltiplicare per il numero di unità immobiliari che compongono l'edificio, ma questo non è chiaro e si auspicano delucidazioni da parte dell' Agenzia del Entrate.

Non sono ancora chiari, invece, i requisiti degli interventi agevolabili e le modalità operative relative, in particolare, alle asseverazioni. Il comma 3 del richiamato articolo 119 del decreto Rilancio prevede che tutti gli interventi rientranti nell'ecobonus, trainanti di cui al comma 1 e trainati di cui al comma 2, rispondano a requisiti minimi definiti in appositi decreti applicativi. Ma il decreto Requisiti e il decreto Asseverazioni, emanati dal Ministro dello Sviluppo Economico il 6 agosto 2020, non sono stati aggiornati per tenere conto degli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche introdotti successivamente, e neanche è stato comunicato se ne saranno esentati o se dovranno rispondere a regole diverse. In assenza di tali indicazioni, non sembra possibile definire con certezza quali possono essere gli interventi agevolabili e le procedure da seguire.

Quindi al momento sembra necessario dover attendere dei chiarimenti in particolare per gli interventi in cui non si riesca ad installare o modificare degli ascensori, garantendo le misure minime previste dalle norme per l'abbattimento barriere architettoniche.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Poiché nella maggior parte dei condomini ci sono vani ascensore o spazi utili di possibile realizzo di nuovo ascensore con dimensioni che, seppur progettate cercando di ottenere il massimo, non permetterebbero di rispettare le misure minime per le norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche, quindi, anche in virtù di quanto sopra descritto, è necessario avere un chiarimento dalle autorità, cercando di far valere il buon senso considerando che:

- la barriera architettonica può essere una scala, un gradino, una rampa troppo ripida. qualunque elemento architettonico può trasformarsi in barriera architettonica e l'accessibilità dipende sempre dalle caratteristiche personali della singola persona;
- una barriera architettonica è un qualunque elemento costruttivo che impedisce o limita gli spostamenti o la fruizione di servizi, in particolar modo a persone disabili, con limitata capacità motoria o sensoriale.
- la disabilità è un fenomeno complesso, che riflette l'interazione fra il corpo della persona e la società in cui la persona vive. La disabilità è condizione di vita che può essere permanente o temporanea. L'Italia, con legge n. 18 del 3 marzo 2009 (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 61 del 14 marzo 2009) ha ratificato e resa esecutiva la Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità, adottata dall'Assemblea Generale dell'ONU il 13 dicembre 2006 ed entrata in vigore il 3 maggio 2008. Scopo della Convenzione è quello di promuovere, proteggere e assicurare il pieno ed eguale godimento di tutti i diritti umani e di tutte le libertà fondamentali da parte delle persone con disabilità, e promuovere il rispetto per la loro inerente dignità. Come anche specificato nella Convenzione ONU, le persone con disabilità includono quanti hanno minorazioni fisiche, mentali, intellettuali o sensoriali a lungo termine o temporanee che, in interazione con varie barriere, possono impedire la loro piena ed effettiva partecipazione nella società su una base di eguaglianza con gli altri.

Quindi per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia, superando anche le scale di ingresso dello stabile o le rampe di accesso al piano quando l'ascensore ferma ai piani intermedi tra due rampe di scale, installando un elevatore che raggiunga il piano di destinazione.

Quindi è necessario adattare e modificare nel tempo a costi limitati lo spazio costruito, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

E' superfluo sottolineare che è ormai universalmente riconosciuto, che le persone con disabilità non sono solamente coloro che sono costretti ad utilizzare permanentemente una carrozzina per la loro locomozione ma, tutti coloro che, anche temporaneamente, hanno minorazioni fisiche, mentali, intellettuali o sensoriali. Basta pensare agli anziani con le buste della spesa, alle donne incinte, le mamme con le carrozzine o, anche, un qualsiasi incidente che pregiudichi la normale deambulazione anche per un periodo.

Inoltre, come già detto, è importante anche ricordare che, in ogni caso, tutti gli interventi sugli ascensori condominiali, sia di installazione di nuovi impianti che di riparazione e ammodernamento di quelli esistenti, si può agevolmente usufruire – come interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria dell'edificio – del bonus 50% per il recupero del patrimonio edilizio, e le spese sostenute fino al 31 dicembre 2021 possono accedere ai benefici della cessione del credito e dello sconto in fattura.

Interventi di ammodernamento ed efficientamento energetico, sostituendo, agli ascensori esistenti, anche con il bonus dello sconto in fattura del 50% (scade 31/12/2021), i componenti più vetusti, garantiscono comunque agli impianti oggi in funzione, di innalzare il livello di sicurezza, di confort nell'utilizzo e di migliorare il risparmio energetico.



C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

* Esperto in materia ascensori

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



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.



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

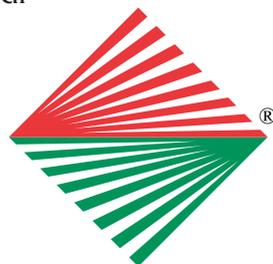
PER FORNIRE servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

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

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

L'amministratore del condominio è legittimato passivo nelle cause circa la revisione delle tabelle millesimali approvate a maggioranza.

Cassazione ordinanza 04 febbraio 2021 n.2635

Il Supremo Collegio affronta nuovamente il tema della revisione delle tabelle millesimali, distinguendo l'ipotesi in cui queste abbiano natura convenzionale, per la quale si impone il litisconsorzio di tutti i condòmini, dall'ipotesi in cui invece le tabelle rispecchino i valori e i criteri di legge, nel qual caso la legittimazione spetta al solo amministratore.

Una condòmina impugnava il deliberato dell'assemblea che le attribuiva una quota millesimale ritenuta illegittima.

Al rigetto della domanda in primo grado conseguiva una pronuncia della Corte di Appello che, rigettando l'impugnazione, rinviava per il resto la causa al Tribunale per disporre l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condòmini, ritenendo che la domanda contenesse anche una richiesta di revisione delle tabelle millesimali.

La condòmina proponeva quindi ricorso per Cassazione lamentando la violazione dell'art.69 d.a.c.c., introdotto dalla legge 220/2012 in rapporto alla legittimazione processuale dell'amministratore condominiale come delineata dall'art.1131 c.c.

Premesso che la vicenda risale ad epoca antecedente la c.d. riforma del condominio, nell'ordinanza in commento la Corte ritiene comunque applicabile il principio poi recepito nel 2013 dalla formulazione dell'art.69 d.a.c.c., desumendolo ugualmente dall'interpretazione offerta da Cass.SS.UU. 09-08-2010 n.18477.

In quella importantissima pronuncia, infatti, le Sezioni Unite hanno chiarito che l'approvazione delle tabelle millesimali, o la loro revisione, non deve essere deliberato con il consenso unanime dei condòmini, bastando la maggioranza qualificata di cui all'art.1136 co.2 c.c.

E ciò perchè spese comuni trarrebbero origine direttamente dalla legge e non verrebbero determinate da un negozio costitutivo fra i condòmini.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

La delibera di approvazione-modificazione delle tabelle millesimali non sarebbe quindi una delibera costitutiva (di carattere contrattuale), ma avrebbe semplicemente un valore dichiarativo di rapporti preesistenti e pertanto necessiterebbe della sola maggioranza assoluta, quale appunto quella indicata, purchè tale approvazione sia meramente ricognitiva dei valori e dei criteri stabiliti dalla legge.

Il discorso è diverso quando, in considerazione della derogabilità dei criteri di ripartizione consentita dalla stessa legge all'art.1123 c.c., le parti abbiano inteso stipulare una diversa convenzione contenuta nel regolamento condominiale (detto, appunto, di natura contrattuale) o in una delibera totalitaria dell'assemblea. In tal caso si impone, a pena di nullità, l'approvazione unanime da parte di tutti i partecipanti al condominio per quelle delibere dell'assemblea condominiale con le quali siano stabiliti criteri di ripartizione delle spese derogativi della disciplina dell'art.1123 c.c. o di precedenti criteri precedentemente fissati in un regolamento contrattuale.

Così chiarito che la revisione delle tabelle millesimali è oggetto di delibera maggioritaria dell'assemblea, la legittimazione passiva nel relativo giudizio spetta pacificamente all'amministratore, non essendovi alcun ostacolo alla sua attribuzione conformemente al disposto dell'art.1131 comma 2 c.c.

Poiché l'amministratore ha il potere-dovere di dare esecuzione alle delibere dell'assemblea (art.1130 cod.civ.) ha anche il connesso potere di difendere le deliberazioni in forza del disposto dell'art.1131 c.c.

L'amministratore revocato dall'assemblea senza giusta causa ha diritto al compenso e anche al risarcimento dei danni.

Cassazione, ordinanza 19 marzo 2021 n.7874

La pronuncia origina dalla domanda proposta da un'amministratrice revocata dall'assemblea in corso di mandato. Chiedeva l'amministratrice il saldo del proprio compenso annuale e il risarcimento del danno per l'immotivata revoca.

In gradi appello era stato infatti riconosciuto alla ricorrente solo il saldo del proprio compenso ma non anche il risarcimento del danno.

La Corte, investita della doglianza, ritiene che al contratto tipico di mandato ad amministrare, disciplinato sostanzialmente dagli artt.1129, 1130 e 1131 c.c. non possano applicarsi le norme sul contratto di prestazione d'opera intellettuale (art.2237 c.c.), in forza delle quali il professionista revocato dal cliente ha diritto solo al compenso per l'opera fino ad allora prestata.

Per l'ordinanza in commento la peculiarità e tipicità del contratto di mandato ad amministrare ne fanno un contratto a sé stante che, richiedendo determinati requisiti ex art.71-bis d.a.c.c., rientra piuttosto nell'ambito delle professioni non organizzate in ordini o collegi disciplinate dalla legge 4/2013.

Al di là delle strette e specifiche previsioni del Codice civile, al contratto di mandato ad amministrare sono applicabili in via residuale le norme dello stesso Codice in tema di contratto di mandato.

La Corte, richiamandosi alla precedente pronuncia delle Sezioni Unite 29-10-2004 n.20957 che ritiene che la revoca *ad nutum* confermi il carattere fiduciario del mandato, conferma il principio che l'amministratore revocato in corso di mandato, ha diritto non solo al soddisfacimento di propri eventuali crediti, ma anche al risarcimento del danno salvo che ricorra un'ipotesi di revoca per giusta causa.

L'ipotesi della "giusta causa" è sostanzialmente e indicativamente ravvisabile fra quelle previste dall'art.1129 c.c. per giustificare la revoca giudiziale dell'incarico.

Va però avvertito che l'art.1129 c.c., nel prevedere possibili cause di revoca giudiziale non svolge una indicazione tipizzata e tassativa, ben potendo le motivazioni di una revoca fondarsi anche su altre articolate motivazioni.

Il criterio dell'art.1126 c.c. per la divisione delle spese di manutenzione del lastrico solare esclusivo si applica solo ai lastrici posti sulla sommità dell'edificio.

Corte di Appello di Roma, Sent.24 febbraio 2021 n. 1792

La vicenda origina dalla impugnazione della delibera condominiale che approva la divisione della spesa di manutenzione di un terrazzo esclusivo utilizzando il criterio di cui all'art.1125 c.c., poiché il terrazzo, posto al piano rialzato copre solo un piano e non costituisce copertura dell'edificio.

La proprietà sostiene invece che si debba applicare il criterio di cui all'art.1126 c.c. La domanda di annullamento della delibera viene accolta dal Tribunale di Roma, che ritiene che il terrazzo sia comunque assimilabile ad un lastrico in uso esclusivo al quale deve applicarsi il criterio di cui all'art.1126 c.c., con conseguente attribuzione di un terzo della spesa a chi ne ha l'uso esclusivo e dei rimanenti due terzi alle unità immobiliari che ne ricevono copertura.

Gravata in appello la sentenza di primo grado, si tratta di decidere quale sia il criterio da applicare per la corretta attribuzione delle spese di riparazione di un terrazzo esclusivo posto al piano rialzato dell'edificio.

La Corte di Appello di Roma ribalta la decisione di primo grado.

Partendo da una analisi degli arresti giurisprudenziali in tema di definizione del lastrico solare esclusivo, ritiene la Corte che il criterio di cui all'art.1126 c.c. sia applicabile solo ai terrazzi posti alla sommità dell'edificio a copertura di tutte le unità immobiliari o di parte di esse, avendo in tal caso la stessa funzione dei lastrici solari comuni aventi funzione di copertura dell'edificio.

Ne discende, secondo la Sentenza in commento, che la terrazza a livello per cui è causa, posta al piano rialzato dell'edificio non rivesta la funzione di copertura di unità sottostanti presupposta dall'art.1126 c.c. in ragione della *utilitas* collettiva, essendo posta a copertura solo di due box.

Sussistono allora i presupposti, secondo la sentenza in rassegna, per l'applicazione del criterio di cui all'art.1125 c.c., che attribuisce metà della spesa al proprietario del terrazzo e l'altra metà alle unità sottostanti.

Ne consegue quindi l'accoglimento dell'appello e la conferma della validità della delibera impugnata.

Va osservato che secondo un orientamento giurisprudenziale consolidato (vedasi fra le altre Cass.20-06-2019 n.16625), la responsabilità concorrente del condominio con il titolare dell'uso esclusivo di un lastrico solare o di una terrazza a livello, per i danni da infiltrazione nell'appartamento sottostante, in base ai criteri di cui all'art.1126 c.c., presuppone che il lastrico o la terrazza - indipendentemente dalla sua proprietà o dal suo uso esclusivo -, abbia connotati strutturali e funzionali di copertura del fabbricato, ovvero di più unità immobiliari appartenenti in proprietà esclusiva a diversi proprietari (Cass. SS.UU. n. 9449/2016). Solo in tale ipotesi, è configurabile l'obbligo del condominio di concorrere al risarcimento dei danni da infiltrazioni provocate dal lastrico solare esclusivo che non sia comune, ex art.1117 c.c., a tutti i condomini, essendo correlato all'accertamento in concreto di tale funzione di copertura dell'intero edificio, o della parte di esso cui il bene serve, in quanto superficie terminale del fabbricato.

L'installazione di un ascensore nel condominio è sempre possibile, trattandosi di intervento per abbattere le barriere architettoniche

Corte di Cassazione, 04 febbraio 2021 n.2636

La vicenda portata all'attenzione della Corte di Cassazione investe, fra gli altri, alcuni profili processuali particolarmente complessi che qui non vengono accennati.

Nel merito la controversia muove dalla impugnazione di una delibera condominiale che riteneva di revocare quanto deliberato nelle sei precedenti decisioni dell'assemblea in merito alla installazione di un impianto di ascensore nel condominio.

In sostanza l'assemblea, esaminava per ben sei volte sempre positivamente la documentazione tecnica e amministrativa via via formatasi sull'argomento in discussione, anche alla luce delle possibilità concesse dalla legge 13/1989 in tema di eliminazione delle barriere architettoniche. Nell'ultima delibera, quella impugnata, l'assemblea ritornava invece sui propri passi in quanto sarebbe mancato, fra i documenti già raccolti, il progetto esecutivo dell'impianto.

Impugnata dagli interessati tale ultima delibera preclusiva, la Corte di Appello, al pari del Tribunale in prime cure, aveva ritenuto nulla la delibera impugnata perché la revoca delle precedenti decisioni era sostanzialmente immotivata.

Ricorrono in Cassazione due condòmini sostenendo che la Corte di Appello di Napoli sarebbe indebitamente entrata nel merito delle valutazioni di opportunità riservata all'assemblea.

In realtà la Corte di Appello aveva ritenuto che il ripensamento dell'ultima delibera non potesse essere giustificato, atteso che i condòmini promotori dell'installazione avevano già conseguito una "autorizzazione" ad installare l'im-

pianto, sussistendo i presupposti della legge 13/1989 e nel rispetto dei limiti di cui all'art.1120 c.c., e non essendo intervenuti fatti nuovi che giustificassero la decisione negativa.

La Corte precisa in motivazione che l'assemblea ha certamente il potere di deliberare nell'interesse collettivo, le modalità di utilizzazione dei beni comuni, nella specie ai fini di autorizzare l'installazione di un ascensore in aree condominiali, come ha anche il potere di revocare le proprie precedenti deliberazioni, ancorchè mai impugnate, ed ha anche il potere di stabilirne liberamente gli effetti, ad esempio rivalutando la corrispondenza dell'innovazione ai limiti di cui agli artt.1120 e 1121 c.c.

In particolare, prosegue l'ordinanza, l'assemblea può approvare l'installazione di un ascensore sulle parti comuni per eliminare le barriere architettoniche conformemente alla legge 13/1989 con la maggioranza agevolata di cui all'art.1136 c.2 c.c.; oppure, in caso di rifiuto o inerzia del condominio, l'innovazione può essere realizzata dai singoli interessati a proprie spese.

La eventuale "autorizzazione" concessa dall'assemblea ad apportare tale modifica su iniziativa dei soli condòmini richiedenti e sulla base di uno specifico progetto assume allora *"il valore di mero riconoscimento dell'attuale inesistenza di un contrario interesse o di concrete pretese da parte degli altri condòmini a questo tipo di utilizzazione delle parti comuni"*. Tuttavia, prosegue la Corte nel provvedimento in rassegna, tale delibera autorizzativa della realizzazione dell'impianto *"non può ritenersi perciò simmetricamente produttiva di un autonomo diritto acquisito dai condòmini o da terzi [...] rimanendo così revocabile dalla medesima assemblea sulla base di una rivalutazione di dati e apprezzamenti rivolti alla realizzazione degli interessi comuni e alla buona gestione dell'amministrazione"*.

E' vero che è precluso al giudice l'esame del merito e della congruità della decisione assembleare, salvo che l'indagine sia volta a verificare che l'apprezzamento dei condòmini sia affetto da eccesso di potere, con conseguente grave pregiudizio per la cosa comune.

Ne conclude l'ordinanza per l'insufficienza della decisione della Corte di Appello che si è limitata a ritenere invalida la delibera di revoca delle precedenti decisioni positive, poiché si sarebbe in realtà dovuto verificare se la delibera impugnata fosse di per sé conforme alla legge o al regolamento, ovvero accertare se l'impianto di ascensore, nonostante la contraria delibera, poteva essere installato dai richiedenti con l'osservanza dei limiti previsti dagli artt.1120 e 1121 c.c.

Il decreto ingiuntivo per la riscossione degli oneri condominiali è esecutivo solo se è approvata la ripartizione della spesa, in caso contrario il credito è tutelato da altri rimedi

Corte di Cassazione 19 marzo 2021 n.7876

La vicenda in fatto è questa.

Un condòmino proponeva opposizione al decreto ingiuntivo che gli intimava di pagare determinati oneri condominiali per spese straordinarie sostenendo che il decreto ingiuntivo non potesse essere concesso per azionare il credito in pendenza di altra causa nei confronti della ditta appaltatrice.

L'opposizione veniva rigettata in entrambi i gradi di merito.

In Cassazione il ricorrente evidenziava poi che il decreto ingiuntivo risaliva al 2008 mentre l'approvazione della ripartizione di spesa era avvenuta l'anno successivo.

La Corte, nel rigettare il ricorso, fissa alcuni principi.

Il credito del condominio per i lavori di manutenzione straordinaria è sufficientemente dimostrato in giudizio con la produzione del verbale di approvazione della spesa e relativi documenti.

La delibera costituisce infatti titolo sufficiente del credito del condominio e legittima l'emissione del decreto ingiuntivo.

Peraltro, osserva la Corte, la delibera dell'assemblea che approva un intervento di manutenzione straordinaria sulle parti comuni, ha la duplice valenza di approvare la spesa riconoscendone la necessità e di ripartirne l'ammontare in funzione della quota millesimale di ciascun partecipante.

Se la delibera ha natura costitutiva dell'intervento la ripartizione della spesa ha un valore meramente dichiarativo in quanto serve ad esprimere in termini aritmetici un già preesistente rapporto di valore secondo i criteri di calcolo indicati dalla legge.

L'approvazione assembleare dello stato di riparto è semmai condizione essenziale per ottenere la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo.

Laddove manchi tale approvazione della ripartizione l'amministratore del condominio non è sfornito del potere di agire, ma può ottenere il pagamento mediante un'azione ordinaria oppure mediante un decreto ingiuntivo non esecutivo.

D'altronde – osserva la Corte – se il giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo ha riguardo all'intera situazione giuridica controversa, è al momento della decisione che il giudice deve verificare se sussistano i presupposti di fatto e diritto per l'accoglimento (o il rigetto) della domanda dell'opponente condòmino.

Nella specie, allora, non ha consistenza l'obiezione del condòmino per la quale l'approvazione della ripartizione sarebbe intervenuta solo in epoca successiva alla concessione del decreto ingiuntivo, nemmeno essendo in discussione l'approvazione della spesa per l'intervento manutentivo.

■

* Consulente legale 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



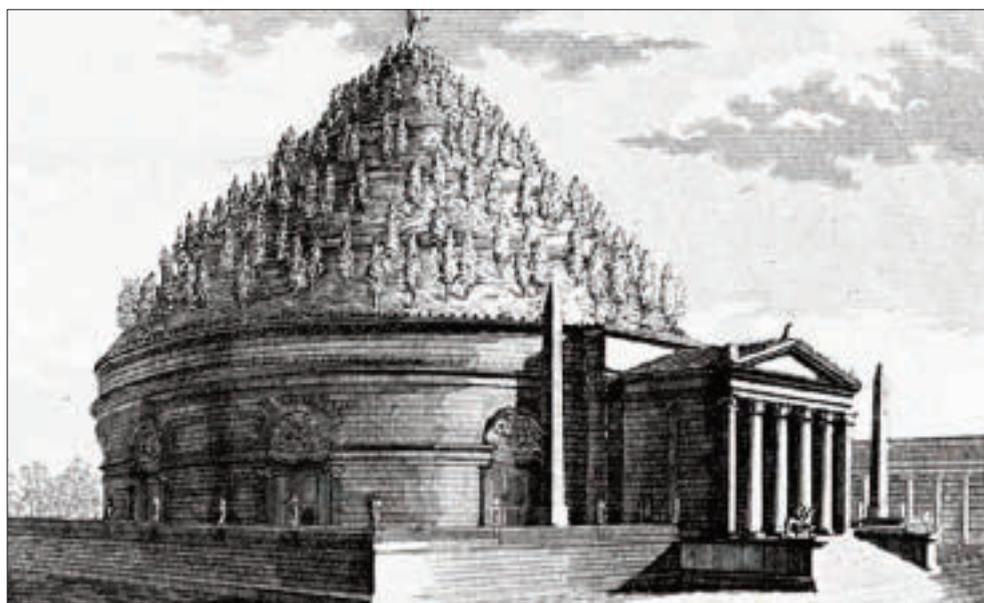
L'ALTRA ROMA

L'AUGUSTEO APRE... SOTTO ELEZIONI

di Sandro Bari *

Con gran clamore (siamo in clima elettorale) viene annunciata la "riapertura al pubblico" del Mausoleo di Augusto. Gratuito fino a un certo punto e non per tutti, necessaria la prenotazione che prevede mesi di attesa.

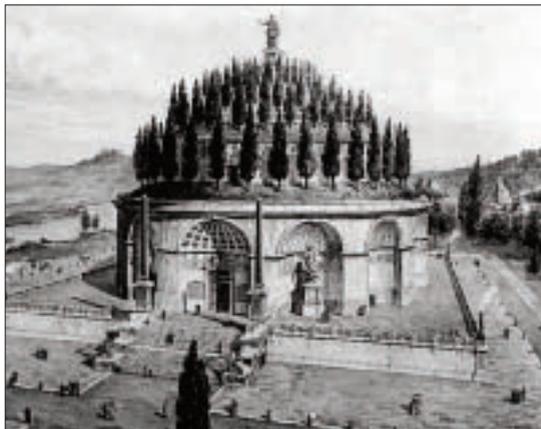
I visitatori non si aspettino gran che, se non una passeggiata nel rudere e la visione di qualche resto archeologico. Certo, molto si è fatto, pur con estrema lentezza, in questi ultimi 14 anni, ma si tratta di evoluzione negli studi e nelle scoperte archeologiche, alle quali il grande pubblico è generalmente poco interessato. Io, che avevo le finestre del mio ufficio sopra al monumento, nel palazzo con il grande bassorilievo di Biagini, ho avuto modo di visitarlo quando rimase chiuso per decenni. All'interno, scaffali di scatole e casse di re-



Mausoleo di Augusto, ipotesi Luigi Canina, 1830.



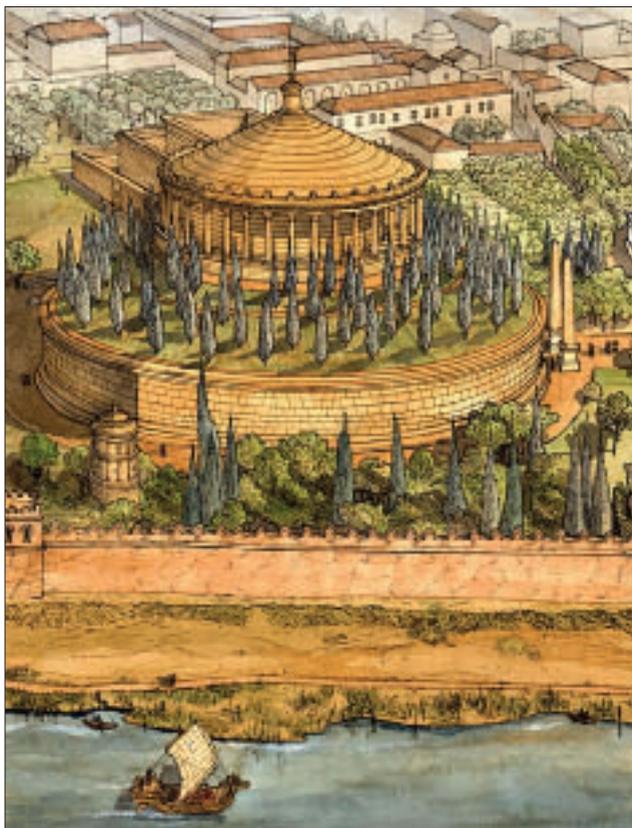
Mausoleo di Augusto, ipotesi.



Mausoleo di Augusto, ipotesi.

cheologici comincianti e mai finiti. Tutto in attesa che come al solito le varie amministrazioni succedutesi bandissero concorsi, formassero commissioni, approvassero i progetti di ristrutturazione: pivvuti a decine, taluni anche belli e sensati, naturalmente bocciati. Il vincitore sta ancora aspettando (dal 2006!) la realizzazione che forse non avverrà mai... e sarà anche meglio.

perti piene di polvere, nessuna attività di ricerca o altro. All'esterno, il giardino, allora abbastanza ben tenuto (esisteva un Servizio Giardini che potava gli oleandri, curava i cipressi, tagliava l'erba), accogliente per passeggiare, leggere, prendere il sole. Anni '60, '70, '80... Poi la megalomania rutelliana ha permesso a un certo Meier di erigere l'orrenda "pompa di benzina" per contenere l'Ara Pacis, consentendo non solo lo smantellamento, ma anche la criminale distruzione della discreta teca di Vittorio Ballio Morpurgo che dal 1938 la racchiudeva elegantemente. Da allora, la piazza è stata snaturata, il Mausoleo è stato abbandonato a se stesso, recintato con redditizi cartelloni pubblicitari: all'interno melma, palude, vegetazione incolta, all'esterno scavi ar-

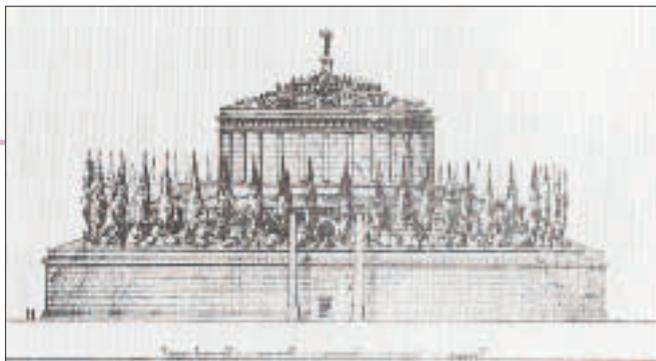


Mausoleo di Augusto, ipotesi.

Ora qualcuno, finalmente, ha provveduto alla bonifica della palude e al restauro esterno. Anche l'interno è stato ripulito e ristrutturato per rendere possibile l'accesso al pubblico, anche se disagiato per carenze di percorsi accessibili a disabili e servizi igienici.

Molto importante è la ipotetica ricostruzione virtuale che emerge dagli ultimi studi dell'archeologa Paola Virgili con la resa visiva dell'architetto Alberto Mancini. L'impegno e la passione degli studiosi hanno reso possibile una ulteriore ricostruzione storica del monumento, dopo quelle ipotizzate nei secoli da Baldassarre Peruzzi, da Luigi Canina, da Guglielmo Gatti. Viene così ribaltata, dati certi alla mano, la teoria della tumulazione di tipo etrusco per lasciare il posto a quella di un enorme monumento celebrativo, facente parte di un grande complesso edilizio che interessava buona parte del Campo Marzio e comprendeva l'Ara Pacis, il Tempio di Agrippa (il Pantheon), gli Obelischi, la Meridiana... un affascinante percorso che si può seguire vivendo i ritrovamenti sotterranei in due video imperdibili, che valgono più di qualunque visita:

www.youtube.com/watch?v=apqhxZO2To0&ab_ e
www.youtube.com/watch?v=jigJ0CvxHKs&ab_



Mausoleo di Augusto, ipotesi Guglielmo Gatti, 1930.



Mausoleo di Augusto ipotesi ricostruzione Mancini, 2020.



Mausoleo di Augusto ipotesi ricostruzione Mancini, 2020.

La parte più appassionante per lo storico è l'evoluzione del monumento nei millenni.

Anche questa si può trovare su *internet*, ma come sempre contraddittoria e spesso inattendibile. Io stesso ne ho pubblicato un saggio, "Intorno all'Augusteo, una piazza sfortunata", visibile sul sito della Strenna dei Romanisti (anno 2008). Mi limiterò dunque ad un breve sunto: parlano le immagini.



Mausoleo di Augusto - Corea, 1700.



Mausoleo di Augusto - Sala Concerti, 1930.

La costruzione del monumento funebre, ideato da Augusto nel 28 a.C., fu ultimata tra il 13 e il 9 d.C.: l'imperatore lo aveva progettato come tomba per sé e per la sua gente Giulio-Claudia. Infatti vi sono seppelliti tutti gli imperatori fino a Nerva, escluso Nerone.

Il Mausoleo era concepito per ergersi nella piana del Campo Marzio mostrandosi a tutta Roma nella sua magnificenza, con la statua dell'imperatore, alta quattro metri in bronzo dorato, sveltante sulla

cima a 45 metri di altezza. Consistente in una serie di cinque cilindri concentrici era una gigantesca costruzione il cui muro di sostegno esterno aveva un diametro di 90 metri, uno spessore di cinque e una altezza di 15, ricoperto di volte a botte che sostenevano un giardino pensile, rivestito in travertino e marmo.

Spogliato dai Goti di Alarico nel 410, abbandonato per secoli, di nuovo saccheggiato nel 1167, se ne appropriarono i Colonna trasformandolo in fortificazione, fino all'assedio da parte del senatore Matteo Rosso Orsini, nominato da Gregorio IX, che pose fine al loro dominio nel 1241.

Nel 1354 vi fu cremato il corpo di Cola di Rienzi. Dal '500 venne trasformato in giardino all'italiana, di pertinenza del limitrofo Palazzo Soderini e vi si svolgevano spettacoli teatrali e circensi.

Nel 1751 passò in proprietà a Benedetto Correa de Sylva, che abbellì il giardino e lo rese disponibile al pub-



Mausoleo di Augusto, smantellamento, 1934.



Mausoleo di Augusto, 1953.

blico, fece costruire gradinate in legno e vi organizzò spettacoli pirotecnici, corride e giostre. Il popolo lo nominò "il Corea". Alla fine del secolo le gradinate furono edificate in muratura e arrivò a contenere 3500 spettatori. Nel 1802 la proprietà passò alla Camera Apostolica che vi fece svolgere i suoi spettacoli; nel 1819 il Valadier ne ricostruì la copertura; nel 1869 venne affittato come Auditorium all'impresario Vincenzo Iacovacci. Nel 1875 ospitò un grande banchetto in onore di Giuseppe Garibaldi. Chiamato Politeama Umberto I, nel 1880 venne acquistato dal conte Telfener, l'amministratore dei beni della famiglia reale (proprietario anche della villa Savoia che aveva dedicato alla moglie Ada). Il tetto fu ricoperto in lastre di vetro e vi si svolsero le lavorazioni per i bozzetti in gesso della statua equestre del re, Vittorio Emanuele II, che sarebbe stata montata sull'Altare della Patria. Nel

1907 diventò per legge proprietà comunale e venne inaugurato come Sala da Concerto il 16 febbraio 1909: vi si svolsero importanti rappresentazioni e rimase tale fino al 1936, quando cominciò lo smantellamento per edificare la nuova piazza prevista dal Piano Regolatore del 1932.

Antonio Cederna lo definiva "dente cariato", e, visto dall'alto, l'aspetto era quello. Come tale, in effetti, sembra non abbia avuto mai pace. E ancora non è finita...

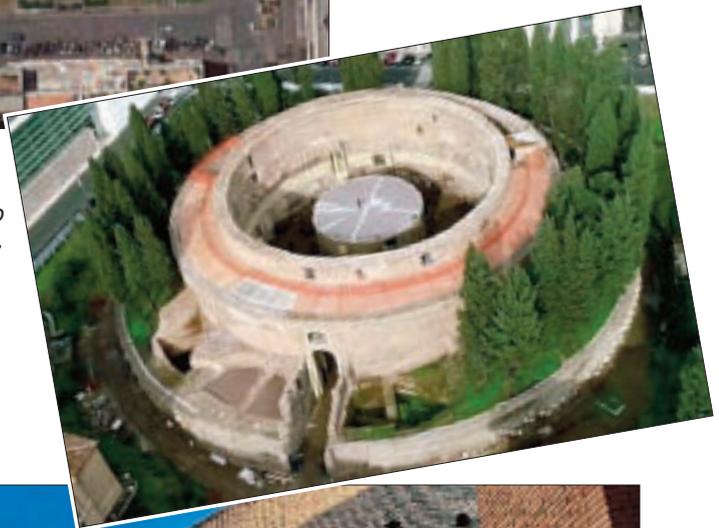
* Direttore Rivista "Voce romana"

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

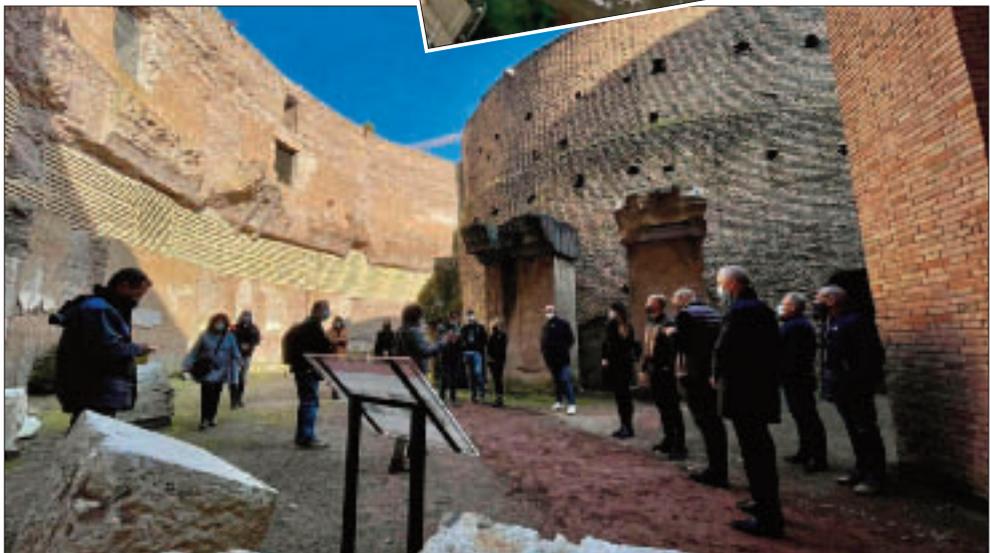


*Mausoleo di Augusto,
progetto Cellini, 2006.*

*Mausoleo di Augusto
in restauro, 2019.*



*Mausoleo di Augusto,
inaugurazione riapertura
marzo 2021.*



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
Dott. Andrea Ghiringhelli	Viale Eritrea, 43	06-25396122

PERIZIE TECNICHE SU ALBERATURE E CONSULENZA

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



SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

DEL BO pag. 44

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 18

ENERGIA

DUE ENERGIE pag. 28

ENI GAS E LUCE pag. 24

E-ON ENERGIA II di copertina

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

SICUREZZA E IMPIANTI

SIRIO pag. 50

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

B1GAS pag. 32

CONSULTING & SERVICE pag. 14

MULTIENERGY & SERVICE pag. 42

ROSSETTI pag. 34

TECHEM pag. 8

UNOGAS pag. 48

UNOTECH pag. 48

SERVIZI

CONTEA & PARTNERS pag. 36

DOMUS REAL ESTATE pag. 38

IMPRENDIROMA pag. 26

YOUCOND pag. 20

POSTINO PUNTUALE pag. 24

SARA SERVIZI III di copertina

VERY FAST PEOPLE pag. 6